

2.- SUELO URBANO.

2.1.- Suelo urbano consolidado. Planeamiento especial y Unidades Urbanas.

El documento de adaptación del Plan General establece la ordenación detallada en el Suelo Urbano Consolidado, tanto en el núcleo urbano de Miranda de Ebro como en las Entidades locales menores, salvo en ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo, Estudios de Detalle o Planes Especiales, cuando se ha considerado conveniente para mejorar la ordenación detallada.

Se delimitan en el suelo urbano consolidado del núcleo urbano de Miranda de Ebro, fuera del ámbito del PERI-1 "Conjunto Histórico", tres ámbitos de Estudio de Detalle y uno de planeamiento especial:

ED-3. (Calle Burgos/ N-I)

ED-4. (Los Pinos)

ED-5. (Antiguo Campo de Fútbol)

PERI-2. (Plan Especial de Reforma Interior "Los Pinos")

En cumplimiento del contenido de los artículos 85 y 112 del RUCyL respecto a la ordenación general en suelo urbano consolidado, mediante la determinación de las Unidades Urbanas que deben dividirlo en ámbitos de superficie no superior a 100 hectáreas a los efectos del análisis y control de las determinaciones del documento de adaptación del Plan General, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas por el propio Plan General, se establecen las 37 Unidades Urbanas que corresponden, en su mayoría, con ámbitos de aplicación de los Grados de las Ordenanzas en Suelo Urbano establecidas por el Plan General, salvo en áreas industriales en que ésta se ha segregado a los efectos de no superar ese límite superficial establecido.

Los ámbitos y delimitaciones de las distintas Unidades Urbanas que se establecen en el suelo urbano consolidado de Miranda de Ebro se contienen en el Plano de Ordenación: UNIDADES URBANAS, escala 1:5.000 de este Plan General; habiéndose excluido de las mismas los sectores de suelo urbano no consolidado, así como la superficie de sistemas generales a efectos del cómputo de aprovechamientos y densidades. En el cálculo de la densidad de viviendas se ha considerado un estándar de 120 m² construidos por vivienda.

3(REA)-RESIDENCIAL ENSANCHE ABIERTO									
UNIDAD URBANA	ORDENANZA URBANA SUBGRADO	ÁMBITO TOTAL (m2)	SUPERFICIE A EXCLUIR (m2)	ÁMBITO A CONSIDERAR (m2)	DOTACIONES URBANÍSTICAS (m2)			SUPERFICIE LUCIFICABILIDAD MÁXIMA (m2cm2)	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)
UU-3.1	1º-Reforma interior ensa	50.768,16	0,00	50.768,16	EL EQ ZL	5143,5 6613,1 421,8	99.615,10	1,96	163,51
UU-3.2	2º-Sector PR-1	101.484,97	0,00	101.484,97	EL EQ ZL	22775,3 16014,8 9761,7	95.757,30	0,94	78,63
UU-3.3	3º-Carretera de Logroño	99.150,00	15029,35	84.120,65			114.849,20	1,37	113,77
			UED-L.1 SG-VP	12.438,51 2.590,84					
					EL EQ ZL	18.439,90 8.842,00 7.559,00			

4(RE)-RESIDENCIAL EXTENSIVA									
UNIDAD URBANA	ORDENANZA URBANA SUBGRADO	ÁMBITO TOTAL (m2)	SUPERFICIE A EXCLUIR (m2)	ÁMBITO A CONSIDERAR (m2)	DOTACIONES URBANÍSTICAS (m2)			SUPERFICIE LUCIFICABILIDAD MÁXIMA (m2cm2)	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)
UU-4.1	1º-Las Matillas	161.425,41	113.000,14	48.425,27			48.399,00	1,00	83,29
			UED-M.1 UED-M.2 UED-M.3 UED-M.4 UED-M.5 UED-M.6 UED-M.7 UED-M.8 UED-M.9 S-MT.1 S-MT.2	5.044,71 19.807,88 11.567,37 10.634,12 11.689,34 3.147,53 23.738,75 12.477,60 3.921,61 6.428,20 4.543,03					
UU-4.2	2º-Aquende Norte	33.289,47	12.165,12	21.124,35			19.520,20	0,92	77,01
			S-AQN.1	12.165,12					
					EL EQ ZL AP	7.218,50 2.902,10 5.555,30 1.669,40			

7(RUE)-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA												
UNIDAD URBANA	ORDENANZA SUBGRADO	URBANA	ÁMBITO TOTAL (m2)	SUPERFICIE A EXCLUIR (m2)		ÁMBITO A CONSIDERAR (m2)	DOTACIONES URBANÍSTICAS (m2)		SUPERFICIE LUC (m2c)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2/cm2)	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)	
UU-7.1A	1ºa		506.032,36	36.737,20	469.295,16				170.351,76	0,36	30,25	
		S-C.1		20.288,74								
		SG-VP		10.164,00								
		SG-EL		6.284,46								
						EL	16.596,30					
						EQ	46.546,50					
UU-7.1B	1ºb		339.976,35	5.109,35	334.867,00				167.658,50	0,50	41,72	
						EL	45.357,85					
						EQ	61.959,50					
						ZL	21.023,00					
UU-7.1C	1ºc		11.808,30	0,00	11.808,30				5.974,35	0,51	42,16	
UU-7.1D	1ºd		85.776,14	5.109,35	80.666,79				28.751,40	0,36	29,70	
		SG-VP		5.109,35								
						EL	4.877,90					
						EQ	1.869,80					
UU-7.1E	1ºe		97.368,84	61.031,13	36.337,71				9.158,00	0,25	21,00	
		S-OR		4.801,69								
		S-AQN.2		24.926,99								
		SG-EL(E)-RIBI		4.022,86								
		S-AQN.3		6.993,65								
		SG-VP		1.958,26								
		SG-EQ(I)		1.560,04								
		SG-V.4(R.7)		5.900,36								
		S-AQN.1		10.867,28								
						EL	1.955,40					
						EQ	3.110,80					
						SG-EL	4.257,40					
UU-7.2	2º- Barriadas		89.005,50	10.258,01	78.747,49				54.756,96	0,70	57,95	
		S-AQ.4		6.072,07								
		SG-EL(E)-RIBI		2.785,38								
		SG-VP		1.400,56								
						EL	3.406,00					
						EQ	18.528,60					
						SG-V	5.732,40					
UU-7.3	3º-		56.635,15	0,00	56.635,15				7.543,08	0,13	11,10	

8(I)-INDUSTRIAL											
UNIDAD URBANA	ORDENANZA SUBGRADO	URBANA	ÁMBITO TOTAL (m2)	SUPERFICIE A EXCLUIR (m2)		ÁMBITO A CONSIDERAR (m2)	DOTACIONES URBANÍSTICAS (m2)		SUPERFICIE LUG. MÁXIMA (m2/m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2/m2)	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)
UU-8.1	1º-Talleres y almacenes		519.261,40	22.862,62	13.985,72	496.398,78			536.385,00	1,08	
					1.512,88						
					7.364,02						
							EL	1.554,70			
							EQ	9.988,65			
UU-8.2A	2º-Pol.industrial de Baya		856.183,32	43.653,03	7.127,32	812.530,29			739.877,20	0,91	
					32.635,91						
					3.889,80						
							EL	44.992,87			
							EQ	40.178,28			
UU-8.2B	2º-Pol.industrial de Baya		712.077,29	1.627,87	1.627,87	710.449,42			326.167,14	0,46	
							EL	203.460,38			
							EQ	110.457,30			
							S	14.807,96			
UU-8.3	3º-Industria ligera y med		36.126,93	0,00	0,00	36.126,93			36.126,93	1,00	
UU-8.4A	4º-Industria pesada		918.251,60	0,00	0,00	918.251,60			918.251,60	1,00	
UU-8.4B	4º-Industria pesada		305.310,76	0,00	0,00	305.310,76			305.310,76	1,00	
UU-8.5	5º-Sector Arasur		20.215,45	20.215,45	0,00	0,00					
					20.215,45		EL	1.763,56			
							EQ	1.955,24			

2.2.- Suelo urbano no consolidado. Sectores y Planeamiento especial.

En el Suelo Urbano No Consolidado del Plan General se han delimitado diversos ámbitos que, por sus características, requieren actuaciones integradas para su desarrollo. La mayor parte de estas actuaciones corresponden con ámbitos de Unidades de Ejecución del planeamiento en adaptación que no se han desarrollado hasta la actualidad y que previsiblemente seguirán en esa situación de estancamiento, debido en bastantes casos a problemas de gestión, ya sea por excesivo número de propietarios afectados, bajos aprovechamientos resultantes, difíciles condiciones de ordenación, etc.

En este sentido, el Plan General ha realizado un análisis detallado de cada una de ellas y propone, en algunos casos, nuevos criterios y definiciones al objeto de procurar la gestión y desarrollo de determinadas zonas de la ciudad; así como establece nuevos ámbitos objeto de estas actuaciones. Los criterios manejados para la delimitación de los nuevos Sectores corresponden con facilitar la gestión y ejecución del Plan, por lo que se han definido en un número relativamente grande, a fin de procurar su desarrollo mediante actuaciones localizadas e integradas, cuando es posible, por pocos propietarios.

Se ha considerado imprescindible la delimitación de Sectores para resolver situaciones de ordenación que vía licencia directa, se consideran de difícil gestión y desarrollo: Actuaciones que requieren estudio pormenorizado; regularización de la parcelación para poder materializar los aprovechamientos con equidistribución de cargas y beneficios; o redistribución de éstas en situaciones en que como resultado del trazado de algún vial o de la obtención de suelo para dotaciones, las parcelas actuales resultan muy desigualmente afectadas. O bien, en actuaciones en curso que se hallan pendientes de alguno de sus deberes de cesión o urbanización, en cuyo caso la conservación del Sector puede considerarse una cierta garantía de su cumplimiento conjunto.

En total, en Miranda de Ebro el Plan General establece, fuera del ámbito del PERI-1 "Conjunto Histórico", 16 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No

Consolidado que se consideran están en desarrollo, manteniéndose sus determinaciones de ordenación al disponer de ordenación detallada definida en el anterior Plan General de 1.999, denominadas a efectos del presente documento Plan General como UED (unidades de Ejecución en Desarrollo), y que se localizan mayoritariamente en Las Matillas (9), otras 5 en La Charca, 1 en la carretera de Logroño y otra en Allende, junto a las instalaciones ferroviarias:

UED-AL.4. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-AL.4b "RENFE")
UED-CH.4. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-CH-4)
UED-CH.6. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-CH-6)
UED-CH.7. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-CH-7)
UED-CH.8. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-CH-8)
UED-CH.9. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-CH-9)
UED-L.1. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-L.1)
UED-M.1. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-M.1)
UED-M.2. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-M-2)
UED-M.3. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-M-3)
UED-M.4. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-M-4)
UED-M.5. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-M-5)
UED-M.6. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-M-10)
UED-M.7. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-M-7)
UED-M.8. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-M-8)
UED-M.9. (UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL P.G.O.U. 1999: UE-M-9)

Asimismo, en esta categoría del suelo urbano se establecen 22 Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y dos planes especiales en el entorno de las Entidades menores locales de Orón y Suzana:

En el núcleo urbano de Miranda de Ebro:

Sector S-ALL.1 (Allende)
Sector S-AQN.1 (Aquende Norte)
Sector S-AQN.2 (Aquende Sur)
Sector S-AQN.3 (Aquende Sur)
Sector S-AQN.4 (Callejonda)
Sector S-CA.1 (Las Californias)
Sector S-BAY.1 (Bayas)
Sector S-CH.1 (La Charca)
Sector S-CR.1 (El Crucero)
Sector S-CS.1 (Cascajos de Bayas)
Sector S-CS.2 (Cascajos-Arasur)
Sector S-CS.3 (Cascajos de Bayas)
Sector S-MT.1 (Las Matillas)
Sector S-MT.2 (Las Matillas)
Sector S-P.1 (Los Pinos)

En Entidades Menores:

Sector S-AY.1 (Ayuelas de Arriba)
Sector S-AY.2 (Ayuelas de Arriba)
Sector S-AY.3 (Ayuelas de Abajo)
Sector S-BAR.1 (Bardauri)
Sector S-G.1 (Guinico)
Sector S-IRC.1 (Ircio)
Sector S-OR.1 (Orón)

PE-4. (Plan Especial de Reforma Interior "Orón").
PE-5. (Plan Especial de Reforma Interior "Suzana").

En total, se delimitan 38 Sectores y Unidades de Ejecución en Desarrollo, así como 2 Planes Especiales de Reforma Interior en el Suelo Urbano No Consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, tanto en el núcleo urbano de Miranda de Ebro como en las Entidades Menores locales. En los Sectores definidos en estas Entidades, en razón a la naturaleza y tipologías edificatorias de los mismos, se establece una densidad máxima y mínima de 20 viviendas/Ha.

A efectos de facilitar la ejecución del Plan General en estos ámbitos, el Ayuntamiento puede acordar la subdivisión de las Unidades de Actuación que se establezcan dentro de los Sectores, siguiendo el procedimiento legalmente establecido y siempre que el fraccionamiento no suponga alteración, en perjuicio de ninguna de las unidades resultantes, del equilibrio entre beneficios y cargas según resulta del presente Plan General. Hasta tanto no se abran al público el viario de nueva creación y los espacios libres públicos previstos, y hasta tanto no se regularicen las parcelas y se redistribuya la edificabilidad sobre las zonas señaladas como edificables por el Plan, no se considerarán urbanizados los terrenos afectados que carecerán, por tanto, de la condición de solar.

Las Unidades de Ejecución en Desarrollo (UED-), los Sectores (S-) y los Planes Especiales (PE-) definidos en la ordenación establecida en el presente Plan General de Miranda de Ebro suponen una superficie conjunta de 53,25 Ha., con una capacidad de acogida conjunta estimada de 2.876 viviendas, de acuerdo con la siguiente distribución:

	SUPERFICIE (Ha.)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
Total UED	16,13	1.948
Total SECTORES	24,49	675
Total PLANES ESPECIALES	12,63	253

La descripción detallada de cada Sector o Unidad de Ejecución en Desarrollo y las determinaciones aplicables, con carácter vinculante, en cada caso se contiene en las FICHAS incluidas la Memoria del presente documento de Adaptación del Plan General.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 89 de RUCyL, los nuevos sectores (S-) en suelo urbano no consolidado incluyen o tienen asignado terrenos destinados para la ejecución de sistemas generales, habiéndose señalado de forma concreta su ubicación (SG-EQ.7), así como la superficie del mismo que se asigna a cada sector. No se asignan sistemas generales a las Unidades de Ejecución en Desarrollo (UED-) por cuanto éstas se desarrollan de acuerdo con las determinaciones contenidas en el anterior Plan General de 1.999, al tener definida su ordenación detallada.

ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.								
SECTOR	Superficie	Densidad máxima de edificación	Densidad y números máximos de viviendas	Superficie edificable	SG-EQ.7	SG-EQ.7	SG-EQ.7/ Superficie	SG-EQ.7/ Superficie edificable
	m2	m2e/m2	Viv/Ha (Nº)	m2	%	m2	%	%
S-ALL.1	5.789	1,000	70/40 (41)	5789	2,96	393	6,78	6,78
S-AQN.1	24.029	0,500	40 (96)	12015	6,14	815	3,39	6,78
S-AQN.2	40.246	0,500	40 (161)	20123	10,28	1365	3,39	6,78
S-AQN.3	6.994	0,500	40 (28)	3497	1,79	237	3,39	6,78
S-AQN.4	6.227	0,600	40 (25)	3736	1,91	253	4,07	6,78
S-CA.1	13.986	0,550		7692	3,93	522	3,73	6,78
S-BAY.1	10.645	0,700	20 (21)	7452	3,81	505	4,75	6,78
S-CH.1	1.729	1,000	70/40 (12)	1729	0,88	117	6,78	6,78
S-CR.1	20.288	0,500	40 (81)	10144	5,18	688	3,39	6,78
S-CS.1	20.501	1,000		20501	10,47	1391	6,78	6,78
S-CS.2	20.154	0,487		9815	5,01	666	3,30	6,78
S-CS.3	21.080	1,000		21080	10,77	1430	6,78	6,78
S-MT.1	6.428	1,000	70/40 (45)	6428	3,28	436	6,78	6,78
S-MT.2	4.543	1,000	70/40 (32)	4543	2,32	308	6,78	6,78
S-P.1	9.958	0,675	60/40 (60)	6722	3,43	456	4,58	6,78
S-AY.1	5.207	0,700	20 (10)	3645	1,86	247	4,75	6,78
S-AY.2	7.402	0,610	20 (15)	4515	2,31	306	4,14	6,78
S-AY.3	3.132	0,600	20 (6)	1879	0,96	127	4,07	6,78
S-BAR.1	4.146	0,600	20 (8)	2488	1,27	169	4,07	6,78
S-G.1	3.714	0,600	20 (7)	2228	1,14	151	4,07	6,78
S-IRC.1	3.460	0,600	20 (7)	2076	1,06	141	4,07	6,78
S-OR.1	10.091	0,600	20 (20)	6064	3,09	409	4,07	6,78
PE-4	52.765	0,250	20 (106)	13191	6,74	895	1,70	6,78
PE-5	73.520	0,250	20 (147)	18380	9,39	1247	1,70	6,78
TOTAL SECTORES	376.034		(928)	195.722	100,00			
TOTAL SG-EQ.7						13275		

