

**2.1. (SUE-D). Sectores en suelo urbanizable delimitado con Ordenación Detallada: SUE-D (R 9) "Miranda Sur".**

## **SUE-D (R.9) “Miranda Sur”**

### 1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (Art. 86 RUCyL)

1.1.- **Denominación:** .....SUE-D (R. 9), con ordenación detallada.

1.2.- **Delimitación:**

El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y demás documentación gráfica del Plan General del Plan General.

1.3.- **Clase de suelo** ..... SUE-D (suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada).

1.4.- **Situación** ..... Allende sur.

Terrenos localizados al sur del actual núcleo urbano de Miranda de Ebro, contiguos a las recientes actuaciones urbanísticas "PR-1 y Ampliación", entre la carretera de Logroño y la margen izquierda del río Ebro. El ámbito de este sector de Suelo Urbanizable Delimitado se define al oeste por el límite del suelo urbano y del APD SUE-R 4; al norte y sur, por la margen izquierda del río Ebro y el suelo urbano delimitado; y al oeste, por la margen derecha del río Bayas con los sistemas generales adscritos a este ámbito de suelo urbanizable delimitado.

Este sector constituye la actuación prioritaria propuesta en este Plan General para los desarrollos residenciales intensivos, procurando el remate de la estructura urbana consolidada y la continuidad de la trama viaria estructurante en el sector sur de la ciudad.

Parcelas catastrales afectadas (Catastro de Urbana de Miranda de Ebro):

Manzana 55553, parcela 02 (parcial).

Parcelas catastrales afectadas (Catastro de Rústica de Miranda de Ebro):

Sector A, polígono 020, parcelas 42, 43, 46 a 49, 51 a 54, 68 a 73, 74 a 86 (parciales), 97, 99 a 105, 108 a 110, 112 a 114, 118 a 124, 125 (parcial), 174 a 185, 188, 210 (parcial), 211 (parcial), 212 (parcial), 214 (parcial).

1.5.- **Regulación de Usos:**

Uso predominante .....Residencial multifamiliar, en tipologías de manzana abierta.

Usos compatibles ..... según Ordenanza propia SUE-D (R.9):

Dotacional; Comercial, tipos A y B, categorías 1º, 2º, 3º y 4º; Hostelería; Oficinas; Industria, tipos B y C; Servicios del automóvil, tipos A y D.

Usos prohibidos ..... Todos los demás.

1.6.- **Plazos para establecer la ordenación detallada:**

No se establece, por estar ya definida en la ordenación del Plan General.

1.7.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**

1,000 m2 edificables/m2 ó 224.755 m2 edificables (22,47 Ha. x 10.000 m2 edificables/Ha.).

**1.8.- Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**

70 viviendas/Ha. y 40 viviendas/Ha.

**Número máximo y mínimo de viviendas:**

1.573 (70 viv/Ha. x 22,47 Ha.)y 899 (40 viv/Ha. x 22,47 Ha.).

**1.9.- Índice de variedad de uso:**

Igual o superior al 20 % del aprovechamiento del sector para vivienda protegida.

**1.10.- Índice de variedad tipológica:**

Igual o superior al 20 % para tipologías edificatorias diferentes a la predominante de Manzana Abierta.

**1.11.- Índice de integración social:**

Igual o superior al 20 % del aprovechamiento del sector para vivienda protegida.

**1.12.- Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**

153.508 m<sup>2</sup>

SG-EL 7 .....	4.313 m <sup>2</sup>
SG-EL 8 .....	13.482 m <sup>2</sup>
SG-EL 9 .....	30.995 m <sup>2</sup>
SG-EQ 2 .....	88.843 m <sup>2</sup>
SG-V 2 .....	15.875 m <sup>2</sup>

**1.13.- Objetivos:**

- Ordenación de terrenos rústicos para su desarrollo con uso residencial intensivo en una actuación de remate del tejido urbano consolidado, mediante la continuidad de la trama de ensanche en manzana abierta completando la estructura reticular; la creación de un gran eje verde o espina central estructurante en remate de dicho ensanche, con una anchura de 50 m.; y la creación de una nueva fachada urbana hacia el río Bayas, con edificación en manzana rematadas en torres de XII plantas, disponiéndose un viario perimetral al núcleo urbano, entre éste y el futuro parque de las riberas del Ebro y Bayas.
- Configuración de un espacio central y eje de actividad urbana con usos residenciales y dotacionales apoyados en la creación de un "pasillo verde" formado por una secuencia de espacios libres y zonas verdes urbanas, desde el parque central Antonio Machado hasta enlazar con el futuro parque de las riberas del Ebro y la rotonda prevista en Anduva sobre la Ronda Este, en cuyo entorno se configura el complejo dotacional deportivo de Miranda de Ebro, con la disposición de un nuevo Campo de Fútbol.

## 2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Art. 101 RUCyL)

- 2.1.- Calificación urbanística ..... según ordenación establecida en el Plan General
- 2.2.- Ordenanza aplicable ..... según Ordenanza propia SUE-D (R.9).
- 2.3.- Coeficientes de ponderación:
- Residencial multifamiliar libre.....1
- Residencial multifamiliar protegida .....0,7
- Terciario y equipamientos comercial, de servicios, de ocio y análogos, privados .....1,3
- Otros equipamientos privados .....0,8
- Otros usos admisibles .....1
- 2.4.- Superficies de suelo:
- Superficie del Sector (sin Sistemas Generales adscritos)..... 224.755 m2
  - Superficie de dotaciones públicas existentes, de obtención no onerosa (camino de Anduva) .....2.300 m2
  - Superficie del Sector (sin Sistemas Generales adscritos, excluidas dotaciones públicas existentes) .....222.455 m2
  - Superficie total del Sector (con Sistemas Generales adscritos)..... 378.263 m2

## CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN:

USO	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	SUPERF. SUELO (sin ZL) (m2)	Nº PLANTAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2C)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECH. DE LUCRATIVO (m2C.u.p.)
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA (VP)	Bloques	7.197	VII	50.376	0,7	35.263
	M. Abierta	1.528	VII	10.698	0,7	7.489
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	M. Abierta	3.952	VI	23.712	1	23.712
	M. Abierta	5.360	VII	37.519		37.519
	M. Abierta (sur)	2.849	VII	19.943		19.943
	Torres en Manzanas Abiertas (sur)	3.300	XII	39.600		39.600
	Manzana Abierta (Plaza)	4.574	VII	29.577 (descontados soportales de uso público)		29.577
	Torres en Manzana Abierta (Plaza)	920	XII	10.830 (descontados soportales de uso público)		10.830
EQ (p)	Exento	5.000	e= 0,5	2.500	1,3	3.250
EQ (p)	Manzana Interior	1.819				
EL		49.069				
EQ		42.657				
<b>Total</b>				<b>224.755</b>		<b>207.183</b>

- Reservas de suelo para Sistemas Locales:
  - Espacios libres públicos, EL.....41.437 m2  
(mínimo 20 m2 de suelo / 100 m2 construibles en el uso predominante)
  - Equipamientos públicos, EQ .....41.437 m2  
(mínimo 20 m2 de suelo / 100 m2 construibles en el uso predominante)
  - Plazas de aparcamiento de uso público .....2.072  
(mínimo 1 plaza/100 m2 construibles en el uso predominante)
- 2.5.- Cálculo del Aprovechamiento Medio:
  - Aprovechamiento lucrativo total del Sector:
    - ..... 207.183 m2 construibles en el uso predominante
  - Superficie del Sector con Sistemas Generales adscritos, excluidas dotaciones públicas existentes.....375.963 m2
  - Aprovechamiento Medio:
    - ..... 0,551 m2 construibles en el uso predominante / m2
- 2.6.- Unidades de actuación..... Única
- 2.7.- Usos fuera de ordenación: Usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones existentes, no compatibles con la ordenación establecida.
- 2.8.- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos: Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.
- 2.9.- Otras determinaciones vinculantes:

Se establece un índice de variedad urbana, destinándose a vivienda protegida, del 20,63 % del aprovechamiento lucrativo total del sector, que representan 42.752 m2 construibles en el uso predominante. Asimismo, se establece un índice de variedad tipológica del 47,33 % para tipologías edificatorias diferentes a la predominante de Manzana Abierta, y un índice de integración social del 20,63 % del aprovechamiento del sector para vivienda protegida. Estos índices podrán variarse justificadamente siempre que se respeten los establecidos en las determinaciones de ordenación general contenidas en esta ficha.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta destinado a usos vivideros, tanto vinculado a viviendas o locales de la planta inferior como a planta de ático con acceso independiente, sin que pueda superarse una ocupación del 50 % respecto a la superficie ocupada por la edificación en plantas sobre rasante.

Los equipamientos públicos (EQ) de este Sector de suelo urbanizable delimitado tendrán una edificabilidad máxima de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable, altura máxima de III plantas (Baja + 2) y una ocupación máxima del 75 % de la parcela edificable. En la parcela del equipamiento privado, EQ (p), situado junto al futuro Campo de Fútbol será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela edificable, altura máxima de II plantas (Baja + 1) y una ocupación máxima del 50 % de la parcela edificable. Se podrá aumentar la edificabilidad del equipamiento privado hasta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, manteniendo ocupación y alturas, siempre que ese aumento se detraiga del resto de la superficie edificable del sector. La parcela de equipamiento privado, EQ (p), situada en el interior de la manzana próxima a la carretera de Logroño no tendrá edificabilidad lucrativa.

Se consideran vinculantes las determinaciones reflejadas en los planos de Ordenación y Gestión del suelo, a escala 1:1.000.

En la manzana con espacio central destinado a espacios libres públicos, las edificaciones con alineaciones oficiales señaladas al mismo dispondrán en planta baja de soportales para uso público, con una anchura mínima de cinco (5) metros, según se señala en dicha documentación gráfica. En esta manzana, no se permite el uso residencial en planta baja.

Las edificaciones en manzana abierta tendrán una profundidad o distancia entre alineaciones oficiales opuestas a calle y espacio libre privado de 12 metros en plantas sobre rasante, pudiendo ocuparse la totalidad (con 10 metros más de fondo) del espacio bajo rasante ocupado por el espacio libre privado para usos de garage-aparcamiento, trasteros o instalaciones generales de la edificación. También se podrá ocupar bajo rasante, para los mismos usos, la totalidad de las parcelas privadas en las edificaciones en bloque exento.

Las plazas de aparcamiento de uso público se dispondrán en el viario y en parcelas dotacionales de equipamiento público, situándose más de la mitad en el sistema viario.

Se establece la tramitación de un Plan Especial, PE-7 "Nuevo Campo de fútbol" para la ordenación singular de esa parcela dotacional del nuevo Campo de Fútbol, siendo de aplicación las determinaciones establecidas en esta Ficha y en la Ordenanza de aplicación.

El desarrollo de este sector de suelo urbanizable delimitado deberá incorporar, a su costa, las obras de refuerzo o mejora de las redes de infraestructuras existentes que, en su caso, fueran necesarias para garantizar su correcto funcionamiento.

Para la conservación y mantenimiento de la urbanización de este sector deberá constituirse una Entidad de Conservación, para lo que deberá formalizarse un convenio urbanístico de acuerdo con lo establecido en el artículo 208.3 del RUCyL.

