

## **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 m<sup>2</sup> de suelo, de los 11.970 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, frente a los 17.062 m<sup>2</sup> existentes. La mayoría de estos equipamientos se localizan en Aquende, 20.969 m<sup>2</sup> de suelo, mientras que los otros 1.317 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>
■ NUEVOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS PROGRAMADOS EN EL PLAN ESPECIAL	5.224 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>22.286 m<sup>2</sup></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.

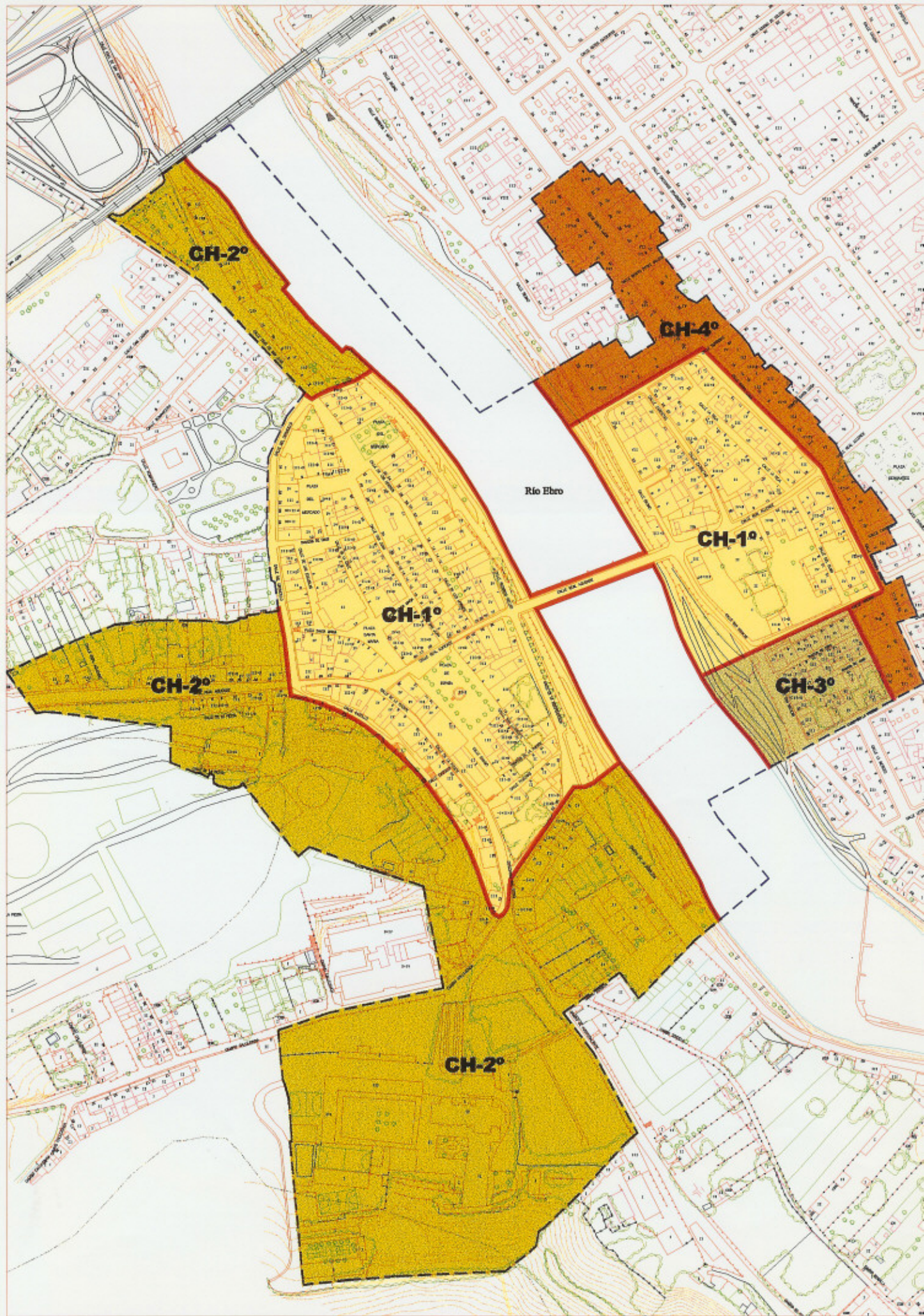
A los efectos de particularizar las condiciones de la ordenación para las distintas áreas homogéneas presentes en el ámbito del plan especial, se han definido cuatro Grados de Ordenanza:

- 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**



## **8.2. PROPUESTAS SECTORIALES Y ACTUACIONES**

El Plan Especial de Reforma Interior “Conjunto Histórico de Miranda de Ebro” además de las propuestas que se deducen de la aplicación de sus determinaciones y de la ordenación general establecida, incorpora las siguientes siete áreas sectoriales de actuación para el cumplimiento de sus objetivos, agrupadas en razón a la naturaleza y objeto de las acciones previstas:

- A.- Intervenciones en elementos históricos singulares**
- B.- Intervenciones en el tejido edificado**
- C.- Actuaciones en el sistema viario**
- D.- Actuaciones de mejora de la calidad ambiental**
- E.- Reordenación y adecuación de usos**
- F.- Actuaciones de mejora y renovación de infraestructuras**
- G.- Patrimonio municipal de vivienda**

### **8.2.1 Actuaciones específicas.**

Las acciones específicas previstas para el desarrollo de estas propuestas sectoriales corresponden con los elementos o unidades de proyecto siguientes, que suponen un total de 81 actuaciones programadas:

- A.- Intervenciones en elementos históricos singulares**
  - A.1.- Investigación y conservación de restos arqueológicos
    - A.1.1.- RESTOS DEL CASTILLO DE LA PICOTA
  - A.2.- Rehabilitación de equipamientos existentes
    - A.2.1.- TEATRO APOLO
  - A.3.- Equipamientos de nueva creación
    - A.3.1.- IGLESIA DE SAN JUAN Y ENTORNO
    - A.3.2.- FÁBRICA DE HARINAS
    - A.3.3.- CASA PALACIO DE LOS URBINA
    - A.3.4.- CUBO DE LA ANTIGUA MURALLA (PUERTA DEL ARENAL)
    - A.3.5.- CASA REAL ALLENDE 10

- A.4.- Otras edificaciones con capacidad de uso dotacional
  - A.4.1.- CASA DE LAS CADENAS
  - A.4.2.- CASA DE DON LOPE Y EDIFICACIÓN ANEXA
  - A.4.3.- CASA DE LOS GIL DELGADO-OCIO

**B.- Intervenciones en el tejido edificado**

- B.1.- Reordenación de alineaciones
  - B.1.1.- CALLE TENERÍAS
  - B.1.2.- TRAVESÍA DEL OLMO
- B.2.- Reestructuración de áreas urbanas no consolidadas
  - B.2.1.- MANZANA DE LAS CALLES REAL ALLENDE, DEL OLMO, ARENAL Y SAN NICOLÁS
- B.3.- Rehabilitación preferente de áreas urbanas degradadas
  - B.3.1.- CALLES DE LAS ESCUELAS, DE LA CRUZ Y TRAVESÍA DE FRÍAS
  - B.3.2.- CALLE DE LOS HORNOS
  - B.3.3.- CALLES REAL AQUENDE Y DE LA FUENTE
  - B.3.4.- CALLE REAL AQUENDE / CALLE DE LA PICOTA
  - B.3.5.- CALLE DEL OLMO

**C.- Actuaciones en el sistema viario**

- C.1.- Tratamiento de áreas peatonales degradadas
  - C.1.1.- PLAZA ANTIGUA DEL MERCADO
  - C.1.2.- CALLE TENERÍAS
  - C.1.3.- CALLE DEL OLMO Y TRAVESÍAS DEL OLMO Y DEL RÍO EBRO
  - C.1.4.- TRAVESÍA DE REAL ALLENDE
- C.2.- Urbanización de viario rodado deficiente
  - C.2.1.- CALLE SAN NICOLÁS
  - C.2.2.- CAMINO DE LA ARBOLEDA
- C.3.- Viario de nueva creación
  - C.3.1.- ACCESOS A PLAZA NUEVA DE ALLENDE
  - C.3.2.- ENTORNO DE IGLESIA DE SAN NICOLÁS
  - C.3.3.- ENTORNO FÁBRICA DE HARINAS
  - C.3.4.- PROLONGACIÓN CALLE FEDERICO KÉLLER
  - C.3.5.- AMPLIACIÓN DE TRAVESÍA DE FRÍAS
- C.4.- Creación de nuevas áreas de aparcamiento
  - C.4.1.- APARCAMIENTO DE SAGRADOS CORAZONES

- C.5.- Accesos peatonales de nueva creación
  - C.5.1.- ACCESO CALLE FEDERICO KELLER
- C.6.- Peatonalización preferente de viario con restricción de tráfico rodado
  - C.6.1.- ACCESO NORTE PLAZA DEL MERCADO
  - C.6.2.- CALLES DE LA FUENTE
  - C.6.3.- CALLE DE LA INDEPENDENCIA
  - C.6.4.- CALLE SAN NICOLÁS
  - C.6.5.- CALLE BILBAO
  - C.6.6.- CALLE CARRETAS
- C.7.- Acondicionamiento de eje viario singular
  - C.7.1.- CAMINO REAL INTRAMUROS (CALLES REAL AQUENDE Y REAL ALLENDE)
- C.8.- Ampliación y mejora de accesos viarios
  - C.8.1.- CALLE DEL CASTILLO
  - C.8.2.- CALLE DE LA PICOTA
  - C.8.3.- AMPLIACIÓN CALLE ORONCILLO
  - C.8.4.- AMPLIACIÓN CALLEJONDA

**D.- Actuaciones de mejora de la calidad ambiental**

- D.1.- Tratamiento de plazas urbanas
  - D.1.1.- PLAZAS DE ESPAÑA Y DE SANTA MARÍA
  - D.1.2.- PLAZOLETA TRAVESÍA DE LA FUENTE
- D.2.- Mejora de la escena urbana
  - D.2.1.- FACHADA FLUVIAL DE AQUENDE
- D.3.- Reordenación de espacios libres singulares
  - D.3.1.- PARQUE RECREATIVO DE LA PICOTA
- D.4.- Espacios libres de nueva creación
  - D.4.1.- PLAZOLETA FÁBRICA DE HARINAS
  - D.4.2.- AMPLIACIÓN PARQUE DE LA PICOTA
  - D.4.3.- AMPLIACIÓN JARDÍN BOTÁNICO
  - D.4.4.- PARQUE DE CALLEJONDA
  - D.4.5.- PLAZA DEL CASTILLO
  - D.4.6.- PLAZA DE SAN JUAN
  - D.4.7.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN HUERTAS DE REAL AQUENDE
  - D.4.8.- CALLE REAL AQUENDE
  - D.4.9.- ENTREHUERTAS Y CALLE REAL AQUENDE
  - D.4.10.- PLAZOLETA DE LA ARBOLEDA

D.4.11. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS TRAVESÍA DEL OLMO / CALLE DE LA PALOMA

D.4.12.-PLAZA NUEVA DE ALLENDE

**E.- Reordenación y adecuación de usos**

- E.1.- Nuevos desarrollos residenciales
  - E.1.1.- CALLES SAN NICOLÁS Y ARENAL
  - E.1.2.- HUERTAS DE REAL AQUENDE
  - E.1.3.- HUERTAS DE FUENTECALIENTE
  - E.1.4.- CAMINO DE LA ARBOLEDA
  - E.1.5.- LADERA EN CALLE REAL AQUENDE
- E.2.- Ampliación y creación de equipamientos públicos
  - E.2.1.- AMPLIACIÓN DEL TEATRO APOLO
  - E.2.2.- CALLE DE SAN JUAN 21
  - E.2.3.- CALLE ERAS DE SAN JUAN 2
  - E.2.4.- CAMINO DE LA ARBOLEDA
  - E.2.5.- CALLE SAN FRANCISCO 21
  - E.2.6.- ENTREHUERTAS
- E.3.- Localización de usos singulares
  - E.3.1.- ANTIGUA FÁBRICA DE LA PICOTA

**F.- Actuaciones de mejora y renovación de infraestructuras**

- F.1.- Mejora de redes infraestructurales y renovación de viario
  - F.1.1.- BARRIO DE ALLENDE ENTRE LAS CALLES SORRIBAS, SANTA LUCÍA, LEOPOLDO LEWIN Y DE LA PALOMA
- F.2.- Sustitución de redes infraestructurales y renovación de viario
  - F.2.1.- BARRIO DE AQUENDE ENTRE CALLES ORONCILLO, DE LA FUENTE E INDEPENDENCIA
- F.3.- Infraestructuras de nueva creación
  - F.3.1.- INFRAESTRUCTURAS CALLE REAL AQUENDE ("EL CRUCERO")

**G.- Patrimonio municipal de vivienda**

- G.1.- Creación de suelo residencial público
  - G.1.1.- CALLE DE LAS ESCUELAS 5 Y 7
  - G.1.2.- CALLE DE LAS ESCUELAS 6 / CALLE DE LA CRUZ 7
  - G.1.3.- CALLE DE SAN NICOLÁS 19, 21, 23 Y 25

### **8.3. LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

El Plan Especial contiene el conjunto de procedimientos necesarios para su ejecución y desarrollo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

A estos efectos, la gestión del Plan Especial se estructura de acuerdo con la naturaleza de las actuaciones a realizar y con la clasificación y categoría de suelo donde se desarrollen, correspondiendo con las siguientes formas de gestión urbanística:

- **ACTUACIONES AISLADAS.**

Corresponden con actuaciones en suelo urbano consolidado con el objeto de completar la urbanización de parcelas situadas en esta categoría de suelo para que alcancen la consideración de solar, permitiendo la materialización del aprovechamiento urbanístico, en su caso, sobre la propia parcela con la obtención de la licencia urbanística correspondiente, así como la adaptación de la configuración física de las mismas a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Además, tienen por objeto la ejecución de sistemas generales o dotaciones urbanísticas públicas, así como para la ampliación del patrimonio público de suelo en cualquier clase de suelo.

La gestión de estas actuaciones aisladas puede ser:

- a) Pública, con cualquiera de estas finalidades anteriores, mediante los sistemas de expropiación o de contribuciones especiales previstos en su legislación específica.
- b) Privada, con la finalidad de completar la urbanización y su consideración de solares, directamente sobre parcelas de suelo urbano consolidado o previa normalización de fincas.

- **ACTUACIONES INTEGRADAS.**

Corresponden con actuaciones en suelo urbano no consolidado con el objeto de su urbanización para alcanzar la condición de solar, con el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 18 de la citada Ley 5/1999.

El ámbito de planeamiento de las actuaciones integradas se denominan Sectores. La gestión de las actuaciones integradas puede ser pública o privada, desarrollándose sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas Unidades de Actuación, siendo el instrumento de gestión el Proyecto de Actuación.

El desarrollo de las actuaciones integradas se realizará mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística aplicable. De acuerdo con la misma, el Plan Especial no puede contener determinaciones en esta clase de suelo que resulte una densidad superior a 70 viviendas o 10.000 m<sup>2</sup> por hectárea.

Complementariamente a estos instrumentos de gestión urbanística, y con independencia de aquellos otros que fueran necesarios para la ejecución de sus determinaciones, el Plan Especial contiene expresamente diversos PROYECTOS DE URBANIZACIÓN para la ejecución material de las obras necesarias para la materialización de algunas de las propuestas definidas.

A su vez, la aplicabilidad del contenido del artículo 20.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y del artículo 43.3 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, supone la determinación en el Plan Especial de las posibles áreas de rehabilitación integradas para permitir (y favorecer) la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas, situadas en el Conjunto Histórico de Miranda de Ebro.

Con esta finalidad, el Plan Especial establece 5 ámbitos de ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADAS correspondientes a zonas del tejido urbano histórico que presentan deficientes condiciones de conservación de las edificaciones y construcciones existentes, así como de higiene y salubridad de las viviendas, coincidentes con las áreas más degradadas del Conjunto Histórico y que se localizan preferentemente en el barrio de Aquende, que mantienen una población residente de limitados recursos económicos, situación que condiciona gravemente el desarrollo de posibles actuaciones de intervención para la mejora y renovación de estas áreas mediante la iniciativa privada, y en las que, por tanto, se considera procedente una mayor presencia e iniciativa de las Administraciones Públicas, conjuntamente con la anterior, para la recuperación de estas áreas de la ciudad con edificación deficiente, representativas de su pasado histórico. Este Plan Especial propone, frente a una delimitación extensa y genérica de un área de rehabilitación en la que pueden coexistir inmuebles en muy diferentes estados de conservación y de condiciones de salubridad, la delimitación de ámbitos precisos y reducidos que presentan características homogéneas en el estado de su edificación, con tipologías y patologías similares, y que en conjunto comprenden una extensión de 11.512 m<sup>2</sup> y afectan a una superficie construida actual de 19.821 m<sup>2</sup> y a un número estimado de 116 viviendas.



### 8.3.1 Actuaciones programadas.

En conjunto, para el desarrollo de las actuaciones programadas el Plan Especial de Reforma Interior “Conjunto Histórico” de Miranda de Ebro incorpora 19 Unidades de Actuación en Suelo Urbano Consolidado, que mayoritariamente (18) se localizan en el barrio de Aquende, siendo todas ellas de iniciativa pública por cuanto corresponden con actuaciones tendentes a la obtención y creación de dotaciones urbanísticas públicas en áreas deficitarias de estas dotaciones; 4 Sectores en Suelo Urbano No Consolidado, coincidentes en sus delimitaciones con otras tantas Unidades de Actuación correspondientes, para su desarrollo mediante iniciativa privada; y 13 Proyectos de Urbanización, de carácter público. En total, suponen 36 actuaciones urbanísticas que se establecen expresamente en este Plan Especial para el desarrollo de las propuestas sectoriales definidas.

Las cifras resultantes de estas actuaciones programadas representan la gestión por iniciativa pública de las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado con una superficie conjunta de 16.045 m<sup>2</sup> de suelo y capacidad de acogida estimada de 27 nuevas viviendas; y de 18.219 m<sup>2</sup> por iniciativa privada en el caso de las actuaciones previstas en suelo urbano no consolidado con capacidad de acogida de 104 nuevas viviendas. En conjunto, supone la posible construcción de 131 nuevas viviendas en el conjunto histórico de Miranda de Ebro; así como la creación de 12.708 m<sup>2</sup> de nuevos espacios libres urbanos y la obtención de 5.224 m<sup>2</sup> de suelo para equipamientos públicos.

La gestión y desarrollo de estas actuaciones programadas, tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado, supone la incorporación al patrimonio municipal de suelo de 28.174 m<sup>2</sup> de superficie, tanto en dotaciones como en suelo residencial.

Asimismo, el Plan Especial programa 13 Proyectos de Urbanización cuya ejecución permitirá tanto la renovación de las redes de infraestructuras, en su mayor parte obsoletas y con graves carencias, como la mejora de la calidad ambiental urbana con el tratamiento de los espacios libres públicos, la regulación del tráfico viario y, especialmente en esta línea, el uso exclusivo o peatonal preferente del viario interno del Conjunto Histórico, favoreciendo la peatonalización del mismo y la progresiva eliminación del tránsito rodado de vehículos, normalmente por calles muy estrechas y poco apropiadas para este fin. En conjunto, las propuestas realizadas afectan a una superficie estimada de 43.460 m<sup>2</sup>, incluyendo el acondicionamiento del futuro Parque de la Picota dentro del ámbito del PERI, con 14.448 m<sup>2</sup> de extensión.

ACTUACIONES AISLADAS. CUADRO RESUMEN

ACTUACIONES AISLADAS	SUPERFICIE (m2)	DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS			
		ESPACIO LIBRE	EQUIPAMIENTO	VIARIO	RESIDENCIAL
AA-1	280		280		
AA-2	841	159	682		
AA-3	390		390		
AA-4	291		291		
AA-5	174			98	76
AA-6	87		87		
AA-7	104		104		
AA-8	205				205
AA-9	198				198
AA-10	207	143		64	
AA-11	84	84			
AA-12	793	793			
AA-13	469		469		
AA-14	919	919			
AA-15	2352	2352			
AA-16	1016		825	191	
AA-17	3393	2887		506	
AA-18	3787			3787	
AA-19	455			94	361(*)
<b>TOTAL</b>	<b>16045</b>	<b>7337</b>	<b>3128</b>	<b>4740</b>	<b>479</b>

(\*) De los que 21 m2 corresponden a Espacios Libres privados.

ACTUACIONES INTEGRADAS (SECTORES). CUADRO RESUMEN

SECTORES	SUPERFICIE (m2)	DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS			SUELO PRIVADO	
		ESPACIO LIBRE	EQUIPAMIENTO	VIARIO	RESIDENCIAL	ESPACIO LIBRE
S-1	5.400	639	792	2058	1269	806
S-2	6009	2535		1114	828 (*)	1531
S-3	1570	295	662	214	267	132
S-4	5240	1902	642	1276	1420	
<b>TOTAL</b>	<b>18.219</b>	<b>5.371</b>	<b>2.096</b>	<b>4.662</b>	<b>4.316</b>	<b>2.469</b>

(\*) Incluye la superficie destinada a equipamiento privado.

**FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS**

**ACTUACIÓN AISLADA AA-1**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle Eras de San Juan nº 2. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Finca 13, Manzana 39602.
  
- 4- **Uso actual:** Edificación residencial privada y almacén (antiguo molino).
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo máximo:** 2º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Creación de equipamiento público, preferentemente de carácter social, cultural y deportivo vinculado al medio fluvial.  
Corresponde con la actuación específica E.2.3.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación.....280 m²
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas ..... ---
      - Espacios libres públicos..... ---
      - Equipamientos públicos .....280 m2
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos..... I-13 y V-1
    - Ordenanza aplicable .....(1-CH) 1º y 2ª
    - Uso característico ..... Equipamiento
    - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
    - Superficie máxima construida ..... la existente
  
- 9- **Observaciones**

Debido al carácter singular de la construcción destinada actualmente a almacén, podrá mantener sus condiciones de edificabilidad si fueran superiores a las correspondientes por aplicación de la Ordenanza. La parcela está afectada por la protección establecida a la manguardia del río sobre la que se sitúan, que se encuentra incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial (I-13), así como se deberán mantener los criterios de protección de visuales (V-1) establecidos en el mismo respecto a la fachada trasera hacia el río Ebro.

**ACTUACIÓN AISLADA AA-2**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Plaza del Mercado nº 7 A, 13, 14 y 15; Calle del Oroncillo nº 34, 36 y 38. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 01, 02, 03, 13, 14, 15 y 16, Manzana 39600.
  
- 4- **Uso actual:** Edificación deficiente y suelo sin edificar.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Creación de una singular área dotacional pública, de espacios libres y equipamiento, que conjuntamente con las actuaciones aisladas AA-3 y AA-4, formarán parte de la intervención propuesta para la rehabilitación de la iglesia de San Juan como equipamiento público social y cultural.  
Corresponde parcialmente con las actuaciones específicas A.3.1., D.4.6.

**8- Parámetros urbanísticos:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
  - Superficie total de la actuación.....841 m²
  - Superficies resultantes:
    - Vías públicas ..... ---
    - Espacios libres públicos..... 159 m2
    - Equipamientos públicos .....682 m2
  
- 8.2- Condiciones de Ordenación:
  - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos..... I-9
  - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
  - Uso característico ..... Equipamiento y espacios Libres
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable

**9- Observaciones**

Las parcelas están afectadas por la protección establecida en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial respecto al Área de Protección de la Iglesia de San Juan, I-9 (A). Se deberán observar los criterios de intervención establecidos en el mismo.

**ACTUACIÓN AISLADA AA-3**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
- 2- **Situación:** Plaza del Mercado nº 8 y 9. Aquende.
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 05 (parcial) y 20, Manzana 39600.
- 4- **Uso actual:** Edificación residencial privada.
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
- 6- **Plazo máximo:** 2º Cuatrienio.
- 7- **Objetivos:** Creación de una singular área dotacional pública que conjuntamente con las actuaciones aisladas AA-4 y AA-6, formarán parte de la intervención propuesta para la rehabilitación de la iglesia de San Juan como equipamiento público social y cultural.  
Corresponde parcialmente con la actuación específica A.3.1.

**8- Parámetros urbanísticos:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
  - Superficie total de la actuación.....390 m²
  - Superficies resultantes:
    - Vías públicas ..... ---
    - Espacios libres públicos..... ---
    - Equipamientos públicos ..... 390 m2
- 8.2- Condiciones de Ordenación:
  - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos..... I-9
  - Ordenanza aplicable ..... (1-CH)- 1º
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
  - Uso característico ..... Equipamiento

**9- Observaciones**

Las parcelas y edificaciones están incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial como parte de la Iglesia de San Juan (I-9). Debido al carácter singular de estas edificaciones, situadas sobre restos de la Iglesia de San Juan, podrán mantener sus condiciones de edificabilidad si fueran superiores a las correspondientes por aplicación de la Ordenanza, y excepcionalmente, podrán superarse en razón a la recuperación de volumetrías originarias en un proyecto unitario para la rehabilitación para uso público de este Monumento Histórico-Artístico. Se deberán observar los criterios de intervención establecidos en la ficha correspondiente del Catálogo de Bienes Protegidos.

**ACTUACIÓN AISLADA AA-4**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
- 2- **Situación:** Plaza del Mercado nº 9 (parcial) ,10, 11 y 12. Aquende.
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 04, 05 (parcial), 06 y 07, Manzana 39600.
- 4- **Uso actual:** Monumento Histórico-Artístico en estado muy deficiente de conservación, con construcciones adosadas de viviendas, almacenes y garaje.
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
- 7- **Objetivos:** Creación de una singular área dotacional pública que conjuntamente con las actuaciones aisladas AA-2y AA-3, formarán parte de la intervención propuesta para la rehabilitación de la iglesia de San Juan como equipamiento público social y cultural. Eliminación de construcciones auxiliares anexas y revalorización del edificio histórico y del entorno urbano  
Corresponde parcialmente con la actuación específica A.3.1.

**8- Parámetros urbanísticos:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
  - Superficie total de la actuación.....291 m²
  - Superficies resultantes:
    - Vías públicas .....---
    - Espacios libres públicos.....---
    - Equipamientos públicos .....291 m2
- 8.2- Condiciones de Ordenación:
  - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos..... I-9
  - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
  - Uso característico ..... Equipamiento

**9- Observaciones**

La Iglesia de San Juan está incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial (I-9). Debido al carácter singular de esta construcción, Monumento Histórico-Artístico, que conserva gran parte de la edificación medieval originaria, podrán acometerse las obras necesarias para procurar la recuperación y rehabilitación de este elemento para uso público dotacional, manteniendo sus condiciones de edificabilidad si fueran superiores a las correspondientes por aplicación de la Ordenanza, y excepcionalmente, superarse en razón a la recuperación de volumetrías originarias en un proyecto unitario para la rehabilitación para uso público de este Monumento Histórico-Artístico. Se deberán observar los criterios de intervención establecidos en la ficha correspondiente del Catálogo de Bienes Protegidos.

**ACTUACIÓN AISLADA AA-5**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle de las Escuelas nº 10, Travesía de Frias nº 10. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Finca 01, Manzana 39593.
  
- 4- **Uso actual:** Suelo sin edificar, aparcamiento de vehículos.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Obtención del suelo para esponjamiento del denso tejido edificado en una zona con deficiente estado de conservación de la edificación, con la ampliación del estrecho viario existente con reajuste de alineaciones de la edificación.  
Corresponde con la actuación específica C.3.5.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación.....174 m²
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas .....98 m2
      - Espacios libres públicos.....---
      - Equipamientos públicos .....---
      - Residencial .....76 m2
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
    - Uso característico .....Residencial
    - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
    - Ocupación ..... la totalidad de la parcela edificable
    - Altura máxima..... III plantas
    - Nº máximo de viviendas.....3
  
- 9- **Observaciones**  
Las parcelas están incluidas en un ámbito de un Área de Rehabilitación Integrada (ARI-2), siendo solares procedentes de la ruina y demolición de la edificación preexistente.



**ACTUACIÓN AISLADA AA-6**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle San Juan nº 21 Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Finca 03, Manzana 40598.
  
- 4- **Uso actual:** Suelo sin edificar, aparcamiento de vehículos.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Creación de un equipamiento público, destinado preferentemente a guardería o servicios sociales básicos, en una zona deficitaria de estas dotaciones, a la vez que ocultar medianeras vistas sobre el espacio público.  
Corresponde con la actuación específica E.2.2.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación..... 87 m<sup>2</sup>
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas ..... ---
      - Espacios libres públicos..... ---
      - Equipamientos públicos ..... 87 m<sup>2</sup>
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
    - Uso característico ..... Equipamiento
    - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
  
- 9- **Observaciones**  
La parcela está incluida en un ámbito de un Área de Rehabilitación Integrada (ARI-2), siendo un solar procedente de la ruina y demolición de la edificación preexistente.

**ACTUACIÓN AISLADA AA-7**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
- 2- **Situación:** Calle de la Cruz nº 4 y 6. Aquende.
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 12 y 13, Manzana 40598.
- 4- **Uso actual:** Edificación residencial privada y local cerrado, en deficiente estado de conservación.
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
- 7- **Objetivos:** Obtención de suelo para ampliación de las instalaciones del Teatro Apolo. Corresponde con la actuación específica E.2.1.

**8- Parámetros urbanísticos:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
  - Superficie total de la actuación.....104 m<sup>2</sup>
  - Superficies resultantes:
    - Vías públicas ..... ---
    - Espacios libres públicos..... ---
    - Equipamientos públicos ..... 104 m<sup>2</sup>
  
- 8.2- Condiciones de Ordenación:
  - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
  - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
  - Uso característico ..... Equipamiento
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable

**9- Observaciones**

En caso de actuación unitaria con la rehabilitación del Teatro Apolo, podrá superarse la altura máxima establecida en razón a necesidades funcionales del mismo.

**ACTUACIÓN AISLADA AA-8**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle de las Escuelas nº 5 y 7. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 05 y 06, Manzana 39590.
  
- 4- **Uso actual:** Suelo sin edificar.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Obtención de suelo para creación de patrimonio municipal con destino a la construcción de viviendas acogidas a régimen de protección.  
Corresponde con la actuación específica G.1.2.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación.....205 m²
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas ..... ---
      - Espacios libres públicos..... ---
      - Equipamientos públicos ..... ---
      - Residencial público.....205 m2
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
    - Uso característico .....Residencial
    - Condiciones de edificabilidad.....por Ordenanza aplicable
    - Ocupación..... la totalidad de la parcela edificable
    - Altura máxima..... III plantas
    - Nº máximo de viviendas.....6
  
- 9- **Observaciones:**

La edificación resultante deberá manifestar la división parcelaria existente; así como respetar los elementos de patrimonio histórico existentes de los restos de la cerca medieval aparecidos recientemente y el escudo existente en la fachada a la calle de Las Escuelas.

**ACTUACIÓN AISLADA AA-9**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle de las Escuelas nº 6 y Calle de la Cruz nº 7. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 05 y 11, Manzana 39593.
  
- 4- **Uso actual:** Suelo sin edificar.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Obtención de suelo para creación de patrimonio municipal con destino a la construcción de viviendas acogidas a régimen de protección.  
Corresponde con la actuación específica G.1.2.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación.....198 m<sup>2</sup>
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas ..... ---
      - Espacios libres públicos..... ---
      - Equipamientos públicos ..... ---
      - Residencial público..... 198 m<sup>2</sup>
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
    - Uso característico .....Residencial
    - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
    - Ocupación ..... la totalidad de la parcela edificable
    - Altura máxima..... III plantas
    - Nº máximo de viviendas.....6
  
- 9- **Observaciones**

**ACTUACIÓN AISLADA AA-10**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle Real Aquende nº 10, 12 y 14. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 06, 07 y 08, Manzana 38582.
  
- 4- **Uso actual:** Edificación residencial privada y ruina, en deficiente estado de conservación.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Creación de nueva plaza en el núcleo de Aquende, junto a la ladera de La Picota, y ampliación de calle Real Aquende.  
Corresponde parcialmente con las actuaciones específicas D.4.5. y F.3.1.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación.....207 m<sup>2</sup>
    - Superficies resultantes:
      - Viales ..... 64 m<sup>2</sup>
      - Espacios libres..... 143 m<sup>2</sup>
      - Equipamientos ..... ---
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 2º
    - Uso característico ..... Viario y Espacios Libres
    - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
  
- 9- **Observaciones**  
El acusado deterioro de la edificación con un deficiente estado de conservación de estos inmuebles aconseja la pronta realización de esta Actuación Aislada.

**ACTUACIÓN AISLADA AA-11**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle de la Picota nº 3 D y 5. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 11 y 13, Manzana 38582.
  
- 4- **Uso actual:** Edificación residencial privada, en muy deficiente estado de conservación.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Reestructuración de un área degradada del núcleo urbano con reordenación de alineaciones para la creación de una plaza situada junto a la calle Castillo, la ampliación prevista del Parque de La Picota y la actuación singular (AI-2) en terrenos colindantes de la antigua fábrica de harinas de la Picota.  
Corresponde parcialmente con la actuación específica D.4.5.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación..... 84 m²
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas ..... ---
      - Espacios libres públicos..... 84 m2
      - Equipamientos públicos ..... ---
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 2º
    - Uso característico ..... Espacios Libres
    - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
  
- 9- **Observaciones**

**ACTUACIÓN AISLADA AA-12**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle de la Picota nº 1, traseras de la calle Real Aquende nº 16, y calle Castillo nº 2, 8, 10, 12 y 14. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 01 (parcial), 02, 05 (parcial), 06, 07, 12 y 14, Manzana 39580.
  
- 4- **Uso actual:** Ruinas, construcciones auxiliares en huertos.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Reestructuración de área degradada así como de terreno de huertos en el núcleo urbano para ampliación del Parque de La Picota, con mejora de la accesibilidad al mismo desde la calle del Castillo y desde la calle Real Aquende.  
Corresponde parcialmente con las actuaciones específicas D.4.2. y D.4.5.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación.....793 m<sup>2</sup>
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas ..... ---
      - Espacios libres públicos..... 793 m<sup>2</sup>
      - Equipamientos públicos ..... ---
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Prtegidos.....
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 2º
    - Uso característico ..... Espacios Libres
    - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
  
- 9- **Observaciones**  
Parte de estos terrenos se encuentran incluidos dentro del Área de Protección del Castillo de La Picota, I-14 (A).

**ACTUACIÓN AISLADA AA-13**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Plaza de España nº 4. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Finca 08, Manzana 41588.
  
- 4- **Uso actual:** Equipamiento religioso: Casa Parroquial.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Ampliación del patrimonio municipal de suelo con la creación de un equipamiento público singular localizado en una edificación histórica representativa.  
Corresponde con la actuación específica A.3.3.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación.....469 m²
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas ..... ---
      - Espacios libres públicos..... ---
      - Equipamientos públicos .....469 m2
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos..... I-6
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
    - Uso característico ..... Equipamiento
    - Condiciones de edificabilidad..... las existentes
  
- 9- **Observaciones**

La fachada principal de la edificación se encuentra incluida en la protección de Zonas Urbanas (Z-1) del Catálogo de Bienes Protegidos.



**ACTUACIÓN AISLADA AA-14**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle San Francisco nº 16 A.. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Finca 27, Manzana 40585.
  
- 4- **Uso actual:** Terrenos sin edificar, situados en la ladera de La Picota.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Ampliación del Jardín Botánico en la ladera de La Picota.  
Corresponde parcialmente con la actuación específica D.4.3.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación.....919 m²
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas .....---
      - Espacios libres públicos.....919 m2
      - Equipamientos públicos .....---
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 2º
    - Uso característico ..... Espacios Libres
    - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
  
- 9- **Observaciones:**

**ACTUACIÓN AISLADA AA-15**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle San Francisco nº 18, 20, 22 y 22 A. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 25, 28, 29 y 30, Manzana 40585.
  
- 4- **Uso actual:** Edificación residencial unifamiliar, terrenos sin edificar y huertas.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Ampliación del Parque de La Picota y del Jardín Botánico.  
Corresponde parcialmente con las actuación específica D.4.3.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación.....2.352 m<sup>2</sup>
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas .....---
      - Espacios libres públicos.....2.352 m<sup>2</sup>
      - Equipamientos públicos .....---
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 2º
    - Uso característico ..... Espacios Libres
    - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
  
- 9- **Observaciones**  
 Los terrenos destinados a espacios libres formarán parte del Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes públicas del Parque de La Picota. Estos terrenos se encuentran incluidos dentro del Área de Protección del Castillo de La Picota, I-14 (A).

**ACTUACIÓN AISLADA AA-16**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
  
- 2- **Situación:** Calle San Francisco nº 21. Aquende.
  
- 3- **Parcelas catastrales:** Finca 02, Manzana 40575.
  
- 4- **Uso actual:** Edificación residencial privada en deficiente estado de conservación.
  
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
  
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
  
- 7- **Objetivos:** Creación de suelo dotacional público para ampliación preferente de las instalaciones de la Residencia de la 3ª Edad, mejorando su accesibilidad al Parque de La Picota, así como reajuste de alineaciones del viario de acceso al mismo.  
Corresponde parcialmente con las actuaciones específicas C.8.4., E.2.5.
  
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
  - 8.1- Superficies de Suelo:
    - Superficie total de la actuación.....1.016 m²
    - Superficies resultantes:
      - Vías públicas .....191 m2
      - Espacios libres públicos.....---
      - Equipamientos públicos .....825 m2
  
  - 8.2- Condiciones de Ordenación:
    - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
    - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 2º
    - Uso característico ..... Equipamiento
    - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
  
- 9- **Observaciones**

**ACTUACIÓN AISLADA AA-17**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
- 2- **Situación:** Camino Callejonda N° 1. Aquende.
- 3- **Parcelas catastrales:** Finca 03 (parcial), Manzana 41566.
- 4- **Uso actual:** Terrenos sin edificar pertenecientes al conjunto de los Sagrados Corazones.
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
- 7- **Objetivos:** Creación de parque público localizado frente a la Residencia de la 3ª Edad, y reajuste de alineaciones del viario existente.  
Corresponde parcialmente con las actuaciones específicas C.8.4., D.4.4.

**8- Parámetros urbanísticos:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
  - Superficie total de la actuación.....3.393 m<sup>2</sup>
  - Superficies resultantes:
    - Vías públicas .....506 m<sup>2</sup>
    - Espacios libres públicos.....2.887 m<sup>2</sup>
    - Equipamientos públicos .....---
  
- 8.2- Condiciones de Ordenación:
  - N° de Catálogo de Bienes Protegidos.....
  - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 2º
  - Uso característico ..... Espacios Libres
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable

**9- Observaciones**

Se deberá favorecer la accesibilidad peatonal desde la Residencia.

**ACTUACIÓN AISLADA AA-18**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
- 2- **Situación:** Camino de Fuentecaliente nº 12 y 14. Aquende.
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 01 y 02, Manzana 41566.
- 4- **Uso actual:** Terrenos sin edificar, huertas y construcción auxiliar.
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
- 6- **Plazo:** 1º Cuatrienio.
- 7- **Objetivos:** Creación de un área de aparcamiento público en superficie, de 3.613 m2, localizada al sur del barrio de Aquende, y ampliación de viario. Corresponde con las actuaciones específicas C.4.1., y parcialmente con C.8.4.
- 8- **Parámetros urbanísticos:**
- 8.1- Superficies de Suelo:
- Superficie total de la actuación.....3.787 m<sup>2</sup>
  - Superficies resultantes:
    - Viales .....3.787 m<sup>2</sup>
    - Espacios libres.....---
    - Equipamientos .....---
- 8.2- Condiciones de Ordenación:
- Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....---
  - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 2º
  - Uso característico .....Viario
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
- 9- **Observaciones**
- Se destina a aparcamiento público (AP) una superficie aproximada de 3.613 m2.

**ACTUACIÓN AISLADA AA-19**

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado.
- 2- **Situación:** Calle San Nicolás nº 19, 21 y 23. Allende.
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 04 y 05, Manzana 43581. Finca 15, Manzana 43596.
- 4- **Uso actual:** Edificación residencial privada y viario, en estado deficiente de conservación.
- 5- **Gestión:** Pública. Expropiación.
- 6- **Plazo:** 2º Cuatrienio.
- 7- **Objetivos:** Reajuste de alineaciones de la edificación en una zona consolidada con edificación deficiente en el barrio de Allende, con aumento y regularización de viario, con supresión de callejón existente; así como creación de patrimonio municipal de suelo para viviendas en régimen de protección. Corresponde con las actuaciones específicas B.1.2, G.1.3 y parcialmente con D.4.11.

**8- Parámetros urbanísticos:**

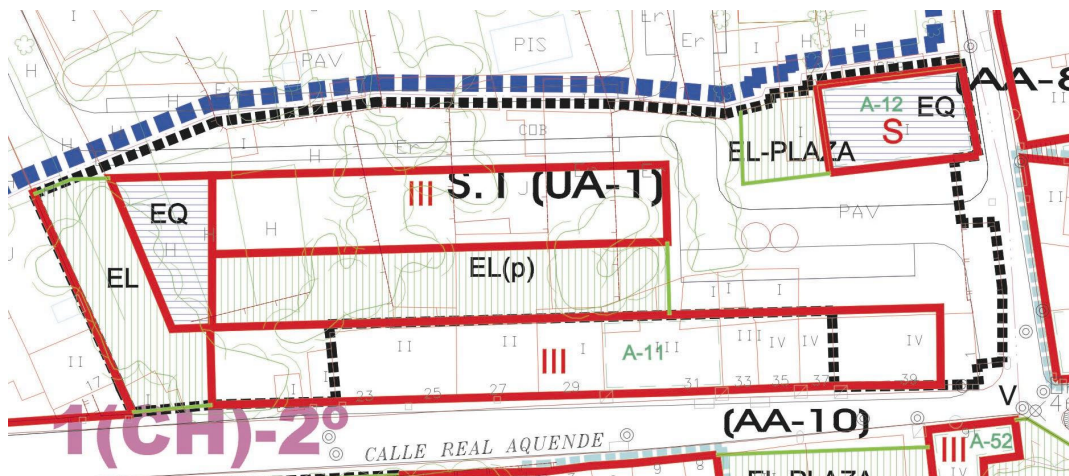
- 8.1- Superficies de Suelo:
  - Superficie total de la actuación.....455 m²
  - Superficies resultantes:
    - Vías públicas ..... 94 m2
    - Espacios libres públicos..... ---
    - Equipamientos públicos ..... ---
    - Residencial público..... 361 (\*) m2
- 8.2- Condiciones de Ordenación:
  - Nº de Catálogo de Bienes Protegidos.....
  - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 3º
  - Uso característico ..... Residencial
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
  - Ocupación ..... la totalidad de la parcela edificable
  - Altura máxima..... III plantas
  - Nº máximo de viviendas..... 12

**9- Observaciones**

(\*) De los que 21 m2 corresponden a espacios libres privados.

**FICHAS DE SECTORES (UNIDADES DE ACTUACIÓN)**

SECTOR S-1



- 1- **Clase de suelo:** Urbano No Consolidado.
- 2- **Unidades de Actuación:** Única (UA-1), coincidente con el ámbito del Sector.
- 3- **Situación:** Terrenos situados en el extremo oeste del ámbito del PERI, en calle Real Aquende nº 19, 21 y, parcialmente, nº 41; en las traseas edificadas de los nº 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 y 39 de la misma calle, y calle del Oroncillo nº 5. Aquende.
- 4- **Parcelas catastrales:** Parcialmente a Fincas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 16, 18, Manzana 38590.
- 5- **Uso actual:** Terrenos sin edificar destinados a huertas o espacios libres privados, construcciones auxiliares y edificación residencial.
- 6- **Gestión:** Privada. Compensación.
- 7- **Objetivos:** Ordenación detallada de terrenos sin consolidar mediante edificación residencial con espacios libres privados y obtención de dotaciones urbanísticas para equipamiento singular (edificio de la Fábrica de Harinas), y reordenación del sistema viario, favoreciendo la circulación alrededor de este elemento.  
Corresponde con las actuaciones específicas A.3.2, C.3.3, C.5.3, D.4.1, D.4.7, D.4.9 y E.1.2.



**8- Determinaciones urbanísticas:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
  - Superficie total de la actuación.....5.400 m<sup>2</sup>
  - Superficies resultantes:
    - a) Reservas de suelo (cesiones):
      - Vías públicas ..... 2.058 m<sup>2</sup>
      - Espacios libres públicos..... 639 m<sup>2</sup>
      - Equipamientos públicos ..... 792 m<sup>2</sup>
    - b) Suelo privado..... 2.075 m<sup>2</sup>
  
- 8.2- Determinaciones de ordenación detallada:
  - Ordenanza aplicable .....1 (CH) 2º
  - Uso predominante.....Residencial
  - Usos prohibidos ..... Industrial
  - Usos compatibles .....Terciario, Dotacional
  - Plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos .....2º Cuatrienio
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
    - Altura máxima..... III plantas
    - Ocupación máxima sobre rasante ..... la definida entre alineaciones
  - Superficie lucrativa máxima del sector ..... 4.095 m<sup>2</sup>C
  - Edificabilidad lucrativa máxima del sector .....0,758 m<sup>2</sup>C/m<sup>2</sup>
  - Coeficientes de ponderación:
    - Residencial y usos compatibles ..... 1
  - Aprovechamiento Medio máximo del sector .....0,758 m<sup>2</sup>C del uso residencial / m<sup>2</sup>
  - Densidad máxima de población ..... 70 viv/Ha.
  - Número máximo de viviendas..... 38

**9.- Observaciones**

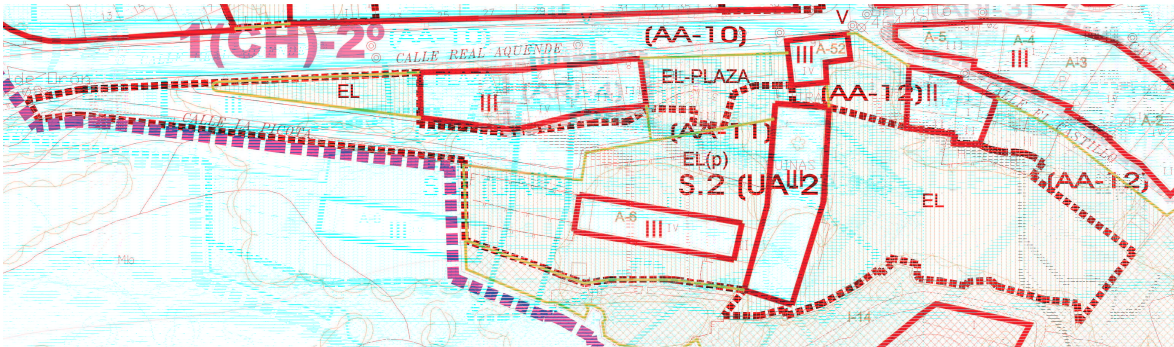
El sector delimitado contiene una edificación existente destinada a nave de fabricación de harinas incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos (A-12) para su asignación a uso dotacional de equipamiento singular, vinculado preferentemente a actividades sociales-culturales.

La localización de los espacios libres privados indicados en los planos de Ordenación tienen carácter indicativo, pudiendo variarse mediante la tramitación de Estudio de Detalle, siempre que no suponga reducción de la superficie establecida para los suelos de cesiones en esta ficha.

Este sector podrá dividirse en varias Unidades de Actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como piezas habitables vinculadas a la planta inferior, no computando a efectos de aprovechamiento, de acuerdo con las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan Especial.

SECTOR S-2



- 1- **Clase de suelo:** Urbano No Consolidado.
- 2- **Unidades de Actuación:** Única (UA-2), coincidente con el ámbito del Sector.
- 3- **Situación:** Terrenos situados en la ladera del monte de La Picota, en una localización singular, correspondientes a las antiguas edificaciones e instalaciones de la Fábrica de Harinas, de la que se mantienen una edificación representativa y restos de construcciones anexas. Calle de la Picota nº 1, 08,09 y 10. Aquende.
- 4- **Parcelas catastrales:** Fincas 08, 09 y 10, Manzana 39580. Finca 01, Manzana 37587.
- 5- **Uso actual:** Vivienda e industrial vacante, ruinas anexas, espacios libres privados y ladera de monte.
- 6- **Gestión:** Privada (propietario único). Concierto.
- 7- **Objetivos:** Rehabilitación y reestructuración de este ámbito y de las construcciones existentes representativas localizadas en un emplazamiento singular, para usos residenciales, terciarios o dotacionales privados, que fomenten la recuperación ambiental y urbana, así como la dinamización social y económica en este entorno. Ampliación de los terrenos dotacionales públicos del Parque de la Picota y de la calle de La Picota; y creación de plaza urbana frente a la calle Real Aquende.  
Corresponde con la actuación específica E.3.1, y D.4.8; y parcialmente con C.8.2., D.4.2, D.4.5.

**8- Determinaciones urbanísticas:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
  - Superficie total de la actuación.....6.009 m<sup>2</sup>
  - Superficies resultantes:
    - a) Reservas de suelo:
      - Vías públicas ..... 1.114 m<sup>2</sup>
      - Espacios libres públicos..... 2.535 m<sup>2</sup>
      - Equipamientos ..... Será no inferior a 497 m<sup>2</sup>
    - b) Suelo privado..... 2.360 m<sup>2</sup>
  
- 8.2- Determinaciones de ordenación detallada:
  - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 2º
  - Uso predominante.....Residencial
  - Usos prohibidos ..... Industrial
  - Usos compatibles .....Terciario, Dotacional
  - Plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos ..... 1º Cuatrienio
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
    - Altura máxima..... III plantas
    - Ocupación máxima sobre rasante ..... 65 %
  - Superficie lucrativa máxima del sector..... 3.311 m<sup>2</sup>C
  - Edificabilidad lucrativa máxima del sector .....0,551 m<sup>2</sup>C/m<sup>2</sup>
  - Coeficientes de ponderación:
    - Residencial ..... 1
    - Terciario..... 1,1
    - Equipamiento..... 0,8
  - Aprovechamiento Medio máximo del sector ..... 0,551 m<sup>2</sup>C del uso residencial / m<sup>2</sup>
  - Densidad máxima de población ..... 33 viv/Ha.
  - Número máximo de viviendas ..... 20

**9.- Observaciones**

El sector delimitado contiene una edificación correspondiente a una edificación residencial, incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos (A-6), vinculada a la antigua fabrica de harinas, con una presencia predominante sobre el barrio de Aquende. Debido a la importante volumetría existente y la privilegiada situación, estas construcciones tienen la capacidad de albergar usos singulares que fomenten la revitalización de esta zona degradada, preferentemente dotacionales o terciarios, especialmente hoteleros o de actividades económicas.

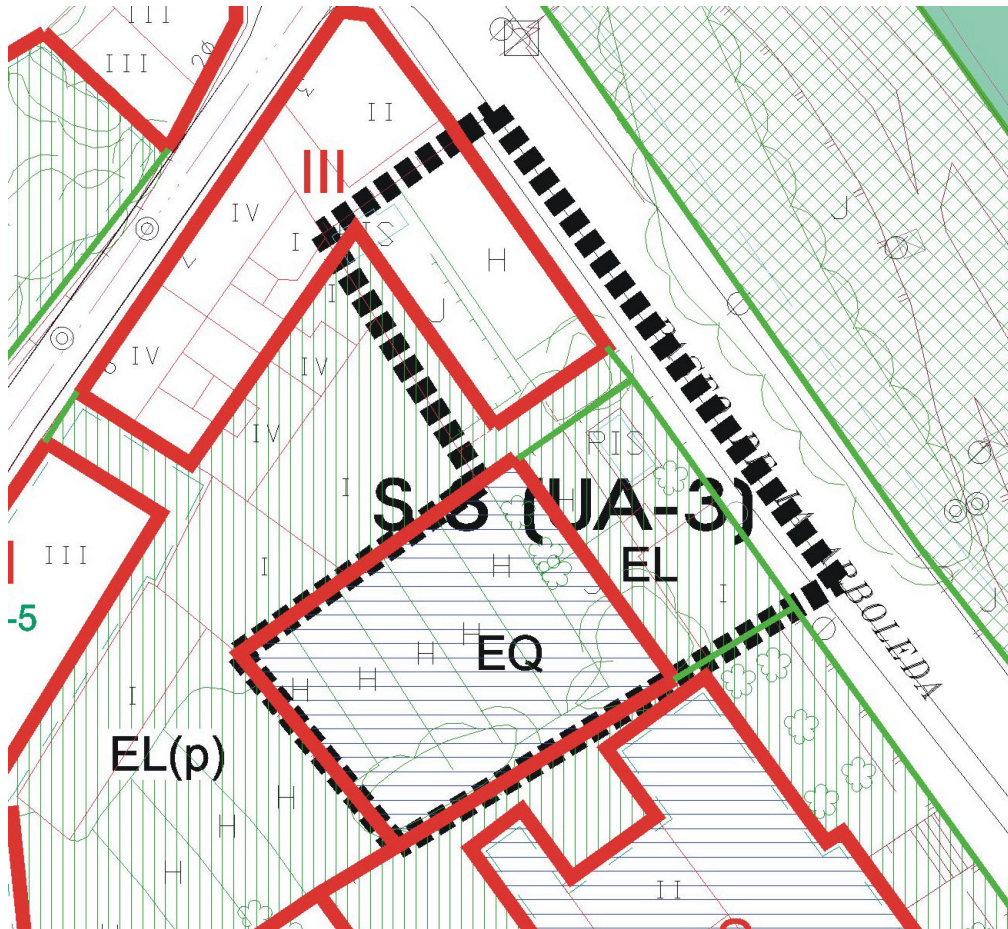
Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se podrá tramitar un Estudio de Detalle, permitiéndose la modificación de las alineaciones señaladas en el Plano 01-0: Ordenación y Gestión del Suelo, escala 1:1.000 de este Plan Especial, a excepción de la fachada principal de la edificación catalogada.

La reserva necesaria de suelo para equipamiento podrá ser privada, pudiendo localizarse en el interior de la edificación resultante.

Debido al carácter singular de este sector, se permite el uso residencial (2.152 m<sup>2</sup>C) sin superar el 65 % de la superficie lucrativa máxima del sector .

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como piezas habitables vinculadas a la planta inferior, no computando a efectos de aprovechamiento, de acuerdo con las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan Especial.

SECTOR S-3



- 1- **Clase de suelo:** Urbano No Consolidado.
- 2- **Unidades de Actuación:** Única (UA-3), coincidente con el ámbito del Sector.
- 3- **Situación:** Camino de la Arboleda nº 2 y 4. Aquende.
- 4- **Parcelas catastrales:** Fincas 01 y 02, Manzana 41570.
- 5- **Uso actual:** Terrenos parcialmente ocupados por edificación residencial y construcción auxiliar, colindantes con el Colegio Aquende.
- 6- **Gestión:** Privada. Compensación / Concierto.
- 7- **Objetivos:** Obtención de suelo dotacional, preferentemente vinculado a la ampliación de las instalaciones docentes del Colegio Aquende, con establecimiento de

alineaciones de edificación al objeto de evitar la aparición de medianeras colindantes con estos espacios dotacionales.

Corresponde con las actuaciones específicas D.4.10, E.1.4. y E.2.4.

**8- Determinaciones urbanísticas:**

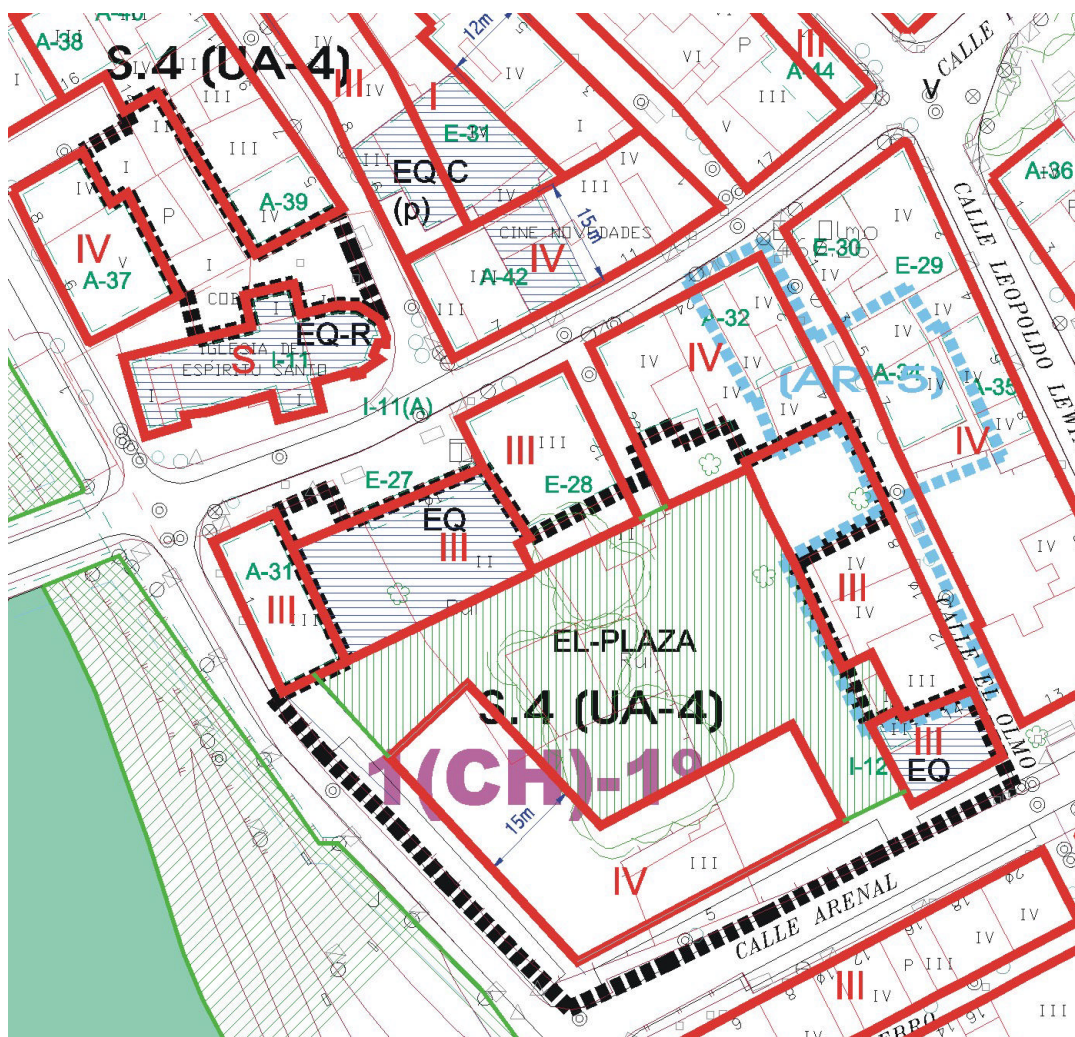
- 8.1- Superficies de Suelo:
  - Superficie total de la actuación.....1.570 m<sup>2</sup>
  - Superficies resultantes:
    - a) Reservas de suelo (cesiones):
      - Vías públicas ..... 214 m<sup>2</sup>
      - Espacios libres públicos..... 295 m<sup>2</sup>
      - Equipamientos públicos ..... 662 m<sup>2</sup>
    - b) Suelo privado..... 399 m<sup>2</sup>
  
- 8.2- Determinaciones de ordenación detallada:
  - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 2º
  - Uso predominante.....Residencial
  - Usos prohibidos ..... Industrial
  - Usos compatibles .....Terciario, Dotacional
  - Plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos ..... 2º Cuatrienio
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
    - Altura máxima..... III plantas
    - Fondo máximo de edificación ..... la definida por alineaciones, 12 m.
    - Ocupación máxima sobre rasante ..... la definida entre alineaciones
  - Superficie lucrativa máxima del sector ..... 801 m<sup>2</sup>C
  - Edificabilidad lucrativa máxima del sector .....0,510 m<sup>2</sup>C/m<sup>2</sup>
  - Coeficientes de ponderación:
    - Residencial y usos compatibles..... 1
  - Aprovechamiento Medio máximo del sector .....0,510 m<sup>2</sup>C del uso residencial / m<sup>2</sup>
  - Densidad máxima de población ..... 57 viv/Ha.
  - Número máximo de viviendas ..... 9

**10.- Observaciones**

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como piezas habitables vinculadas a la planta inferior, no computando a efectos de aprovechamiento, de acuerdo con las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan Especial.



SECTOR S-4



- 1- **Clase de suelo:** Urbano No Consolidado.
- 2- **Unidades de Actuación:** Única (UA-4), coincidente con el ámbito del Sector, discontinuo.
- 3- **Situación:** Terrenos situados en la manzana delimitada por las calles Real Allende, Del Olmo, Arenal y San Nicolás. Allende. Calle Real Allende nº 10, 16, 18 y 20, Calle del Olmo nº 6, 14, 16 y 18, Calle Arenal nº 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, y 17, Calle San Nicolás nº 3.
- 4- **Parcelas catastrales:** Fincas 03, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 (parcial), 23, 24, 25 y 26, Manzana 40623.



- 5- Uso actual:** Area urbana degradada, con terrenos sin edificar y presencia de construcciones en estado de ruina, localizada en una zona consolidada del núcleo urbano en el barrio de Allende.
- 6- Gestión:** Privada. Compensación.
- 7- Objetivos:** Regeneración e integración urbana de una zona degradada del centro histórico, mediante la recuperación y rehabilitación de edificaciones históricas en deficiente estado de conservación, la reordenación de la manzana delimitada y la creación de importantes espacios dotacionales (plaza urbana y equipamientos públicos singulares) en un ámbito deficitario de los mismos, así como el desarrollo de una nueva actuación residencial conformando la fachada fluvial urbana en este tramo del río.  
Corresponde con las actuaciones específicas A.3.4, A.3.5, B.2.1, C.1.4, C.3.1, D.4.12 y E.1.1.

**8- Determinaciones urbanísticas:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
- Superficie total de la actuación.....5.240 m2
  - Superficies resultantes:
    - a) Reservas de suelo (cesiones):
      - Vías públicas ..... 1.276 m2
      - Espacios libres públicos..... 1.902 m2
      - Equipamientos públicos ..... 642 m2
    - b) Suelo privado..... 1.420 m2
- 8.2- Determinaciones de ordenación detallada:
- Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
  - Uso predominante.....Residencial
  - Usos prohibidos ..... Industrial
  - Usos compatibles .....Terciario, Dotacional
  - Plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos ..... 1º Cuatrienio
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
    - Altura máxima.....III y IV plantas
    - Fondo máximo de edificación ..... la definida por alineaciones
    - Ocupación máxima sobre rasante ..... la definida entre alineaciones
  - Superficie lucrativa máxima del sector ..... 5.240 m2C
  - Edificabilidad lucrativa máxima del sector .....1,000 m2C/m2
  - Coeficientes de ponderación:
    - Residencial y usos compatibles..... 1
  - Aprovechamiento Medio máximo del sector ..... 1,000 m2C del uso residencial / m2
  - Densidad máxima de población .....70 viv/Ha.
  - Número máximo de viviendas ..... 37

**9.- Observaciones**

El sector delimitado contiene dos edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos: I-12, correspondiente a restos de una antigua torre de la muralla en la denominada “Puerta del Arenal”, que se propone su recuperación y ampliación con solares colindantes preferentemente para equipamiento sociocultural o administrativo, indicativamente como Archivo-Museo Histórico de la Villa; y E-27, correspondiente a la fachada principal de una edificación representativa, desaparecida recientemente, estando afectada por el Área de Protección del monumento histórico-artístico de la Iglesia del Espíritu Santo.

La ordenación detallada de este ámbito define la posición central de una plaza urbana, a efectos de dotar a esta densa zona urbana de un espacio libre público de referencia, similar al configurado en la otra margen del río Ebro con la Plaza de España, articulando la nueva edificación propuesta perimetralmente a esa plaza.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como piezas habitables vinculadas a la planta inferior, no computando a efectos de aprovechamiento, de acuerdo con las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan Especial.

Se podrá destinar a aparcamiento público subterráneo la totalidad del espacio destinado a Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-PLAZA). Asimismo, el aprovechamiento bajo rasante de la edificación situada en la confluencia de las calles San Nicolás y Arenal, podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable cuando se destine a aparcamiento o instalaciones de la edificación.

**RELACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

**1.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-1**

- 1- **Ámbito:** Conexión de la Plaza del Mercado con las calles del Oroncillo y Eras de San Juan.
- 2- **Superficie:** 292 m2.
- 3- **Objetivo:** Reurbanización y peatonalización preferente de este tramo del viario local del barrio de Aquende, en un punto singular del mismo en su entrada desde el norte, en el entorno de la Iglesia de San Juan, y colindante con el espacio libre público resultante de la ejecución de la Unidad Aislada AA-2. Corresponde con la actuación específica C.6.1.
- 4- **Observaciones:** Este ámbito se encuentra afectado por la protección establecida en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial respecto al Área de Protección de la Iglesia de San Juan (I-9).
- 5- **Plazo:** 1º Cuatrienio.

**2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-2**

- 1- **Ámbito:** Plaza del Mercado antigua.
- 2- **Superficie:** 812 m2.
- 3- **Objetivo:** Acondicionamiento y tratamiento peatonal de este espacio libre urbano que presenta actualmente deficientes condiciones de urbanización y uso de aparcamiento no regulado de vehículos. Corresponde con la actuación específica C.1.1.
- 4- **Observaciones:** Este ámbito se encuentra parcialmente afectado por la protección establecida en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial respecto al Área de Protección de la Iglesia de San Juan (I-9).
- 5- **Plazo:** 1º Cuatrienio.

### 3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-3

- 1- **Ámbito:** Calle de la Picota y espacios libres públicos colindantes: terrenos en ladera entre aquélla y la calle Real Aquende, y la nueva plaza del Castillo.
- 2- **Superficie:** 1.881 m2.
- 3- **Objetivo:** Acondicionamiento de jardines en ladera de la calle Real Aquende, ampliación de la calle de la Picota y urbanización de la plaza resultante de las actuaciones urbanísticas AA-10, AA-11, AA-12 y S-2.  
Corresponde con las actuaciones específicas C.8.2, D.4.5. y D.4.8.
- 4- **Observaciones:** La urbanización de esta nueva plaza deberá solucionar las diferencias de nivel existentes con las calles Real Aquende y nueva ronda del Castillo, permitiendo sus conexiones peatonales. La ampliación de la calle de la Picota permitirá el acceso rodado a la actuación S-2 y a la plaza.
- 5- **Plazo:** 2º Cuatrienio.

### 4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-4

- 1- **Ámbito:** Reurbanización de calle del Castillo.
- 2- **Superficie:** 1.185 m2.
- 3- **Objetivo:** Obras de urbanización de la calle del Castillo, para mejorar las condiciones de accesibilidad y uso público del Parque de La Picota desde el casco viejo de Aquende.  
Corresponde con las actuaciones específicas C.8.1., y parcialmente con C.8.3.
- 4- **Observaciones:**
- 5- **Plazo:** 1º Cuatrienio.

**5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-5**

- 1-     **Ámbito:**             Parque de la Picota, en la ladera del monte sobre el barrio de Aquende.
  
- 2-     **Superficie:**        14.448 m2.
  
- 3-     **Objetivo:**           Acondicionamiento y tratamiento paisajístico de estos espacios libres singulares para su uso público como parque recreativo urbano, incorporando la reordenación y ampliación del Jardín Botánico, e itinerarios peatonales.  
Corresponde con las actuaciones específicas D.3.1, D.4.2 y D.4.3.
  
- 4-     **Observaciones:** El tratamiento de este parque deberá incorporar las conexiones peatonales con la prevista plaza del Castillo y con la calle del Castillo; así como procurar la conservación, recuperación e integración de los restos del antiguo castillo de la Picota. Asimismo, deberá incorporar medidas correctoras para minorar el impacto visual de las infraestructuras existentes.
  
- 5.-    **Plazo:**                1º - 2º Cuatrienios.

**6.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-6**

- 1-     **Ámbito:**             Espacios libres públicos y viario situados frente a la Residencia de la 3ª Edad.
  
- 2-     **Superficie:**        4.114 m2.
  
- 3-     **Objetivo:**           Acondicionamiento y tratamiento de los terrenos existentes para su uso como parque público, preferentemente para su utilización por parte de residentes de la Residencia. Ampliación del viario del Camino de Callejonda.  
Corresponde con las actuaciones específicas C.8.4 y D.4.4.

- 4- **Observaciones:** El tratamiento de este vial deberá incorporar medidas que procuren la minoración de la velocidad de circulación, para favorecer el acceso peatonal a este parque desde la Residencia de la 3ª Edad.
- 5.- **Plazo:** 1º Cuatrienio.

#### 7.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-7

- 1- **Ámbito:** Terrenos vacantes situados en la confluencia del Camino de Callejonda y la carretera a Fuentecaliente.
- 2- **Superficie:** 6.565 m2.
- 3- **Objetivo:** Creación de un área de aparcamiento público en superficie, al sur del barrio de Aquende y reurbanización del viario estructurante localizado en este entorno.  
Corresponde con las actuaciones específicas C.4.1. y C.8.4 (parcial).
- 4- **Observaciones:** La urbanización de este aparcamiento público deberá incorporar arbolado adecuado para su tratamiento e integración paisajística en su entorno.
- 5.- **Plazo:** 1º Cuatrienio.

**8.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-8**

- 1- **Ámbito:** Camino de la Arboleda, en el ámbito del PERI.
- 2- **Superficie:** 1.524 m2.
- 3- **Objetivo:** Urbanización de viario en estado deficiente, con creación y ampliación de aceras.  
Corresponde con la actuación específica C.2.2.
- 4- **Observaciones:** Se deberá asegurar la continuidad de este viario con las propuestas establecidas en el Plan General para su prolongación hacia el sur.
- 5.- **Plazo:** 1º Cuatrienio.

**9.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-9**

- 1- **Ámbito:** Calle Tenerías. Aquende.
- 2- **Superficie:** 445 m2.
- 3- **Objetivo:** Urbanización de viario en estado deficiente para uso peatonal, con reordenación de alineaciones.  
Corresponde con las actuaciones específicas B.1.1. y C.1.2.
- 4- **Observaciones:** Este viario debe configurarse como uno de los principales accesos peatonales al Parque de la Picota desde la margen derecha del río Ebro, a través de los terrenos actuales del Jardín Botánico.
- 5.- **Plazo:** 1º Cuatrienio.



**10.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-10**

- 1- **Ámbito:** Calle Real Aquende, desde el puente de Carlos III y la calle Oroncillo, calle Federico Keller y prolongación, y calle de la Fuente.
- 2- **Superficie:** 2.564 m2.
- 3- **Objetivo:** Peatonalización preferente y tratamiento singular del eje viario estructurante del conjunto histórico, antiguo Camino Real, y de la calle de la Fuente, con restricción de tráfico rodado en un solo sentido. Renovación de redes infraestructurales.  
Corresponde con las actuaciones específicas C.3.4., C.5.1, C.6.2., y parcialmente a C.7.1.
- 4- **Observaciones:**
- 5- **Plazo:** 2º Cuatrienio.

**11.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-11**

- 1- **Ámbito:** Puente de Carlos III.
- 2- **Superficie:** 1.107 m2.
- 3- **Objetivo:** Acondicionamiento para peatonalización preferente, con restricción de tráfico rodado en un solo sentido, hacia el barrio Aquende.  
Corresponde parcialmente con la actuación específica C.7.1.
- 4- **Observaciones:** Elemento singular incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos (I-10).
- 5- **Plazo:** 2º Cuatrienio.

**12.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-12**

- 1- **Ámbito:** Entorno de la Iglesia del Espíritu Santo, calles Carretas, San Nicolás, Arenal y Real Allende.
- 2- **Superficie:** 7.584 m2.
- 3- **Objetivo:** Peatonalización preferente del viario confluyente en el entorno de la Iglesia del Espíritu Santo y su tratamiento singular como hito urbano, con restricción del tráfico rodado; así como obras de urbanización necesarias en el tramo sur de la calle San Nicolás carente de las condiciones adecuadas de urbanización. Mejora y renovación de redes infraestructurales.  
Corresponde con las actuaciones específicas C.1.4, C.2.1, C.3.1, C.6.4, C.6.5, C.6.6., y parcialmente a C.7.1.
- 4- **Observaciones:** Este ámbito se encuentra parcialmente afectado por la protección establecida en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial respecto al Área de Protección de la Iglesia del Espíritu Santo (I-11).
- 5- **Plazo:** 1º - 2º Cuatrienios.

**13.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PU-13**

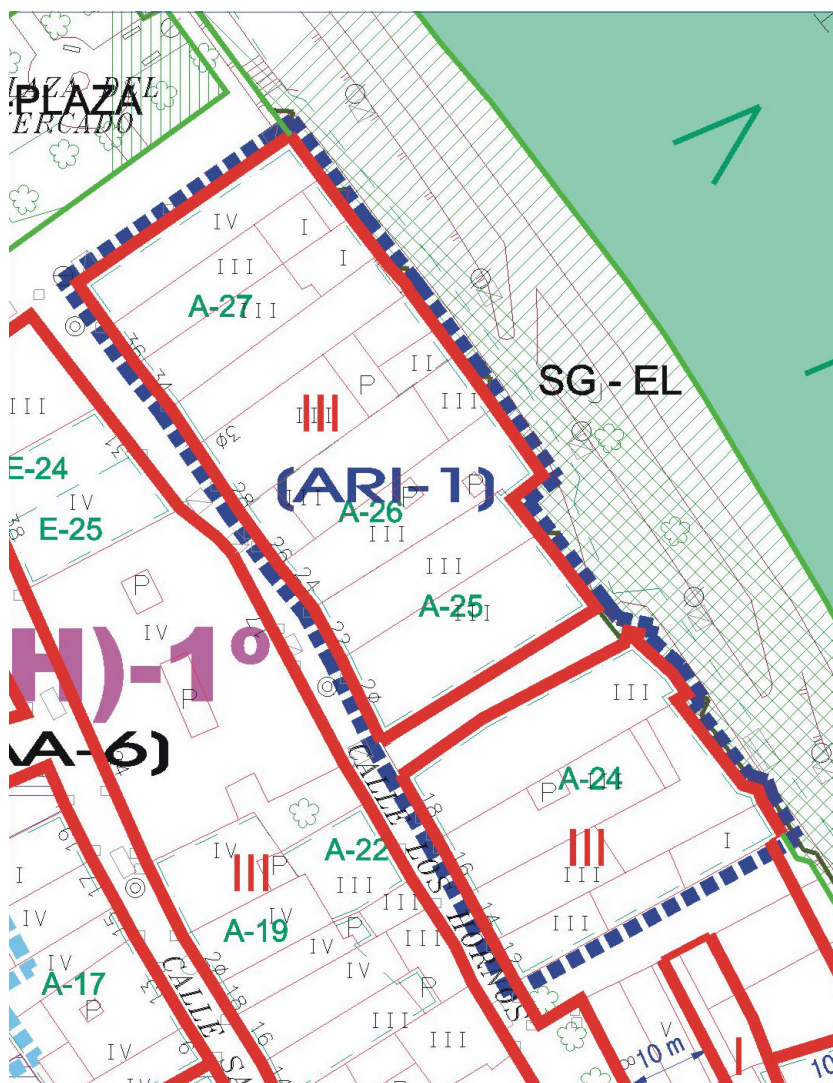
- 1- **Ámbito:** Travesías del río Ebro y del Olmo, y calle del Olmo entre las calles Arenal y de la Paloma. Allende.
- 2- **Superficie:** 939 m2.
- 3- **Objetivo:** Mejora de las condiciones de urbanización de estas callejas con tratamiento peatonal de las mismas, y reordenación de alineaciones. Renovación de redes infraestructurales.  
Corresponde con las actuaciones específicas B.1.3. y C.1.3.

4- **Observaciones:**

5.- **Plazo:** 2º Cuatrienio.

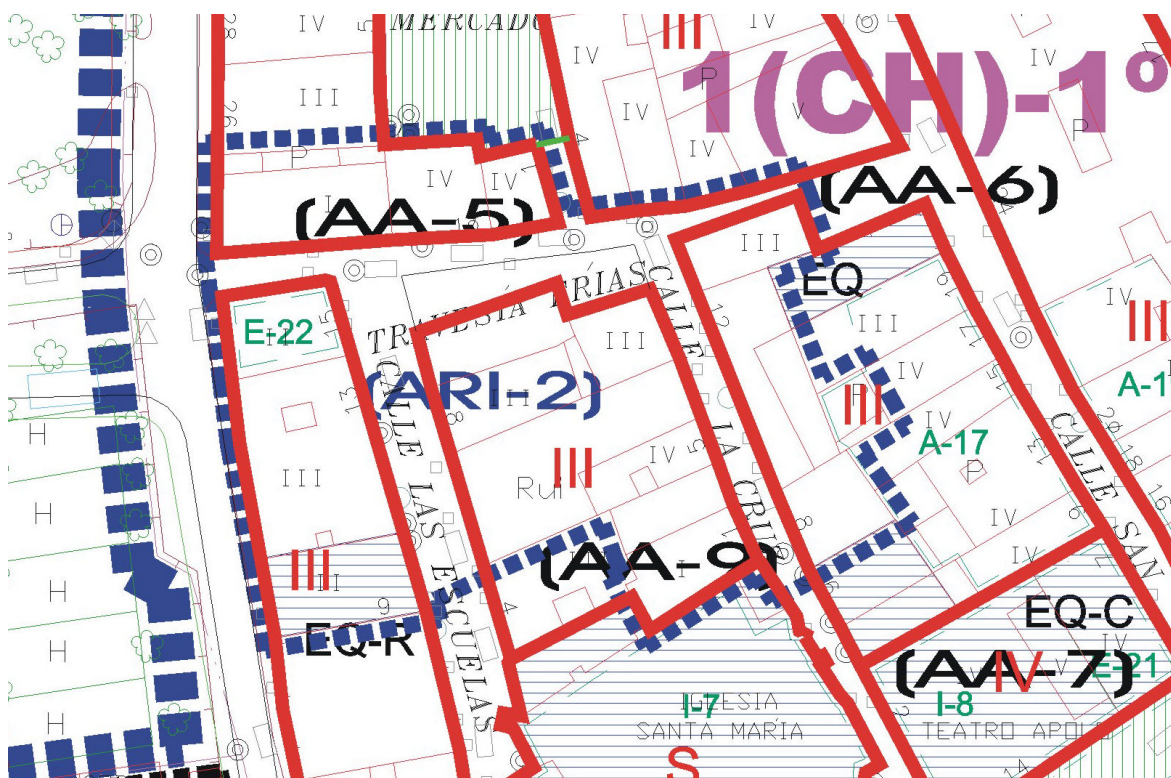
**ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADAS**

**ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA: ARI-1**



- 1- **Delimitación:** Barrio de Aquende. Inmuebles situados en calle de Los Hornos nº 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 y 36, y Plaza del Mercado nº 20.
- 2- **Descripción:** Area homogénea del tejido histórico que apenas ha sufrido un proceso de renovación de la edificación, con fincas situadas en la acera este de la calle de Los Hornos, entre ésta y el río Ebro, caracterizada por edificaciones profundas que presentan fachada al río y se encuentran en un estado generalizado de conservación deficiente e inadecuadas condiciones higiénicas y de salubridad.  
Corresponde con la actuación específica B.3.2.
- 3- **Ámbito:** Abarca una extensión de 2.380 m<sup>2</sup> y afecta a 15 inmuebles con una superficie construida actual estimada de 5.873 m<sup>2</sup>.

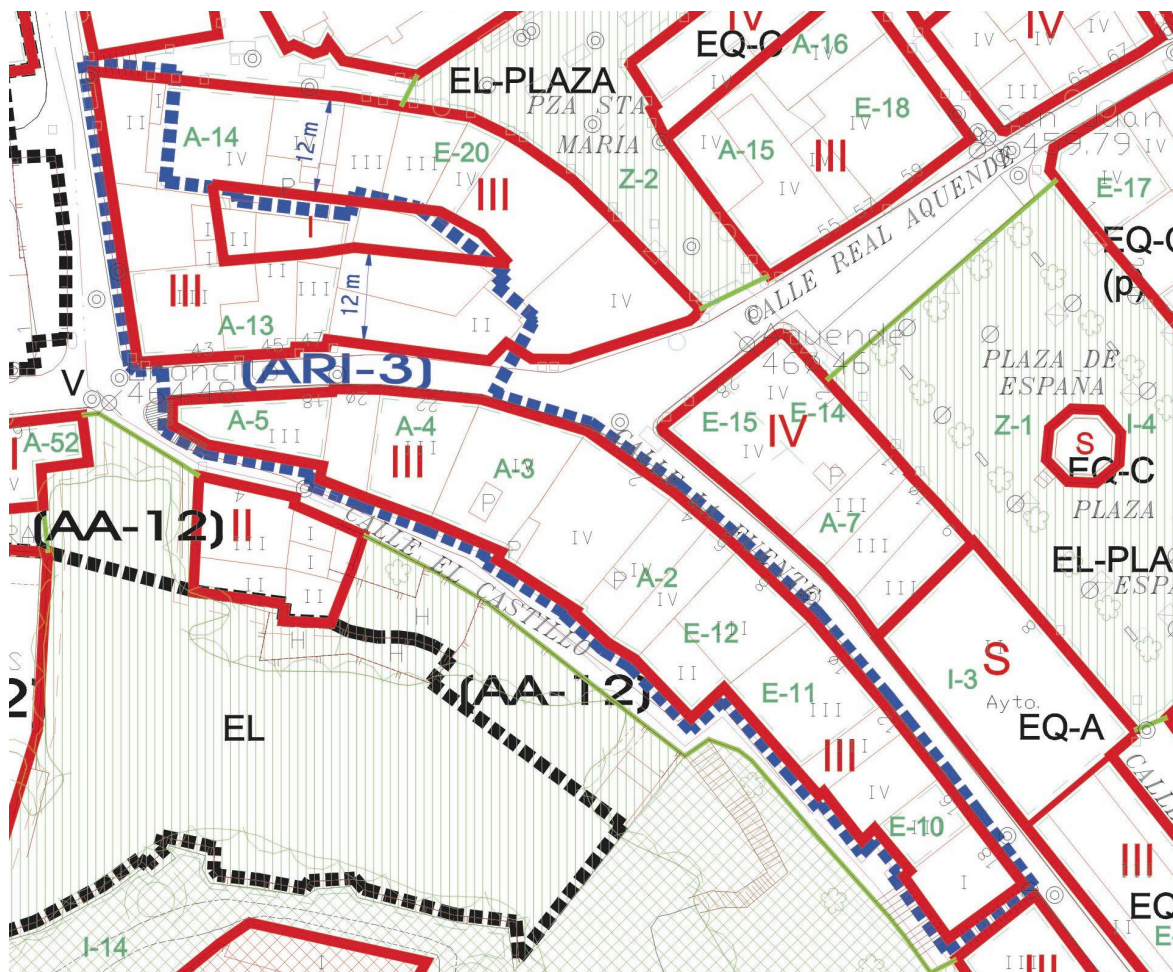
**ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA: ARI-2**



- 1- **Delimitación:** Barrio de Aquende. Inmuebles situados en calle de Las Escuelas nº 6, 8, 9, 11, 13 y 15; Travesía de Frías nº 10; Plaza del Mercado nº 1; y calle de la Cruz nº 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 14.
  
- 2- **Descripción:** Area homogénea del tejido histórico sin procesos recientes de renovación de la edificación, que se encuentra en un estado generalizado de conservación deficiente e inadecuadas condiciones higiénicas y de salubridad, con presencia de solares procedentes de demolición de edificación ruinosa.  
Corresponde con la actuación específica B.3.1.
  
- 3- **Ámbito:** Abarca una extensión de 2.180 m2 y afecta a 17 inmuebles con una superficie construida actual estimada de 3.650 m2.

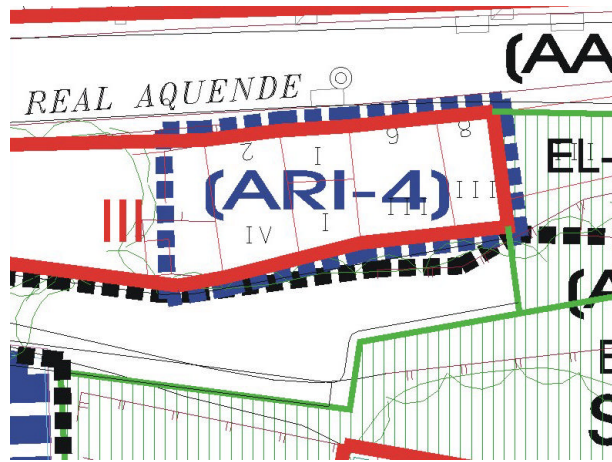


**ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA: ARI-3**



- 1- **Delimitación:** Barrio de Aquende. Inmuebles situados en calle de La Fuente nº 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 y 18; calle Real Aquende nº 18, 20, 22, 43, 45 y 47; y calle Oroncillo nº 8.
- 2- **Descripción:** Area del tejido histórico de Aquende que corresponde en su mayor parte con edificación situada en la ladera de La Picota, que presenta un estado generalizado de conservación deficiente, con plantas bajas con mucho fondo de edificación y sin las adecuadas condiciones de ventilación e higiene.  
Corresponde con la actuación específica B.3.3.
- 3- **Ámbito:** Abarca una extensión de 2.596 m2 y afecta a 18 inmuebles con una superficie construida actual estimada de 6.848 m2.

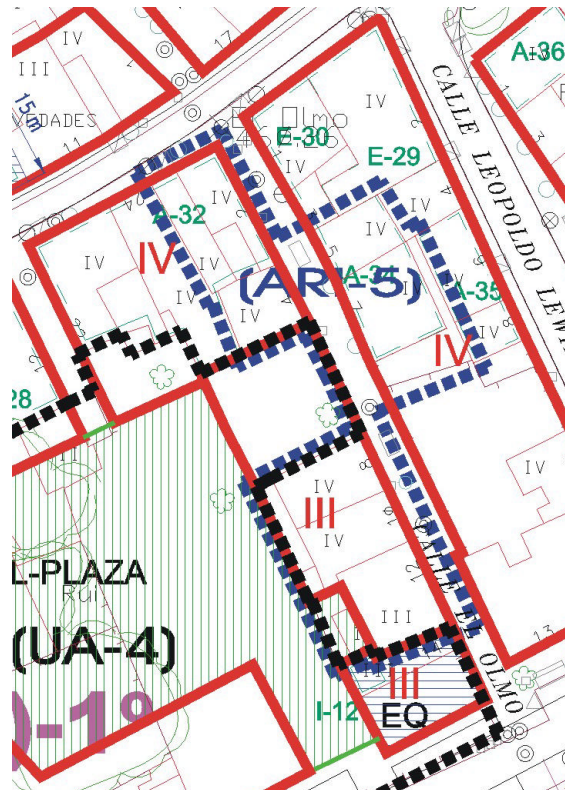
**ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA: ARI-4**



- 1- **Delimitación:** Barrio de Aquende, extramuros del recinto histórico murado. Inmuebles situados en calle Real Aquende nº 2, 4, 6 y 8.
  
- 2- **Descripción:** **Reducida área** del tejido histórico extramuros de Aquende que corresponde con edificación situada en la ladera de La Picota, en un estado muy deficiente de conservación y con población residente de escasos recursos económicos; situación que obliga a considerar medidas de ayuda por parte de la Administración para evitar la ruina de estos inmuebles. Corresponde con la actuación específica B.3.4.
  
- 3- **Ámbito:** Abarca una extensión de 342 m<sup>2</sup> y afecta a 4 inmuebles con una superficie construida actual estimada de 764 m<sup>2</sup>.



**ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA: ARI-5**



- 1- **Delimitación:** Barrio de Allende. Inmuebles situados en calle del Olmo nº 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10 y 12; y calle Real Allende nº 26.
- 2- **Descripción:** Conjunto de edificaciones antiguas situadas en la calle del Olmo que caracterizan esta zona del conjunto histórico, situadas junto al trazado de la antigua cerca medieval, cerca de la desaparecida Puerta del Arenal, y que presentan un estado general de conservación deficiente. Corresponde con la actuación específica B.3.5.
- 3- **Ámbito:** Abarca una extensión de 1.014 m<sup>2</sup> y afecta a 6 inmuebles con una superficie construida actual estimada de 2.686 m<sup>2</sup>.

## **8.4. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS**

### **8.4.1 Edificaciones protegidas**

A partir del inventario realizado anteriormente de los elementos de interés, en el que se ha reconocido y analizado el patrimonio edificado existente que se considera para su posible inclusión en la relación de elementos protegibles del Plan Especial, se formaliza el correspondiente Catálogo de Bienes Protegibles, aplicando distintos grados de protección según los elementos a conservar y las distintas obras que se aconseja efectuar en ellos, reseñándose tanto en los planos como en las correspondientes fichas que integran dicha relación.

El principal objetivo de la catalogación es la defensa de la ciudad antigua considerada en su conjunto, tanto el mantenimiento de la edificación como el de la trama original. Ambas partes van unidas entre sí, y ligadas a su vez al mantenimiento de la población que le da uso y sentido.

Para la clasificación de cada edificio se han tenido en cuenta dos ordenes de valores, uno en base a la calidad urbana del conjunto que configura, o al que pertenece el edificio, y otro en cuanto a la propia calidad del mismo.

Su inclusión en el catálogo tiene por objeto otorgar medidas específicas de protección a estos elementos que forman parte de la memoria colectiva de la sociedad, que ha de ser mantenida como valor colectivo de primer orden, evitando la desaparición o transformación de este patrimonio que la integra.

Los elementos catalogados se encuadran en tres niveles, en función de la valoración específica que se determina sobre cada uno de ellos atendiendo a la extensión de la protección que deparan:

- Integral
- Estructural
- Ambiental

La diferenciación de niveles se corresponde con el alcance de los elementos a proteger y tiene en cuenta tanto su valor arquitectónico intrínseco, como el del entorno que le rodea.

Para cada nivel se han confeccionado modelos de ficha diferenciados que, sobre una base descriptiva y documental común y una exposición de los criterios de intervención prioritarios, complementan la protección derivada del nivel correspondiente reseñando los valores protegibles en las de menor protección (ambientales) y las actuaciones excepcionales en las de mayor (estructurales). Las fichas integrales por ser las que afectan a los edificios más relevantes tienen un formato doble para recoger mayor información documental.

**a) Nivel I. Protección Integral**

La protección integral afecta a aquellos elementos cuya conservación debe garantizarse, en tanto que son piezas únicas de interés histórico-artístico. Comprende aquellas edificaciones o construcciones de valor histórico y arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez o singularidad y representatividad de un período significativo deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores. Estos elementos configuran la memoria colectiva, representan un testimonio histórico de la vida social, son elementos singulares que caracterizan su entorno, no son reproducibles y su destrucción, pérdida total o alteración de sus características produzca un daño irreparable sobre algunos de los valores que representan.

El nivel de protección Integral protege la totalidad del edificio, preservando todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Afecta a 14 edificaciones y construcciones:

- I.1.- Iglesia de los Sagrados Corazones.
- I.2.- Colegio Aquende.
- I.3.- Ayuntamiento.
- I.4.- Templete de música.
- I.5.- Casa Palacio de los Condes de Berberana (Casa de las Cadenas).
- I.6.- Casa Palacio de los urbina.
- I.7.- Iglesia de Santa María.
- I.8.- Teatro Salón Apolo.
- I.9.- Iglesia de San Juan.
- I.10.- Puente de Carlos III.
- I.11.- Iglesia del Espíritu Santo.
- I.12.- Puerta del Arenal (restos de la antigua cerca medieval).
- I.13.- Manguardias del Ebro.
- I.14.- Restos del Castillo.

**b) Nivel II. Protección Estructural**

La protección estructural afecta a aquellos edificios que, reuniendo algunas de las características citadas para la protección integral, configuran la escena urbana, constituyen elementos representativos de una tipología y presentan valores históricos o arquitectónicos intrínsecos suficientes, que les singularizan dentro del casco. Comprende aquellas edificaciones de interés arquitectónico, cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes como escaleras, patios, forjados, artesonados, fachadas interiores, solados, ornamentos, elementos de carpintería, etc. cuya conservación se pretende según los casos.

El nivel de protección Estructural protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio: niveles de forjado, estructura portante y cubiertas.

Afecta a los siguientes 34 edificios y construcciones:

- E.1.- Antiguo convento de San Francisco.
- E.2.- Colegio de los Sagrados Corazones.
- E.3.- Pabellón en huerta, camino de Fuentecaliente nº 14.
- E.4.- Casa de los Gil Delgado-Ocio, calle de San Francisco nº 7.
- E.5.- Edificio en calle San Francisco nº 5.
- E.6.- Casa de Don Lope, calle de San Francisco nº 1.
- E.7.- Casona en calle Tenerías nº 4.
- E.8.- Casona en calle San Francisco nº 8.
- E.9.- Casa de la Juventud, calle de la Fuente nº 22.
- E.10.- Bodega, calle de la Fuente nº 18.
- E.11.- Casa en calle de la Fuente nº 10.
- E.12.- Casa en calle de la Fuente nº 8.
- E.13.- Antigua Alhóndiga, calle del Racimo nº 2.
- E.14.- Antigua Caja de Ahorros del Círculo Católico, calle Real Aquende nº 28.
- E.15.- Edificio en calle de la Fuente nº 1.
- E.16.- Edificio en Plaza de España nº 7.
- E.17.- Edificio en Plaza de España nº 1.
- E.18.- Edificio en calle San Juan nº 1.
- E.19.- Escuela Taller, calle de San Juan nº 5.
- E.20.- Edificio en calle Santa María nº 5.
- E.21.- Edificio anejo Teatro Apolo, calle de San Juan nº 7.
- E.22.- Edificio en calle Escuelas nº 15.
- E.23.- Casa en Plaza del Mercado nº 7.

- E.24.- Edificio en calle San Juan nº 38.
- E.25.- Edificio en calle Hornos nº 31.
- E.26.- Casa en Plaza del Mercado nº 18.
- E.27.- Casa en calle Real Allende nº 10.
- E.28.- Casa en calle Real Allende nº 12 ("Calzados Benito").
- E.29.- Edificio en calle Leopoldo Lewin nº 2 y del Olmo nº 3 ("La Vasca")
- E.30.- Edificio en calle del Olmo nº 1.
- E.31.- Cine Novedades, calle Real Allende nº 9.
- E.32.- Edificio en calle santa Lucía nº 15.
- E.33.- Edificio en calle Santa Lucía nº 21.
- E.34.- Edificio en calle Santa Lucía nº 37.

### c) Nivel III. Protección Ambiental

La protección ambiental afecta a aquellos edificios y construcciones de cierto valor arquitectónico, que por su carácter o situación en relación a un entorno determinado, por representar una muestra representativa de la arquitectura popular o tradicional, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deban ser objeto de protección, al menos en lo que se refiere a su aspecto exterior. Este nivel tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad histórica para lo cual se valoran bien unidades edificatorias o conjuntos de ellas siempre en relación con el entorno que configuran. Se aplica a edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

El nivel de protección Ambiental protege las características estéticas y compositivas externas de la edificación: acabados, ritmos y proporción de huecos, y elementos singulares de fachada.

Afecta a 123 edificios que se agrupan en 52 conjuntos de edificaciones, cuya relación se indica en las fichas correspondientes:

- A.1.- Casa en calle San Francisco nº 4.
- A.2.- Casas en calle La Fuente nº 2, 4 y 6.
- A.3.- Casa en calle Real Aquende nº 24.
- A.4.- Casa en calle Real Aquende nº 22.
- A.5.- Casa en calle Real Aquende nº 18.
- A.6.- Antigua Fábrica de Harinas (La Picota).
- A.7.- Casas en calle La Fuente nº 3, 5, 7 y 9.

- A.8.- Casas en Plaza de España nº 6 y calle San Llorente nº 4, 6, 8 y 10.
- A.9.- Casa en Plaza de España nº 3.
- A.10.- Casas en calle Real Aquende nº 36 y 38.
- A.11.- Casa en calle Real Aquende nº 31.
- A.12.- Fábrica de Harinas (Aquende).
- A.13.- Casa en calle Real Aquende nº 43, 45 y 47.
- A.14.- Casas en Plaza de Santa María nº 6, 7, 8 y 9.
- A.15.- Casas en Plaza de Santa María nº 18, 19, y calle Real Aquende nº 55, 57.
- A.16.- Casa en calle San Juan nº 3.
- A.17.- Casas en calle San Juan nº 9, 11, 13, 15, 17 y 19.
- A.18.- Casa en Plaza del Mercado nº 2.
- A.19.- Casa en calle San Juan nº 14, 16, 18, 20 y 22.
- A.20.- Casa en calle San Juan nº 2, 4, 6, 8 y 10.
- A.21.- Casa en calle Real Aquende nº 63, 65, 67 y 69.
- A.22.- Casa en calle Hornos nº 15.
- A.23.- Casas en calle Federico Séller nº 1, y calle Real Aquende nº 71, 73, 75 y 77.
- A.24.- Casas en calle Hornos nº 12, 14, 16 y 18.
- A.25.- Casas en calle Hornos nº 20, 22 y 24.
- A.26.- Casa en calle Hornos nº 26.
- A.27.- Casas en calle Hornos nº 28 y 30.
- A.28.- Casas en Plaza del Mercado nº 16, 17 y 19.
- A.29.- Casas en calle Eras de San Juan nº 4, 6 y 8.
- A.30.- Casa en calle Eras de San Juan nº 14.
- A.31.- Casa en calle San Nicolás nº 1.
- A.32.- Casas en calle Olmo nº 2, y calle Real Allende nº 22, 24 y 26.
- A.33.- Casa en calle Olmo nº 28.
- A.34.- Casas en calle Olmo nº 5, 7 y 9.
- A.35.- Casas en calle Leopoldo Lewin nº 6 y 8.
- A.36.- Casa en calle Leopoldo Lewin nº 1.
- A.37.- Casas en calle Bilbao nº 6 y 8.
- A.38.- Casa en calle Bilbao nº 16.
- A.39.- Casa en calle Carretas nº 5.
- A.40.- Casas en calle Carretas nº 13 y 15.
- A.41.- Casa en calle Carretas nº 16.
- A.42.- Casas en calle Real Allende nº 7 y calle Carretas nº 2.
- A.43.- Casas en calle La Reja nº 5, 7, 9, 11 y 13.
- A.44.- Casa en calle Santa Lucía nº 1.
- A.45.- Casas en calle Santa Lucía nº 39, 41, 43, 45, 47 y 49.
- A.46.- Casa en calle Santa Lucía nº 2.

- A.47.- Casas en calle Santa Lucía nº 8 y 10.
- A.48.- Casas en calle Santa Lucía nº 14 y 16, y calle Sorribas nº 16.
- A.49.- Casa en calle Santa Lucía nº 32.
- A.50.- Casas en calle Santa Lucía nº 40 y 42.
- A.51.- Casa en calle santa Lucía nº 46.
- A.52.- Casa en calle Real Aquende nº 16.

#### **8.4.2 Protección de áreas urbanas, visuales y monumentos**

Aparte de la protección individualizada de edificios o de conjuntos de ellos, también se define una protección específica para ciertas áreas o espacios urbanos que constituyen ámbitos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación que los enmarca o tradición como espacios públicos.

Se aplica a zonas delimitadas del casco urbano que debido a la permanencia del trazado y la parcelación histórica o a la homogeneidad de las tipologías de la edificación tradicional o de alguna época determinada, o bien por constituir soluciones urbanas de interés o conformar entornos de edificios que gozan de calidad destacada por sus valores ambientales merecen una protección específica.

En función de los valores cuya existencia se deba mantener o fomentar, se incidirá en:

- El respeto al trazado viario, evitando salvo casos excepcionales plenamente justificados, recurrir a soluciones de modificación de alineaciones del casco antiguo.
- El mantenimiento de las tipologías parcelarias tradicionales compatibles con los modos de vida actuales, estableciendo límites precisos a las agregaciones y segregaciones, de forma que se impida la aparición de tipologías parcelarias, y por ello también edificatorias, discordantes con las tradicionales o con aquellas cuya homogeneidad se quiera mantener.
- Las limitaciones a la modificación de los invariantes definitorios de las tipologías edificatorias tradicionales o de las que dan el carácter y la homogeneidad a la zona urbana correspondiente, y en especial de aquellas que conforman la escena urbana, tales como alturas, volúmenes, tipologías de huecos en las distintas plantas, tipologías de cuerpos salientes, entrantes y volados (aleros, balcones, miradores, etc.), materiales, colores y texturas de las distintas partes que componen las fachadas, medianerías y cubiertas.

- Las medidas de protección y puesta en valor de los elementos de tratamiento de los espacios públicos tradicionales o de aquellos cuya calidad ambiental se quiere mantener, tales como pavimentos, ajardinamientos, mobiliario urbano, alumbrado y demás elementos.

Se protegerán, asimismo, zonas que, por su especial disposición y por la calidad de la imagen que ofrece la contemplación de su conjunto, sean consideradas como visualizaciones de interés.

La justificación de estas condiciones implicará necesariamente la identificación de los hitos o áreas emisores y receptores de las vistas que se protegen, así como una normativa de aplicación relativa a limitaciones a las actuaciones que modifiquen o perturben dichas visualizaciones.

Los edificios declarados monumentos histórico-artísticos gozarán a su vez de **áreas de protección** que afectarán al conjunto de edificaciones que les dan frente así como al espacio urbano que constituye su entorno inmediato, y que se incluyen en las fichas correspondientes a esos elementos catalogados (Iglesia de San Juan, Iglesia del Espíritu Santo y Casa-Fuerte o restos del Castillo). Estas áreas aparecen graficadas en el plano correspondiente de elementos catalogados definiéndose como la envolvente que recoge las fachadas de los edificios que rodean los monumentos declarados. Desde este Plan Especial, se propone la declaración de la Iglesia de Santa María, en Allende, como monumento histórico-artístico.

El Catálogo de Bienes Protegidos incluye las siguientes protecciones de zonas y visuales:

Z-1.- Plaza de España.

Z-2.- Plaza de Santa María.

V-1.- Fachada fluvial de Aquende, desde el puente de Carlos III al del ferrocarril.

#### CUADRO RESUMEN DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS EN AQUENDE Y ALLENDE

PROTECCIÓN	Allende Norte	Allende Sur	Total Allende	Aquende Norte	Aquende Sur	Total Aquende	Total C. H.
<b>Integral</b>	2	1	3	4	7	11	14
<b>Estructural</b>	4	4	8	9	17	26	34
<b>Ambiental</b>	15 (32)	6 (12)	31 (44)	20 (58)	11 (21)	31 (98)	52 (123)
<b>Zonas</b>	0	0	0	1	1	2	2
<b>Visuales</b>	0	0	0	1	0	1	1

(\*) N° de edificaciones formando el conjunto edificado protegido.