

2. EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, aprobado definitivamente en 1.999, se redactó en revisión del entonces vigente Plan General de Ordenación de 1.980 y de la Modificación del mismo de 1.983, habiéndose realizado en 1.989 la revisión del Programa de actuación y diversas Modificaciones Puntuales.

El grado de desarrollo del planeamiento vigente de 1.999 en estos cinco años desde su entrada en vigor ha sido elevado, especialmente en cuanto al desarrollo de las grandes actuaciones urbanísticas propuestas en el mismo, correspondiendo en su mayor parte con sectores de suelo urbanizable, tanto residencial como industrial.

El Plan General de 1.999 establecía una capacidad residencial de 3.283 viviendas en unidades de ejecución en suelo urbano, y 3.030 viviendas en sectores de suelo urbanizable, que en conjunto, representaban más de 6.000 viviendas. Asimismo, incorporaba propuestas para el desarrollo de 105,59 Ha. para usos industriales y terciarios.

La estrategia de gestión del Plan General ha sido el desarrollo por iniciativa municipal de determinados ámbitos de Suelo Urbanizable de carácter estratégico en la estructura urbana de Miranda de Ebro, y que previsiblemente no se consideraban interesantes para la iniciativa privada, como "SUE-R1:Ronda del Ferrocarril" y "SUE-I/T:Las Californias".

El desarrollo de los planes parciales residenciales SUE-R1 (Ronda del Ferrocarril) y SUE-R4 (Ampliación PR-1), en fase de urbanización, supone una capacidad de acogida de 1.659 nuevas viviendas, de tipología multifamiliar en continuidad con el ensanche urbano de Miranda de Ebro. Asimismo, la ejecución y el estado de tramitación de 18 de las 43 Unidades de Ejecución previstas en el suelo urbano del Plan General, representó una capacidad residencial de 1.879 nuevas viviendas, sin considerar la recientemente Unidad de Ejecución UE-AL.4 en desarrollo.

En conjunto, el desarrollo del planeamiento, en sus distintos grados,

representaba una oferta de 3.538 viviendas multifamiliares, que unido al remanente de suelo residencial en el ámbito de El Crucero, al oeste del núcleo urbano de Miranda de Ebro, y al desarrollo del sector de suelo urbanizable de Orón (SUE-R8) suponían una capacidad residencial de cerca de 4.500 viviendas.

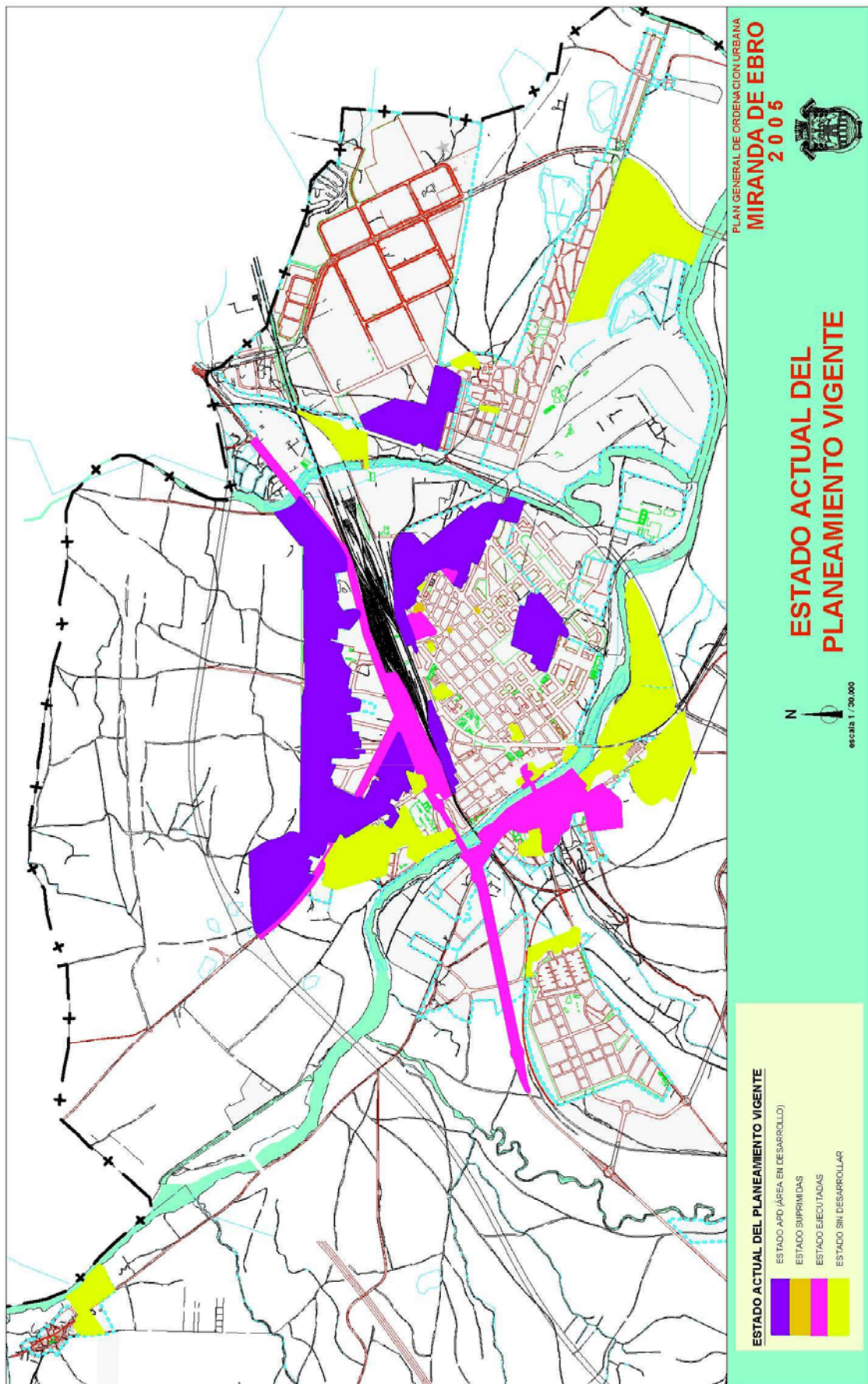
El desarrollo de 71,91 Ha. de suelo productivo, y de manera significativa, la actuación de Las Californias, con 46,48 Ha., representa un grado de desarrollo del 68 % del suelo urbanizable calificado para ese uso productivo. Esta oferta importante de suelo está limitada, por cuanto está pendiente gran parte de su urbanización y, por tanto, su inmediata disponibilidad.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	GRADO DE DESARROLLO
UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:		
UE-AY 1	Compensación	Sin desarrollar
UE-AY 2	Compensación	Sin desarrollar
UE-BA 1	Compensación	Sin desarrollar
UE-BA 2	Compensación	Sin desarrollar
UE- IR 1	Compensación	Sin desarrollar
UE-IR 2	Compensación	Sin desarrollar
UE-OR 1	Compensación	Sin desarrollar
UE-OR 2	Compensación	Sin desarrollar
UE-SU 1	Compensación	Sin desarrollar
UE-AL 1	Compensación	Sin desarrollar
UE-AL 2	Compensación	Sin desarrollar
UE-AL 3	Compensación	Sin desarrollar
UE-AL 4	Compensación	En desarrollo
UE-AL 5	Compensación	Sin desarrollar
UE-AL 6	Compensación	Sin desarrollar
UE-AL 7	Compensación	Sin desarrollar
UE-AL 8	Compensación	Sin desarrollar
UE-AL 9	Compensación	Sin desarrollar

UE-AL 10	Compensación	Sin desarrollar
UE-AQ 1	Compensación	Sin desarrollar
UE-AQ 2	Compensación	Sin desarrollar
UE-AQ 3	Compensación	Sin desarrollar
UE-AQ 4	Compensación	Sin desarrollar
UE-AQ 5	Compensación	Sin desarrollar
UE-AQ 6	Compensación	Sin desarrollar
UE-C 1	Compensación	Sin desarrollar
UE-CH 1	Compensación	Suprimida
UE-CH 2	Compensación	Ejecutada
UE-CH 3	Compensación	Suprimida
UE-CH 4	Compensación	En desarrollo
UE-CH 5	Compensación	Sin desarrollar
UE-CH 6	Compensación	En desarrollo
UE-CH 7	Compensación	En desarrollo
UE-CH 8	Compensación	En desarrollo
UE-CH 9	Compensación	En desarrollo
UE-CH 10	Compensación	Sin desarrollar
UE-CH 11	Compensación	Sin desarrollar
UE-CH 12	Compensación	Ejecutada
UE-E 1	Compensación	Suprimida
UE-M 1	Compensación	En desarrollo
UE-M 2	Compensación	En desarrollo
UE-M 3	Compensación	En desarrollo
UE-M 4	Compensación	En desarrollo
UE-M 5	Compensación	En desarrollo
UE-M 6	Compensación	Sin desarrollar
UE-M 7	Compensación	En desarrollo
UE-M 8	Compensación	En desarrollo
UE-M 9	Compensación	En desarrollo
UE-M 10	Compensación	En desarrollo
UE-L 1	Compensación	En desarrollo
UE-P 1	Compensación	Sin desarrollar
UE-P 2	Compensación	Sin desarrollar
UE-P 3	Compensación	Sin desarrollar

PLANES ESPECIALES:		
PERI-1 (Conjunto Histórico)	Compensación	Ejecutada
PE-1 (Travesía urbana de la carretera -I y accesos a Miranda de Ebro)	Compensación	Sin desarrollar en su conjunto
PE-3 (Infraestructuras: Plataforma Logística)	Compensación	En desarrollo
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO:		
USO RESIDENCIAL		
SUE-R 1 (Ronda del Ferrocarril)	Cooperación	En desarrollo
SUE-R 2 (Ampliación Nuclenor)	Compensación	Sin desarrollar
SUE-R 3 (El Prado)	Compensación	Sin desarrollar
SUE-R 4 (Ampliación PR-1)	Compensación	En desarrollo
SUE-R 5 (Arboleda Oeste)	Compensación	Sin desarrollar
SUE-R 6 (Arboleda Este)	Compensación	Sin desarrollar
SUE-R 7 (Carretera de Tirgo)	Compensación	Sin desarrollar
SUE-R 8 (Orón)	Compensación	En desarrollo
SUE-R 9 (Suzana)	Compensación	Sin desarrollar
USO PRODUCTIVO		
SUE-T/R (Carretera de Bilbao)	Compensación	Sin desarrollar
SUE-I/T (Las Californias)	Cooperación	En desarrollo
SUE-I 1 (Ampliación Elf-Atochem)	Compensación	Sin desarrollar
SUE-I 2 (Carretera de Logroño)	Compensación	Sin desarrollar
SUE-I 3 (Ampliación P.I.Bayas)	Cooperación	En desarrollo
SUE-I 4 (Área del Transporte)	Compensación	En desarrollo
HUERTOS FAMILIARES		
SUE-H 1 (Hermanos Maristas)	Compensación	Ejecutada
SUE-H 2 (Bardauri Sur)	Compensación	Sin desarrollar
SUE-H 3 (Los Corrales I)	Compensación	En desarrollo
SUE-H 4 (Los Corrales II)	Compensación	En desarrollo
SUE-H 5 (Ircio)	Compensación	En desarrollo
SUE-H 6 (Bardauri Este)	Compensación	En desarrollo

En conjunto con los desarrollos residenciales y productivos de las distintas unidades de ejecución y sectores de planeamiento, se han desarrollado la mayor parte de los sectores de Huertos Familiares, faltando por desarrollar el sector SUE-H2, en las proximidades de la entidad menor de Bardauri.



De la experiencia deducida de la gestión y desarrollo del planeamiento vigente, se constatan las siguientes conclusiones que inciden plenamente en la situación y desarrollo urbanístico de Miranda de Ebro:

2.1. Uso residencial.

El desarrollo de la totalidad del suelo residencial intensivo previsto en suelo urbanizable (SUE-R1 y SUE-R4), al este y sur de la ciudad, y de la mayoría de las Unidades de Ejecución situadas en Las Matillas, al norte de la ciudad, origina la existencia de una importante reserva de suelo para acoger los posibles demandas y desarrollos residenciales en esta tipología en la ciudad, condicionado por la estabilidad poblacional de las últimas décadas. Sin embargo, se considera necesario disponer de suelo clasificado y programado para reducir tensiones de suelo que se puedan derivar de la concentración de la oferta disponible.

Por ello, 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 aproximada de 1.500 nuevas viviendas. Esta actuación 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, completando y finalizando el desarrollo urbanístico de la ciudad hacia el sur.

A su vez, esta situación se repite en alguna medida con los desarrollos unifamiliares, donde la única disponibilidad real de suelo urbanizado es el polígono El Crucero. Esta situación ha generado desarrollos atípicos en el suelo rústico, normalmente en terrenos de huertos y vegas, como fenómeno, en la mayor parte de los casos, de segunda residencia. Al objeto de evitar la dispersión de construcciones por el medio rural, el Plan General propuso el desarrollo de actuaciones en el medio rústico que, con bajo la denominación de huertos familiares, satisface una fuerte demanda social de viviendas unifamiliares de segunda residencia. El desarrollo del sector SUE-R 8, en Orón, no representa una alternativa suficiente para acoger esa demanda por su escasa capacidad de acogida, de 50 viviendas; con esta finalidad el documento de adaptación del Plan

General incorpora, entre otros, un nuevo sector residencial, con una importante capacidad de acogida, para posibilitar la ampliación de El Crucero hacia el oeste, así como la propuesta de remate residencial en el núcleo de Bayas hacia el oeste.

2.2. Uso industrial.

El término municipal de Miranda de Ebro tiene conjuntamente con la actuación pública del polígono industrial de Bayas, una fuerte presencia de áreas de industria pesada (eje del Bayas), así como dos importantes zonas de talleres y almacenes industriales en desarrollos desestructurados (Las Californias y La Narra).

Desde la aprobación del vigente Plan General se han detectado tensiones importantes respecto a nuevos desarrollos productivos, debido a la escasa capacidad remanente del Polígono Industrial de Bayas, y especialmente, a que todavía no se han urbanizado las importantes áreas de suelo calificado productivo previsto en el Plan General, como es el caso representativo del polígono de Las Californias, localizado al norte de la ciudad, con una capacidad de más de 250.000 m² construidos para usos industriales y terciarios. El desarrollo de este sector permitirá, además, la regeneración del tejido industrial existente entre ese sector y la travesía de la carretera nacional N-I, configurando una importante área productiva dotada de adecuadas condiciones infraestructurales y de accesibilidad viaria.

Se considera necesario disponer de suelo industrial calificado, bien situado y conectado a las redes infraestructurales, capaz de acoger una posible demanda sin que ello deba suponer, salvo causas singulares no previstas, la programación de amplios sectores productivos; por tanto, las actuaciones en este sentido deben centrarse en la mejora y adecuación del tejido industrial existente, con la ampliación y remate de los sectores consolidados, así como a satisfacer demandas específicas de ampliación de áreas industriales existentes. Con esta finalidad, el documento de adaptación del Plan General incorpora dos extensos ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, al norte y sur del núcleo urbano de

Miranda de Ebro, estando previsto en este último un proyecto de alcance regional (Gesturcal).

2.3. Uso terciario.

El núcleo de Miranda de Ebro concentra la totalidad de las actividades terciarias del municipio, albergando los equipamientos y las empresas de servicios y profesionales existentes en el término.

La distribución de los locales comerciales en la villa es desigual, con mayor presencia de los comercios de uso diario, mientras que el comercio especializado es escaso y aparece en los ejes principales de la ciudad. Excepto localizaciones concretas, no existe una zonificación específica para estos usos, que tienden a desarrollarse compartidos con usos residenciales, situados en su mayor parte entorno a la calle Estación, con tendencia a implantarse en los nuevos ensanches.

También en estos años, ha aparecido una fuerte demanda para la implantación de áreas comerciales singulares, generando una fuerte competencia en la localización de las mismas, siendo preferente la ubicación en el norte de la ciudad, en el entorno de la carretera de Bilbao y el acceso a la autopista A-1. En cualquier caso, estas actuaciones están ligadas al sistema infraestructural del transporte por carretera y ferrocarril que circunda la ciudad de Miranda de Ebro, debiendo potenciar su situación estratégica en el Corredor del Ebro y en el acceso al País Vasco y Francia.

2.4. Uso dotacional.

En Miranda de Ebro, las carencias actuales en equipamientos comunitarios más acusadas corresponden, entre otras, con la necesidad de mejorar las infraestructuras ligadas al transporte por carretera con la creación de una estación de autobuses y la creación de un área integral del transporte; la

renovación de las instalaciones deportivas del campo de fútbol; aumentar la atención asistencial y socio-cultural; la ampliación, renovación y descentralización de las instalaciones deportivas, excluido el polideportivo, situadas fuera del polígono Anduva; la creación de un área de espectáculos permanente; y la consolidación del área dotacional del recinto ferial.

La obtención de suelo para espacios libres o equipamientos comunitarios del Plan General ha estado condicionada por los sistemas previstos para su adquisición, lográndose una parte importante de las áreas dotacionales previstas en el Plan General como Sistemas Generales mediante la adscripción al desarrollo de sectores de suelo urbanizable. Así, se han obtenido la ampliación del Parque de La Picota (SG-EL.2, parcialmente, y SG-EL.4), los terrenos del Parque Forestal (SG-EL.1) y el suelo para equipamiento comunitario (SG-EQ.1) situado en la carretera a Suzana. En conjunto, representan una extensión cercana a las 17 Ha.

La aplicación de los estándares establecidos por la legislación del suelo respecto a las dotaciones urbanísticas al servicio de toda la población del municipio, supone la previsión en el Plan General de la obtención de terrenos públicos destinados a Sistemas Generales de 5 m²/habitante, tanto para espacios libres como para equipamientos, de acuerdo con el contenido del artículo 41.c) de la Ley 5/1.999. Por tanto, considerando una hipótesis de población entre 37.000 y 40.000 habitantes, es necesario prever para ambas dotaciones dentro de las determinaciones del Plan General, suelo calificado con una extensión entre 185.000 y 200.000 m².