

SUE- D (T/R) “ Carretera de Bilbao”

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- 1.1.- **Denominación:**SUE-D (T/R), sin 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).
- 1.4.- **Situación** Carretera de Bilbao.
Terrenos no urbanizados situados al noroeste del barrio de Las Matillas y del núcleo urbano de Miranda de Ebro, entre la carretera de Bilbao, la calle Santa Teresa, la barriada de Los Pinos y la margen izquierda del río Ebro.
Constituye el principal sector de suelo urbanizable destinado a usos terciarios y residenciales previsto en este Plan General.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**
Uso predominanteResidencial.
Usos compatibles:
Dotacional; Comercial; Oficinas; Hostelería; Industrial, tipos B y C; y Servicios del automóvil, tipos A, B, C, D y E.
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 m2 edificables/m2, siendo:
■ máximo de 0,300 m2 edificables/m2, para usos residenciales
■ máximo de 0,200 m2 edificables/m2, para usos terciarios
- 1.8.- **Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**
40 viviendas/Ha. sobre el ámbito de uso residencial.
- 1.9.- **Índice de variedad de uso:**
Igual o superior al 20 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.
- 1.10.- **Índice de variedad tipológica:**
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- **Índice de integración social:**
50 % del aprovechamiento residencial del sector, para vivienda protegida.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**

25.118 m2. SG-S.7 (Ampliación Vertedero, parcial: parcela 5, polígono 028).

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

1.13.- Objetivos:

- Ordenación de los citados terrenos para su desarrollo con uso terciario y residencial de media densidad, posibilitando la implantación de actuaciones comerciales singulares.
- Remate de la estructura urbana de la ciudad en el entorno de Las Matillas, con disminución progresiva de las alturas edificadas, y cierre del sector definido por la calle de Los Pinos y su futura prolongación hasta la carretera de Bilbao.
- Configuración de uno de los "accesos principales" a la ciudad, con la disposición de una glorieta singular que refleje el límite y transición hacia aquélla; a la vez que posibilite un importante viario de comunicación con las riberas del Ebro y el acceso tradicional por la calle Bilbao al núcleo urbano.

1.14.- Criterios de ordenación:

Se consideran vinculantes las siguientes determinaciones reflejadas en los planos de ordenación y gestión del suelo, a escala 1:1.000, del Plan General:

- a) El trazado del viario estructurante del sector desde la glorieta existente en la carretera de Bilbao y su enlace con la calle Burgos, en prolongación y ampliación del camino de Los Pinos, por el este del Colegio existente; así como los accesos viarios definidos junto a la parcela de equipamiento.
- b) La situación del uso terciario al norte del ámbito, en el área colindante con las naves y almacenes existentes en la citada vía.
- c) La disposición de la volumetría de mayor altura en la zona inmediata a Las Matillas y carretera de Bilbao; así como la franja de espacios libres y zonas verdes, con una anchura mínima de 30 metros, de separación visual y funcional, circundante a la implantación del uso terciario.

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

2.1.- Ordenanza aplicable:

A desarrollar por el Plan Parcial a partir de las ordenanzas siguientes del Plan General:

- Ordenanza 5 (RBE): Residencial Bloque Exento, Grados 2º y 3º.
Residencial de vivienda multifamiliar en edificación en bloque abierto o manzana abierta. Se permite una altura máxima de cuatro plantas (baja + 3).
- Ordenanza 9 (T).

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.

Sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza 5 (REB) respecto de los usos permitidos, se autoriza el uso terciario o de garaje-aparcamiento en planta baja.

La superficie del área destinada a usos terciarios no podrá superar el 50 % de la superficie total del sector. Las plazas de aparcamiento que sean necesarias deberán resolverse dentro de la parcela dedicada a este uso.

Dentro del ámbito destinado al uso terciario, sin que suponga aumento del aprovechamiento lucrativo máximo, se permite el uso residencial unifamiliar con las siguientes condiciones:

- N° máximo de viviendas 50
 - Superficie máxima construida 10.000 m²C
- En este caso, se desarrollará a partir de la Ordenanza 7 (RUE), Grado 1º, con tipología de vivienda unifamiliar en edificación aislada, pareada, agrupada o adosada, de una altura máxima de dos plantas (baja + 1).

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. Dentro de las cargas de urbanización del sector se incluye la conexión, a su costa, con la carretera de Bilbao que se señala en la ordenación de este Plan General, a través de las fincas situadas en los nº 23 y 25 de la misma.

3.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Superficies de suelo:

- Superficie del Sector (sin Sistemas Generales adscritos)..... 102.152 m²
- Superficie total del Sector (con Sistemas Generales adscritos)..... 127.270 m²

