

## **5.- PLANES ESPECIALES (PE / PERI)**

- PE-4. (Plan Especial de Reforma Interior "Orón").
- PE-5. (Plan Especial de Reforma Interior "Suzana").
- PE-6. (Plan Especial de Ordenación "Valverde").
- PE-7. (Plan Especial "Nuevo Campo de Fútbol").
- PERI-2. (Plan Especial de Reforma Interior "Los Pinos")
- PE 2. (Plan Especial de Ordenación "Área recreativa de San Juan del Monte")

## **PE-4. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “ORÓN”)**

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** .....Plan Especial
- 1.2.- **Denominación**..... PE-4
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUNC (suelo urbano no consolidado).
- 1.4.- **Situación** ..... Orón  
 Ámbito situado en el entorno de la Entidad Menor de Orón, entre las carreteras de Orón a Miranda de Ebro y la nacional N-I, en la margen izquierda del río Oroncillo. Corresponde con un área no urbana, sin dotaciones urbanísticas adecuadas, con presencia de edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar que se disponen a lo largo del camino que discurre entre ambas carreteras. El ámbito del Plan Especial tiene una superficie de 52.765 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
**Uso característico** ..... Residencial unifamiliar  
**Usos compatibles**.....según Ordenanza  
**Usos prohibidos** .....según Ordenanza; prohibiéndose expresamente los usos residencial multifamiliar, industrial y terciario, así como de equipamiento comercial, de servicios, de ocio y análogos, de titularidad privada.
- 1.6.- **Plazos para establecer la ordenación detallada:**  
 Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.
- 1.7.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**  
 0,250 m2 edificables/m2.
- 1.8.- **Densidad máxima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
 20 viviendas/Ha. No se establece densidad mínima de viviendas por cuanto corresponde con una actuación destinada a reordenar urbanísticamente un ámbito ocupado en gran medida por edificaciones existentes.
- 1.9.- **Índice de variedad de uso:**  
 Igual o superior al 10 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.
- 1.10.- **Índice de variedad tipológica:**  
 No se establece.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
 No se establece.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
 895 m2 (SG-EQ.7).

De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.

**1.13.- Objetivos:**

El objeto del Plan Especial es dotar a esta área, con presencia de viviendas dispersas y construcciones ilegales, de las necesarias dotaciones e infraestructuras urbanísticas, para procurar la ordenación de este ámbito y su integración en la estructura general del municipio.

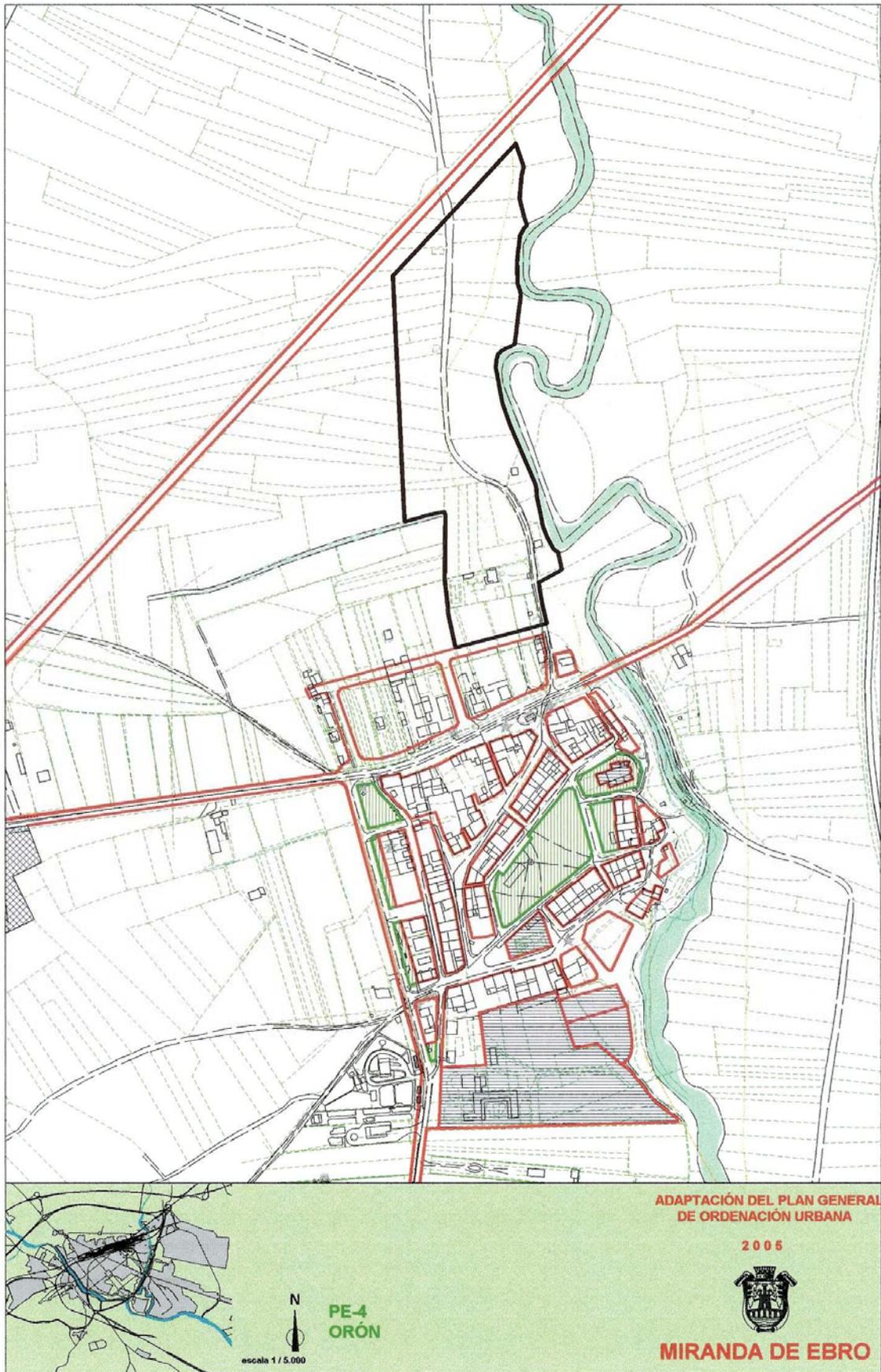
**1.14.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:**

La ordenación del Plan Especial se realizará a partir de la aplicación de Ordenanza 7 (RUE) 1º e del Plan General, debiendo mantenerse en lo posible la parcelación existente que albergue viviendas existentes.

Este ámbito deberá acometer y costear las obras necesarias, a juicio del Ayuntamiento, de infraestructuras y de conexiones a sistemas generales, para dotarse de las adecuadas condiciones de urbanización. 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.

Serán de aplicación las necesarias reservas de suelo para sistemas locales establecidas en la legislación urbanística para el suelo urbano no consolidado.

La parcela mínima edificable para nueva edificación será de 600 m<sup>2</sup> de superficie mínima. Sólo se permite la tipología unifamiliar aislada, con II plantas de altura (Baja + 1), sin aprovechamiento bajo cubierta para usos viveros, con edificabilidad máxima sobre parcela de 0,4 m<sup>2</sup>C/m<sup>2</sup>. Debido a la proximidad del río Oroncillo, esta actuación estará sujeta a las disposiciones que establezca el organismo de cuenca.



## **PE-5. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR: "SUZANA")**

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** .....Plan Especial
- 1.2.- **Denominación**..... PE-5
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUNC (suelo urbano no consolidado).
- 1.4.- **Situación** ..... Suzana  
 Ámbito situado colindante con la delimitación de la Entidad Menor de Suzana, en el acceso desde la carretera de Miranda de Ebro. Corresponde con un área no consolidada por la edificación, sin dotaciones urbanísticas adecuadas, con presencia de edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar que se disponen a lo largo de la citada carretera. El ámbito del Plan Especial tiene una superficie aproximada de 73.520 m<sup>2</sup>.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
 Uso característico..... Residencial unifamiliar  
 Usos compatibles .....según Ordenanza  
 Usos prohibidos..... según Ordenanza; prohibiéndose expresamente los usos residencial multifamiliar, industrial (Tipo A) y terciario, así como de equipamiento comercial, de servicios, de ocio y análogos, de titularidad privada.
- 1.6.- **Plazos para establecer la ordenación detallada:**  
 Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.
- 1.7.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**  
 0,250 m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup>.
- 1.8.- **Densidad máxima / mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
 20 viviendas/Ha.
- 1.9.- **Índice de variedad de uso:**  
 Igual o superior al 10 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.
- 1.10.- **Índice de variedad tipológica:**  
 No se establece.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
 No se establece.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
 1.247 m<sup>2</sup> (SG-EQ.7).  
 De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.13.- **Objetivos:**  
 Ordenación de terrenos no consolidados por la edificación para su desarrollo con uso residencial unifamiliar en ampliación del núcleo existente. Este sector constituye una

actuación propuesta en el Plan General para completar los desarrollos residenciales de bajas densidades en los entornos de las Entidades Menores, procurando tipologías residenciales alternativas a las de Huertos Familiares.

**1.14.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:**

La ordenación del Plan Especial se realizará a partir de la aplicación de Ordenanza 7 (RUE) 1º e del Plan General. La parcela mínima edificable será de 400 m<sup>2</sup> de superficie mínima. Sólo se permite la tipología unifamiliar aislada o pareada, con II plantas de altura (Baja + 1), sin aprovechamiento bajo cubierta para usos viveros, con edificabilidad máxima sobre parcela de 0,5 m<sup>2</sup>C/m<sup>2</sup>.

Este ámbito deberá acometer y costear las obras necesarias, a juicio del Ayuntamiento, de infraestructuras y de conexiones a sistemas generales, para dotarse de las adecuadas condiciones de urbanización. 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.

Se permiten las construcciones auxiliares agrícolas.

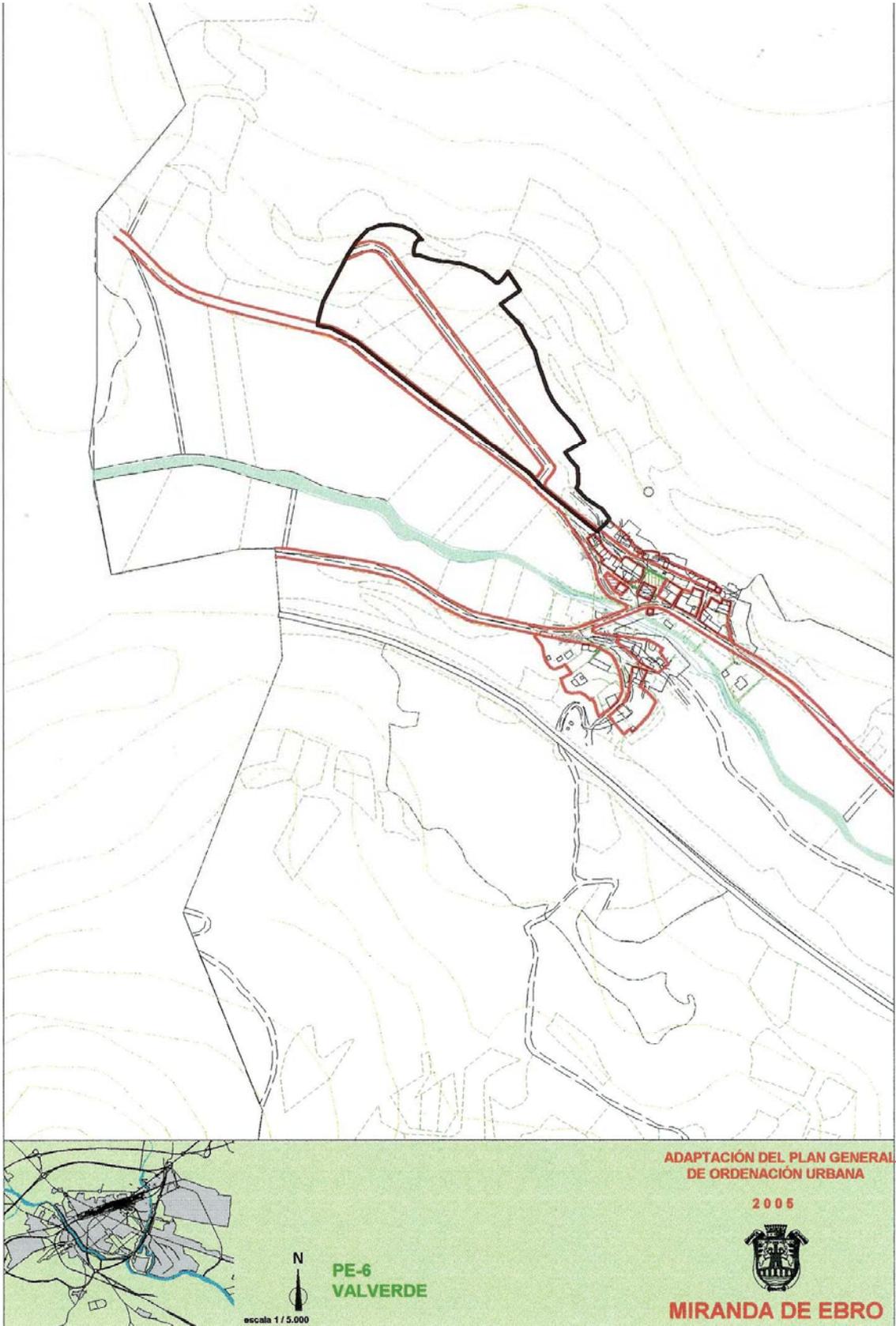
Serán de aplicación las necesarias reservas de suelo para sistemas locales establecidas en la legislación urbanística para el suelo urbano no consolidado.



## **PE-6. (PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN: “VALVERDE DE MIRANDA”)**

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

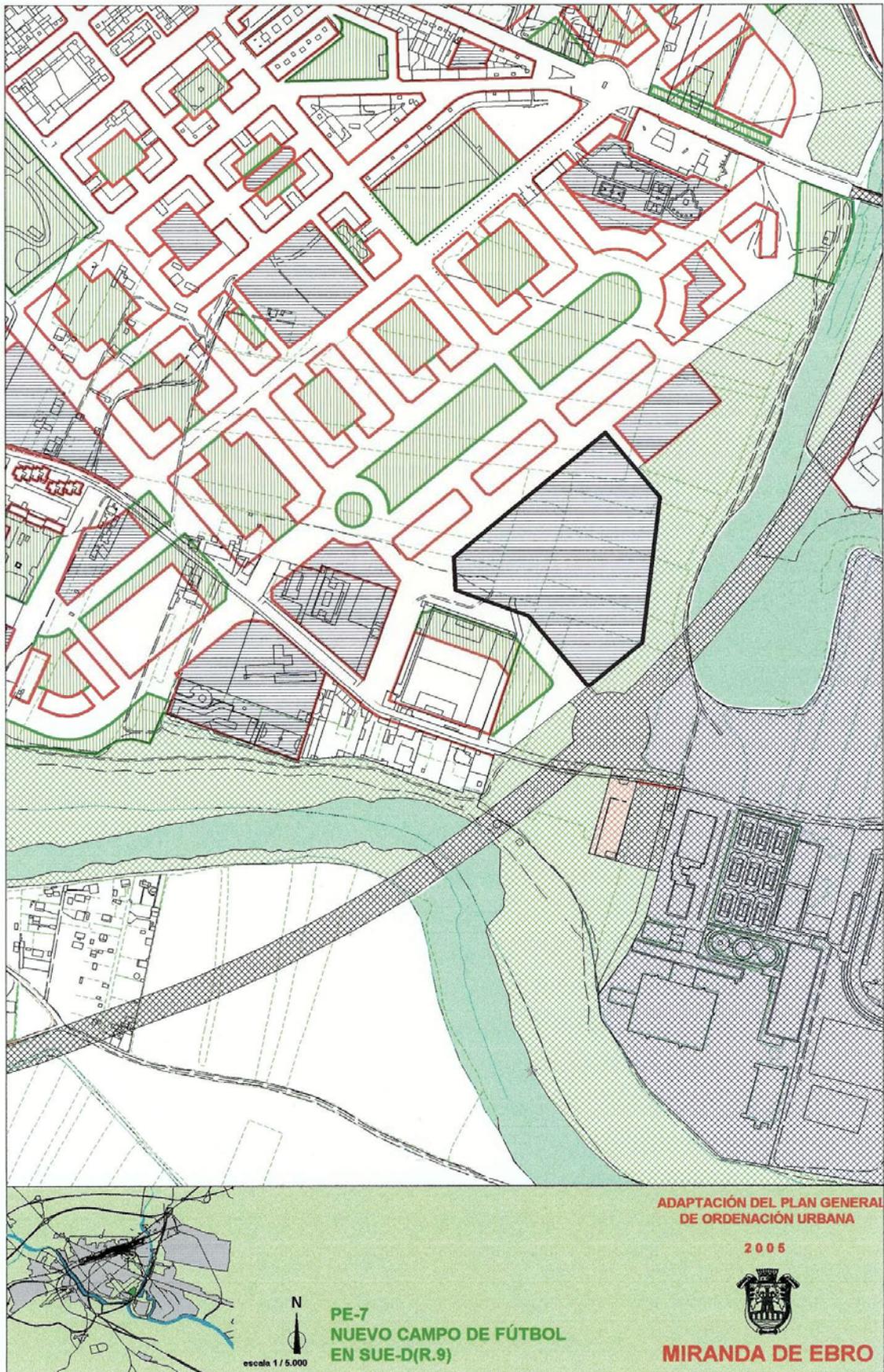
- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** .....Plan Especial
- 1.2.- **Denominación**..... PE-6
- 1.3.- **Clase de suelo** ..... SR-PA (Suelo Rústico de Protección Agropecuaria).
- 1.4.- **Situación** ..... Valverde de Miranda
- Ámbito situado en el entorno de la Entidad Menor de Valverde de Miranda, en la ladera del Monte del mismo nombre o de La LLana, al norte de la carretera a Bugedo. El ámbito del Plan Especial tiene una superficie estimada de 34.668 m2.
- Corresponde con un área con presencia de construcciones ilegales, sin dotaciones urbanísticas adecuadas, dispuestas a lo largo de un camino, en terrenos con pendiente pronunciada.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**
- De acuerdo con las Normas Particulares del Suelo Rústico de la Normativa del Plan General aplicables a esta clase de suelo rústico de Protección Agropecuaria.
- 1.5.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**
- No se establecen.
- 1.6.- **Objetivos:**
- El objeto del Plan Especial es dotar a esta área con presencia de construcciones ilegales, de la necesaria regulación urbanística para controlar la dispersión de construcciones en terrenos protegidos, y establecer la ordenación de las existentes..
- 1.7.- **Criterios, normas y condiciones vinculantes:**
- La ordenación del Plan Especial se realizará a partir de la aplicación del régimen urbanístico del suelo rústico que se establece en Libro VI de la Normativa del Plan General, y en especial, las condiciones particulares de la categoría de Protección Agropecuaria.
- Los usos y construcciones existentes que en aplicación de la normativa vigente estén permitidos o sujetos a autorización, no se considerarán declarados fuera de ordenación, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 642 de la Normativa del Plan General.
- Este ámbito deberá acometer y costear las obras necesarias para la ordenación y regulación urbanística de este ámbito.



## **PE-7. (PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN: "Nuevo Campo de fútbol")**

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** .....Plan Especial.
- 1.2.- **Denominación**..... PE-7.
- 1.3.- **Clase de suelo:**  
Se establece la tramitación de un Plan Especial, PE-7 "Nuevo Campo de fútbol" para la ordenación singular de la parcela dotacional pública del nuevo Campo de Fútbol (EQ-D) en el ámbito del sector del suelo urbanizable delimitado SUE-D (R.9) "Miranda Sur.
- 1.4.- **Situación** ..... Anduva  
Ámbito situado en la margen derecha del río Bayas, en terrenos calificados en la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUE-D (R.9) como reserva de suelo de Sistema Local de Equipamiento Deportivo (Q-D), estando previsto su uso para las instalaciones deportivas del nuevo Campo de Fútbol. El ámbito del Plan Especial tiene una superficie considerada de 32.000 m<sup>2</sup>.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso característico..... Equipamiento público  
Usos compatibles ..... según Ordenanza de aplicación; y permitiéndose expresamente los usos Comercial, Hostelería tipos A y B, Oficinas tipo A, y Servicios del Automóvil tipos A y D, que estén vinculados a estas instalaciones deportivas.  
Usos prohibidos..... Todos los demás.
- 1.6.- **Ordenanza de aplicación**..... 10 (EQ) de este Plan General
- 1.7.- **Superficie de parcela edificable** ..... 32.000 m<sup>2</sup>
- 1.8.- **Superficie máxima edificable**..... 16.000 m<sup>2</sup>C
- 1.9.- **Edificabilidad máxima sobre parcela**..... 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1.10.- **Altura máxima**..... 15 m. de altura de cornisa
- 1.11.- **Objetivos y criterios de ordenación:**
- Ordenación detallada de parcela dotacional singular en sustitución del antiguo Campo de fútbol de Anduva, completando el área deportiva de Miranda de Ebro situada al sureste del núcleo urbano, en la península de Anduva, junto a uno de los nodos de acceso previsto en el Plan General.
  - El Plan Especial podrá incorporar en su ámbito el equipamiento privado previsto al noreste de esta parcela del nuevo Campo de Fútbol (EQ-D), para establecer la reordenación conjunta de ambas.
  - La altura máxima podrá superarse en razón a las necesidades funcionales que se deriven de las características propias de esta instalación deportiva singular.



## **PERI 2. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “LOS PINOS”)**

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** .....Plan Especial
- 1.2.- **Denominación**.....PERI-2
- 1.3.- **Clase de suelo** ..... SUC (suelo urbano consolidado).
- 1.4.- **Situación** .....Los Pinos
- Ámbito situado en la margen izquierda del río Ebro, en el extremo noroeste del núcleo urbano de Miranda de Ebro, entre el río y la carretera de Bilbao, en el paraje de Los Pinos.
- Linda al norte, con terrenos rústicos clasificados como Suelo Rústico por el presente Plan General; al oeste, con la margen derecha del Ebro; al sur, con equipamiento público escolar; y al este, con terrenos clasificados como Suelo Urbanizable delimitado, SUE-D (T/R).
- Corresponde con un tejido edificado de casa bajas agrupadas y en hilera, desestructurado, sin integración en la trama urbana y carencia de dotaciones públicas.
- El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior tiene una superficie aproximada de 15.000 m<sup>2</sup>.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**
- Uso característico..... Residencial unifamiliar.
- Usos compatibles .....según Ordenanza de aplicación.
- Usos prohibidos..... Todos los demás.
- 1.6.- **Ordenanza de aplicación**..... 7 (RUE) 2º del Plan General
- 1.7.- **Altura máxima**.....II plantas + BC (Baja + 1 + BC)
- 1.8.- **Objetivos y criterios de ordenación:**
- Reordenación de alineaciones, con mantenimiento de las consolidadas, y regularización de viario con apertura de nueva calle al objeto de mejorar las conexiones viarias de esta zona, procurando la integración con las actuaciones urbanísticas previstas en su entorno; la mejora de la calidad urbana de este espacio; así como el incremento de las dotaciones urbanísticas en esta zona.
  - El aprovechamiento urbanístico del Plan Especial será el resultante de la aplicación de las condiciones de edificabilidad de la Ordenanza aplicable 7 (RUE) 2º del Plan General a las alineaciones oficiales definidas en el Plan General.

