

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 compatiblessegún 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 bruta** 1,314 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.

