

5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

5.1.- Objetivos del Plan General.

El Ayuntamiento de Miranda de Ebro plantea la adaptación del Plan General desde la necesidad y obligación de adaptarlo al marco legal vigente configurado por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

De acuerdo con lo expresado inicialmente, por cuanto corresponde con un documento de adaptación de planeamiento general mediante modificación del vigente Plan General de 1.999 y no de su revisión, deben mantenerse los criterios y objetivos básicos de la ordenación urbanística definida en el vigente Plan General, tanto el modelo territorial establecido como las determinaciones propias en las distintas clases de suelo, con las adaptaciones oportunas a los nuevos criterios contenidos en la nueva legislación urbanística.

Por tanto, el objeto de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro es adecuar el planeamiento urbanístico del municipio al nuevo marco legislativo de aplicación, ajustando sus determinaciones a los criterios y determinaciones definidas por éste. Así, se mantienen los objetivos generales siguientes:

- a) Articular y mejorar la accesibilidad a la red arterial y la conectividad interna.
- b) Consolidar, reequipar y estructurar la ciudad existente y los núcleos rurales.
- c) Conservar y proteger el patrimonio histórico-cultural de la Villa y elementos singulares.
- d) Prever y ordenar los desarrollos urbanísticos futuros.
- e) Mantener y proteger la oferta de trabajo actual y posibilitar la generación de nuevo empleo.
- f) Proteger y mejorar el medio ambiente urbano y rural.
- g) Definir los instrumentos urbanísticos necesarios para la gestión y desarrollo de las determinaciones del Plan General.

5.1.1. Criterios y objetivos concretos.

a) Articulación y mejora de la accesibilidad a la red arterial y la conectividad interna.

- Resolver la precariedad de la accesibilidad entre la ciudad y la red arterial:
 - Diversificando y mejorando los accesos desde la red arterial, tanto los existentes como posibilitando nuevas accesibilidades complementarias que configuren un adecuado sistema viario de conexiones, proponiendo un nuevo eje de penetración, como ronda urbana, desde el norte hasta las carreteras de Logroño y de Fuentecaliente por la margen izquierda del río Bayas, previendo su posible conexión por el sur con la carretera de Orón.
 - Superando el efecto barrera que crean las instalaciones ferroviarias y el tráfico de paso (vehículos pesados) de la carretera N-I que segrega funcionalmente las áreas urbanas situadas al norte de la ciudad, definiendo las soluciones para resolver los pasos existentes sobre las vías férreas; así como acometer las actuaciones oportunas para el desvío de la N-I con la futura variante por el norte de la ciudad, prevista por el Ministerio de Fomento.
 - Evitando el tránsito de mercancías peligrosas a través del núcleo urbano, mejorando la conexión de las áreas productivas con la red arterial, siendo necesaria la mejora del acceso al polígono industrial de Bayas, superando la barrera de las líneas férreas y la creación de un nuevo acceso a la industria química que no incida en la estructura urbana.
- Mejorar la conectividad interna de la ciudad y de sus barrios:
 - Integrando en la estructura urbana las nuevas áreas residenciales de la margen derecha del Ebro (Entrehuertas, El Crucero y Aquende), las situadas al Norte de la ciudad (Las Matillas y Los Pinos) y al este de la carretera de Logroño (La Charca), proponiendo actuaciones concretas en la red viaria de la ciudad.
 - Tratamiento urbano de la prevista travesía de la carretera N-I como eje viario de naturaleza urbana, que permita hacer más atractiva esta zona para los desarrollos situados al norte de la ciudad, a la vez que configure un elemento vertebrador, este-oeste, entre ambas márgenes del Ebro, y de los accesos a las áreas residenciales situadas en sus bordes.
 - Creando rondas perimetrales como cierres del viario urbano para

facilitar la integración y desarrollo de áreas periféricas (La Charca, Anduva, Entrehuertas), proponiendo la terminación y cierre de la Ronda del Ferrocarril y su prolongación hasta el polígono de Anduva.

- Mejora de la accesibilidad al Hospital de Orón, superando la barrera funcional del barrio de Aquende, mediante la ampliación y mejora de la carretera de las canteras que bordea La Picota por el sur.
- Reestructurando y consolidando el esquema viario interior, mejorando la accesibilidad entre las diversas zonas del tejido urbano, acometiendo operaciones singulares de reordenación del viario.
- Incorporando en el desarrollo de nuevos sectores la resolución de graves problemas de permeabilidad entre las distintas zonas de la ciudad.

b) Consolidación, reequipamiento y estructuración de la ciudad existente y los núcleos rurales.

- Consolidar la estructura urbana:
 - Concentrando la dinámica del desarrollo urbano en las áreas no consolidadas de la ciudad, con un importante potencial de viviendas y dotaciones.
 - Conservando las alineaciones y viario existente, con reordenaciones puntuales en la estructura urbana consolidada.
 - Manteniendo la dinámica urbanística del crecimiento de la ciudad hacia el sur, prolongando la estructura y tipologías del ensanche; renovando el tejido urbano en las áreas no consolidadas de la ciudad (La Charca, Las Matillas, Los Pinos), mediante su desarrollo en ámbitos de gestión concretos que sean viables y potencien su integración en la trama urbana. Asimismo, controlar y limitar el desarrollo de nuevas áreas residenciales colindantes con el núcleo urbano (Ampliación Oeste de El Crucero y Bayas Oeste).
 - Insertar elementos que permitan vertebrar el tejido urbano, reforzando la centralidad del parque Antonio Cabezón, pero no sólo en cuanto a la mejor definición del viario, los espacios libres o el equipamiento comunitario: las operaciones de renovación, como las de ensanche, deben aprovecharse para reestructurar la ciudad existente.
 - Regulando las actividades no compatibles con los usos

residenciales, potenciando los cambios de uso y su traslado a áreas calificadas.

- Facilitando la gestión del planeamiento, mediante la definición de unidades de gestión de tamaño reducido.
- Mejorar cuantitativa y cualitativamente los servicios públicos que han de prestarse a los ciudadanos:
 - Proponiendo la implantación de espacios libres estructurantes y equipamientos básicos.
 - Calificando el suelo necesario para equipamientos y espacios libres zonales, minorando los déficits y desequilibrios actuales.
 - Adecuando, renovando y ampliando las redes de infraestructuras básicas necesarias.
- Mejorar la accesibilidad entre los barrios y su conexión con la red viaria urbana:
 - Jerarquizando la red viaria existente, reduciendo los conflictos que se plantean en el viario urbano.
 - Mejorando el sistema viario de la ciudad, facilitando la conectividad de las áreas periféricas con la estructura urbana, completando el trazado de la Ronda del Ferrocarril y su prolongación hacia el oeste, cerrando un anillo viario urbano, y definiendo accesos alternativos a la margen derecha del Ebro, procurando una mayor integración entre ambos márgenes.
 - Previendo la continuidad del sistema viario con los nuevos desarrollos residenciales que se proponen en este Plan General.
 - Delimitando zonas centrales con cierto uso restringido para el tráfico rodado, para mejorar su calidad ambiental y estancial.
- Delimitar y ordenar el desarrollo de los núcleos rurales:
 - Definiendo las áreas consolidadas por la edificación, respetando la trama actual de las edificaciones preexistentes, a excepción de actuaciones singulares.
 - Excluyendo la posibilidad de formación incontrolada de nuevos núcleos de población, restringiendo las actuaciones residenciales fuera de los existentes y regulando la ocupación de áreas singulares del territorio.

- Mejorando las dotaciones de los núcleos, manteniendo los valores ambientales y culturales presentes en los mismos.
 - Posibilitando nuevos desarrollos residenciales, de carácter unifamiliar, para extensión de algunas de las Entidades Menores atendiendo a demandas específicas.
- c) Conservar y proteger el patrimonio histórico-cultural de la Villa y elementos singulares.
- 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 en el casco antiguo de la ciudad.
 - Regulando las intervenciones posibles en los elementos catalogados, a fin de preservar los valores que presentan.
 - Rehabilitando las construcciones históricas ligadas al río que caracterizan el paisaje urbano tradicional de la Villa, configurando su fachada fluvial.
 - Regulando usos no compatibles con las características propias de estas zonas.
 - Fomentar el conocimiento y divulgación del rico patrimonio existente, para procurar su mantenimiento:
 - Potenciando el término municipal como área de interés histórico-cultural, centrada en el Conjunto Histórico-Artístico de la Villa de Miranda de Ebro.
 - Diseñando estrategias para la oferta del municipio y la comarca como destino turístico, histórico-cultural, cinegético, gastronómico y natural, situado en un emplazamiento estratégico en la confluencia territorial de varias Comunidades Autónomas.
- d) Prever y ordenar los desarrollos futuros.
- Calificar el suelo residencial con capacidad para absorber la demanda previsible:

- Reforzando la estructura general de la ciudad a partir de la trama actual, extendiendo su desarrollo hacia el sur, consolidando y reforzando las actuaciones urbanísticas en desarrollo en esa zona. Se propone una importante actuación urbanística de carácter residencial denso (“Miranda Sur”) que, con más de 1.500 nuevas viviendas, supone el remate de la ciudad hacia el sur.
- Colaborando en la obtención de suelo de sistemas generales.
- Permitiendo una oferta residencial diversificada, con morfologías y tipologías urbanísticas y edificatorias diversas y flexibilizadoras.
- Calificar suelo para la implantación de actividades económicas:
 - Considerando usos industriales y terciarios, comercial/oficinas, en polígonos mixtos con buena accesibilidad; así como posibilitar el desarrollo de las actividades compatibles terciarias en el núcleo urbano.
 - Dimensionando la clasificación para posibilitar el desarrollo de una base económica adecuada.
 - Concentrando y ordenando la clasificación/calificación de suelo empresarial en actuaciones susceptibles de alcanzar entidad e imagen suficiente para lograr identidad y presencia de ámbito supramunicipal.
 - Articulando e integrando las actuaciones (a nivel objetivo y a nivel promocional) en el marco de las propuestas estratégicas que puedan incidir en el territorio mirandés.
 - Calificando y reservando suelo apto para acoger demandas singulares complementarias a los desarrollos industriales existentes. En concreto, se establecen dos nuevas áreas industriales localizadas en el arco norte-este de la ciudad (El Bullón e Ircio).
- e) Criterios para mantener y proteger la oferta de trabajo actual y posibilitar la generación de nuevo empleo.
 - Facilitar al máximo el desarrollo y la nueva implantación de actividades económicas:
 - Consolidando los desarrollos industriales existentes (Polígono de Bayas), reordenando las áreas de naves y talleres al norte de la N-I (Las Californias, La Narra) con actuaciones que procuren su reestructuración y remate, y previendo suelo para demandas reales de ampliación de las grandes industrias instaladas.

- Evitando la dispersión de las instalaciones, potenciando la continuidad de los espacios industriales situados al norte y este de la ciudad, interconectándolos con las áreas productivas del País Vasco, y dotados de una favorable conectividad con las redes arteriales del transporte.
 - Favoreciendo los cambios de uso compatibles con las nuevas demandas; regenerando áreas industriales degradadas (mejorando el soporte físico y organizativo de la estructura productiva: polígonos industriales).
- Facilitar el máximo desarrollo y nueva implantación de usos terciarios (oficinas y comercios):
- Favoreciendo la terciarización de la actividad económica, y la implantación de nuevas actividades en zonas representativas y dotadas de una buena accesibilidad.
 - Consolidando ejes y zonas comerciales, potenciando la formación de centros de barrio integrados (comercio y equipamientos) que ayuden a mejorar las estructuras del pequeño comercio.
 - Completando la estructura comercial existente, favoreciendo la implantación de centros comerciales que consoliden la posición de Miranda de Ebro como foco de atracción comarcal.
- f) Proteger y mejorar el medio ambiente urbano y rural.
- Reducir el nivel de impacto del desarrollo urbano:
- Delimitando estrictamente la máxima expansión de la ciudad y de los núcleos rurales, eliminando expectativas urbanísticas en los terrenos rústicos.
 - Controlando y regulando la implantación de usos no compatibles con el medio natural, especialmente las construcciones en diseminado por los terrenos de huertas y áreas de interés ambiental y natural.
 - Controlando los vertidos sólidos y líquidos y las emisiones contaminantes.
- Mejorar la calidad ambiental urbana:
- Dotando a la ciudad de un sistema continuo de espacios libres, apoyado en el tratamiento de las riberas del río Ebro a su paso por la ciudad de Miranda de Ebro y de la recuperación de las fachadas fluviales de la ciudad.
 - Procurando las intervenciones necesarias para el tratamiento y

protección ambiental de aquellas zonas urbanas en contacto con los desarrollos industriales existentes en las márgenes del Bayas.

- Mejorando los déficits dotacionales en áreas consolidadas de la ciudad mediante su localización en desarrollos urbanísticos próximos.
 - Ampliando las áreas deportivas singulares de la ciudad, procurando la creación de parques deportivos.
- Calificar suelo para espacios libres periurbanos:
- Ampliando la oferta de áreas recreativas extensivas en el término municipal, situadas en zonas de atracción (La Picota y Area Recreativa de San Juan del Monte).
 - Conservando las vías pecuarias y red de caminos rurales existentes en el término municipal, potenciando su utilización recreativa vinculada a actividades en la naturaleza.
- Proteger y mejorar el medio físico:
- Regulando los usos que se puedan implantar en el medio rural y natural compatibles con su naturaleza y destino, potenciando la conservación de este territorio.
 - Minimizando el impacto de las actuaciones urbanísticas e infraestructurales necesarias.
 - Estableciendo zonas de especial interés, tanto natural, ambiental, cultural o productivo, en las que se aplicarán específicas medidas para su protección, al constituir parte significativa del territorio.
 - Previendo medidas para la recuperación de áreas abandonadas degradadas medioambientalmente.
 - Creando barreras de protección ambiental respecto a las áreas industriales situadas en el entorno urbano.
- g) Establecer el marco de la gestión urbanística para procurar el desarrollo y ejecución del planeamiento.
- Prever el conjunto de éstas y, en su caso, considerar el grado de prioridad para el desarrollo de las mismas.

5.2. Estructura general y orgánica del territorio.

La estructura general de la ordenación que se establece en este Plan General mantiene la definida en el vigente Plan General de 1.999 y procede del análisis de su grado de cumplimiento, y de su adecuación a la nueva situación normativa.

La ordenación propuesta en el presente documento de Plan General mantiene la estructura urbana consolidada, procediendo a revisar y adaptar las determinaciones y magnitudes básicas del planeamiento vigente a las nuevas situaciones legislativas; prevé nuevos desarrollos urbanísticos limitados que tienden a consolidar y estructurar las áreas urbanas actuales; consolida el sistema arterial previsto en el planeamiento en adaptación, en cuanto que considera necesario la creación de vías de conexión con las redes viarias supramunicipales que atraviesan el término municipal y que enlazan el territorio castellano con el País Vasco; y define la ordenación detallada del medio rural y natural, profundizando en los distintos niveles de protección del territorio municipal.

El presente Plan General define la clasificación y calificación del suelo en la totalidad del término municipal; los usos del suelo propuestos en la ordenación general del municipio, tanto en el medio urbano como en el medio rural-natural; ; los sistemas estructurantes de esta ordenación; los criterios y actuaciones que condicionan la ordenación del sistema de núcleos y del medio físico; así como las determinaciones para el desarrollo y gestión del Plan.

5.3. Clasificación del suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro clasifica la totalidad del suelo del término municipal y define los sistemas generales estructurantes del modelo territorial, que se reflejan en el plano de ordenación del término municipal, escala 1:20.000, de Estructura General y Orgánica del Territorio.

Distingue las distintas clases de suelo en el término municipal, en función de la consideración de medio urbano y rural-natural:

a) MEDIO URBANO.

- **Núcleo urbano de Miranda de Ebro:** Suelo Urbano (SU), en sus dos categorías de Consolidado y No Consolidado; y Suelo Urbanizable (SUE), en sus dos categorías de Delimitado (-D) y No Delimitado (-ND).
- **Núcleos rurales (Entidades Menores):** Suelo Urbano (SU), en sus dos categorías de Consolidado y No Consolidado; y Suelo Urbanizable (SUE), en su categoría de Delimitado (-D), si se prevén nuevos desarrollos de los mismos.

Corresponden con los núcleos de Arce, Ayuelas de Abajo, Ayuelas de Arriba, Bardauri, Bayas (integrado en el núcleo urbano de Miranda de Ebro), Guinicio, Ircio, Los Corrales, Montañana, Orón, Suzana y Valverde de Miranda.

b) MEDIO RURAL.

Suelo Rústico (SR), con siete categorías diferentes, en función de las características propias asignadas a cada una de ellas, y de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, sin haberse incluido el correspondiente a Asentamientos Tradicionales, dada su inexistencia en el término municipal.

SR-C	Suelo Rústico Común
SR-EU	Suelo Rústico de Entorno Urbano
SR-PA	Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
SR-PI	Suelo Rústico con protección de Infraestructuras
SR-PC	Suelo Rústico con Protección Cultural
SR-PN	Suelo Rústico con Protección Natural
SR-PE	Suelo Rústico con Protección Especial

En el presente documento de Adaptación del Plan General, los sistemas generales se clasifican según la clase de suelo en que se localizan (urbano, urbanizable o rústico), no siendo objeto de una clasificación distinta y específica de suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro establece para los núcleos de población, urbano y rurales, del término municipal las siguientes cuantificaciones generales con respecto a la clasificación del suelo:

CLASIFICACION DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL..... Adaptación PGOU-2005		
SUELO URBANO (SU)		
■ MIRANDA DE EBRO (*).....	682,80 Ha.	6,77 %
■ ENTIDADES MENORES (sin Bayas) ¹¹	56,75 Ha.	0,56 %
Total Suelo Urbano	739,55 Ha.	7,33 %
SUELO URBANIZABLE (SUE)		
■ DELIMITADO (SUE-D).....	331,38 Ha. (**)	3,29 %
■ NO DELIMITADO (SUE-ND).....	334,06 Ha.	3,31 %
Total Suelo Urbanizable	665,44 Ha.	6,60 %
SUELO RÚSTICO (SR)		
■ COMÚN (SR-C)	2.126,5	21,08 %
■ ENTORNO URBANO (SR-EU)	163,90 Ha.	1,62 %
■ PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA)	2.940,57 Ha.	29,15 %
■ PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)	296,19 Ha.	2,94 %
■ PROTECCIÓN CULTURAL (SR-CL)	208,05 Ha.	2,06 %
■ PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN).....	2.896,20 Ha.	28,71 %
■ PROTECCIÓN ESPECIAL (SR-PE)	50,10 Ha.	0,50 %
Total Suelo Rústico.....	8.681,51 Ha.	86,07 %
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL (***)	10.086,5 Ha.	100 %

(*) Incluyendo Bayas.

(**) Incluyendo 57,23 Ha. de Sistemas Generales en SUE-D y APD.

(***) Incluyendo los enclaves de Ternero y Comunidad.

De las 682,80 Ha. que componen el suelo urbano clasificado en el núcleo de Miranda de Ebro, cerca de la mitad (334,00 Ha.) corresponden a usos industriales, en su mayoría pertenecientes al polígono industrial de Bayas y a las grandes industrias químicas. Las instalaciones ferroviarias en suelo urbano suponen 37,10 Ha.

NUCLEOS RURALES (ENTIDADES MENORES)..... Adaptación PGOU-2005		
	SU (Ha.)	SUE-D (Ha.)
ARCE	0,50	
AYUELAS DE ABAJO.....	2,89	

¹¹ Arce, Ayuelas de Abajo, Ayuelas de Arriba, Bardauri, Guinicio, Ircio, Los Corrales, Montañana, Orón, Suzana y Valverde de Miranda.

AYUELAS DE ARRIBA	3,93	1,12
BARDAURI.....	4,10	
BAYAS	Se incluye en el núcleo urbano de Miranda de Ebro	
GUINICIO.....	5,17	
IRCIO	4,43	
LOS CORRALES	1,23	
MONTAÑANA	2,75	3,20
ORÓN.....	19,90	2,50
SUZANA.....	10,07	4,63
VALVERDE DE MIRANDA	1,76	
Total.....	56,73	11,45

En las Entidades Menores se proponen algunos nuevos desarrollos urbanísticos, de carácter residencial de baja densidad. Asimismo, en el entorno de las entidades menores de Orón y Suzana anda se propone la consideración de las áreas ocupadas por edificación dispersa, y en gran medida, en situaciones de ilegalidad urbanística, dentro de ámbitos de planeamiento especial definido en suelo urbano no consolidado, y en Valverde de Miranda, para la regulación de construcciones existentes en terrenos protegidos.

También, se recogen las diversas actuaciones urbanísticas en el medio rural de Miranda de Ebro, de desarrollo de huertos de ocio, con una superficie total de 30,04 Ha., que pretenden compatibilizar demandas actuales de suelo para este uso y la conservación del medio físico; a la vez que, por su localización próximas a algunas Entidades Menores, favorecer el desarrollo y mejora de éstos.

Destaca la importancia que alcanza en el presente Plan General la protección específica de los más singulares espacios naturales de interés, especialmente la referida a los Montes Obarenes, que afecta a una extensión de 2.896,20 Ha., un 28,71% de la superficie total del término municipal. En conjunto, los espacios protegidos, sin considerar el suelo rústico de Entorno Urbano (SR-EU), en el término municipal de Miranda de Ebro por este Plan General suponen 6.3911,11 Ha., correspondiendo con el 63,36 % del territorio municipal.

5.4. Usos del suelo.

El Plan General define los usos característicos y pormenorizados del suelo en las áreas urbanas, considerando entre éstas el núcleo de Miranda de Ebro y los desarrollos industriales, así como los núcleos rurales (Entidades Menores), que componen la totalidad de los núcleos de población reconocidos del término municipal, respondiendo a los usos y actividades tradicionales que en ellos se han desarrollado.

Se establece una asignación por usos e intensidades en el suelo considerado como rústico, correspondiente al territorio municipal no afectado por los desarrollos urbanos, con la excepción prevista en los núcleos rurales (Entidades Menores).

5.4.1. Usos urbanos.

La ordenación propuesta mantiene, con carácter general, los usos consolidados del suelo urbano del Plan vigente, evitando en lo posible modificar el "conocimiento" de la ciudad que poseen sus habitantes, excepto en aquellas zonas urbanas no consolidadas que albergan usos que no se consideran compatibles con los desarrollos residenciales propuestos en este Plan General, procurando la reconversión de usos de almacenes y talleres a residenciales (Las Matillas); así como facilitar la gestión del propio Plan. Desde esta perspectiva, se acometen propuestas específicas de regulación y transformación en las intensidades de los usos globales, a efectos de procurar un modelo de ciudad y ordenación territorial más acorde con la estructura urbana adoptada.

Los usos urbanos del suelo implican el reconocimiento y la regulación de la capacidad de cada suelo determinado para soportar determinadas actividades urbanas:

a) **Usos residenciales:**

El Plan General reconoce y mantiene los usos residenciales existentes en el municipio sin proponer nuevos asentamientos, excepto los desarrollos urbanísticos ligados al crecimiento previsto del núcleo de Miranda de Ebro y de las actuaciones extensivas propuestas en la margen derecha

del río Ebro, en la carretera de Fuentecaliente (El Prado, SUE-D. R3), carretera de Tirgo (SUE-D. R7), y actuaciones reducidas en Ayuelas de Arriba (SUE-D AY.1), Montañana (SUE-D. M1), Orón (SUE-D. R8 y PE-4), Suzana (SUE-D. S1 y PE-5), y la de mayor entidad, de ampliación oeste de El Crucero (SUE-D. R11). Asimismo, incorpora cinco áreas para desarrollos específicos para huertos de ocio (SUE-H) permitiendo una baja ocupación de estos suelos para construcciones auxiliares, de las que sólo una de ellas están sin desarrollar, en Bardauri (SUE-D H2). Con carácter de excepcionalidad, permite la residencia unifamiliar aislada en el suelo rústico, fuera de los núcleos de población, en los supuestos que la legislación establece.

El Plan General potencia el desarrollo del núcleo urbano y de los polígonos industriales, estableciendo áreas de ampliación y expansión capaces de acoger los crecimientos que se proponen. Las actuaciones residenciales más relevantes del Plan General en adaptación , tanto en población como en la definición de la propia estructura urbana con densidades altas, se recogen en la ordenación establecida (APD-SUE-R1: "Ronda del Ferrocarril" y APD-SUE-R4: "Ampliación PR-1", respectivamente); proponiéndose con ordenación detallada una actuación urbanística relevante en el futuro desarrollo de Miranda de Ebro (SUE-D. R9: "Miranda Sur"), que con más de 1.500 viviendas multifamiliares, con predominio de la manzana abierta, supone la colmatación y la máxima expansión posible de la ciudad hacia el sur. Asimismo, se incorporan aquellas otros sectores de suelo urbanizable del Plan General que no se han desarrollado, como son el sector residencial intensivo situado junto a Las Matillas (SUE-D R.2: "Ampliación de Nuclenor") y los desarrollos residenciales previstos en la margen derecha del Ebro, concentrados al sur de la ciudad: SUE-R3 "El Prado", en terrenos municipales en su mayor parte, SUE-R5 "Arboleda Oeste" y SUE-R6 "Arboleda Este", en los ámbitos delimitados por la Ronda del Ferrocarril, la futura Ronda Este y la margen derecha del río Ebro, en el entorno de la barriada de Los Linares, y SUE-R7 "Carretera de Tirgo", en la confluencia con la carretera de Fuentecaliente.

En total, el Plan General en Suelo Urbanizable Delimitado (SUE-D) considera las actuaciones residenciales del vigente Plan General en desarrollo (Áreas de Planeamiento en Desarrollo: APD-) que, con una superficie conjunta de 26,44 Ha., sin sistemas generales, representan 1.725 viviendas; así como establece nuevos desarrollos residenciales en sectores de Suelo Urbanizable Delimitado (SUE-D) que alcanzan otras 5.150 viviendas. En conjunto, considerando tanto los sectores en desarrollo como los previstos se alcanza un número estimado de 6.875 nuevas viviendas.

Es de destacar, que con la aplicación de la Ley 5/1999, los sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado deben destinar, al menos, el 20 % del aprovechamiento urbanístico lucrativo a viviendas acogidas a algún régimen de protección.

Como se ha comentado anteriormente en este documento, los trabajos de adaptación del Plan General incluyen, complementariamente, la ordenación detallada de los terrenos situados al sur de la ciudad, entre ésta y los ríos Ebro y Bayas, con capacidad máxima de 1.573 nuevas viviendas. Esta actuación, denominada SUE-D R.9: "MIRANDA SUR", permitirá la continuidad de la Avda. Ronda del Ferrocarril cerrando el anillo viario interior, desde la carretera de Logroño, a la altura del puente del río Bayas, hasta la calle río Ebro. Este nudo es prioritario, pues en ese punto (puente de Bayas) se sitúa la futura salida a la N-1, resolviendo así, uno de los más importantes problemas de la ciudad, que es su falta de accesos adecuados al núcleo urbano.

Esta propuesta supone la inclusión de un importante extensión de Suelo Urbanizable Delimitado, y la adscripción al mismo como Sistemas Generales de los suelos correspondientes a la península del polideportivo municipal en Anduva, en la que el Ayuntamiento dispone de más de 10.000 m², concentrando el gran equipamiento deportivo de la ciudad. En la actualidad, el desarrollo de los tres Sectores de Suelo

Urbanizable residencial de alta densidad previstos en el vigente Plan General de 1.999, justifica esta actuación. Este Sector está ordenado pormenorizadamente en el documento de la Adaptación del Plan General, manteniendo la tipología de ensanche que existe en el entorno.

La realización de esta actuación, junto con la iniciada en la Ronda del Ferrocarril, cambiará sustancialmente la imagen de la Ciudad, permitiendo la creación de importantes dotaciones públicas; así como dotará al Ayuntamiento de un importantísimo patrimonio municipal, que monetizando parte del mismo, posibilitará financiar proyectos estratégicos (nuevo campo de fútbol, obras de mejora en el Polideportivo, Casa de Cultura, Conservatorio y otros edificios públicos, creación de nuevas dotaciones e infraestructuras, ampliación de aparcamientos públicos y zonas verdes, etc.).

Asimismo, el Plan General establece diversos Sectores y Planes Especiales en Suelo Urbano No Consolidado que representan un total de 928 viviendas, de las que 63 se localizan en las Entidades Menores. También, incorpora como Planeamiento en Desarrollo (UED-), las Unidades de Ejecución del vigente Plan General que están en desarrollo y que suponen un número estimado de 1.948 viviendas, todas ellas multifamiliares.

Por tanto, la adaptación del Plan General supone una capacidad de acogida residencial de 9.751 viviendas, de las que 2.876 se localizan en áreas de suelo urbano no consolidado.

b) **Usos terciarios.**

El Plan General programa algunas actuaciones específicas en esta línea, no con carácter exclusivo, sino compartidos con otros usos, tanto residenciales como industriales, al no preverse una demanda terciaria específica, excepto en lo relativo a la implantación de áreas comerciales y de servicio al transporte, proponiéndose continuar el proceso de terciarización del núcleo urbano. Se propone una ordenanza específica de suelo terciario en aquellos ámbitos del suelo susceptible de albergar

este uso, que corresponde con localizaciones estratégicas con buena accesibilidad: el nodo definido en la travesía de la N-I en los accesos a la ciudad consolidada por la calle Bilbao; y la definida en el nudo del enlace de la variante de la N-I con la travesía y la Ronda Este, en el acceso norte al polígono de Bayas.

La adaptación del Plan General establece estas zonas específicas de uso terciario en suelo urbano, en una extensión de 9,60 Ha.

Dentro de la ordenación que se propone a corto plazo en este planeamiento, se han propuesto en el vigente Plan General dos zonas alternativas con capacidad de acogida específica para este uso compatibles con otros compatibles (residencial e industrial predominante, respectivamente), dentro de los sectores SUE-T/R "Carretera de Bilbao" y SUE-I/T "Las Californias" del suelo urbanizable delimitado, localizados al noroeste de la ciudad, entre la travesía de la N-I y la futura variante de la misma. Se vinculan al desarrollo comercial con presencia de áreas residenciales, en el primer caso, y a áreas predominantemente industriales y de servicio al transporte localizadas estratégicamente en la red arterial de comunicación con el País Vasco, entre la futura variante de la carretera N-I y su travesía, en sus dos accesos importantes a la ciudad.

La adaptación del Plan General establece sectores con uso terciario en suelo urbanizable delimitado, en una extensión de 19,21 Ha.

c) **Usos industriales.**

En este aspecto, la adaptación del Plan General responde a los siguientes criterios y objetivos:

- la consolidación del Polígono Industrial de Bayas como el importante espacio productivo de la comarca mirandesa, en competencia con los desarrollos existentes en la limítrofe provincia alavesa. La situación estratégica del polígono, en uno de los más importantes corredores económicos de la península puede potenciar el carácter nodal de Miranda de Ebro en la red de

distribución y transporte por carretera.

- la reordenación de usos industriales tradicionales (talleres, almacenes y naves) en áreas consideradas "urbanas" en este planeamiento (Las Californias y La Narra), situadas a lo largo de tramos urbanos de vías interurbanas (Carretera N-I, Madrid-Irún), procurando su integración en el desarrollo del núcleo urbano y fomentando su progresiva reconversión a usos industriales-terciarios (industria escaparate/comercial) en la línea de las nuevas demandas productivas y acordes con las futuras características urbanas de su entorno.

- el remate de las áreas industriales tradicionales, completando mediante sectores de suelo urbanizable delimitado, las actuaciones necesarias para lograr la adecuada reordenación y consolidación de aquéllas, especialmente en Las Californias y La Narra (SUE-D. I5), con operaciones programadas para el remate y extensión norte de Las Californias (APD-SUE-I/T), de carácter lineal condicionado por la situación topográfica existente con los cerros de Santa Cruz y Leopoldo; así como el remate del Polígono Industrial de Bayas (APD-SUE-D. I3). En total, estas ampliaciones suponen un total de 66,60 Ha.

- la transformación a usos residenciales y dotacionales de la zona de Las Matillas, donde actualmente se entremezclan usos residenciales e industriales con terrenos vacantes, considerándose la actividad industrial no acorde con la estructura urbana propuesta y favoreciendo su traslado a las áreas específicas programadas para este uso.

- la ampliación localizada de grandes industrias, que obedece a demandas concretas (SUE-D. I1 y SUE-D. I2) para el desarrollo exclusivo de las instalaciones de Elf-Atochem, en el primer caso, y Rottneros, con un polígono industrial, con superficies de 4,14 Ha.

y 24,33 Ha. respectivamente.

- la creación de suelos específicos de servicio al transporte por carretera, situados en localizaciones estratégicas con el sistema viario, que obedecen a demandas concretas (APD-SUE-D.I4) vinculadas al carácter nodal estratégico de Miranda de Ebro respecto a las vías de comunicación. Esta actuación complementa la prevista para el desarrollo de una Plataforma Logística en terrenos de RENFE, que potenciará aún más esta cualidad. Estos ámbitos representan unas superficies de 13,06 Ha. y 6,74 Ha., respectivamente.

Los tres primeros criterios persiguen la creación de un importante espacio productivo adecuado a las nuevas demandas económicas, mediante la continuidad de los polígonos industriales de Bayas y Las Californias, situado estratégicamente dentro de la comunidad castellano-leonesa en los límites con las comunidades vasca y riojana, dotado de inmejorables condiciones de accesibilidad por las vías interurbanas. El cuarto criterio persigue la mejora de la calidad ambiental urbana y la integración de esta zona en la estructura urbana y en el desarrollo residencial de la ciudad. El quinto criterio obedece a propuestas presentadas para la ampliación de grandes empresas industriales que demandan la calificación de terrenos de su propiedad para la ampliación del actual uso industrial, ya sea en parcela única como en polígono industrial. El último corresponde a demandas específicas de suelo productivo ligado a las importantes vías de comunicación que circundan la ciudad de Miranda de Ebro, potenciando el carácter focalizador de estas singulares infraestructuras en las redes del transporte, tanto por carretera como por ferrocarril.

Las cifras totales de suelo industrial que este Plan General recoge en suelo urbano son de 334,00 Ha., mientras que el total de las actuaciones previstas en las Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD-) es de 75,94 Ha. y en nuevos Sectores de suelo urbanizable delimitado de 32,19 Ha.

Asimismo, la adaptación del Plan General clasifica como Suelo

Urbanizable No Delimitado (SUE-ND) dos zonas para uso industrial, una localizada al norte de la ciudad (SUE-ND.1: "El Bullón", entre la Autopista A-1 y el trazado previsto de la futura variante de la carretera nacional N-I) con una superficie de 64,86 Ha.; y al sur, en la margen derecha del río Ebro, en las proximidades de Ircio (SUE-ND.2: "Ircio"), con una superficie de 269,20 Ha. En conjunto, representan una extensión de 334,06 Ha.

- d) **Usos dotacionales:** Se incluyen tanto los equipamientos como los espacios libres públicos, que a su vez, integran los sistemas locales y generales previstos en la adaptación del Plan General para estos usos. De éstos, los primeros corresponden básicamente con las dotaciones existentes dentro del núcleo de Miranda de Ebro y de los núcleos rurales (Entidades Menores), mientras que las últimas se refieren a las actuaciones singulares que se prevén en el Plan, con el objetivo de superar los déficits actuales y cubrir las demandas estimadas.

En esta categoría no se incluye el Area Recreativa de San Juan del Monte, que presta servicios de ocio a la población y que desde este Plan General vigente se propuso su ordenación mediante un Plan Especial, para su consideración como Parque Equipado Periurbano, dotado de los equipamientos propios de este tipo de espacios recreativos que se localizan en un medio natural.

Este Plan General desarrollo el objetivo de configurar un importante sistema de espacios libres y equipamientos ligado a las márgenes del río Ebro ("Parque de las Riberas del Ebro") y de los Parques de La Picota, como parque recreativo, proponiendo la extensión del sistema general de espacios libres por la margen derecha del río Bayas, desde la península de Anduva hasta enlazar con el Parque Forestal, en la Ronda del Ferrocarril, mediante su adscripción al suelo urbanizable delimitado SUE-D: R9 "MIRANDA SUR"; sin desatender las demandas propias de dotaciones locales de las Entidades Menores, especialmente en lo relativo a espacios libres en el núcleo y equipamientos locales, para lo que deberán establecerse las oportunas actuaciones singulares o

unidades de actuación.

Asimismo, la ordenación establecida configura dos grandes áreas dotacionales públicas en el núcleo urbano de Miranda de Ebro; una al sur de la ciudad, en la península de Anduva, creando un gran parque deportivo que engloba las actuales instalaciones polideportivas así como el nuevo campo de fútbol; y otra, al norte de la ciudad, y en la margen de Aquende, configurado alrededor de las instalaciones previstas del Recinto Ferial.

El Plan General prevé una superficie total de suelo destinado a Sistema General de Equipamiento de 44,93 Ha.; de Espacios Libres y Zonas Verdes, una extensión total de 59,96 Ha.; y de Servicios, 28,49 Ha. En conjunto, estos sistemas generales representan una superficie de 133.38 Ha., no habiéndose incluido en este cómputo la superficie correspondiente al Sistema General Viario.

5.4.2. Usos propios del medio rural.

Se consideran los usos y aprovechamientos que se implantan en el suelo rústico, vinculados a la explotación racional de los recursos del territorio.

El Plan General plantea la necesidad de reducir los niveles de impacto del desarrollo urbano, delimitando estrictamente, de acuerdo con los objetivos, la máxima expansión de los núcleos de población y eliminando expectativas urbanísticas en estos terrenos rústicos, y controlando los usos no compatibles con la protección de los valores propios del medio rural. Propone una protección especial para aquellas áreas, delimitadas por el Plan General, del territorio que deben sustraerse de la acción urbanizadora, en defensa de sus singulares valores naturales, ambientales y culturales (espacios naturales, ríos y arroyos y paisajes singulares); protege aquellas otras áreas con específicos valores productivos, agrarios o forestales; y determina los restantes terrenos del territorio, que sin presentar valores singulares, deben ser sustraídos al proceso

urbanizador por no ser necesarios para el desarrollo urbanístico previsto.

En este apartado, y en suelo urbanizable delimitado, se incluyen las diversas actuaciones urbanísticas previstas vinculadas a usos residenciales de muy baja densidad vinculados con la utilización ordenada de los recursos agrícolas, mediante el desarrollo de Huertos de Ocio, que corresponden básicamente con la tipología desarrollada en HH. Maristas en Fuentecaliente. Así, se prevén cuatro áreas para la concentración de las fuertes demandas de suelo existentes para este uso, y que se localizan próximas a Entidades Menores a efectos de procurar la revitalización de estos conjuntos rurales y la evitar proliferación indiscriminada de construcciones ilegales en el término municipal, y especialmente, en zonas de alto valor agrícola o con valores paisajísticos y ambientales.

Las cifras totales de suelo destinado a Huertos de Ocio que este Plan General recoge son de 30,04 Ha., de las que 5,82 Ha. corresponden al suelo urbano consolidado de la actuación de Hnos. Maristas-Fuentecaliente.