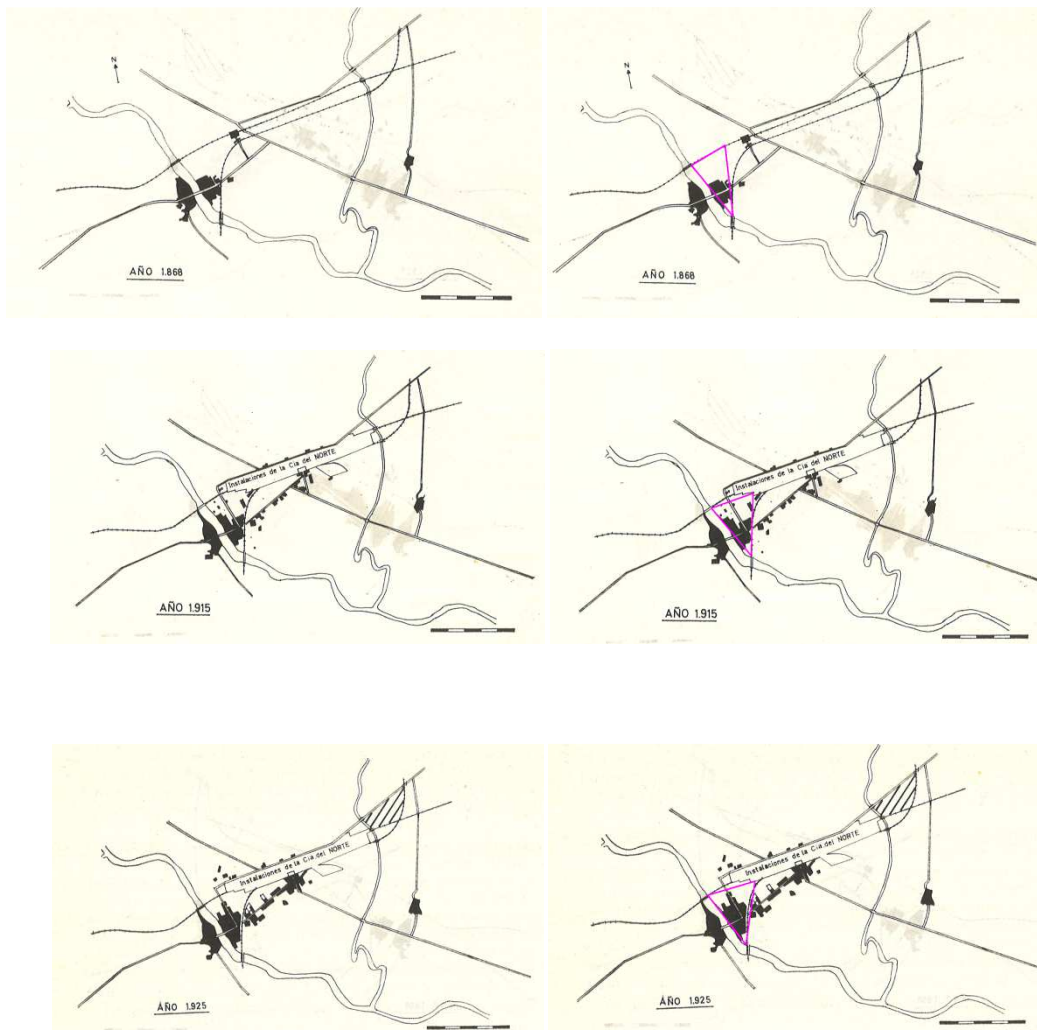
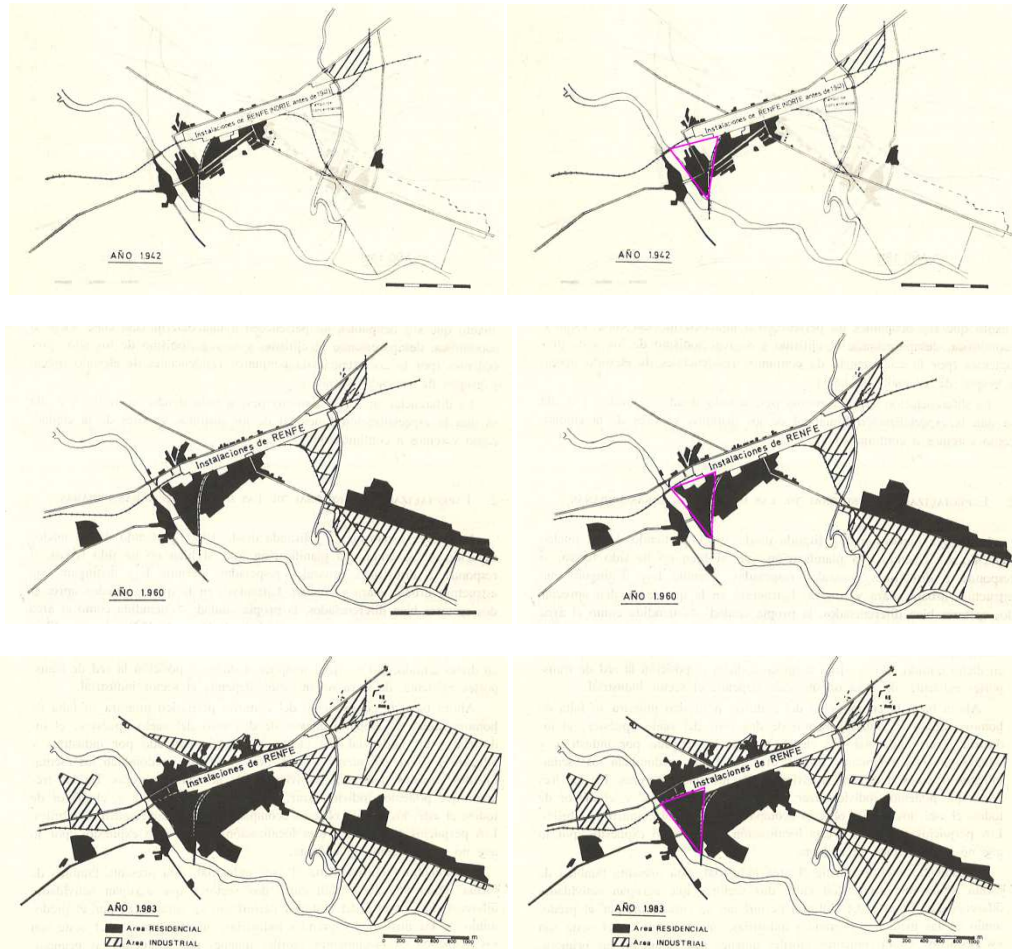


## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### ÁMBITO

El ámbito de actuación corresponde con el primer ensanche del municipio. La ciudad se expande fuera del Casco Histórico en la zona de Allende siguiendo los planos de Federico Keller de 1.913. Se realiza un planeamiento de calles ortogonales que tiene como límites el río Ebro, la línea férrea Madrid-Irún y la línea de ferrocarril Bilbao-Castejón (actual calle Ronda del Ferrocarril).





Fuente: Delgado Urrecho, José María: Industria y desarrollo urbano: Miranda de Ebro, 1860-1980. Valladolid, 1987

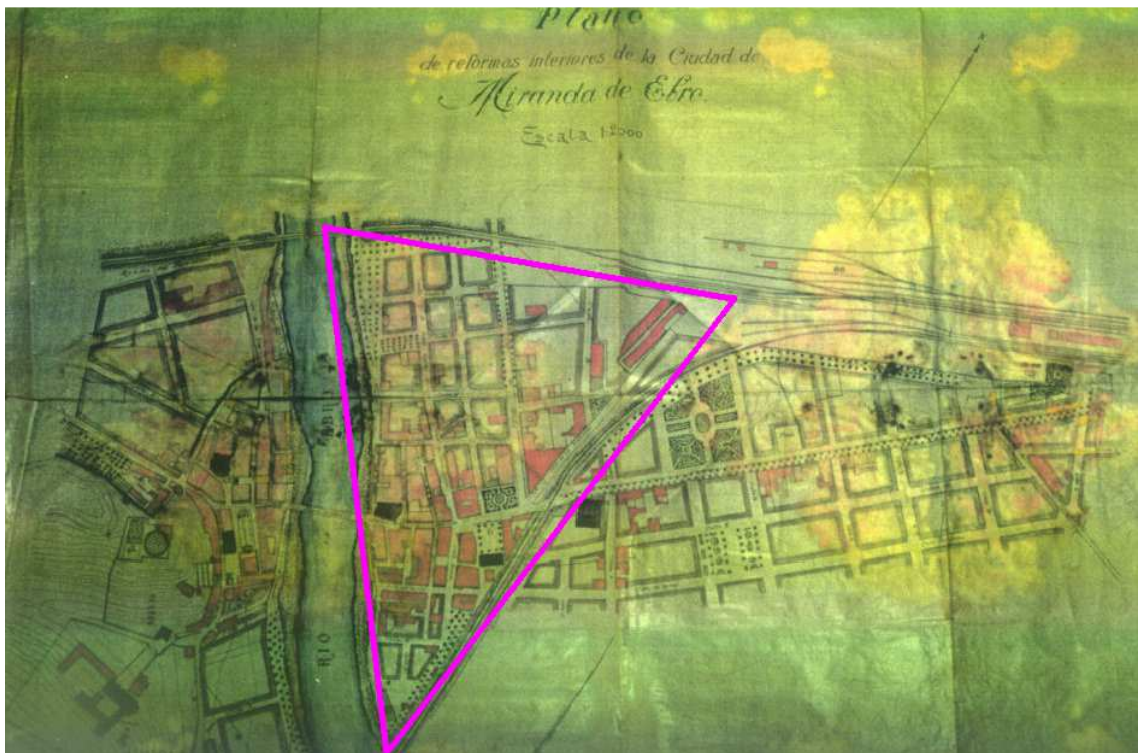
La zona propuesta se justifica por razones históricas del crecimiento de la ciudad como se observa en los planos anteriores.

Así mismo, la delimitación propuesta se justifica por dar continuidad a una política municipal de rehabilitación.

El Ayuntamiento de Miranda de Ebro ha tenido una política continuada de rehabilitación y reurbanización del Centro Histórico desde el año 1.987 con la creación de la Escuela Taller que actuó en las fachadas del Casco Histórico durante muchos años, así como en los espacios libres.

El Ayuntamiento gestionó con éxito durante los años 2009-2013, el Área de Rehabilitación del Centro Histórico con ayudas a la rehabilitación conforme al Plan de Vivienda 2005-2008. Se rehabilitaron 358 viviendas y se completó la urbanización del Centro Histórico.





Fuente: Archivo municipal. Plano de Reforma y Ensanche de Federico Keller (1903).

## SITUACIÓN DEL ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA.

El Área tiene forma triangular y está delimitada por el río Ebro, la calle Ronda del Ferrocarril y la calle Almacenes; y la línea férrea Madrid-Irún. Queda fuera del recinto delimitado las edificaciones que pertenecen al Área de Rehabilitación del Centro Histórico que ya han sido objeto de ayudas a la rehabilitación conforme al Plan de Vivienda 2005-2008.





## DATOS BÁSICOS.

Conforme al DECRETO-LEY 2/2014, de 25 de septiembre, por el que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León, Miranda de Ebro es la capital del área funcional estable de Miranda de Ebro:

CÓDIGO AFE ME04 CÓDIGO PROVINCIA	DENOMINACIÓN ÁREA FUNCIONAL ESTABLE DE MIRANDA DE EBRO CÓDIGO MUNICIPIO	MUNICIPIO
09	219	Miranda de Ebro
09	016	Ameyugo
09	054	Bozoo
09	057	Bugedo
09	109	Condado de Treviño
09	120	Encío
09	276	La Puebla de Arganzón
09	347	Santa Gadea del Cid

CÓDIGO INE MUNICIPIO: 09219

**Conforme al INE en el año 2.011 la población de Mirada de Ebro asciende a 38.341 habitantes y dispone de 15.765 hogares.**

	Valor %	Media CyL
Pérdidas de población del municipio en 1991-	7,67	-3,50%
Envejecimiento de la población**	18,07	22,3%
Tasa de paro en el municipio en 2008***	6,30	4,5 %
Edificios construidos antes de 1980 en 2001****	68, 23	73,61%

\* Fuente datos: INE - Instituto Nacional Estadística, 2010 - Padrón municipal. Disponible por Municipios y Barrios en la web oficial del INE <http://www.ine.es/>

(Total población en 2008 – Total población en 1991) / Total población en 2008

\*\* Fuente datos: INE - Instituto Nacional Estadística, 2010 - Padrón municipal. Disponible por Municipios y Barrios en la web oficial del INE <http://www.ine.es/> (Población mayor de 64 años en 2008 / Total población en 2008)

\*\*\* Fuente datos: Anuario de La Caixa, 2009. Disponible solo por Municipios en la web oficial de La Caixa <http://www.anuarieco.lacaixa.es>

( Población en paro en 2008 / Población activa en 2008)

\*\*\*\* Fuente datos: INE - Instituto Nacional Estadística, 2010 - Censo de Población y Vivienda 2001. Disponible por secciones censales en la web oficial del INE <http://www.ine.es/> Edificios más antiguos de 1980 en 2001 / Total edificios de viviendas en 2001

Área del ámbito: 151.050 m<sup>2</sup>.

Densidad de viviendas: 142,04 viv/Ha en la zona sur del ámbito (Casco Actual de Allende) y 209,97 viv/Ha en el norte del ámbito (Ensanche Allende)  
Fuente: PGOU

El Área consta de 271 edificios residenciales, de los cuales 221 son anteriores a 1.981.

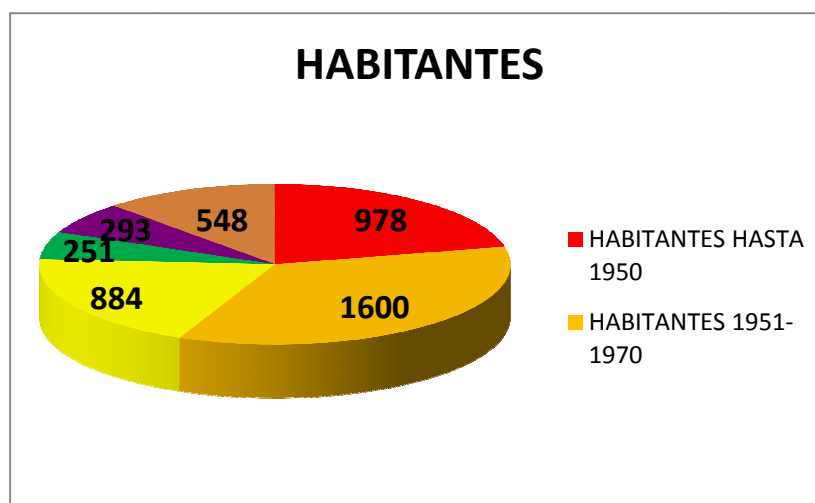
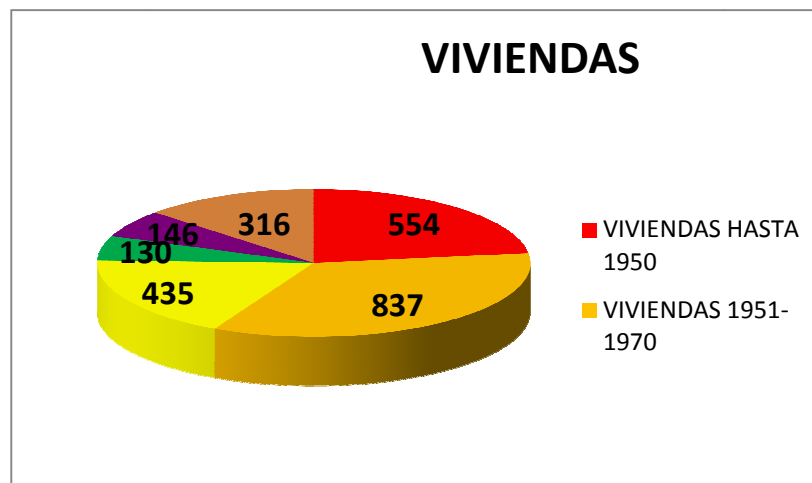
El número de viviendas del ámbito son 2.418.

Existen 1.856 viviendas con una antigüedad superior a 32 años, de las cuales 329 están vacías.

La antigüedad de la edificación varía desde 1.900 a nuestros días. Existe una cierta renovación de las edificaciones antiguas en los años 70-90 (18,60 %).

El número de habitantes del Área es 4.554, lo que representa el 11,88 % de la población de Miranda de Ebro.

El Área representa el 13,25% de las viviendas de Miranda de Ebro.





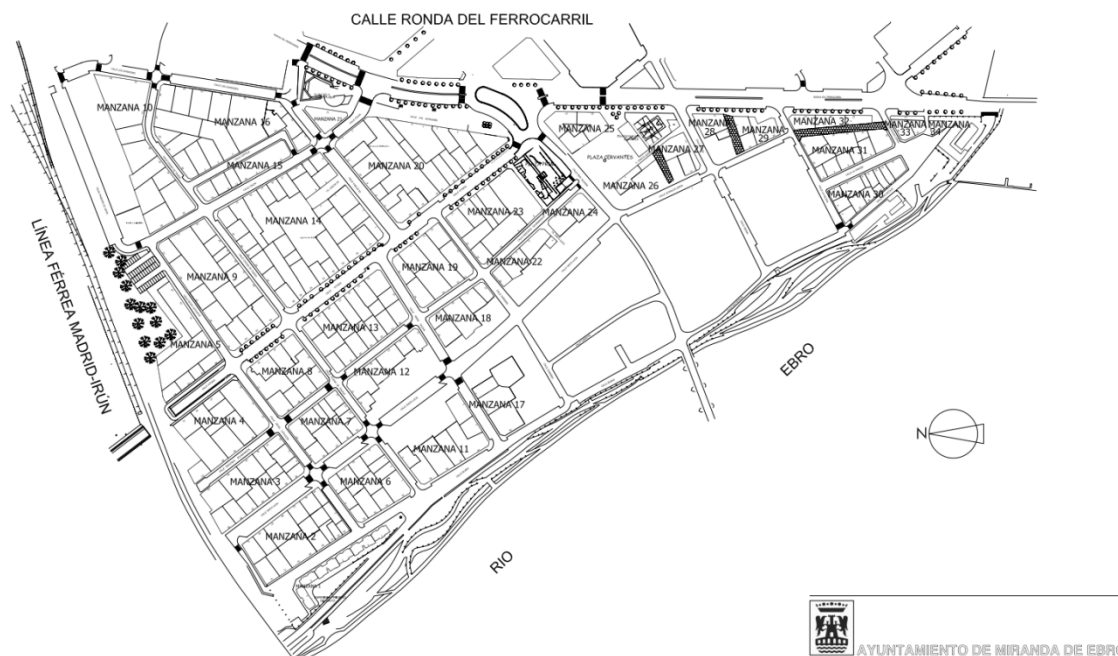
VIVIENDAS HASTA 1950	554
VIVIENDAS 1951-1970	837
VIVIENDAS 1971-1980	435
VIVIENDAS 1981-1990	130
VIVIENDAS 1991-1999	146
VIVIENDAS 2000-2013	316
<b>TOTAL</b>	<b>2418</b>

HABITANTES HASTA 1950	978
HABITANTES 1951-1970	1600
HABITANTES 1971-1980	884
HABITANTES 1981-1990	251
HABITANTES 1991-1999	293
HABITANTES 2000-2013	548
<b>TOTAL</b>	<b>4554</b>

## DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REGENERACIÓN PROPUESTA.

El Área tiene forma triangular y está delimitada por el río Ebro, la calle Ronda del Ferrocarril y la calle Almacenes, y la línea férrea Madrid-Irún. Queda fuera del recinto delimitado las edificaciones que pertenecen al Área de Rehabilitación del Centro Histórico que ya han sido objeto de ayudas a la rehabilitación conforme al Plan de Vivienda 2005-2008.

Consta de 34 manzanas edificatorias.

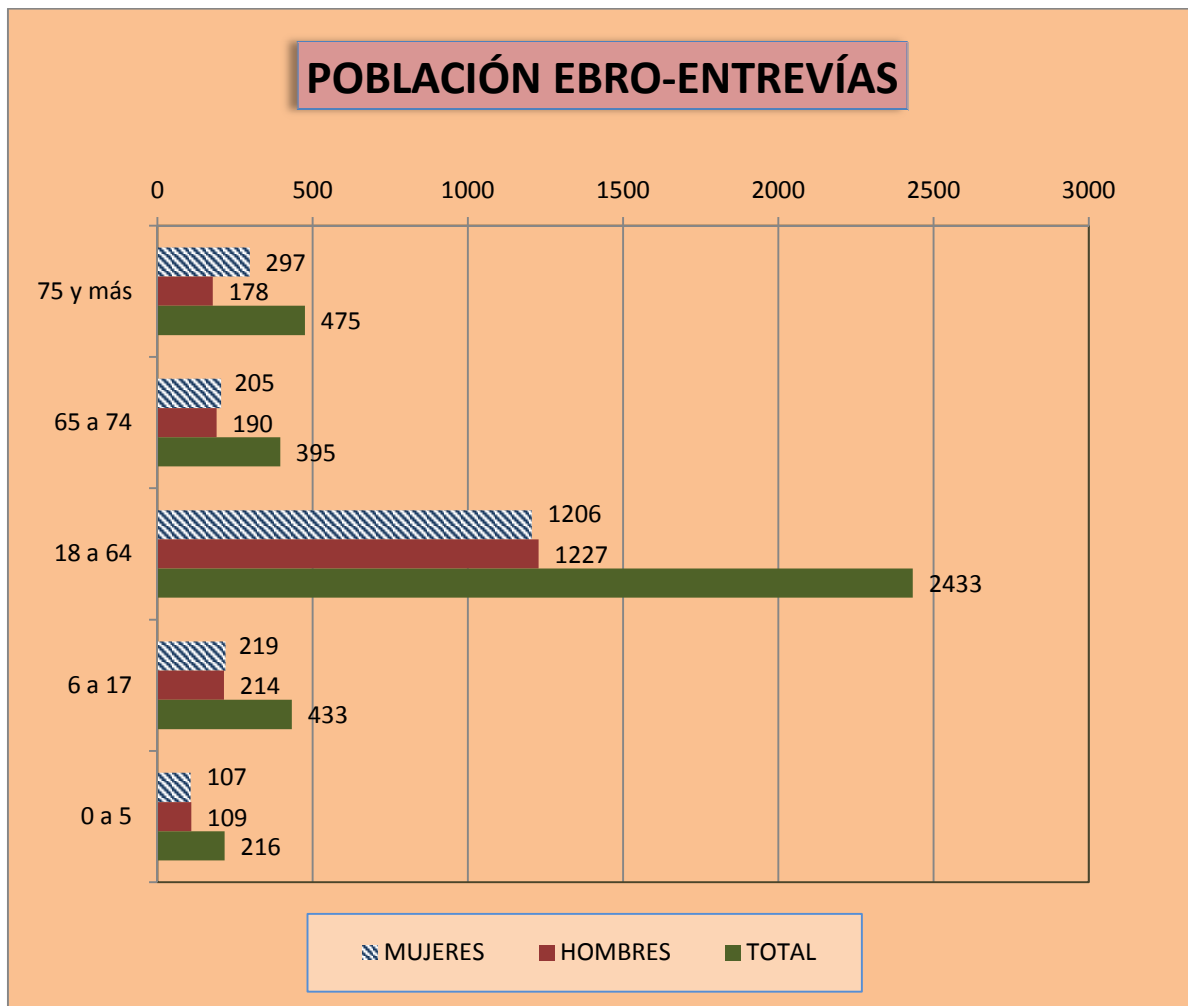


## ANÁLISIS SOCIOLÓGICO.

## ANÁLISIS DEMOGRÁFICO.

Conforme los datos aportados por el Departamento de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Miranda de Ebro:

Población por edad y sexo, Zona Ebro-Entrevías:

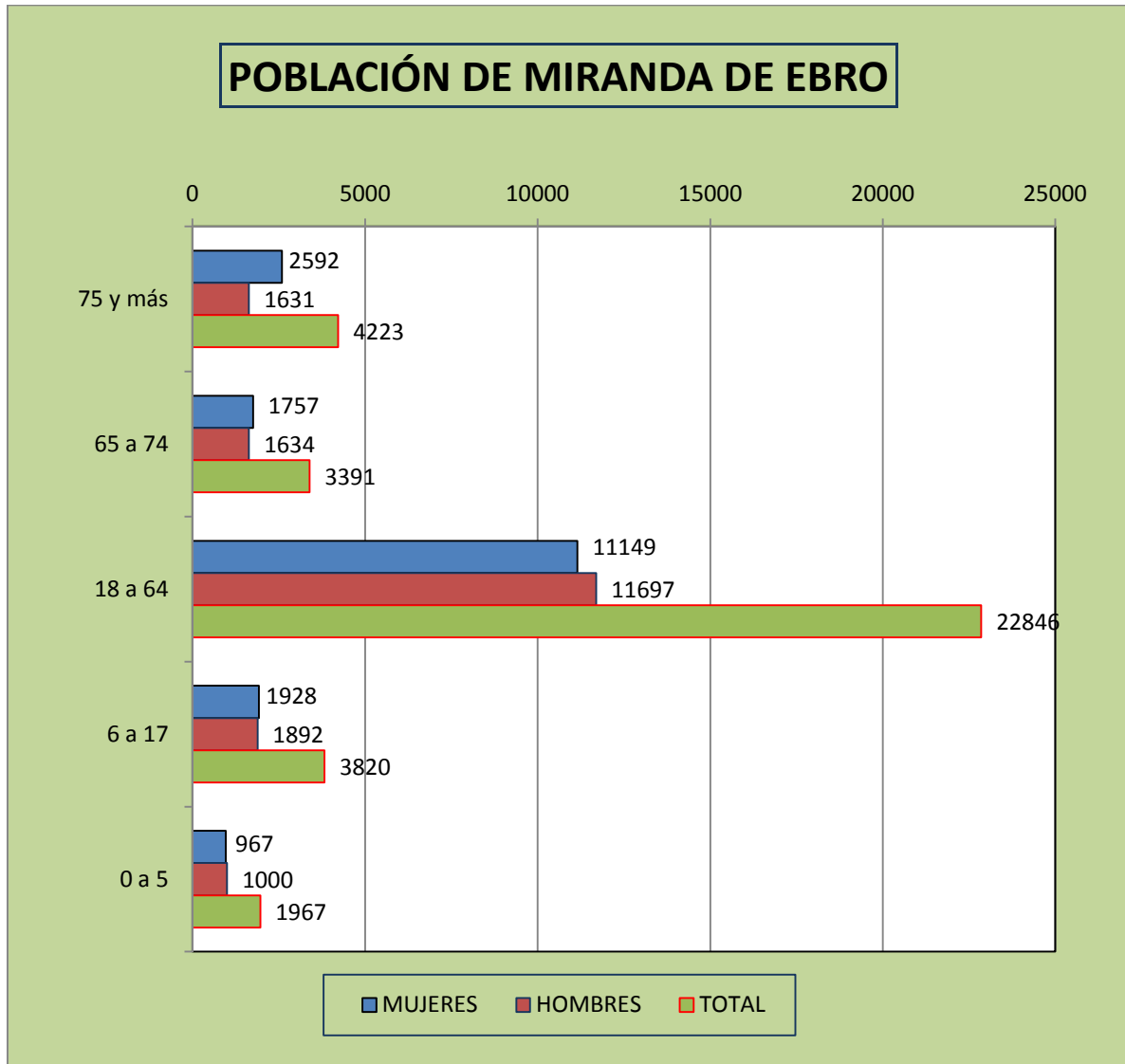


Los datos demográficos de la zona de actuación, se corresponden al distrito 2; secciones 1, 2, 3, 4 y 5; excluida la población (se considera que esta supone un 15 % del total de la zona) que estando en esta demarcación también está incluida en el Casco Histórico de la zona de Miranda Allende. En esta zona se encuentra el 10,90 % de la población de la ciudad, 3.952 personas.

(Datos del padrón municipal de habitantes de Miranda de Ebro a fecha 17/03/2015; Anexo1).



Pirámide de población por edad y sexo de Miranda de Ebro.



(Datos del padrón de habitantes de Miranda de Ebro a fecha 17/03/2015, Anexo II).

La población total de Miranda de Ebro son 36.247 habitantes; 18.393 mujeres y 17.854 hombres.

Comparación de datos demográficos:

EBRO-ENTREVÍAS							MIRANDA					
	MUJERES	% Mujeres	HOMBRES	% Hombres	TOTAL	% Total	MUJERES	% Mujeres	HOMBRES	% Hombres	TOTAL	% Total
más de 75	297	14,60	178	9,18	475	12,00	2.592	14,09	1631	9,14	4223	11,65
65 a 74	205	10,07	190	9,90	395	9,99	1.757	9,55	1634	9,15	3391	9,36
18 a 64	1.206	59,29	1227	63,97	2433	61,56	11.149	60,61	11697	65,51	22846	63,01
6 a 17	219	10,76	214	11,16	433	10,95	1.928	10,48	1892	10,60	3820	10,54
0 a 5	107	5,26	109	5,68	216	5,47	967	5,26	1000	5,60	1967	5,43
TOTAL	2.034	99,98	1918	99,98	3952	99,98	18.393	99,99	17854	99,92	36247	99,99

Se observa que no hay grandes diferencias en cuanto a distribución de la población en función de la variable edad y sexo.

Las más destacadas son: La población en edad de población, mayores de 65 años; es un punto porcentual mayor en las Zona de Ebro-Entrevías que en el conjunto de la ciudad.

La población en edad de trabajar es inferior en 1,5 puntos en la Zona de Ebro-Entrevías que en la ciudad.

El resto de variables, población menor de 18 años y menores de seis años, son prácticamente iguales.

El índice de envejecimiento es en la zona de Ebro-Entrevías del 1,51 y en el conjunto de la ciudad del 1,54

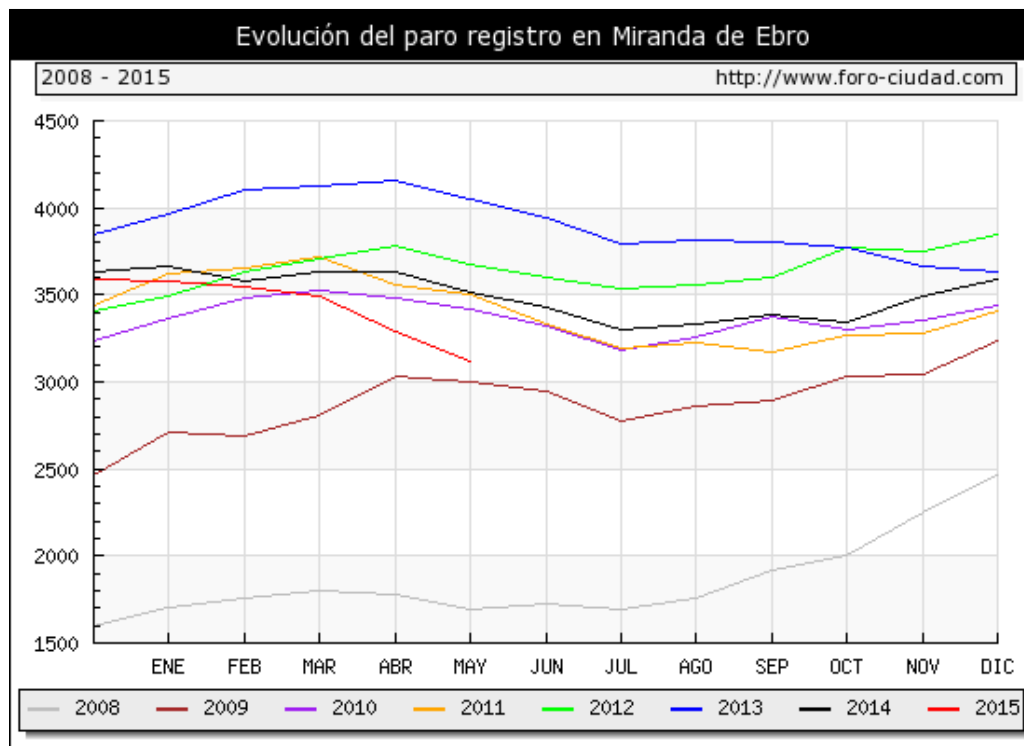
## ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO

En esta zona, junto con el Casco Histórico de la ciudad, es donde se encuentra la mayor parte de población marginal o excluida de la ciudad. Esta población se localiza en las calles Santa Lucía, Gregorio Solabarieta, parte alta de la calle Vitoria, Reyes Católicos, Ciudad de Toledo y Sorribas (Sección 3ª y 4ª).

En este sector de población se da un alto índice de desempleo, baja cualificación profesional y bajo nivel de rentas. Así mismo se encuentra asentada la mayor parte de población inmigrante de la ciudad, originaria del Magreb y de Latinoamérica. En la zona de las calles San Nicolás, La Merced, Leopoldo Lewin y La Paloma, (Sección 1ª) destaca la presencia de miembros de etnia gitana.

El índice de usuarios en esta zona de Servicios Sociales, tales como Teleasistencia y Ayuda a Domicilio, así como el de beneficiarios de Renta Garantizada de Ciudadanía y de Ayudas de Emergencia Social, supera con creces a la media del conjunto de Miranda de Ebro.

La evolución del paro en Miranda de Ebro es positiva aunque está muy lejos de los datos de 2.008.





## **RÉGIMEN DE TENENCIA Y GRADO DE OCUPACIÓN DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL.**

El régimen de tenencia de las viviendas es un 90% en régimen de propiedad.

Viviendas en propiedad con escaso nivel de alquiler. El 80% de las viviendas son residencia habitual y un 10% de las viviendas están en tenencia de alquiler.

Conforme a los datos del Padrón municipal el 16% de las viviendas están vacías. Éstas coinciden mayoritariamente con los edificios catalogados que se encuentran en mal estado de conservación.

Grado de ocupación desde 1,76 habitantes/viv. en edificios antiguos, hasta 2,00 hab/viv en los edificios modernos.

Los locales en su mayoría son de uso comercial o para guarda de enseres o aparcamiento de vehículos privados. Aproximadamente un 10% de las lonjas en la planta baja están sin uso. Un 10 % de los edificios disponen de uso residencial en la planta baja.

Existen dos grandes aparcamientos subterráneos privados realizados recientemente en relación con los supermercados existentes en la zona (Simply y Mercadona). Así mismo existe un aparcamiento subterráneo de gestión pública en la Plaza Prim con plazas en propiedad o alquiler.





## MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El Ayuntamiento ha canalizado la participación ciudadana con entrevistas con los colectivos vecinales y asociaciones.

Los Servicios Sociales del Ayuntamiento con una actividad diaria con los habitantes del ámbito han animado a la decisión de la delimitación del Área de actuación.

Así mismo la propuesta ha sido publicada en los periódicos locales: El Correo, Diario de Burgos, Siete Semanal, Correo de Burgos. El grado de conformidad ha sido alto.

En las redes sociales se ha discutido la iniciativa (Facebook, Blogs,...)

En la pasada campaña electoral la iniciativa ha sido discutida con un grado de acuerdo alto entre los partidos políticos participantes:

<https://es-es.facebook.com/Psoe.de.Miranda.de.Ebro>.

<http://www.vivemiranda.com/2015/05/14/programa-electoral-del-pp>.

<http://www.upyd.es/Todos-los-programas-electorales/Programa-Electoral-Miranda-de-Ebro-2015>.



## RELACIÓN DE UNIDADES EDIFICATORIAS POR MANZANAS

### \* SOLARES

#### **MANZANA 1**

BARRIADA PRIMERO DE MAYO, 1  
BARRIADA PRIMERO DE MAYO, 2  
BARRIADA PRIMERO DE MAYO, 3  
BARRIADA PRIMERO DE MAYO, 4  
BARRIADA PRIMERO DE MAYO, 5  
BARRIADA PRIMERO DE MAYO, 6

#### **MANZANA 2**

BILBAO,60  
BILBAO,62  
BILBAO,64  
BILBAO,66  
BILBAO,68  
BILBAO,70  
BILBAO,72  
BILBAO,74  
REYES CATOLICOS, 3  
SANTA LUCÍA, 59  
SANTA LUCÍA, 61  
SANTA LUCÍA, 63  
SANTA LUCÍA, 65  
SANTA LUCÍA, 67  
SANTA LUCÍA, 69  
SANTA LUCÍA, 71

#### **MANZANA 3**

SANTA LUCÍA, 56  
SANTA LUCÍA, 58  
SANTA LUCÍA, 60  
SANTA LUCÍA, 62  
SANTA LUCÍA, 64  
SANTA LUCÍA, 66  
SANTA LUCÍA, 68  
REYES CATÓLICOS, 9  
REYES CATÓLICOS, 11  
GREGORIO SOLABARRIETA, 43  
GREGORIO SOLABARRIETA, 45  
GREGORIO SOLABARRIETA, 47  
GREGORIO SOLABARRIETA, 49  
GREGORIO SOLABARRIETA, 51



#### **MANZANA 4**

GREGORIO SOLABARRIETA, 44  
GREGORIO SOLABARRIETA, 46  
GREGORIO SOLABARRIETA, 48  
GREGORIO SOLABARRIETA, 52  
REYES CATÓLICOS, 15  
REYES CATÓLICOS, 17  
REYES CATÓLICOS, 19  
VITORIA, 47  
VITORIA, 49  
VITORIA, 51

#### **MANZANA 5**

VITORIA, 48  
VITORIA, 50  
VITORIA, 52  
VITORIA, 54  
REYES CATÓLICOS, 21  
REYES CATÓLICOS, 23  
REYES CATÓLICOS, 25

#### **MANZANA 6**

BILBAO, 54  
BILBAO, 56  
[BILBAO, 58](#)  
CIUDAD DE TOLEDO, 1  
CIUDAD DE TOLEDO, 5  
CIUDAD DE TOLEDO, 7  
SANTA LUCÍA, 51  
SANTA LUCÍA, 53  
SANTA LUCÍA, 55  
REYES CATÓLICOS, 4  
REYES CATÓLICOS, 6

#### **MANZANA 7**

SANTA LUCÍA, 48  
SANTA LUCÍA, 50  
SANTA LUCÍA, 52  
SANTA LUCÍA, 54  
CIUDAD DE TOLEDO, 13  
CIUDAD DE TOLEDO, 15  
CIUDAD DE TOLEDO, 17  
GREGORIO SOLABARRIETA, 35  
GREGORIO SOLABARRIETA, 37  
GREGORIO SOLABARRIETA, 39  
REYES CATÓLICOS, 10

#### **MANZANA 8**

GREGORIO SOLABARRIETA, 36  
GREGORIO SOLABARRIETA, 38



GREGORIO SOLABARRIETA, 40  
CIUDAD DE TOLEDO, 19  
CIUDAD DE TOLEDO, 21  
VITORIA,35  
VITORIA,37  
VITORIA,39  
REYES CATÓLICOS, 12

**MANZANA 9**

VITORIA, 40  
VITORIA, 42  
[VITORIA, 44](#)  
CIUDAD DE TOLEDO, 29  
[CIUDAD DE TOLEDO, 31](#)  
[CIUDAD DE TOLEDO, 33](#)  
[CIUDAD DE TOLEDO, 35](#)  
[CIUDAD DE TOLEDO, 37](#)  
COLON, 25  
COLON, 27  
REYES CATÓLICOS, 14  
REYES CATÓLICOS, 16  
REYES CATÓLICOS, 18  
REYES CATÓLICOS, 20  
REYES CATÓLICOS, 22

**MANZANA 10**

COLON, 18  
COLON, 20  
CIUDAD DE TOLEDO, 45  
CIUDAD DE TOLEDO, 47  
CIUDAD DE TOLEDO, 49  
CIUDAD DE TOLEDO, 51  
CIUDAD DE TOLEDO, 53  
ALMACENES, 31  
ALMACENES, 33  
[MAQUINA DE VAPOR, 2](#)  
[MAQUINA DE VAPOR, 4](#)

**MANZANA 11**

BILBAO, 44  
BILBAO, 46  
BILBAO, 48  
BILBAO, 50  
PEREZ GALDÓS, 3  
PEREZ GALDÓS, 5  
CIUDAD DE TOLEDO, 4

**MANZANA 12**

PEREZ GALDÓS, 11  
GREGORIO SOLABARRIETA, 25  
GREGORIO SOLABARRIETA, 27





GREGORIO SOLABARRIETA, 29

GREGORIO SOLABARRIETA, 31

CIUDAD DE TOLEDO, 10

**MANZANA 13**

GREGORIO SOLABARRIETA, 20

GREGORIO SOLABARRIETA, 22

GREGORIO SOLABARRIETA, 24

GREGORIO SOLABARRIETA, 26

GREGORIO SOLABARRIETA, 28

GREGORIO SOLABARRIETA, 30

PEREZ GALDÓS, 15

VITORIA, 21

VITORIA, 23

VITORIA, 25

VITORIA, 27

VITORIA, 29

VITORIA, 31

CIUDAD DE TOLEDO, 14

CIUDAD DE TOLEDO, 16

CIUDAD DE TOLEDO, 18

**MANZANA 14**

VITORIA, 24

VITORIA, 26

VITORIA, 28

VITORIA, 30

VITORIA, 32

VITORIA, 34

VITORIA, 36

VITORIA, 38

CARLOS III, 1

CARLOS III, 3

CARLOS III, 11

TRAVESÍA CARLOS III, 1

TRAVESÍA CARLOS III, 3

TRAVESÍA CARLOS III, 2

TRAVESÍA CARLOS III, 6

COLON, 9

COLON, 11

COLON, 13

COLON, 15

COLON, 17

COLON, 19

COLON, 21

CIUDAD DE TOLEDO, 22

CIUDAD DE TOLEDO, 24

CIUDAD DE TOLEDO, 26



CIUDAD DE TOLEDO, 28

CIUDAD DE TOLEDO, 30

CIUDAD DE TOLEDO, 32

**MANZANA 15**

COLON, 6

COLON, 8

COLON, 12

COLON, 14

COLON, 16

**MANZANA 16**

CASTILLA, 3

CASTILLA, 5

CASTILLA, 7

CASTILLA, 13

CARLOS III, 13

CARLOS III, 15

CARLOS III, 17

ALMACENES, 23

ALMACENES, 25

ALMACENES, 27

ALMACENES, 29

CIUDAD DE TOLEDO, 36

CIUDAD DE TOLEDO, 38

CIUDAD DE TOLEDO, 40

CIUDAD DE TOLEDO, 42

CIUDAD DE TOLEDO, 44

**MANZANA 17**

BILBAO, 34

PÉREZ GALDÓS, 2

[PEREZ GALDÓS, 4](#)

**MANZANA 18**

SORRIBAS, 17

GREGORIO SOLABARRIETA, 17

GREGORIO SOLABARRIETA, 19

GREGORIO SOLABARRIETA, 21

PÉREZ GALDÓS, 10

**MANZANA 19**

[GREGORIO SOLABARRIETA, 12](#)

GREGORIO SOLABARRIETA, 14

GREGORIO SOLABARRIETA, 16

VITORIA, 13

VITORIA, 15

VITORIA, 17

PÉREZ GALDÓS, 14

PÉREZ GALDÓS, 16

**MANZANA 20**



VITORIA, 2

VITORIA, 4

VITORIA, 6

VITORIA, 8

VITORIA, 10

VITORIA, 12

VITORIA, 14

VITORIA, 18

VITORIA, 20

ALMACENES, 3

ALMACENES, 5

ALMACENES, 7

ALMACENES, 11

COLON, 1

COLON, 3

COLON, 5

CARLOS III, 4

CARLOS III, 6

CARLOS III, 8

CARLOS III, 10

CARLOS III, 12

**MANZANA 21**

ALMACENES, 13

**MANZANA 22**

TRAVESIA SANTA LUCIA, 3

GREGORIO SOLABARRIETA, 5

GREGORIO SOLABARRIETA, 9

GREGORIO SOLABARRIETA, 11

SORRIBAS, 18

**MANZANA 23**

GREGORIO SOLABARRIETA, 6

GREGORIO SOLABARRIETA, 8

GREGORIO SOLABARRIETA, 10

VITORIA, 3

VITORIA, 5

VITORIA, 7

VITORIA, 9 (se mantienen las fachadas)

VITORIA, 11 (se mantienen las fachadas)

SORRIBAS, 20

SORRIBAS, 22

**MANZANA 24**

GREGORIO SOLABARRIETA, 1

GREGORIO SOLABARRIETA, 3

**MANZANA 25**

PLAZA CERVANTES, 1

RONDA DEL FERROCARRIL, 25

RONDA DEL FERROCARRIL, 27



**MANZANA 26**

PLAZA CERVANTES, 7  
PLAZA CERVANTES, 8  
PLAZA CERVANTES, 9

**MANZANA 27**

LEOPOLDO LEWIN, 11  
ARENAL, 17  
CORREOS, 6

**MANZANA 28**

RONDA DEL FERROCARRIL, 21  
TORRIJOS, 5

**MANZANA 29**

LEOPOLDO LEWIN, 25  
LEOPOLDO LEWIN, 27  
LEOPOLDO LEWIN, 29  
TORRIJOS, 4

**MANZANA 30**

SAN NICOLÁS, 33  
SAN NICOLÁS, 35  
SAN NICOLÁS, 37  
LA MERCED, 2  
LA MERCED, 4  
LA MERCED, 6  
LA MERCED, 8  
LA MERCED, 10  
LA MERCED, 12  
LA MERCED, 14  
DE LA PALOMA, 2  
DE LA PALOMA, 4

**MANZANA 31**

LA MERCED, 1  
LA MERCED, 3  
LA MERCED, 5  
LA MERCED, 7  
LA MERCED, 9  
LEOPOLDO LEWIN, 30  
LEOPOLDO LEWIN, 32  
LEOPOLDO LEWIN, 34  
LEOPOLDO LEWIN, 36  
DE LA PALOMA, 10  
DE LA PALOMA, 12

**MANZANA 32**

RONDA DEL FERROCARRIL, 13  
RONDA DEL FERROCARRIL, 15  
RONDA DEL FERROCARRIL, 17

**MANZANA 33**

LA MERCED, 15



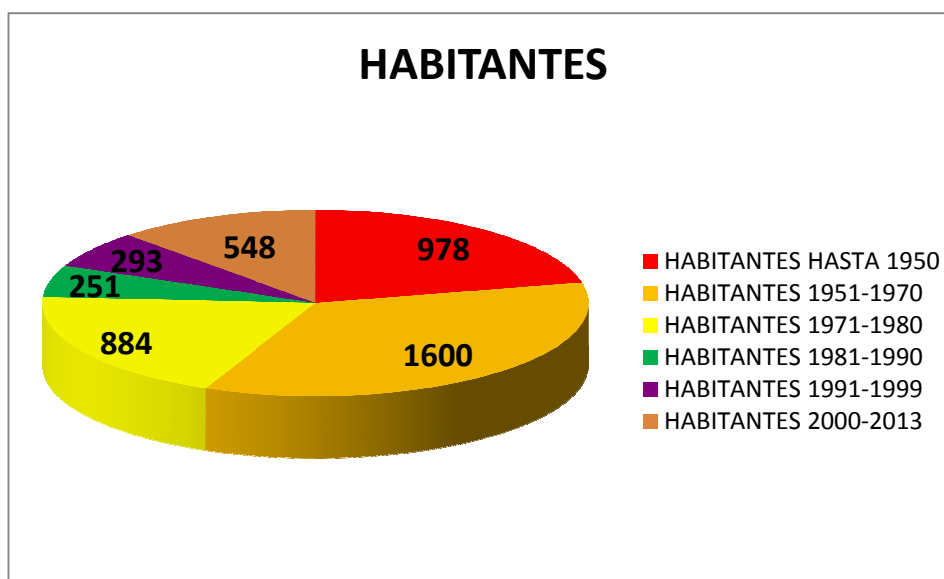
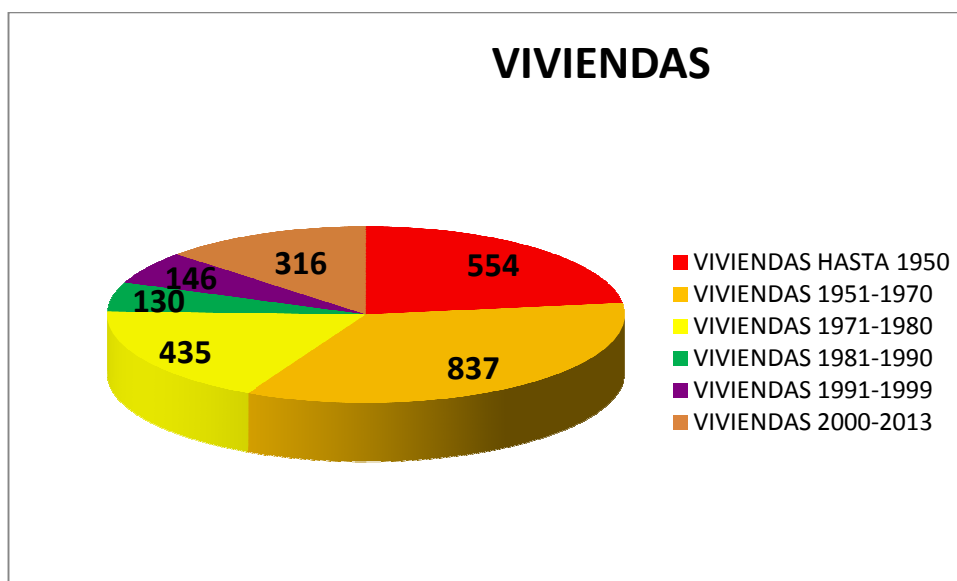


LA MERCED, 17  
RONDA DEL FERROCARRIL, 11  
**MANZANA 34**  
LEOPOLDO LEWIN, 45

El ámbito incluye viviendas de las siguientes calles: Almacenes, Arenal, Barriada Primero de Mayo, Bilbao, Carlos III, Castilla, Ciudad de Toledo, Colón, Correos, De la Paloma, Gregorio Solabarrieta, La Merced, Leopoldo Lewin, Máquina de Vapor, Pérez Galdós, Plaza de Cervantes, Reyes Católicos, Ronda del ferrocarril, San Nicolás, Santa Lucía, Sorribas, Torrijos, Travesía de Carlos III, Travesía de Santa Lucía y Vitoria.

## SUJETOS INTERVINIENTES. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES Y SUS HABITANTES

Propietarios, comunidades de vecinos, asociaciones y titulares de derechos de uso, Ayuntamiento de Miranda de Ebro, Comunidad de Castilla y León y Ministerio de Fomento (Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016).



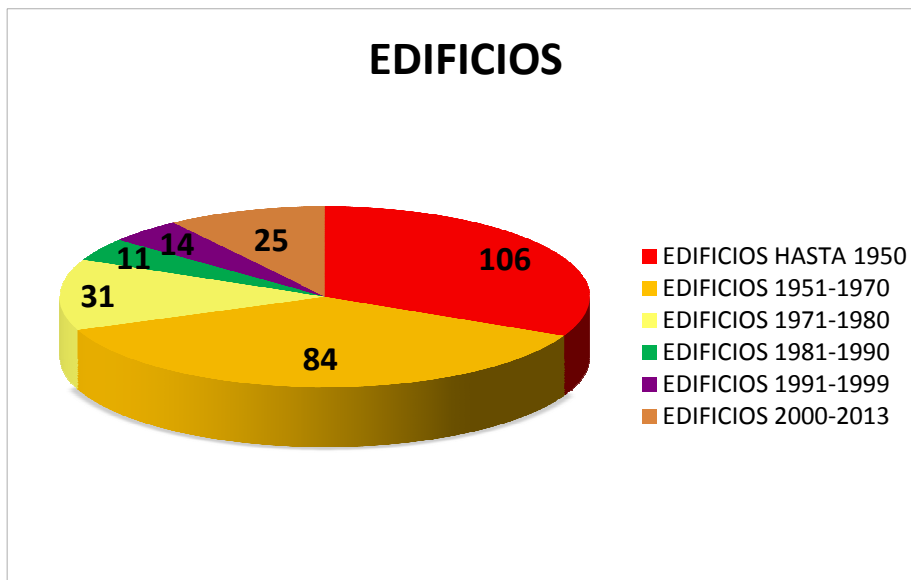


VIVIENDAS HASTA 1950	554
VIVIENDAS 1951-1970	837
VIVIENDAS 1971-1980	435
VIVIENDAS 1981-1990	130
VIVIENDAS 1991-1999	146
VIVIENDAS 2000-2013	316
<b>TOTAL</b>	<b>2418</b>

HABITANTES HASTA 1950	978
HABITANTES 1951-1970	1600
HABITANTES 1971-1980	884
HABITANTES 1981-1990	251
HABITANTES 1991-1999	293
HABITANTES 2000-2013	548
<b>TOTAL</b>	<b>4554</b>

## JUSTIFICACIÓN, NECESIDAD Y CONVENIENCIA

### PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EDIFICIOS RESIDENCIALES.



EDIFICIOS HASTA 1950	<b>106</b>
EDIFICIOS 1951-1970	<b>84</b>
EDIFICIOS 1971-1980	<b>31</b>
EDIFICIOS 1981-1990	<b>11</b>
EDIFICIOS 1991-1999	<b>14</b>
EDIFICIOS 2000-2013	<b>25</b>
<b>TOTAL</b>	<b>271</b>

La tipología de edificio característica del ámbito es un edificio de viviendas colectivo, entre medianeras de planta baja más cuatro alturas y una antigüedad de 55 años. El edificio alberga 8 viviendas y 1 o 2 locales en la planta baja.

Sus características constructivas son: Cimentación superficial, estructura de entramado de hormigón armado, fachadas de ladrillo caravista o revocadas, sin aislamiento térmico, carpintería exterior de madera, instalación individual de calefacción de gas natural (introducida en los años 90 del siglo pasado), sin instalación de ascensor.

Las condiciones de habitabilidad son buenas y las condiciones de accesibilidad malas. Dispone de todas las dotaciones públicas a pie de parcela con instalaciones de abastecimiento y saneamiento envejecidas.

La superficie característica de las viviendas es 80-90 m<sup>2</sup> con salón, cocina, baño y dos o tres dormitorios.



Existen situaciones de infravivienda en los inmuebles más antiguos en las calles Ciudad de Toledo, Barriada Primero de Mayo y La Merced.



Gran valor patrimonial de la calle Vitoria con 16 edificios catalogados de los 21 existentes. Es una arteria histórica de gran valor ambiental e inmaterial por ser lugar de encuentro entre los vecinos de Miranda de Ebro y de los pueblos cercanos de La Rioja, Álava y Burgos. En general los edificios catalogados están en malas condiciones de conservación.



Las patologías más comunes son:

- Falta de aislamiento térmico en fachadas y cubierta. Presencia de puentes térmicos.
- Cubiertas envejecidas de teja cerámica roja.
- Fachadas envejecidas con desprendimientos de acabados y añadidos inadecuados.
- Carpinterías envejecidas de madera con acristalamiento simple.
- Instalaciones de abastecimiento de acero y plomo envejecidas.
- Instalaciones de saneamiento de fibrocemento u hormigón envejecidas.
- Mala accesibilidad.
- Instalaciones comunes en mal estado.

Las necesidades del parque de viviendas residenciales del ámbito son:

Necesidad de mejora de la calificación energética de los edificios y viviendas. Gran parte de los edificios tienen calificación F y algunos G.

Instalación de ascensores o necesidad de reforma a cota cero.

Rehabilitación de cubiertas y fachadas.

Mejora de las instalaciones de calefacción, abastecimiento y saneamiento, eléctricas y de protección contraincendios.

La calle Vitoria es una arteria histórica de entrada a la ciudad. La rehabilitación de sus construcciones catalogadas de gran valor ambiental y paisajístico supone un atractivo de promoción local y turística.

### **Ver Fichas de edificios residenciales.**

El Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 5 de diciembre de 2013, aprobó definitivamente la ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de construcciones de Miranda de Ebro.

Hasta el día de la fecha se han realizado en el ámbito 17 inspecciones técnicas de la construcción.

INMUEBLES CON ITE	ESTADO
ALMACENES, 5	INSCRITA
CIUDAD DE TOLEDO, 18	EN TRAMITACIÓN
GREGORIO SOLABARRIETA, 1	INSCRITA
GREGORIO SOLABARRIETA, 44	EN TRAMITACIÓN
LA MERCED, 5	EN TRAMITACIÓN
LEOPOLDO LEWIN, 25	EN TRAMITACIÓN
PÉREZ GALDÓS, 10	EN TRAMITACIÓN
SANTA LUCÍA, 52	EN TRAMITACIÓN
SANTA LUCÍA, 66	EN TRAMITACIÓN
SORRIBAS, 18	INSCRITA
VITORIA, 13	INSCRITA
VITORIA, 15	EN TRAMITACIÓN
VITORIA, 35	EN TRAMITACIÓN
VITORIA, 37	INSCRITA
VITORIA, 47	EN TRAMITACIÓN
VITORIA, 10	EN TRAMITACIÓN
VITORIA, 40	EN TRAMITACIÓN



En los últimos 10 años se aprecian algunas actuaciones parciales de mejora de la accesibilidad de las viviendas con proyectos de cota cero en los ascensores existentes en los edificios del periodo 70-90. Los edificios más antiguos no disponen de ascensor.

La ausencia de garajes subterráneos privados propicia la existencia de lonjas en planta baja con este uso. En las calles predomina el aparcamiento en superficie con la paradoja de la existencia de un aparcamiento subterráneo público con plazas libres.

El Área necesita su rehabilitación ya que su renovación es escasa y las edificaciones más antiguas presentan deficiencias graves que están dando lugar al abandono de las mismas. Se observa que empieza el proceso de derribo de edificaciones sin su reposición dando lugar a solares vacíos.



## PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS.

Características dimensionales de los espacios públicos:

VIARIO PÚBLICO: 56.927 m<sup>2</sup>.

PLAZAS:

Plaza Prim: 1.265 m<sup>2</sup>.

Plaza de la Constitución: 806 m<sup>2</sup>.

Plaza Cervantes: 1.780 m<sup>2</sup>.

CALLES PEATONALES:

C/ Tomás Mehave: 88 m<sup>2</sup>.

C/ Torrijos: 235 m<sup>2</sup>.

C/ Leopoldo Lewin: 481 m<sup>2</sup>

ESPACIOS RESIDUALES:

Parque infantil C/ Bilbao: 533 m<sup>2</sup>.

Travesía Carlos III: 386 m<sup>2</sup>.

La zona se caracteriza por la ausencia de zonas verdes dentro del ámbito. Tampoco existen plazas o zonas peatonales, que son testimoniales, que propicien las relaciones vecinales. Los espacios libres se localizan en el perímetro del Área: Las riberas del río Ebro, la plaza Cervantes y de Prim y la plaza de la Constitución. La barrera del ferrocarril al norte es un gran hándicap.



Las calles tienen un diseño donde prima el tráfico rodado y el aparcamiento de vehículos. Las aceras son estrechas salvo en las calles Santa Lucía y Vitoria. Durante los últimos años se han realizado vados peatonales accesibles en los cruces de las calles.



Se observan deficiencias en los espacios urbanos a nivel de diseño y acabados así como en sus infraestructuras antiguas. La accesibilidad de los edificios es mala y la excesiva presencia de vehículos en la vía pública dificulta la accesibilidad urbana.

**El espacio público necesita actuaciones de mejora como:**

La reforma del túnel del ferrocarril de acceso a la ciudad por la calle Vitoria y su entorno mejorando sus condiciones de iluminación, saneamiento, acústicas, de seguridad,...





Reforma de la calle Vitoria como bulevar de acceso a la ciudad, mejorando sus cualidades como espacio de estancia con el fin de recuperar su vocación comercial y de espacio de relación de los vecinos.



Reforma de la calle Carlos III dando prioridad al peatón y pacificando el tráfico. Crear un espacio de relación uniendo el parque Antonio Machado y la calle de la Estación (centro de la ciudad) con la calle Vitoria y los supermercados existentes.



Renovación del parque infantil existente en la calle Bilbao mejorando su accesibilidad y mantenimiento.



Renovación de aceras y calzadas antiguas en mal estado de conservación y renovación de las viejas infraestructuras de abastecimiento (plomo y fibrocemento) y saneamiento.



Creación de un área peatonal preferente con eliminación de tráfico y aumento del espacio público para el peatón, creando zonas de estancia y relación ciudadana seguras. C/ Travesía Carlos III.





Protección acústica de la frontera con el ferrocarril y del túnel de la calle Vitoria para disminuir su impacto sobre las viviendas próximas.



El cierre del Colegio Público Cervantes supone la eliminación del único equipamiento educativo, social y cultural que existía en el barrio.



El antiguo colegio tiene deficiencias de aislamiento térmico, la cubierta está envejecida con goteras y canalones obsoletos. La instalación de calefacción es eléctrica con un rendimiento muy bajo. Las carpinterías son de aluminio con acristalamiento simple. El edificio no es accesible a personas con movilidad reducida.



**Se trata de una actuación de regeneración urbana con propuestas que implican la regeneración social, económica y ambiental de la zona.**

La mejora de las edificaciones más antiguas y del espacio urbanizado evita su progresivo abandono (mantenimiento de la población residente).

Tras las actuaciones de mejora en el ámbito del ARCH la estrategia es evitar que este ámbito se degrade incentivando su conservación y mantenimiento con mejoras en:

La accesibilidad: Supresión de barreras arquitectónicas en viviendas y espacios públicos para su adecuación a las personas mayores y/o con movilidad reducida.

La eficiencia energética: Rehabilitación de viviendas y edificios públicos mejorando su aislamiento térmico y sus instalaciones térmicas.

La movilidad: Rehabilitación de los espacios públicos mejorando los modos de transporte público, peatonal y ciclista en convivencia con el transporte rodado.

Integración de los bordes urbanos: Actuaciones de mejora del aislamiento acústico del borde ferroviario.

Recuperación de los valores arquitectónicos y paisajísticos: Rehabilitación de los edificios catalogados (21 edificios de viviendas). La calle Vitoria, eje principal del ámbito, representa el acceso a la ciudad y es y ha sido una marca de identidad de la ciudad. Esta calle cuenta con 16 edificios catalogados de los 21 existentes en todo el ámbito.

Mejora de las infraestructuras: Mejora de la eficiencia energética del alumbrado público, mejora de las redes de abastecimiento y saneamiento.

Mejora de los espacio libres a bajo coste: Rehabilitando las áreas libres existentes con criterios de ahorro de mantenimiento.

Mantenimiento de la vitalidad urbana: Fomentar la mezcla de usos privados y públicos con el uso residencial.

Integración y participación: Fomento del asociacionismo, de la integración de género y edad, participación ciudadana y transparencia.