

## **6.- ESTUDIOS DE DETALLE (ED-)**

## ED.1

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:

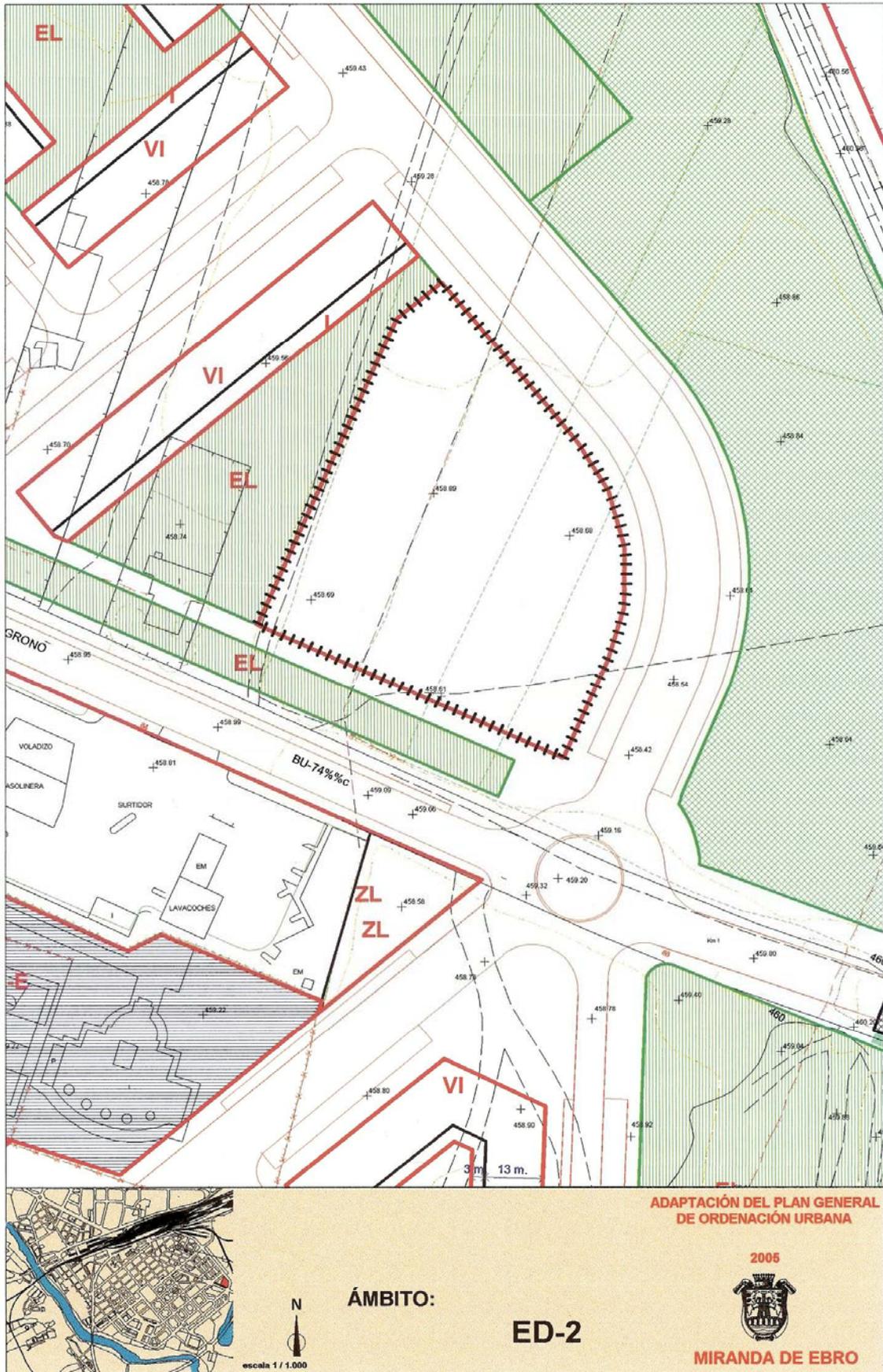
- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** ..... Estudio de Detalle.
- 1.2.- **Denominación**..... ED-1.
- 1.3.- **Clase de suelo:**  
 Una vez que los terrenos del sector del ámbito del Área de Planeamiento en Desarrollo APD (R.1) "Ampliación Ronda del Ferrocarril" afectados por la delimitación de este Estudio de Detalle hayan adquirido la condición de solar en suelo urbano consolidado, se establece la tramitación de un Estudio de Detalle ED-1 para la ordenación detallada de esa parcela.
- 1.4.- **Situación** .....APD-R.1 (Plan Parcial SUE-R.1 "Ronda del Ferrocarril").  
 Parcela exenta, identificada como Parcela A en el Plan Parcial aprobado, localizada en la confluencia de la Avda. República Argentina con la prolongación proyectada de la Ronda del Ferrocarril, que discurre por el ámbito del Plan Parcial mencionado.
- 1.5.- **Superficie de parcela** ..... 5.065 m<sup>2</sup>
- 1.6.- **Edificabilidad máxima de usos lucrativos**.....6.911 m<sup>2</sup>C
- 1.7.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**  
 1,3645 m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup>
- 1.8.- **Aprovechamiento lucrativo máximo** .....6.911 m<sup>2</sup>construidos del uso característico
- 1.9.- **Altura máxima:**  
 Número máximo de plantas .....VI (Baja + V). No se permite planta ático  
 Altura de cornisa ..... 19,80 m.  
 Altura máxima total..... 22,90 m.



## ED.2

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:

- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** ..... Estudio de Detalle.
- 1.2.- **Denominación**..... ED-2.
- 1.3.- **Clase de suelo:**  
 Una vez que los terrenos del sector del ámbito del Área de Planeamiento en Desarrollo APD (R.1) "Ampliación Ronda del Ferrocarril" afectados por la delimitación de este Estudio de Detalle hayan adquirido la condición de solar en suelo urbano consolidado, se establece la tramitación de un Estudio de Detalle ED-2 para la ordenación detallada de esa parcela.
- 1.4.- **Situación** .....APD-R.1 (Plan Parcial SUE-R.1 "Ronda del Ferrocarril").  
 Parcela exenta, identificada como Parcela B en el Plan Parcial aprobado, localizada en la confluencia de la carretera de Logroño con la prolongación proyectada de la Ronda del Ferrocarril, que discurre por el ámbito del Plan Parcial mencionado.
- 1.5.- **Superficie de parcela** ..... 5.257 m<sup>2</sup>
- 1.6.- **Edificabilidad máxima de usos lucrativos**.....8.320 m<sup>2</sup>C
- 1.7.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**  
 1,5826 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1.8.- **Aprovechamiento lucrativo máximo** .....8.320 m<sup>2</sup>constuidos del uso característico
- 1.9.- **Altura máxima:**  
 Número máximo de plantas ..... VI (Baja + V). No se permite planta ático  
 Altura de cornisa ..... 19,80 m.  
 Altura máxima total..... 22,90 m.



## ED.3

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:

- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** ..... Estudio de Detalle.
- 1.2.- **Denominación**..... ED-3.
- 1.3.- **Clase de suelo** ..... SUC (suelo urbano consolidado).
- 1.4.- **Situación** ..... Travesía de la carretera nacional N-I  
Parcela sin edificar situada en la margen izquierda del río Ebro, junto al puente de la actual carretera Madrid-Irún. Se encuentra delimitado por la parcela hotelera existente, la travesía y la calle de Burgos, con un acusado desnivel entre éstas. El ámbito del Estudio de Detalle tiene una superficie de 2.738 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
 Uso característico..... Terciario (Comercial, Oficinas y Hostelería).  
 Usos compatibles .....según Ordenanza de aplicación.  
 Usos prohibidos..... Todos los demás
- 1.6.- **Ordenanza de aplicación**.....9 (T) del Plan General
- 1.7.- **Superficie de parcela edificable** ..... 1.500 m2
- 1.8.- **Edificabilidad máxima de usos lucrativos**.....3.600 m2C
- 1.9.- **Coefficiente de edificabilidad máxima sobre parcela**..... 2,4 m2/m2
- 1.10.- **Altura máxima**.....IV plantas (Baja + III)
- 1.11.- **Objetivos y criterios de ordenación::**

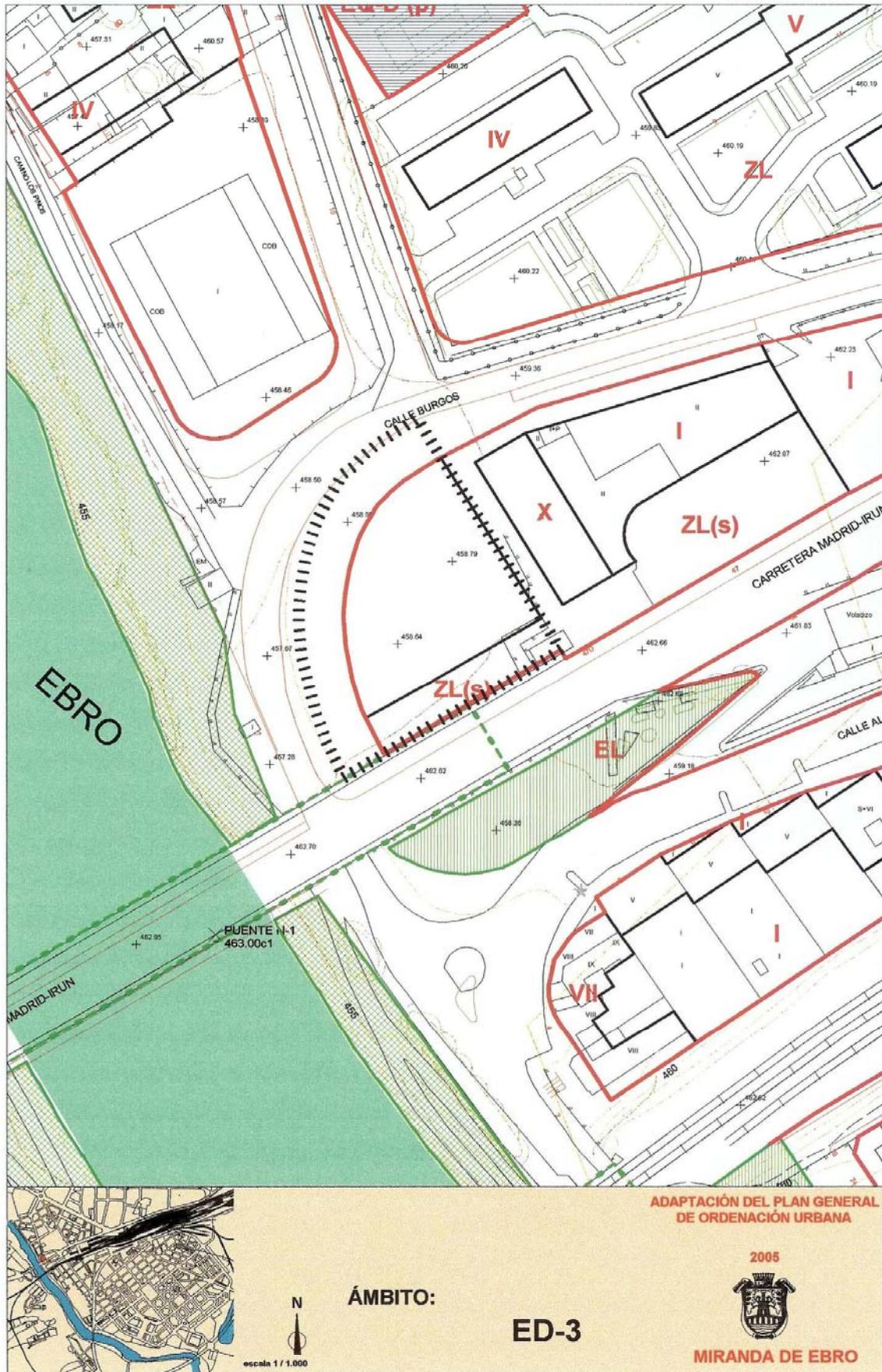
El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación detallada de una zona estratégica para usos terciarios singulares y desarrollo de una actuación representativa en la futura travesía urbana de la carretera N-I, conformando un nodo estructurante en los accesos actuales al núcleo de Allende (calles Bilbao y Duque de Ahumada/Vitoria), complementario con las actuaciones programadas en este Plan General para la ampliación y mejora de los mismos.

No se permiten los usos pormenorizados de Servicios del Automóvil, tipos C y E, ni Industrial de cualquier tipo. La edificación resultante no podrá superar una altura de IV plantas.

No se establecen retranqueos obligatorios, salvo en el lindero colindante con la parcela hotelera existente; en plantas bajo rasante deberán cumplirse estos mismos retranqueos. En plantas bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable, manteniendo esos retranqueos.

A los efectos de este Estudio de detalle, las plantas edificadas bajo la rasante de la carretera N-I tendrán la consideración de plantas bajo rasante, no computándose a efectos de edificabilidades permitidas.

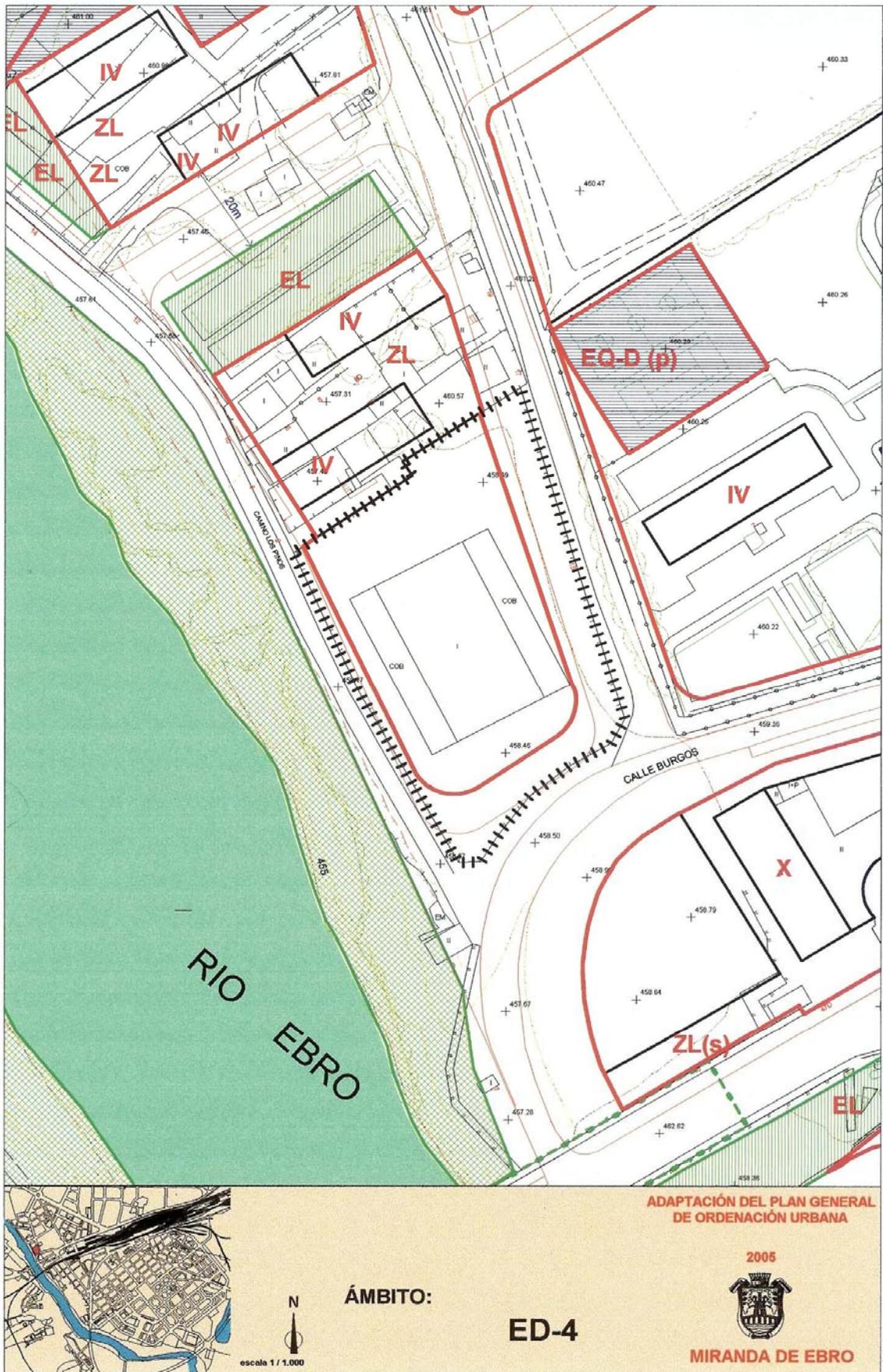
La franja de viario público que se refleja en la documentación de este Plan General será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, y tendrá en la calle Burgos un ancho mínimo de 10 m.. Se deberá resolver adecuadamente la comunicación peatonal entre la travesía de la carretera N-I y el actual paso inferior a la misma por la calle de Burgos/Bilbao. Se deberán resolver dentro del ámbito del Estudio de Detalle, las necesidades de aparcamiento de esta parcela.



## ED.4

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:

- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** ..... Estudio de Detalle.
- 1.2.- **Denominación**..... ED-4.
- 1.3.- **Clase de suelo** ..... SUC (suelo urbano consolidado).
- 1.4.- **Situación** ..... Los Pinos  
 Ámbito situado en la margen izquierda del río Ebro, en la barriada de Los Pinos, al oeste del polígono Nuclenor. Corresponde con una parcela que alberga una nave y almacén de materiales de construcción. Se encuentra delimitado por la calle de Burgos, los dos caminos del mismo nombre y el Sector S-P.1 del presente Plan General. El ámbito del Estudio de Detalle tiene una superficie de 4.322 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
 Uso característico..... Residencial multifamiliar  
 Usos compatibles:  
 según Ordenanza de aplicación; en razón a la singularidad de localización del ámbito, se autoriza el uso Terciario exento (Comercial, Oficinas y Hostelería).  
 Usos prohibidos..... Todos los demás.
- 1.6.- **Ordenanza de aplicación**..... 5 (RBE), Grado 3º del Plan General
- 1.7.- **Superficie de parcela edificable** ..... 2.974 m2
- 1.8.- **Edificabilidad máxima de usos lucrativos**..... 3.569 m2C
- 1.9.- **Coefficiente de edificabilidad máxima sobre parcela**..... 1,2 m2/m2
- 1.10.- **Altura máxima**.....IV plantas (Baja + III)
- 1.11.- **Objetivos y criterios de ordenación::**  
 No se permiten los usos pormenorizados de Servicios del Automóvil, tipos C y E, ni industrial de cualquier tipo.  
 Se declara expresamente fuera de ordenación, el uso industrial. La edificación resultante no podrá superar una altura de IV plantas.  
 Los terrenos destinados a viario público que se refleja en la documentación de este Plan General serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento. Se deberán resolver dentro del ámbito del Estudio de Detalle, las necesidades de aparcamiento de esta parcela.



## **ED.5 “Estadio Anduva”**

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:

- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** ..... Estudio de Detalle.
- 1.2.- **Denominación**..... ED-6.
- 1.3.- **Clase de suelo** ..... SUC (suelo urbano consolidado).
- 1.4.- **Situación** ..... Anduva  
 Ámbito situado en la margen derecha del río Bayas, correspondiente a los terrenos donde se ubica las actuales instalaciones del Campo de Fútbol de Anduva. El ámbito del Estudio de Detalle tiene una superficie considerada de 16.385 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
 Uso característico..... Residencial Multifamiliar  
 Usos compatibles .....según Ordenanza de aplicación  
 Usos prohibidos..... Todos los demás.
- 1.6.- **Ordenanza de aplicación**..... 5 (RBE) 4º del Plan General
- 1.7.- **Superficie de parcela edificable:** ..... 8.192 m2,  
 correspondiente al 50 % de la superficie del ámbito del Estudio de Detalle.
- 1.8.- **Edificabilidad máxima de usos lucrativos**..... 16.385 m2C
- 1.9.- **Coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela**..... 2 m2/m2
- 1.10.- **Densidad máxima de viviendas**.. 100 viviendas / Ha. del ámbito del Estudio de Detalle
- 1.11.- **Número máximo de viviendas** ..... 164 viviendas
- 1.12.- **Altura máxima**.....según Ordenanza
- 1.13.- **Objetivos y criterios de ordenación::**  
 De aplicación en este ámbito la Ordenanza específica del Plan General, 5 (RBE) Grado 4º.  
 Se considera vinculante la situación del espacio libre público definido en el Plan General, con una superficie mínima de 3.000 m2.

