

#### **4.- SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** **(SECTOR-S).**

- **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-BAY.1 (Bayas)  
Sector S-CA.1 (Las Californias)  
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-AYU.1 (Ayuelas de Arriba)  
Sector S-AYU.2 (Ayuelas de Arriba)  
Sector S-AYU.3 (Ayuelas de Abajo)  
Sector S-BAR.1 (Bardauri)  
Sector S-G.1 (Guinicio)  
Sector S-IRC.1 (Ircio)  
Sector S-OR.1 (Orón)

## **SECTOR S-ALL.1**

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

- 1.1.- **Denominación:** ..... S-ALL.1.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** ..... Allende norte.  
Ámbito localizado al norte del núcleo urbano de Miranda de Ebro, situado entre la Ronda del Ferrocarril y calle La Estación, en el interior de la manzana delimitada por las calles Doctor Fleming y Ciudad de Haro, sobre parte de terrenos de RENFE destinados a Escuela de Formación. El ámbito del sector tiene una superficie estimada de 5.879 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Residencial multifamiliar.  
Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.  
Usos prohibidos..... Todos los demás.
- 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:**  
1,000 m2 edificables/m2.
- 1.8.- **Densidad máxima / mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
70 / 40 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:**  
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
No se establece.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
393 m2 (SG-EQ.7).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.13.- **Objetivos:**  
- Renovación urbana mediante la reestructuración integral de una pequeña área de construcciones y servicios ferroviarios (Escuela de Ferroviarios), con sustitución de las edificaciones existentes (II y III plantas).

- Prolongación de la calle Fernando del Valle, y creación de un espacio dotacional público central y franja de espacios libres, en desnivel, colindante con la Ronda del Ferrocarril, en continuidad de la zona verde existente en la calle Ciudad de Haro.

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanza aplicable ..... 2 (RET) 2º de este Plan General.

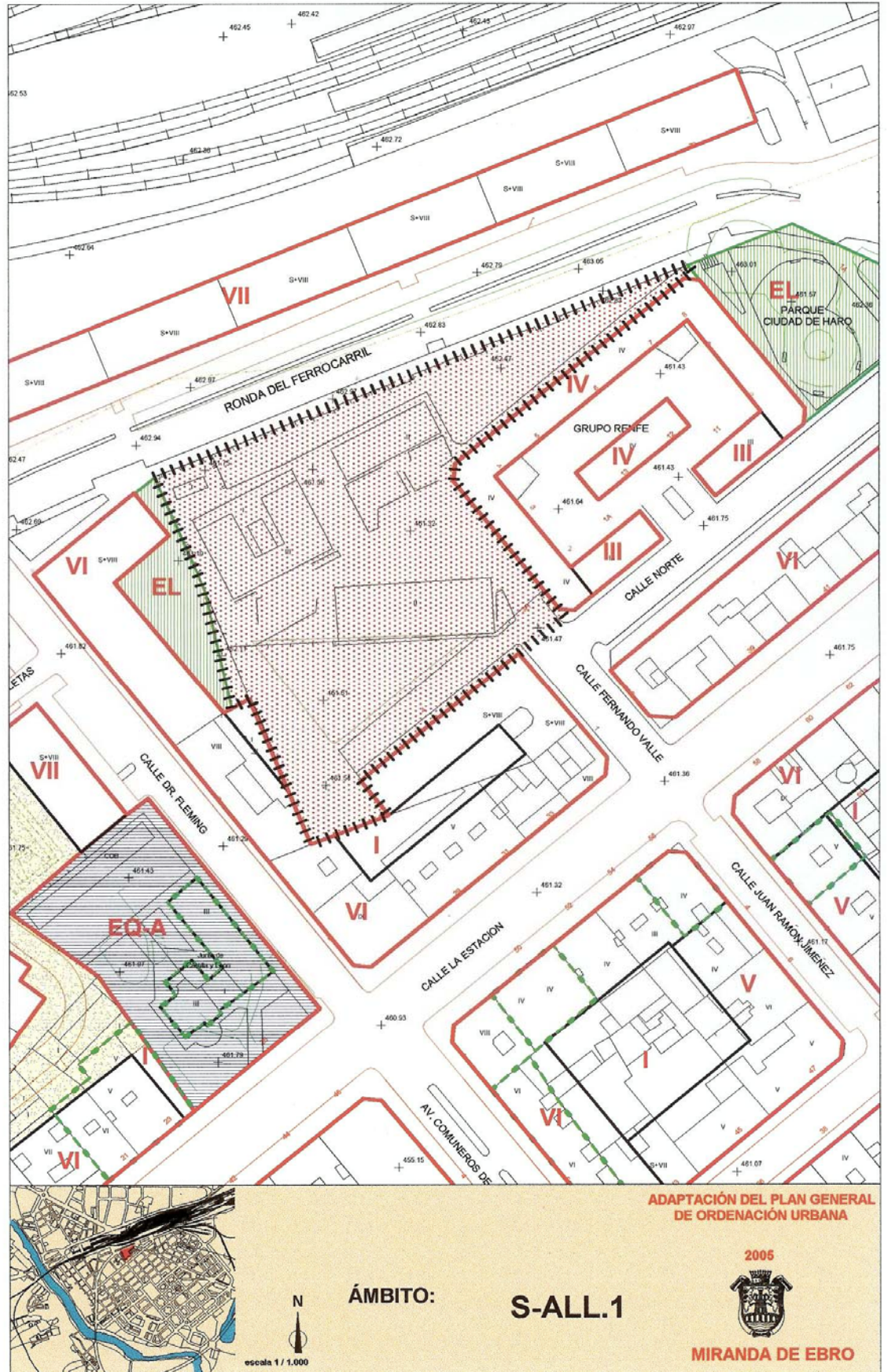
2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.

Los espacios libres públicos se localizarán preferentemente en continuidad con la calle Ronda del Ferrocarril.

La altura máxima de la edificación será de VI plantas.

La ordenación detallada deberá procurar la creación de un espacio central dotacional, sin permitirse viarios sin salida (en fondo de saco) ni de conexión con la calle Ronda del Ferrocarril. La edificación resultante tendrá una altura máxima de VI plantas, debiendo retranquearse de la alineación oficial a la calle Ronda del Ferrocarril al objeto de poder localizar las cesiones correspondientes de espacios libres públicos.



## SECTOR S-AQN.1

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

- 1.1.- **Denominación:** ..... S-AQN.1.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** .....Aquende norte.  
Terrenos situados al oeste del núcleo de Aquende, entre el conjunto histórico y el parque de las Josefinas. El ámbito del sector tiene una superficie estimada de 24.029 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Residencial multifamiliar.  
Usos compatibles .....según Ordenanzas aplicables.  
Usos prohibidos..... Todos los demás, en cada una de las Ordenanza aplicables.
- 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:**  
0,500 m2 edificables/m2.
- 1.8.- **Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
40 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:**  
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
No se establece.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
815 m2 (SG-EQ.7).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.13.- **Objetivos:**
- Reordenación para uso residencial de un área no consolidada por la edificación, en terrenos destinados a huertos, en una actuación urbanística de remate del suelo urbano colindante al núcleo histórico de Miranda de Ebro y su incorporación a la estructura urbana, mediante la definición de una volumetría y tipología edificatoria acorde con el tejido histórico del entorno, y de transición hacia los huertos tradicionales existentes al oeste de la actuación.

- La mejora del sistema viario con la creación de una vía de comunicación entre las calles Aquende y San Lázaro, circundando por el oeste el parque de las Josefinas; y el trazado de vías transversales de conexión entre aquella y la calle del Oroncillo; así como la creación de una plaza o espacio libre público en el entorno del elemento catalogado (antigua fábrica de harinas) destinado a equipamiento en el PERI-1.

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanzas aplicables..... 4 (RE) 2º y 7 (RUE) 1º e de este Plan General, siendo sus ámbitos de aplicación los señalados en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

El viario de conexión con la calle San Lázaro deberá resolver la pendiente existente con la calle Aquende, debiendo preverse el enlace con las determinaciones del Plan Especial del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro (PERI-1).

La altura máxima de la edificación será de III plantas.

El equipamiento, en el caso de localizarse en interior de manzana, tendrá una edificabilidad máxima de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura máxima de I planta (Baja).

Se considera vinculante la estructura viaria definida en los planos de ordenación del Plan General, así como las localizaciones de los espacios libres públicos establecidos, a excepción del bulevar de conexión con la calle Oroncillo.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.



## SECTOR S-AQN.2

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

- 1.1.- **Denominación:** ..... S-AQN.2.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** ..... Aquende Sur.  
Ámbito localizado entre la carretera de Fuentecaliente, paseo de La Arboleda, Colegio público Aquende, instalaciones de Policía Local, y Ronda del Ferrocarril. Tiene una superficie aproximada de 40.246 m<sup>2</sup>.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Residencial unifamiliar.  
Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.  
Usos prohibidos ..... Todos los demás.
- 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:**  
0,500 m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup>.
- 1.8.- **Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
40 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:**  
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
No se establece.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
1.365 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 sin consolidar, destinados en la actualidad a huertos con presencia de edificación aislada en parcela amplia, carentes de una estructura urbana acorde su localización colindante con el núcleo urbano de Aquende, dotando a este ámbito de usos residenciales de densidades medias de transición entre el casco histórico y los desarrollos residenciales propuestos en los sectores de suelo



urbanizable situados al este y sur de la Ronda del Ferrocarril, manteniendo la continuidad del paseo de ribera.

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanza aplicable .....7(RUE)-1ºe de este Plan General.

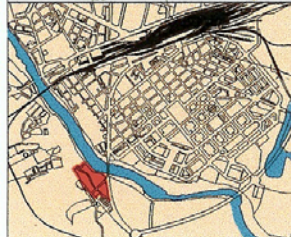
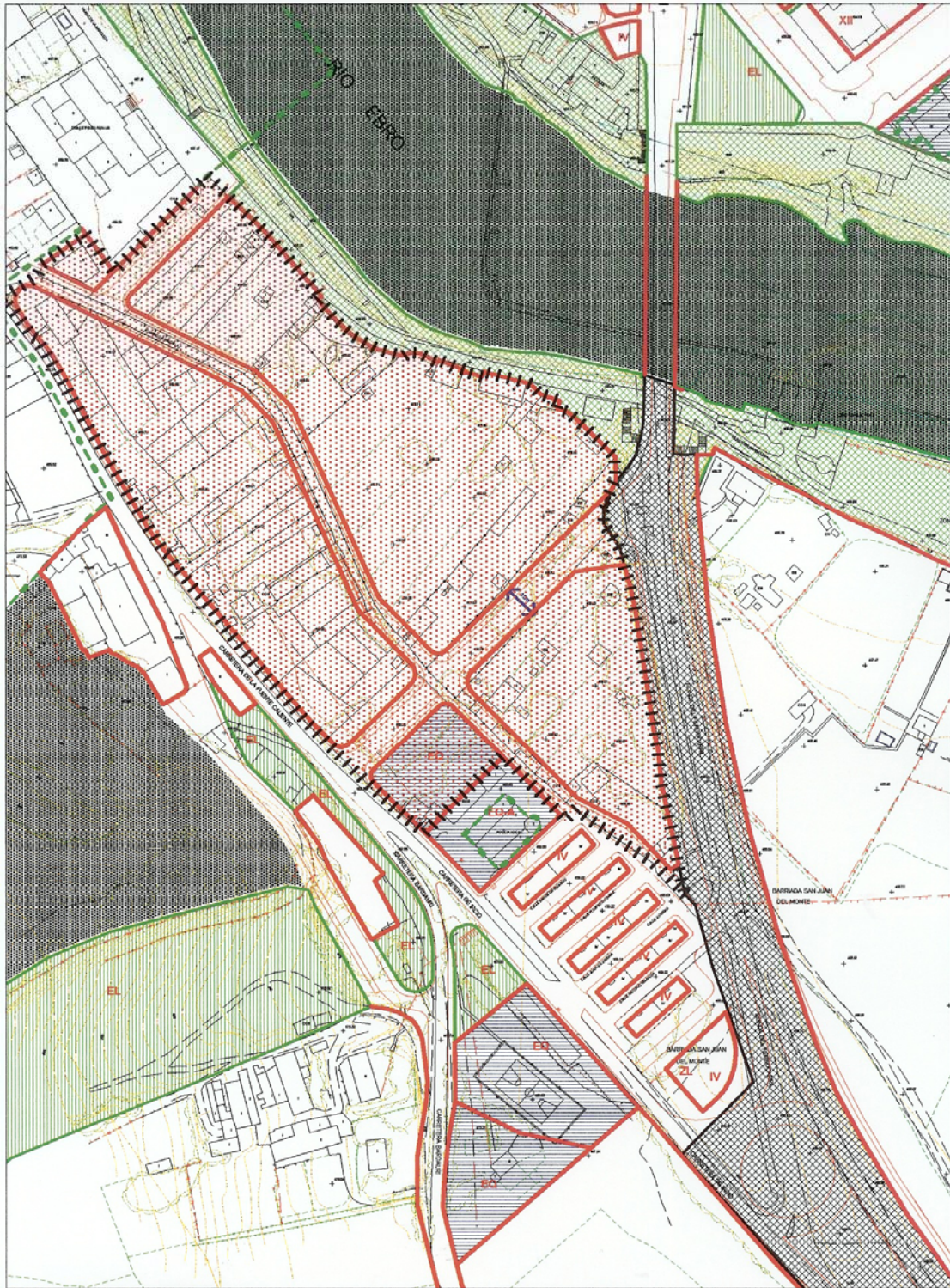
2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

Se considera vinculante la estructura viaria definida gráficamente en el Plan General, debiendo resolver el viario estructurante del sector los desniveles existentes con los viarios de acceso. Se establece un viario de conexión, con una anchura mínima de 15 metros, entre la carretera de Fuentecaliente y el acceso al puente de la Ronda del Ferrocarril sobre el Ebro.

La ordenación detallada establecerá la calificación urbanística del sector a partir de la aplicación de la Ordenanza 7(RUE)-1ºe de este Plan General, pudiendo alterar las condiciones de edificación establecidas en la misma, sin que puedan superarse las determinaciones de ordenación general definidas en esta Ficha. Se admite el uso residencial multifamiliar, en tipología de manzana abierta o bloque exento, que no podrá superar una altura máxima de IV plantas (Baja + 3), debiendo localizarse en relación al viario estructurante del sector (viario de conexión de 15 m.), la carretera de Fuentecaliente y la Ronda del Ferrocarril.

La cesión del sistema local de espacios libres públicos deberá localizarse preferentemente colindante con las riberas del Ebro, a los efectos de posibilitar la ampliación de éstas. Dentro de las reservas de suelo para equipamiento local deberá incluirse la parcela delimitada en el Plan General al oeste de actual equipamiento de la Policía Local (antiguo Matadero) para ampliación de éste, debiendo ser de titularidad pública, y cuya obtención tendrá carácter preferente en el desarrollo del sector.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.



N  
escala 1 / 2.000

ÁMBITO:

**S-AQN.2**

ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA

2005



MIRANDA DE EBRO

## **SECTOR S-AQN.3**

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

- 1.1.- **Denominación:** .....S-AQ.3.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** ..... Aquende Sur.  
Ámbito localizado en la margen sur de la carretera de Fuentecaliente, entre la carretera de Bardauri y el límite del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro. Tiene una superficie aproximada de 6.994 m<sup>2</sup>.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Residencial unifamiliar.  
Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.  
Usos prohibidos ..... Todos los demás.
- 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:**  
0,500 m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup>.
- 1.8.- **Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
40 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:**  
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
No se establece.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
237 m<sup>2</sup> (SG-EQ.7).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.13.- **Objetivos:**
- Reestructuración de ámbito periférico al núcleo urbano con presencia de usos y edificaciones no residenciales, en una localización topográfica singular al sur de la carretera de Fuentecaliente.
  - Se propone apertura de nuevo viario de acceso y creación de áreas ajardinadas en transición entre el espacio protegido del Monte de Los Frailes y los desarrollos residenciales unifamiliares de Aquende Sur.

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanza aplicable ..... 7(RUE)-1ºe de este Plan General.

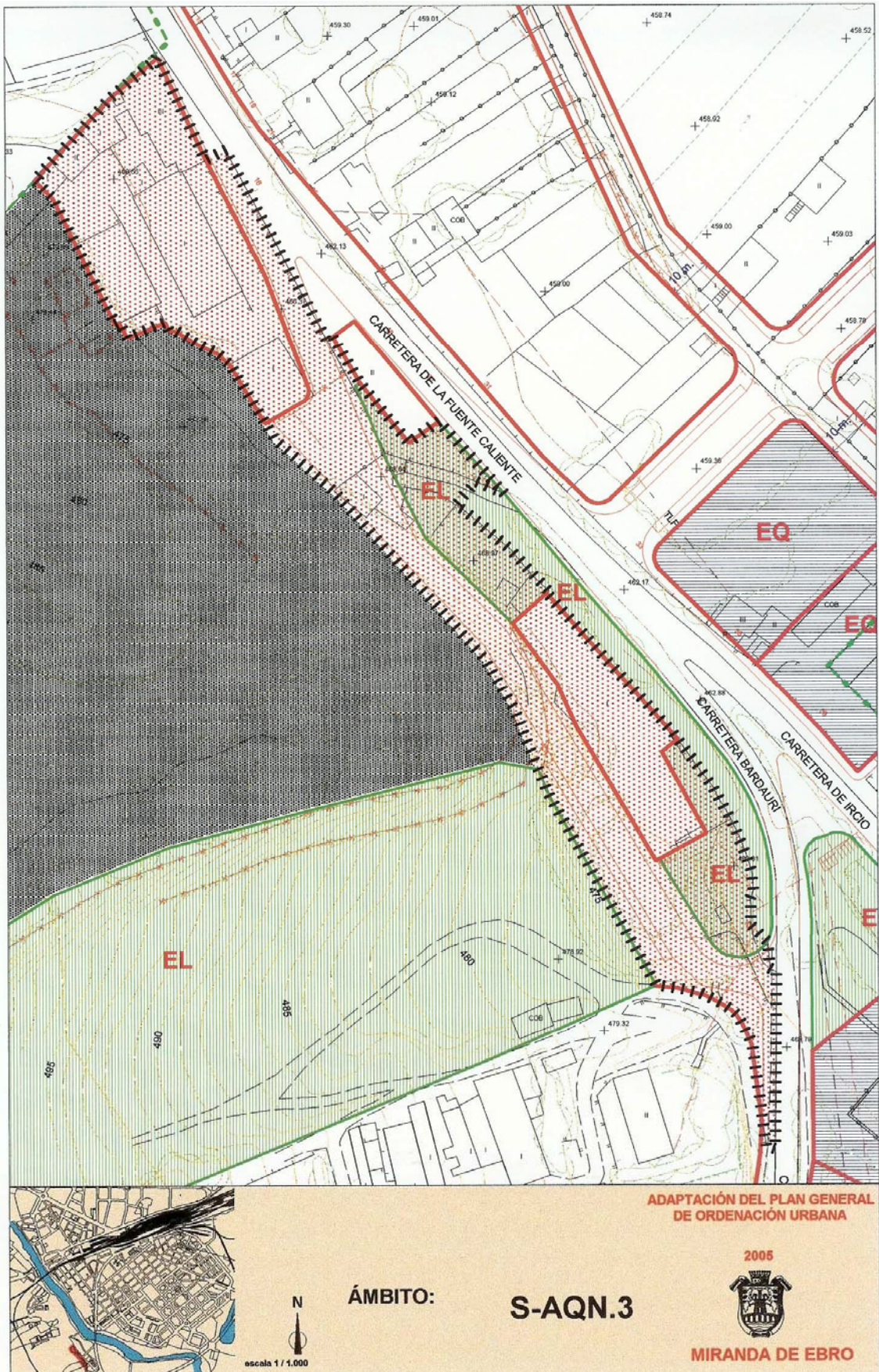
2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

La ordenación detallada establecerá la calificación urbanística del sector a partir de la aplicación de la Ordenanza 7(RUE)-1ºe de este Plan General, pudiendo alterar las condiciones de edificación establecidas en la misma, sin que puedan superarse las determinaciones de ordenación general definidas en esta Ficha.

Se admite el uso residencial multifamiliar, en tipología de manzana abierta, bloque exento o agrupada, que no podrá superar una altura máxima de III plantas (Baja + 2), debiendo procurarse la minoración de posibles impactos paisajísticos y visuales respecto al espacio protegido del Monte de Los Frailes.

Se considera vinculante la estructura viaria definida gráficamente en el Plan General, debiendo resolver el viario estructurante del sector los desniveles existentes con los viarios de acceso. La superficie de suelo para reserva de equipamientos, justificadamente, se podrá destinar a incrementar la superficie de la reserva de suelo para Espacios Libres públicos.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.



## **SECTOR S-AQN.4**

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

1.1.- **Denominación:** .....S-AQ.5.

1.2.- **Delimitación:**

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

1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).

1.4.- **Situación** ..... Callejonda.

Ámbito localizado al suroeste del núcleo urbano de Miranda de Ebro, en la ladera sur de La Picota, entre éste y la calle Callejonda. Tiene una superficie aproximada de 6.227 m<sup>2</sup>.

1.5.- **Regulación de Usos:**

Uso predominante ..... Residencial unifamiliar.

Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.

Usos prohibidos ..... Todos los demás.

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:**

0,600 m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup>.

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

40 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:**

Igual o superior al 20 %.

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

No se establece.

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

253 m<sup>2</sup> (SG-EQ.7).

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

1.13.- **Objetivos:**

Reestructuración de ámbito periférico al núcleo urbano consolidado, con apertura de nuevo viario y ampliación del existente de Callejonda, en una localización topográfica singular en la ladera sur del Monte de La Picota

---

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanza aplicable .....7(RUE)-2º de este Plan General.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

Se considera vinculante la localización de la reserva de suelo para espacio libre público en colindancia con el Parque de La Picota, así como el esquema viario propuesto con la alineación oficial definida en la calle Callejonda para ampliación de la misma.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.





## **SECTOR S-BAY.1**

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

- 1.1.- **Denominación:** .....S-BAY.1.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito, discontinuo, definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** ..... Entidad menor de Bayas.  
Ámbito, discontinuo, situado en el núcleo de Bayas, al este de la ciudad de Miranda de Ebro, entre dicho núcleo y el suelo rústico definido al sur del polígono industrial de Bayas, delimitado por la calle de la Iglesia. Tiene una superficie estimada de 10.645 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Residencial unifamiliar.  
Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.  
Usos prohibidos..... Todos los demás.
- 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:**  
0,700 m2 edificables/m2.
- 1.8.- **Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
40 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:**  
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
No se establece.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
505 m2 (SG-EQ.7).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.13.- **Objetivos:**  
Ordenación de alineaciones con nueva estructura viaria y prolongación de viario perimetral este en el núcleo de Bayas, con creación de espacio libre público circundante a la Iglesia con el objetivo de revalorizar este elemento catalogado con nivel de protección integral.

---

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanza aplicable ..... 6 (RUC) de este Plan General.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

La reserva exigible de suelo para sistema local de equipamiento podrá destinarse a aumentar y completar las dos zonas de espacios libres públicos previstos; en el entorno de la iglesia y junto a la calle del Olivo, en su extremo este.

Se considera vinculante la localización de los espacios libres públicos establecida en el Plan General.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.



## **SECTOR S-CA.1**

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

- 1.1.- **Denominación:** ..... S-CA.1.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** .....Las Californias.  
Ámbito localizado en el acceso a Miranda de Ebro desde la carretera de Bilbao y la Autopista A-1, en la zona industrial de Las Californias. Tiene una superficie estimada de 13.986 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Industrial (naves, talleres y almacenes).  
Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.  
Usos prohibidos ..... Todos los demás.
- 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:**  
0,550 m2 edificables/m2.
- 1.8.- **Índice de variedad de uso:**  
Igual o superior al 10 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.
- 1.9.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
522 m2 (SG-EQ.7).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.10.- **Objetivos:**  
Apertura de viario de conexión interna del área industrial, entre la carretera de Bilbao y el eje viario del Plan Parcial SUE (I/T) "Las Californias".

---

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

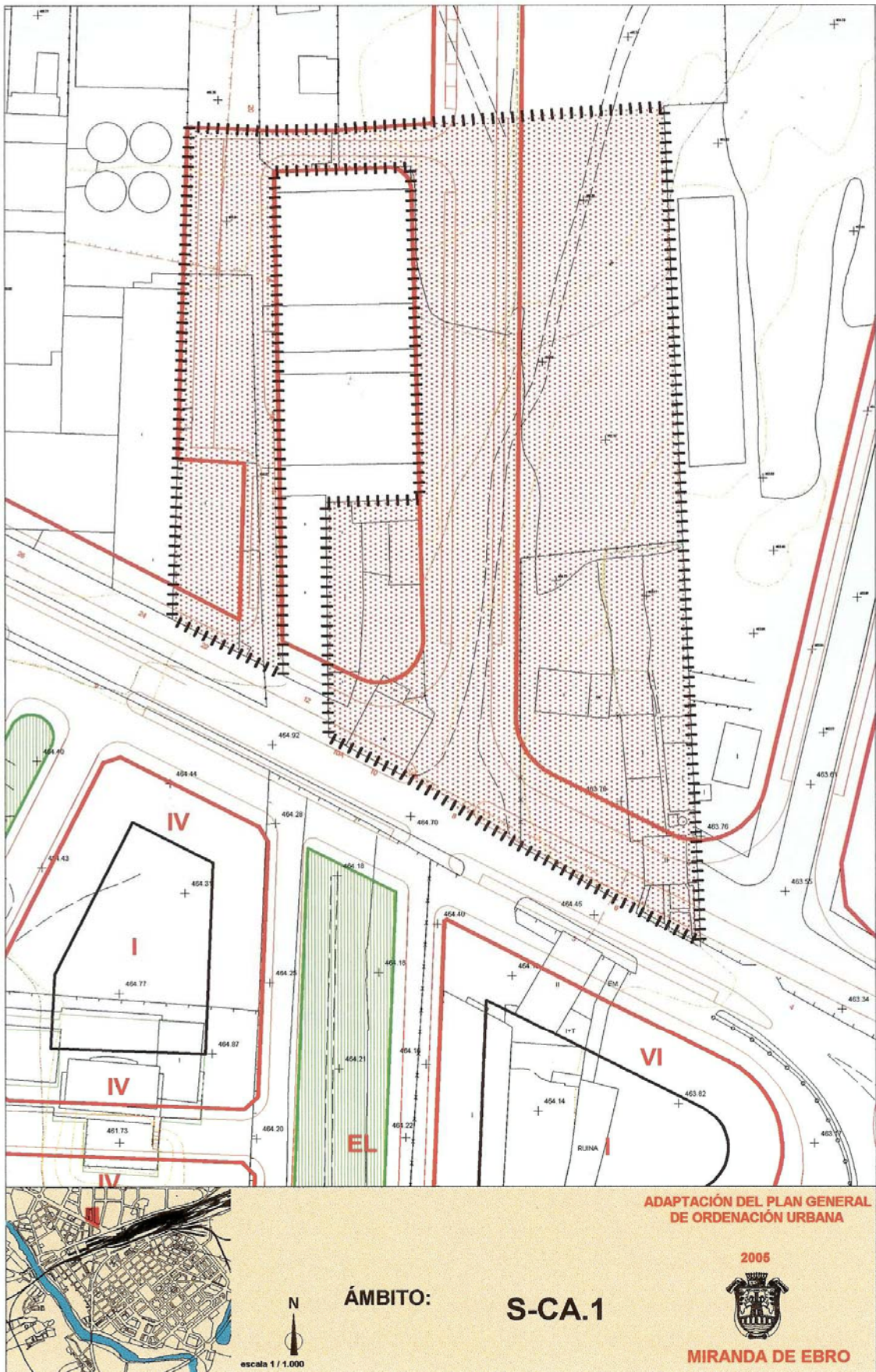
2.1.- Ordenanza aplicable .....8 (I) 1º de este Plan General.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

La edificabilidad lucrativa máxima sobre parcela será de 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y una altura máxima de II plantas (Baja +1).

Se considera vinculante el viario propuesto en el Plan General.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.



## SECTOR S-CH.1

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

- 1.1.- **Denominación:** .....S-CH.1.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** ..... La Charca.  
Ámbito localizado al este del núcleo urbano, entre la Avenida República Argentina, carretera de Logroño y los nuevos desarrollos urbanísticos del Plan Parcial, en desarrollo, de la Ronda del Ferrocarril. Tiene una superficie estimada de 1.729 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Residencial multifamiliar.  
Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.  
Usos prohibidos ..... Todos los demás.
- 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:**  
1,000 m2 edificables/m2.
- 1.8.- **Densidad máxima / mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
70 / 40 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:**  
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
No se establece.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
117 m2 (SG-EQ.7).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.13.- **Objetivos:**
- Ordenación de tejido urbano desestructurado, con presencia de edificaciones bajas, inserta en un entorno de nuevos desarrollos residenciales intensivos, manteniendo la estructura viaria del mismo.
  - Apertura de nuevo viario en continuidad con los propuestos en áreas colindantes, de enlace con la Avda. República Argentina; y esponjamiento del

tejido edificado en esta zona al objeto de revitalizar el área urbana de La Charca mediante la disposición de áreas dotacionales singulares.

- La ordenación establecida define una tipología edificatoria densa, en altura, acorde con la definida en su entorno, consolidando la margen sur edificada de la Avda. República Argentina.

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanza aplicable ..... 2 (RET) 2º de este Plan General.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

Se considera vinculante las alineaciones oficiales establecidas en el Plan General. La altura máxima de la edificación será de V plantas.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.






**ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA**

**2005**

**ÁMBITO: S-CH.1**

  
**MIRANDA DE EBRO**

N  
escala 1 / 1.000

## **SECTOR S-CR.1**

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

- 1.1.- **Denominación:** .....S-CR.1.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** ..... Ampliación Poblado El Crucero.  
Ámbito situado al este del poblado de El Crucero, localizado entre éste, la línea férrea Madrid-Irún, la carretera a Orón y terrenos agrícolas de huertas tradicionales. Tiene una superficie estimada de 20.288 m<sup>2</sup>.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Residencial unifamiliar.  
Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.  
Usos prohibidos ..... Todos los demás.
- 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:**  
0,500 m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup>.
- 1.8.- **Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
40 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:**  
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
No se establece.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
688 m<sup>2</sup> (SG-EQ.7).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.13.- **Objetivos:**  
Remate de estructura urbana con apertura de nuevo viario y definición de nuevas alineaciones, con creación de viario perimetral para la conexión entre la carretera de Orón y el paso sobre la línea férrea y acceso a la carretera N-I; así como la continuación de la trama urbana y viaria consolidada.

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanza aplicable ..... 7(RUE)-1ª de este Plan General.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

El desarrollo de esta actuación deberá resolver el enlace con la carretera de Orón, no permitiéndose el acceso directo a las parcelas desde la misma, debiendo hacerse desde un viario de servicio.

La ordenación detallada establecerá la calificación urbanística del sector a partir de la aplicación de la Ordenanza 7(RUE)-1ª de este Plan General, pudiendo alterar las condiciones de edificación establecidas en la misma, sin que puedan superarse las determinaciones de ordenación general definidas en esta Ficha.

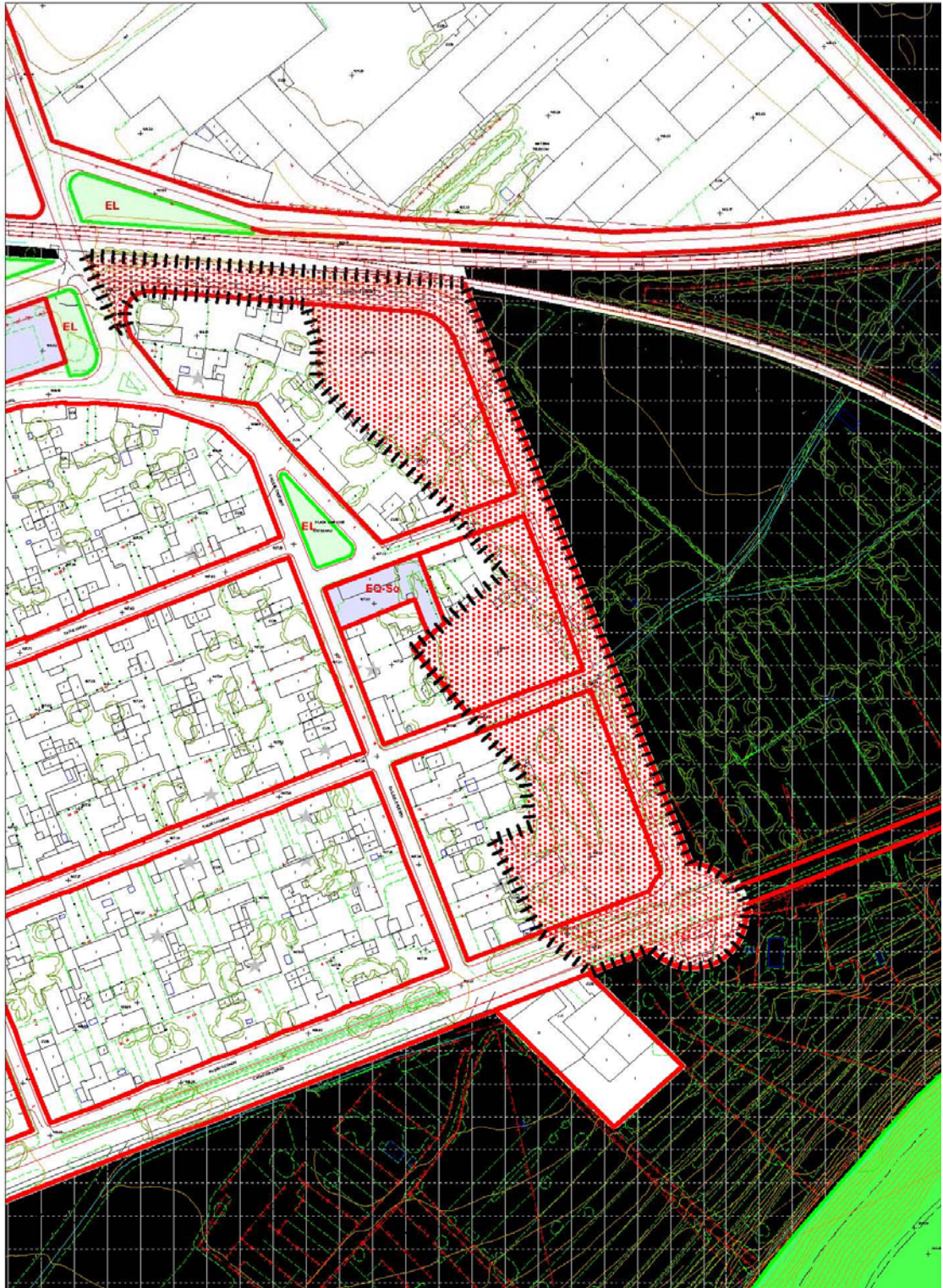
El uso residencial unifamiliar podrá desarrollarse en las siguientes tipologías:

- Pareada y adosada en parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>, con edificabilidad máxima por parcela neta de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y II plantas (Baja + 1), y
- Aislada en parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> y edificabilidad máxima por parcela neta de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y II plantas (Baja + 1).

Se admite el uso residencial multifamiliar, en tipología de manzana abierta o bloque exento, que no podrá superar una altura máxima de III plantas (Baja + 2), debiendo localizarse, en su caso, con frente al nuevo vial perimetral del sector.

Se considera vinculante el sistema viario definido en la ordenación del Plan General, así como la localización preferente del espacio libre público junto a la nueva rotonda de acceso al sector.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.



ÁMBITO:

**S-CR.1**

ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA

2005



**MIRANDA DE EBRO**

## SECTOR S-CS.1

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

- 1.1.- **Denominación:** ..... S-CS.1.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** ..... Bayas norte (Cascajos).  
Ámbito localizado en el acceso desde la carretera N-I al Polígono Industrial de Bayas, entre aquella y la línea del ferrocarril, en el paraje denominado Cascajos. Tiene una superficie estimada de 21.135 m<sup>2</sup>.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Terciario.  
Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.  
Usos prohibidos ..... Todos los demás.
- 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:**  
1,000 m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup>.
- 1.8.- **Índice de variedad de uso:**  
Igual o superior al 10 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.
- 1.9.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
1.390 m<sup>2</sup> (SG-EQ.7).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.10.- **Objetivos:**
- Reestructuración de ámbito desestructurado con presencia de construcciones residenciales unifamiliares de una altura, que conforman una agrupación dispuesta a lo largo de un camino de acceso a las mismas.
  - Es objetivo de esta actuación, la reordenación de este enclave para su adecuación a usos terciarios, excluyendo usos residenciales, debido a la localización estratégica de estos terrenos para ese uso, por cuanto se sitúa en el acceso principal al polígono industrial, así como por la proximidad al nudo viario de conexión de la Autopista A-1, carretera nacional N-I y enlace previsto con la futura variante de ésta.
  - Se propone la reordenación de este ámbito, con apertura de nuevo viario en prolongación al definido en ese entorno, mediante la creación de un anillo viario con acceso a la vía de servicio prevista en el vial de acceso norte (SG-V.3) al polígono industrial de Bayas.

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

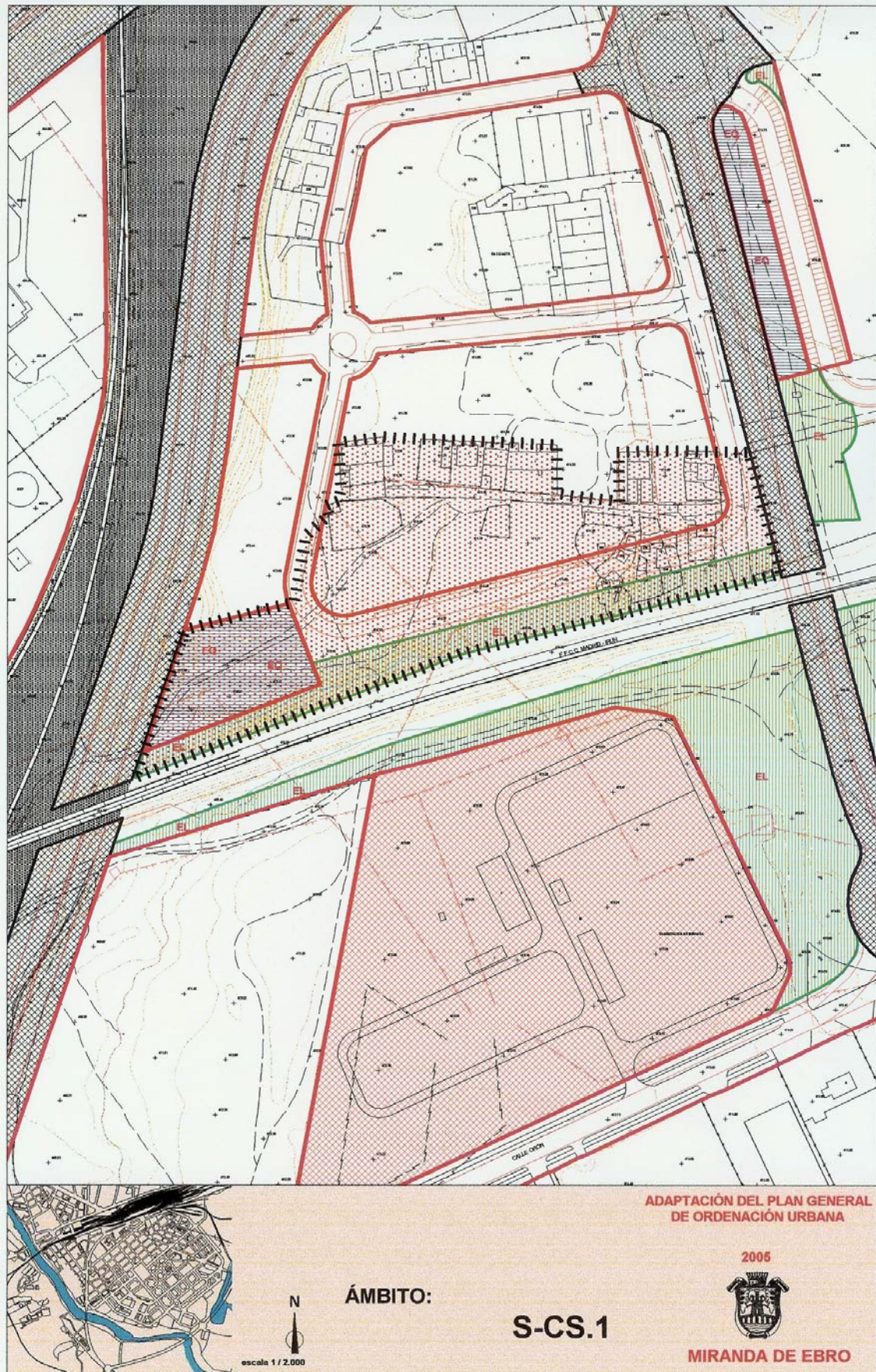
2.1.- Ordenanza aplicable .....9 (T) de este Plan General.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

Se declaran expresamente fuera de ordenación el uso residencial, en cualquiera de sus categorías, a excepción del necesario para el personal de vigilancia en los usos autorizados.

Se considera vinculante la localización de la franja de espacios libres públicos colindante con el Sistema General Ferroviario (SG-F) y el trazado del sistema viario definido en la ordenación del Plan General, no admitiéndose calles sin salida.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.



## **SECTOR S-CS.2**

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

1.1.- **Denominación:** ..... S-CS.2.

1.2.- **Delimitación:**

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

1.3.- **Clase de suelo** ..... SUnc (suelo urbano no consolidado, con ordenación detallada).

1.4.- **Situación** ..... Bayas norte (Cascajos).

Ámbito localizado al norte del Polígono Industrial de Bayas, entre éste y el límite municipal. Se encuentra situado al norte de la línea del ferrocarril, en el paraje denominado Cascajos. Tiene una superficie estimada de 20.154,49 m<sup>2</sup>.

1.5.- **Regulación de Usos:**

Uso predominante ..... Industrial.

Usos compatibles ..... según Ordenanza propia, 8 (I) 5º de este Plan General.

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:**

0,487 m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup>.

1.8.- **Índice de variedad de uso:**

Igual o superior al 10 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.

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

666 m<sup>2</sup> (SG-EQ.7).

1.10.- **Objetivos:**

- Ordenación para usos terciarios, excluyendo usos residenciales, de terrenos sin edificar situados en colindancia con el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco y con la importante actuación logística allí prevista denominada "Arasur", por cuanto se sitúan en el acceso principal al polígono industrial de Bayas, así como por la proximidad al nudo viario de conexión de la Autopista A-1, carretera nacional N-I y enlace previsto con la futura variante de ésta.

- Presentan estos terrenos una vocación claramente industrial, por cuanto que se sitúan colindantes a la plataforma logística, siendo a la vez frente de las actuales instalaciones de la empresa TALGO. Es objetivo de esta actuación, la reordenación de este enclave.

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

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.



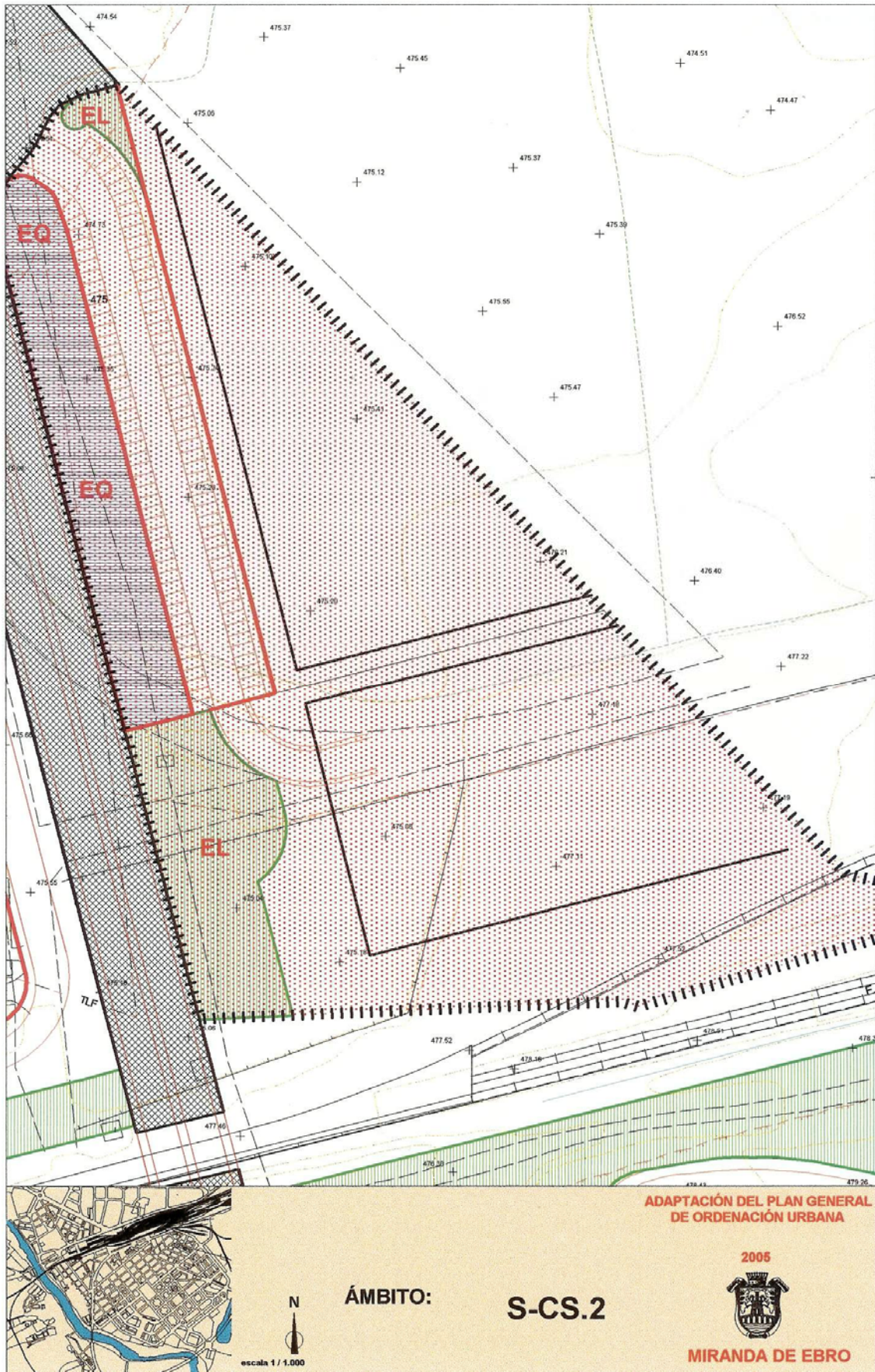
## 2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Art. 101 RUCyL)

- 2.1.- Calificación urbanística ..... según ordenación establecida en el Plan General
- 2.2.- Ordenanza aplicable .....según Ordenanza propia, 8 (I) Grado 5º
- 2.3.- Coeficientes de ponderación:
- Industrial y usos compatibles lucrativos.....1
- 2.4.- Superficies del Sector (sin Sistemas Generales adscritos)..... 20.154,49 m2
- 2.5.- Reservas de suelo para Sistemas Locales:
- Espacios libres públicos, EL.....1.763,26 m2
- Equipamientos públicos, EQ .....1.955,35 m2
- Viario público .....2.588,89 m2
- Plazas de aparcamiento .....196, de las que 98 estarán en viario público.
- 2.6.- Aprovechamiento Medio ..... 0,471 m2 construibles en el uso predominante/m2
- 2.7.- Unidades de actuación..... Única
- 2.8.- Usos fuera de ordenación: Usos del suelo no compatibles con la ordenación establecida.
- 2.9.- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos: Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.
- 2.10.- Otras determinaciones vinculantes:

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

La ordenación del sector define dos parcelas lucrativas: I-1, situada al norte del ámbito del sector, e I-2, al sur colindante con el Sistema General Ferroviario (SG-F), con los siguientes parámetros urbanísticos:

Parcela	Superficie (m2)	Superficie edificable (m2 edificables)	Edificabilidad (m2c/m2 de parcela neta)
I-1	8.786,75 m2	6.232,44 m2c	0,7093 m2c/m2
I-2	5.060,24 m2	3.589,23 m2c	0,7093 m2c/m2



## SECTOR S-CS.3

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

- 1.1.- **Denominación:** ..... S-CS.3.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** ..... Bayas norte (Cascajos).  
Ámbito situado en la margen izquierda del río Bayas, en el paraje denominado "Ccascajos de Bayas", de terrenos no edificados localizados en el eje viario principal de acceso al Polígono Industrial de Bayas, entre la carretera nacional N-I y la línea férrea Madrid-Irún. Tiene una superficie estimada de 21.080 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Terciario.  
Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.  
Usos prohibidos ..... Todos los demás.
- 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:**  
1,000 m2 edificables/m2.
- 1.8.- **Índice de variedad de uso:**  
Igual o superior al 10 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.
- 1.9.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
1.430 m2 (SG-EQ.7).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.10.- **Objetivos:**
- Ordenación de este enclave para su adecuación a usos terciarios, excluyendo usos residenciales, debido a la localización estratégica de estos terrenos para ese uso, al situarse en el acceso principal al polígono industrial de Bayas, así como por la proximidad al nudo viario de conexión de la Autopista A-1, carretera nacional N-I y enlace previsto con la futura variante de ésta.
  - Se propone la ordenación de este ámbito con apertura de nuevo viario estructurante en conexión entre los sistemas generales viarios que delimitan el sector.

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

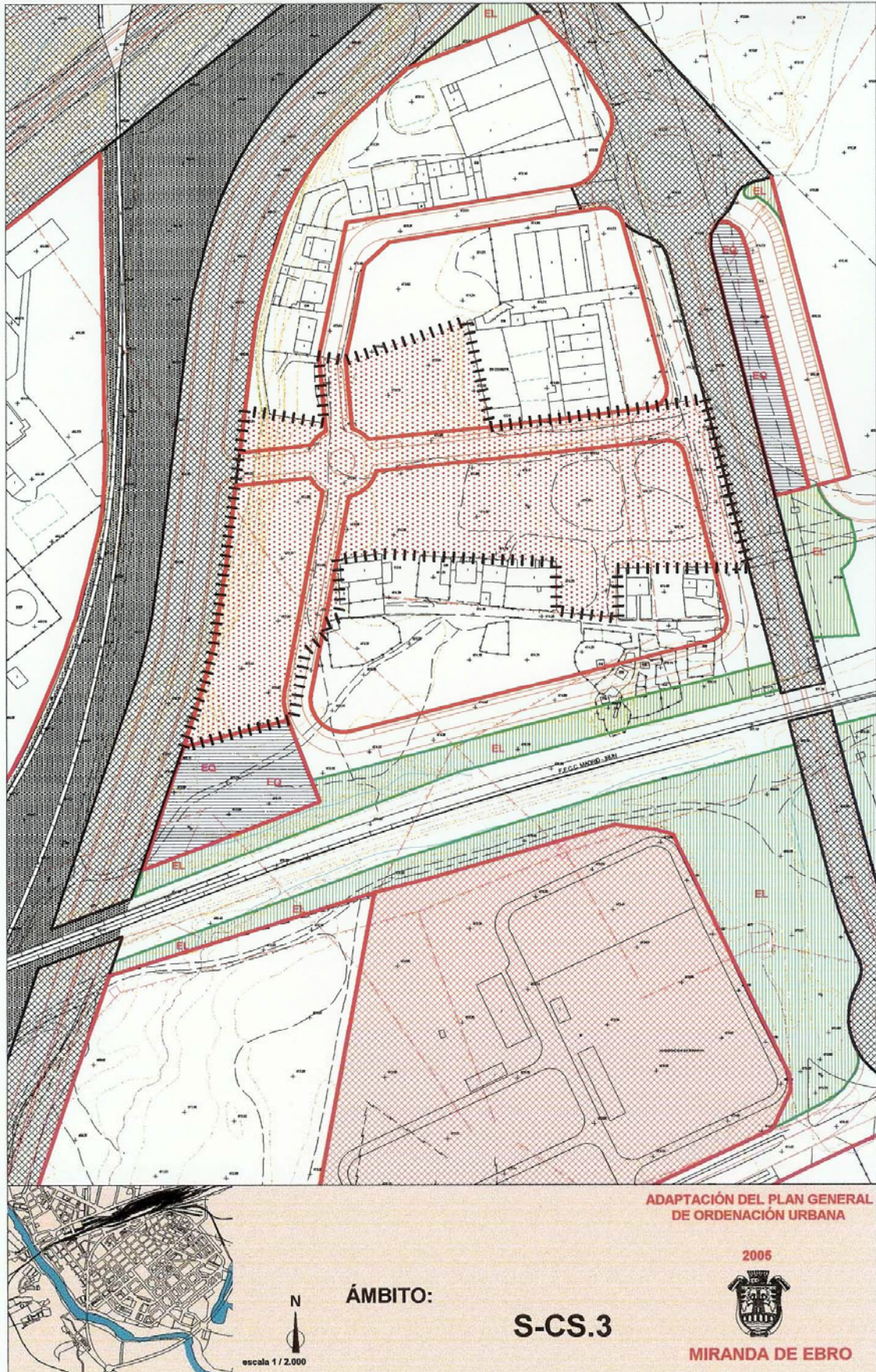
2.1.- Ordenanza aplicable .....9 (T) de este Plan General.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

Se deberá resolver adecuadamente la conexión rodada entre los Sistemas Generales SG-V.1 (Ronda Este), SG- V.3 (Acceso Polígono Bayas) y el viario interior del sector, así como la conexión con el sector colindante S-CS.2.

Se considera vinculante el trazado del sistema viario interior del sector definido en la ordenación del Plan General.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.



ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA

2005



MIRANDA DE EBRO

ÁMBITO:

S-CS.3