

DOCUMENTO "02. VOLUMEN DE NORMATIVA"

LIBRO SEXTO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE
Capítulo 3. Ordenanzas de Uso del Suelo en Suelo Urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada
* **Sección Primera: SUE-D (R.9) "Sector Miranda Sur"**

Parciales con arreglo a lo previsto en las fichas que se incluyen como parte integrante de este Plan General en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.

- Artículo 573. Determinaciones por sectores
1. Las determinaciones incluidas para cada sector en la ficha correspondiente tienen carácter vinculante siempre que en la misma ficha no se indique lo contrario.
 2. La referencia a la superficie total de cada sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o en menos de hasta un 5%, siempre que ello no lleve aparejada la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector.
 3. El sistema de actuación será el establecido en el correspondiente Proyecto de Actuación, que podrá modificarse por el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de los plazos señalados.
 4. Las superficies construidas, densidades, números máximos de viviendas y edificabilidades tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles.
 5. Las superficies dedicadas a equipamiento y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.

Capítulo 3. Ordenanzas de Uso del Suelo en suelo urbanizable delimitado con Ordenación Detallada

- Artículo 574. División en Ordenanzas
1. A los efectos de este Plan General, el Suelo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada del término municipal de Miranda de Ebro se divide en las zonas siguientes de aplicación de las Ordenanzas de Uso del Suelo, definidas en ámbitos homogéneos correspondientes a cada uno de los sectores así delimitados.
 2. Estas Normas establece las Ordenanzas de Uso del Suelo correspondientes a los dos sectores con ordenación detallada definidos en este Plan General; así como recogen las Ordenanzas de Uso del Suelo correspondientes a los ámbitos en desarrollo (APD) de sectores del Plan General anterior.

Sección Primera: SUE-D (R.9) "SECTOR MIRANDA SUR".

- Artículo 575. Ámbito y características
1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código SUE-D (R.9).
 2. Será de aplicación en los terrenos localizados al sur del ensanche moderno del núcleo urbano de Miranda de Ebro, entre éstos y la península de Anduva, en la confluencia de los ríos Ebro y Bayas.
Corresponde con una actuación urbanística de carácter residencial que mantiene la estructura urbana de la retícula ortogonal del ensanche moderno, predominando las tipologías edificatorias de manzana abierta con altura media de VI plantas y fondos edificatorios de 12 m. en plantas altas y 22 m. en plantas bajo rasante, y singularmente, en una manzana central porticada a modo de rótula con el ámbito colindante del Sector APD-R.4 "Ampliación PR-1", con VII plantas rematadas en dos torres de XII, con fondos edificatorios de 22 m., configurando espacios interiores de manzana con usos de espacios libres públicos. También incorpora otras tipologías edificatorias, en bloque exento, lineal con fondos edificatorios de 20 m. y en manzana abierta con torres con XII plantas de alturas, en la fachada urbana que se conforma en la margen derecha del río Bayas, permitiendo una mayor integración paisajística con ese entorno.
 3. Esta actuación se regulará por las condiciones establecidas en la presente Sección, siendo de aplicación, en lo no regulado en ésta, la normativa establecida en el presente Plan General. Asimismo, será de aplicación vinculante las condiciones y parámetros urbanísticos establecidos en la correspondiente ficha de la Memoria del Plan General.
 4. Este sector, de uso predominante residencial, presenta un índice de integración social superior al 20 % de su aprovechamiento para la construcción de vivienda con protección pública, que supone un 27,17 % de la superficie edificable del sector.
- Artículo 576. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Residencial, multifamiliar.
 2. Usos compatibles
 - Residencial, tipo B.
 - Comercial, tipos A y B, categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.

- Hostelería, tipos A, B (en situación exclusiva o compartida sólo en planta baja y, en su caso, con dependencias no habitables en plantas bajo rasante) y C (en situación exclusiva).
 - Oficinas, tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
 - Industria, tipos B y C.
 - Servicios del automóvil. Tipos A (en plantas baja o bajo rasante) y D.
 - Equipamientos.
 - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
 - Servicios Urbanos.
 - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 577. Condiciones de edificabilidad

1. Tipología de la edificación: Edificación entremedianeras en manzana abierta y en bloque exento.
2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.
3. Coefficiente de edificabilidad: El resultante de aplicar las condiciones de volumen, excepto que, en su caso, en la Ficha de este Sector contenida en la Memoria del Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.
4. Condiciones de volumen
 - a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000.
 - b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior y los áticos por encima de la altura máxima permitida, que computarán a efectos de superficie construida de acuerdo con las normas de edificación establecidas en el Plan General.
 - c) Bajo rasante: En plantas bajo rasante se permite el uso de garaje-aparcamiento de vehículos, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela privada en plantas sótano, mientras que la ocupación máxima en planta semisótano corresponderá con la de la planta baja.
 - d) Planta baja: Altura libre máxima de 4,50 m. y una mínima de 3,80 m.
 - e) Fondo máximo edificable: Corresponde con las alineaciones oficiales establecidas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000. En manzana abierta, con carácter general será de 12 m. en plantas

sobre rasante y de 22 m. en plantas bajo rasante, y en bloque exento será de 20 m.; salvo que las alineaciones oficiales definidas en los la ordenación establecida en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000, establezcan otras, que serán vinculantes.

En el ámbito del Plan especial PE-7 "Nuevo Campo de Fútbol" no se establecen, teniendo la alineación oficial carácter de área de movimiento de la edificación.

- f) Ocupación máxima en planta: La totalidad de la parcela edificable definida por las alineaciones oficiales.
- g) Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales, salvo en las parcelas destinadas a equipamientos que se regularán por las condiciones establecidas en la Ordenanza 10 (EQ) Equipamiento de este Plan General.

5. Condiciones de parcela

- a) Parcela mínima: 400 m².
- b) Frente mínimo: 18,00 m.

Artículo 578. Condiciones particulares

1. Condiciones estéticas y de composición

Composición libre. El diseño arquitectónico deberá ser preferentemente unitario por frentes de manzana, manteniendo características formales y compositivas homogéneas, para lo que el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones estéticas y compositivas precisas, que serán de obligado cumplimiento.

2. Condiciones de uso: Las zonas libres privadas colindantes los espacios libres públicos situados en el interior de las manzanas señalados en los planos de Ordenación y Gestión del Plan General, serán de uso público en superficie ZL (s), debiendo diseñarse con criterios de continuidad espacial y funcional con los espacios libres públicos, sin elementos de cierre o separación. En la manzana singular, situada en el eje del Parque Antonio Cabezón, y con frente al espacio libre público se dispone soportal perimetral de anchura de 5,00 m., teniendo las edificaciones un fondo edificación entre alineaciones de 22,00 m.; no permitiéndose el uso de vivienda en plantas bajas.

3. Plazas de aparcamiento: Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m² construidos. En caso de implantarse este uso en plantas bajas, deberá realizarse por edificios completos, no permitiéndose esta localización en la manzana singular descrita en el apartado anterior.

4. Normativa de aplicación: Será de aplicación las Ordenanzas 10 (EQ) EQUIPAMIENTO y 11 (EL) ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES de este Plan

General en las parcelas destinadas a esos usos dotacionales, y señaladas respectivamente, con los códigos EQ y EL. Asimismo, las zonas libres privadas se regularán por las determinaciones correspondientes establecidas en el Plan General. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: SUE-D (R.9) “SECTOR MIRANDA SUR”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

DENOMINACIÓN		SUE-D (R.9): “MIRANDA SUR”
USO PREDOMINANTE		Residencial Multifamiliar
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (EDIFICABILIDAD MÁXIMA)		1 m2 edificable/m2 (224.755 m2 edificables)
DENSIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA		70 viv/Ha. y 40 viv/Ha.
Nº MÁXIMO Y MÍNIMO DE VIVIENDAS		1.573 y 899
ÍNDICES	VARIEDAD DE USO	No inferior al 20 %.
	VARIEDAD TIPOLOGICA	47,33 %
	INTEGRACIÓN SOCIAL	20,63 %
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SECTOR		153.508 m2

Sección Segunda: APD (R.1) “RONDA DEL FERROCARRIL”.

Artículo 579. **Ámbito y características**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código APD (R.1).

Artículo 580. **Normativa de aplicación.**

1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-R1 “Ronda del Ferrocarril”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de Plan General.
2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (R.1) “RONDA DEL FERROCARRIL”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general: