

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.

