

OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. OBJETIVOS TERRITORIALES

- 1 A) Conservación y puesta en valor del territorio del término municipal de Ribera Baja, mediante una adecuada regulación de usos, atendiendo a las características propias y al modelo de desarrollo territorial establecido en el PTP de Álava Central y en los Planes Territoriales Sectoriales, especialmente por su incidencia en Ribera Baja el PTS de Actividades Económicas y el PTS Agroforestal.
- 2 B) Reforzar la cohesión e integración del sistema de asentamientos del municipio. Para ello deberán revisarse las conexiones viarias existentes, atendiendo especialmente a los tramos de las carreteras que podrían mejorarse y los caminos que puedan facilitar conexiones peatonables y ciclables. Con especial atención a la conexión peatonal con Miranda de Ebro.
- 3 C) La protección de los valores naturales del territorio tomarán como base los instrumentos de ordenación del medio natural y del PTS Agroforestal, ajustando la delimitación de cada espacio teniendo en cuenta la escala de trabajo; y completándolo en la medida en que sea oportuno con aquellos espacios que resulten de interés local.
- 4 D) Integrar en la ordenación rural y urbana la atención al paisaje. De acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje, la ordenación del Plan General debe incluir en sus objetivos la protección, recuperación y gestión del paisaje rural y urbano.
- 5 E) Protección de los elementos de valor natural e histórico. Se asegurará a través de la Normativa y Catálogo de Protección la conservación y puesta en valor de los elementos de valor natural, histórico, arquitectónico y antropológicos localizados fuera de los núcleos urbanos. Este objetivo, se reforzará con la identificación y protección de sendas que faciliten su conocimiento.
- 6 F) Potenciar el Camino de Santiago a su paso por el municipio, previendo su conexión con caminos que permitan poner en valor las zonas que pueden suponer un atractivo para la práctica del senderismo y el turismo rural.
- 7 G) Dinamizar y facilitar la implantación de actividad especialmente en Arasur y en el polígono de la Coba; mediante una conexión directa con AP-68 y AP-1. Arasur es el pilar del modelo económico de la zona tal como se establece en los instrumentos de ordenación territorial, mantener su atractivo y permitir su completo desarrollo son un objetivo fundamental. Paralelamente se deberá potenciar la Coba como un polígono industrial complementario y compatible con Arasur.
- 8 H) Mejorar el acceso desde Manzanos a la A-1 para completar las conexiones de todo el municipio con las vías de alta capacidad.

2. OBJETIVOS URBANOS

- 9 A) Ajustar los desarrollos residenciales a la demanda residencial, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo. La determinación de la demanda deberá tener en cuenta las posibilidades de proporcionar una alternativa real de primera residencia, fomentada por la riqueza

económica y de actividad del término municipal, así como por el nivel de servicios y equipamientos.

- 10 B) Sustituir el actual modelo expansionista por uno más sostenible. Priorizar el completar y acabar las tramas urbanas existentes frente a los nuevos desarrollos, especialmente en los núcleos de menor entidad. Aumentar la densidad de los desarrollos que mejore la calidad del espacio urbano y disminuya los costes de mantenimiento. Aumentar la compatibilidad de usos que facilite la existencia de un tejido más rico y además favorezca la reutilización de los edificios existentes.
- 11 C) La Normativa urbanística incluirá unas ordenanzas en que se equilibre la flexibilidad para las edificaciones con su integración en el entorno en que se sitúan de modo que colaboren en la calidad urbana del espacio público.
- 12 D) Establecer una gestión acorde con las características del municipio, y por tanto que tengan en cuenta las condiciones socio-económicas de cada uno de los núcleos urbanos, el tipo de demanda que puede recibir, la parcelación existente y la topografía.
- 13 E) Protección del patrimonio histórico y cultural del municipio. Asegurar a través de la Ordenación urbana y la Normativa y Catálogo de Protección el rico patrimonio histórico y cultural presente en la práctica totalidad de los núcleos urbanos del municipio. Esa protección deber incluir como factor ineludible el uso y puesta en valor de esos elementos, considerándolo el medio que mejor garantiza su conservación. La ordenación del entorno de esos bienes debe considerar la necesidad de proporcionarles un contexto adecuado, evitando aquellas actuaciones que dañen su visión.

3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LOS NÚCLEOS URBANOS

A) Ribabellosa

- 14 a. Situar en Ribabellosa el desarrollo residencial que satisfaga la cuantificación prevista en la revisión de las DOT en tramitación.
- 15 b. Aprovechar este desarrollo para proporcionar una estructura y una trama urbana más permeable, evitando además la posición periférica en que se sitúa actualmente el núcleo histórico.
- 16 c. Cuidar la articulación con el territorio de los nuevos desarrollos urbanos de modo que presente hacia él una imagen clara y amigable, con una integración visual entre los espacios urbanos y rurales. Un objetivo que puede obtenerse tanto con un paseo de borde –como el existe al oeste del núcleo, en la parte sur- como con espacios urbanos que se abren hacia el exterior.
- 17 d. Desarrollar y singularizar el entorno del Polideportivo completando la ordenación de parte de esta zona aprobada recientemente mediante una modificación de las NNSS que permitirá concentrar junto al frontón otros equipamientos municipales. El PGOU ordenará el resto de la zona de modo que se cree una nueva centralidad, conectándola directamente con la Plaza de los Fueros al tiempo que proporciona un frente común a la Calle Francisco Manuel de Echanove.
- 18 e. Hacer frente a los problemas de tráfico y aparcamiento.
- 19 1. Generar una estructura viaria que proporcione alternativas a las vías actualmente sobrecargadas de modo que se consiga diversificar el tráfico.

20 2. Mejorar las conexiones peatonales de modo que se facilite una
movilidad más sostenible; en este sentido resolver adecuadamente la
conexión peatonal que proporciona Francisco Manuel de Echanove
con la zona comercial.

21 3. Prever pequeñas actuaciones que permitan estructurar mejor las
conexiones de la Calle Francisco Manuel de Echanove con los viales
perpendiculares.

22 4. Dotar de espacios de aparcamiento, de diferentes dimensiones y
características, en zonas contiguas al centro histórico.

B) Manzanos

23 a. Limitar los desarrollos residenciales a la demanda previsible a medio
plazo. En este sentido se revisarán los planes parciales aprobados,
teniendo en cuenta los derechos adquiridos por la propiedad y su
viabilidad económica.

24 b. Estudiar alternativas a la supresión del paso a nivel del ferrocarril
prevista por ADIF, de modo que se evite una fractura total del barrio de la
estación; en este sentido considerar el posible mejora y aprovechamiento
peatonal de los pasos subterráneos existentes.

25 c. Establecer para los equipamientos existentes en el Barrio de la
Estación unas determinaciones normativas que permitan un mayor uso
del frontón de gran valor y reciente construcción, pero que se encuentran
infrautilizadas. Además se estudiará su ampliación para la posible
instalación de un centro educativo, que amplíe la oferta actual.

26 d. Aunque no parece posible paliar con medidas urbanísticas el
problema que supone el nivel de ruido que padece el Barrio de la Estación
—especialmente por el ferrocarril, pero también por la autovía A-1-
aprovechar la elaboración del PGOU para identificar y caracterizar esta
contaminación acústica de modo que por parte de la administración local
se pueda gestionar su solución con las administraciones titulares de esas
infraestructuras.

27 e. Estudiar los desarrollos previstos en las NNSS para el Barrio de
Arriba, teniendo en cuenta su nivel de desarrollo (el sector R21/S se
encuentra reparcelado) y las servidumbres de ruido que prevé el borrador
del TAV a su paso por el núcleo.

28 f. Plantear la conexión peatonal entre los dos barrios de modo que
pueda conectarse de manera amable y segura.

C) Restantes núcleos urbanos

29 a. Mellede es el único núcleo que ha agotado la oferta residencial de
las NNSS, por lo que el PGOU debería dotarle de un pequeño desarrollo
que, además de permitir la construcción de nuevas viviendas complete
una trama que ya es compacta.

30 b. Los demás núcleos cuentan en las actuales NNSS con una oferta
residencial muy por encima de su demanda que ha sido prácticamente
nula. En este sentido las previsiones del PGOU deberían limitarse a la
demanda interna de cada uno de los núcleos.

31 c. Ribaguda dispone en el interior del núcleo de suelo libre con una
suave topografía, por lo que podría prescindirse de las previsiones de las
NNSS en posiciones periféricas y en topografías menos adecuadas.

32 d. Por otra parte Ribaguda es el único núcleo que posee un contacto
directo con un río; por lo tanto es deseable mejorar su relación con su

entorno fluvial, estableciendo un paseo o generando pequeñas zonas de esparcimiento.

33 e. Quintanilla de la Ribera se sitúa sobre una fuerte topografía, por tanto habrá que resolver adecuadamente –desde un punto de vista paisajístico y de impacto medioambiental- la ordenación de los suelos no ocupados por la edificación en los que se considere conveniente establecer el uso residencial y que esencialmente tenderán a completar la trama urbana, uniendo el núcleo principal con el entorno de la fuente y el parque donde se ubica el área de juego para niños.

34 f. La posición de Igai explica la ausencia de demanda residencial y el reducido número de viviendas existentes; las limitadas previsiones residenciales deben procurar una mayor compacidad en las calles existentes.

4. OBJETIVOS EN LOS SUELOS PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

A) ARASUR

35 a. El ámbito de ARASUR está ordenado pormenorizadamente por un Plan Parcial, habiéndose ejecutado una de las dos fases previstas. En principio la ejecución del Plan no exige modificaciones de carácter estructural que precisen la modificación del planeamiento municipal.

36 b. En caso de que por parte de la entidad propietaria de los terrenos fuese necesaria alguna modificación estructural, podría plantearse a través del PGOU

B) Polígono Industrial La Coba. Incluye el polígono inicial (identificado como I01 en la NNSS) y su ampliación con parte del sector I07/T.

37 Deberán resolverse algunos de los problemas detectados en el funcionamiento del polígono para facilitar el establecimiento de actividades complementarias a las de Arasur; en concreto:

38 1. Adecuar el acceso al polígono desde la rotonda con la que conecta con la A-1.

39 2. Resolver la vialidad rodada a las zona sudeste del polígono

40 3. Proporcionar espacio suficiente para el aparcamiento de modo que no ocupe parte de las vías rodadas.

C) Restantes áreas industriales:

41 a. Están ordenadas y ocupadas en su totalidad: I02 (Renfe); I04 (CLH), I05 (El Vado) y el área comercial de la I07/T.

42 b. En el área I03, aunque no se ha llegado a aprobar el PERI previsto, la conexión de la carretera A-3311 con la N-I ha exigido la eliminación de algunas construcciones. Se deberá estudiar la ordenación de las parcelas que han quedado sin uso.

43 c. I06, dispone de ordenación pormenorizada, aunque está sin ocupar.

44 El suelo urbanizable I08/S no ha llegado a desarrollarse; aunque actualmente existe suficiente suelo industrial ordenado, en principio parece