

# NORMATIVA URBANÍSTICA.

## ORDENANZA VIGENTE

### ORDENANZA 8.I-b

#### I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Art. 1. **Ámbito de Aplicación**

Corresponde al área delimitada por el Plan General de Miranda de Ebro como sector APD-I/T

##### Art. 2. **Definiciones**

Se utilizarán las siguientes definiciones, de forma complementaria a lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a) **Manzana:** la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por uno o varios viales de LA Ordenación Detallada o entre éstos y los límites de la O.D.
- b) **Rasante:** la cota que determina la elevación de un punto del terreno.
- c) **Superficie bruta:** la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
- d) **Superficie neta:** la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.
- e) **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
- f) **Uso global:** la agrupación de usos pormenorizados, que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector.
- g) **Uso predominante:** el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
- h) **Uso compatible:** todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- i) **Uso prohibido:** todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
- j) **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
- k) **Línea de edificación:** línea de proyección que define los planos que delimitan la edificación.
- l) **Línea de edificación máxima:** línea que limita para cada una de las fachadas de un edificio las posibilidades de edificación en el interior de una parcela.
- m) **Retranqueo:** separación mínima de la edificación a la alineación o a los linderos, medida perpendicularmente a dicha alineación o al lindero; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.
- n) **Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establece la superficie ocupable de la parcela.
- o) **Lindero:** Línea que marca los límites de una finca.
- p) **Área de movimiento de la edificación:** Área o superficie interior a las líneas de edificación máximas
- q) **Naves Nido:** Edificaciones resultantes de la subdivisión del espacio edificado dentro de una misma parcela. El resto del espacio no edificado de la parcela corresponde a zonas libres comunes con carácter de propiedad mancomunada.

##### Art. 3. **Cómputo de la superficie edificada.**

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 17

2. No computará como superficie edificada la de:

- a) Las plantas bajo rasante, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro de altura de la rasante oficial. En su defecto o en casos de retranqueo la cota natural del terreno en contacto con el edificio.
- b) Los huecos de aparatos elevadores.
- c) Las marquesinas pertenecientes a la edificación, siempre que no superen el 10% de la ocupación máxima de la parcela.

## II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

### Cap. 1. Uso y Ocupación

#### Art. 4. Usos

*-Uso Predominante:* Industrial

Se autorizan las actividades clasificadas como molestas y nocivas, siempre que alcancen Informe favorable en el expediente de Actividad Clasificada. Se prohíben las actividades clasificadas como insalubres y peligrosas.

*-Usos Compatibles:*

Dotacional

Oficinas tipo A

Residencial tipo A, únicamente para personal de vigilancia y en viviendas existentes en la Calle California, junto al equipamiento del Parque de Bomberos (siempre que se mantengan las existentes condiciones de volumen)

Comercial

Hostelería

Servicios del automóvil y el transporte, tipos A,B,C,D y E

*-Usos Prohibidos :* Todos los demás

#### Art. 5 - Parcelación

1. Tendrá la consideración de parcela mínima e indivisible la parcela de 500 m<sup>2</sup>. o la catastral existente. La parcelación del plano es indicativa. La distribución de parcelas podrá variarse según las necesidades de las industrias por agrupación o segregación de parcelas.
2. El frente de parcela será igual o superior a 0,4 veces el fondo medio de la parcela, con un mínimo de 12,00m.
3. Todas las parcelas tendrán garantizado el acceso desde el viario público.
4. Las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria estarán permitidas con las condiciones que se desarrollan en el artículo 13.

#### Art. 6 – Acceso a las parcelas

Se establecerá un único acceso por parcela y excepcionalmente se podrá permitir un máximo de dos, siempre y cuando sea uno de entrada y otro de salida para la mejor circulación de los vehículos rodados. En este caso se considerará como acceso principal el acceso de entrada. En él se colocarán los buzones, contadores o cualquier otra instalación comunitaria o signo identificativo de la propiedad.

Previamente al inicio de cualquier obra en el interior de las parcelas, será necesario haber reforzado todas las canalizaciones situadas en el frente de parcela a todo lo largo de la zona donde se situará el acceso rodado definitivo a la parcela. Este refuerzo se llevará a cabo por cuenta del propietario. No se permitirá el acceso a las parcelas a través de los Espacios Libres públicos señalados en la Ordenación.

#### Art.7 - Aparcamientos

Se deberán resolver en el interior de las parcelas las operaciones de carga y descarga.

Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 18

Se reservarán 15 m<sup>2</sup> de superficie por cada 100m<sup>2</sup> construidos de edificación para plazas de aparcamiento.  
Las dimensiones de las plazas se adaptarán al tipo de vehículos que se vayan a utilizar en la instalación.

## Cap. 2. Volumen de los edificios

### Art.8.- Edificabilidad

Parcelas I-1.1, I-1.2 e I-2.1. Terciario/comercial	0,6744 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Usos terciarios	0,8831 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Usos industriales	0,8767 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Equipamientos privados	0,8831 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### Art. 9.- Altura de la Edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

Cuando por necesidades de la empresa sea necesaria una mayor altura, se aportará para su justificación en base al proceso productivo, un estudio previo de fachadas para su aprobación previamente a la concesión de la licencia de obras.

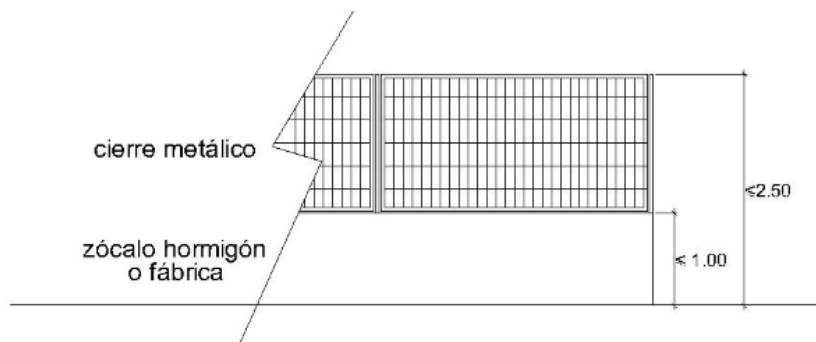
## Cap. 3. Condiciones estéticas y de composición de edificios

### Art. 10.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos en los frentes de parcela a las vías públicas y medianerías, se realizarán con las siguientes características:

- Altura.** Altura total: menor o igual 2,50 m.  
Altura del zócalo: menor o igual a 1,00 m.
- Materiales.** Zócalo: De hormigón visto o cierre de fábrica terminado en color claro.  
Cierre superior: Metálico con una superficie de huecos superior al 70 %.

Se recomienda el siguiente modelo:



Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 19

#### **Art.11.- Rótulos y anuncios**

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación.

Se prohíben los rótulos en bandera.

#### **Art.12.- Marquesinas.**

Se permiten las marquesinas para resguardo de vehículos. Se deberán situar dentro del área de movimiento de la edificación.

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en estas construcciones.

### **Cap. 4. Naves Nido**

#### **Art. 13. Naves Nido**

Se permite la construcción de naves nido en las condiciones que se establecen a continuación:

- a) *Superficie mínima de la parcela*: 3.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.
- b) *Superficie mínima de cada nave nido*: 200 m<sup>2</sup>.
- c) *Ocupación máxima*: se deberán respetar los retranqueos establecidos sobre la parcela.
- d) *Accesos*: El acceso viario a los espacios edificados de la parcela se producirá por las zonas libres comunes. No se permite el acceso directo desde la vía pública a los espacios edificados privados. Los buzones, contadores o cualquier otra instalación comunitaria o signo identificativo de la propiedad se colocarán agrupados junto a la entrada de la parcela.
- e) *Zonas libres comunes*: Tendrán carácter de propiedad mancomunada e indivisible para el conjunto de los espacios edificados, no pudiendo realizarse en ellas, cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento. Dichas zonas estarán completamente urbanizadas en su totalidad.
- f) *Viaro interior*. Anchuras mínimas:
  - Vías de un solo sentido sin puerta a pabellón: 7 m.
  - Vías de doble sentido sin puerta a pabellón: 7 m.
  - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por un lado: 7 m.
  - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por dos lados: 10 m.
  - Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 m.
  - Vía de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en dos lados: 13 m.

Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

## NORMATIVA URBANÍSTICA. ORDENANZA PROPUESTA

El único cambio que se realiza es el Art. 8 Edificabilidad, en el cual se actualizan las parcelas de uso Terciario/comercial.

### ORDENANZA 8.I-b

#### I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Art. 1. **Ámbito de Aplicación**

Corresponde al área delimitada por el Plan General de Miranda de Ebro como sector APD-I/T

##### Art. 2. **Definiciones**

Se utilizarán las siguientes definiciones, de forma complementaria a lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a) **Manzana:** la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por uno o varios viales de LA Ordenación Detallada o entre éstos y los límites de la O.D.
- b) **Rasante:** la cota que determina la elevación de un punto del terreno.
- c) **Superficie bruta:** la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
- d) **Superficie neta:** la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.
- e) **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
- f) **Uso global:** la agrupación de usos pormenorizados, que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector.
- g) **Uso predominante:** el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
- h) **Uso compatible:** todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- i) **Uso prohibido:** todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
- j) **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
- k) **Línea de edificación:** línea de proyección que define los planos que delimitan la edificación.
- l) **Línea de edificación máxima:** línea que limita para cada una de las fachadas de un edificio las posibilidades de edificación en el interior de una parcela.
- m) **Retranqueo:** separación mínima de la edificación a la alineación o a los linderos, medida perpendicularmente a dicha alineación o al lindero; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.
- n) **Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establece la superficie ocupable de la parcela.
- o) **Lindero:** Línea que marca los límites de una finca.
- p) **Área de movimiento de la edificación:** Área o superficie interior a las líneas de edificación máximas
- q) **Naves Nido:** Edificaciones resultantes de la subdivisión del espacio edificado dentro de una misma parcela. El resto del espacio no edificado de la parcela corresponde a zonas libres comunes con carácter de propiedad mancomunada.

##### Art. 3. **Cómputo de la superficie edificada.**

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 21

2. No computará como superficie edificada la de:

- a) Las plantas bajo rasante, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro de altura de la rasante oficial. En su defecto o en casos de retranqueo la cota natural del terreno en contacto con el edificio.
- b) Los huecos de aparatos elevadores.
- c) Las marquesinas pertenecientes a la edificación, siempre que no superen el 10% de la ocupación máxima de la parcela.

## II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

### Cap. 1. Uso y Ocupación

#### Art. 4. Usos

*-Uso Predominante:* Industrial

Se autorizan las actividades clasificadas como molestas y nocivas, siempre que alcancen Informe favorable en el expediente de Actividad Clasificada. Se prohíben las actividades clasificadas como insalubres y peligrosas.

*-Usos Compatibles:*

Dotacional

Oficinas tipo A

Residencial tipo A, únicamente para personal de vigilancia y en viviendas existentes en la Calle California, junto al equipamiento del Parque de Bomberos (siempre que se mantengan las existentes condiciones de volumen)

Comercial

Hostelería

Servicios del automóvil y el transporte, tipos A,B,C,D y E

*-Usos Prohibidos :* Todos los demás

#### Art. 5 - Parcelación

1. Tendrá la consideración de parcela mínima e indivisible la parcela de 500 m2. o la catastral existente. La parcelación del plano es indicativa. La distribución de parcelas podrá variarse según las necesidades de las industrias por agrupación o segregación de parcelas.
2. El frente de parcela será igual o superior a 0,4 veces el fondo medio de la parcela, con un mínimo de 12,00m.
3. Todas las parcelas tendrán garantizado el acceso desde el viario público.
4. Las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria estarán permitidas con las condiciones que se desarrollan en el artículo 13.

#### Art. 6 – Acceso a las parcelas

Se establecerá un único acceso por parcela y excepcionalmente se podrá permitir un máximo de dos, siempre y cuando sea uno de entrada y otro de salida para la mejor circulación de los vehículos rodados. En este caso se considerará como acceso principal el acceso de entrada. En él se colocarán los buzones, contadores o cualquier otra instalación comunitaria o signo identificativo de la propiedad.

Previamente al inicio de cualquier obra en el interior de las parcelas, será necesario haber reforzado todas las canalizaciones situadas en el frente de parcela a todo lo largo de la zona donde se situará el acceso rodado definitivo a la parcela. Este refuerzo se llevará a cabo por cuenta del propietario. No se permitirá el acceso a las parcelas a través de los Espacios Libres públicos señalados en la Ordenación.

#### Art.7 - Aparcamientos

Se deberán resolver en el interior de las parcelas las operaciones de carga y descarga.

Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 22

Se reservarán 15 m2 de superficie por cada 100m2 construidos de edificación para plazas de aparcamiento.  
Las dimensiones de las plazas se adaptarán al tipo de vehículos que se vayan a utilizar en la instalación.

## Cap. 2. Volumen de los edificios

### Art.8.- Edificabilidad

Parcelas I-1.1, I-1.2, I-2.1 y I-3.1. Terciario / comercial	0,6744 m2/m2
Usos terciarios	0,8831 m2/m2
Usos industriales	0,8767 m2/m2
Equipamientos privados	0,8831 m2/m2

### Art. 9.- Altura de la Edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

Cuando por necesidades de la empresa sea necesaria una mayor altura, se aportará para su justificación en base al proceso productivo, un estudio previo de fachadas para su aprobación previamente a la concesión de la licencia de obras.

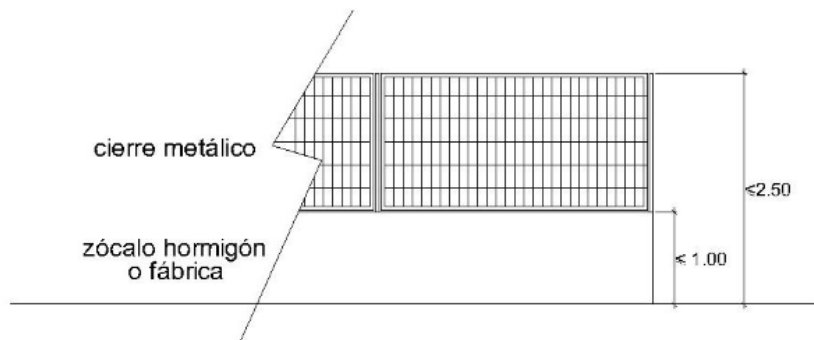
## Cap. 3. Condiciones estéticas y de composición de edificios

### Art. 10.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos en los frentes de parcela a las vías públicas y medianerías, se realizarán con las siguientes características:

- Altura.** Altura total: menor o igual 2,50 m.  
Altura del zócalo: menor o igual a 1,00 m.
- Materiales.** Zócalo: De hormigón visto o cierre de fábrica terminado en color claro.  
Cierre superior: Metálico con una superficie de huecos superior al 70 %.

Se recomienda el siguiente modelo:



Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 23

#### **Art.11.- Rótulos y anuncios**

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación.

Se prohíben los rótulos en bandera.

#### **Art.12.- Marquesinas.**

Se permiten las marquesinas para resguardo de vehículos. Se deberán situar dentro del área de movimiento de la edificación.

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en estas construcciones.

### **Cap. 4. Naves Nido**

#### **Art. 13. Naves Nido**

Se permite la construcción de naves nido en las condiciones que se establecen a continuación:

- a) *Superficie mínima de la parcela*: 3.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.
- b) *Superficie mínima de cada nave nido*: 200 m<sup>2</sup>.
- c) *Ocupación máxima*: se deberán respetar los retranqueos establecidos sobre la parcela.
- d) *Accesos*: El acceso viario a los espacios edificados de la parcela se producirá por las zonas libres comunes. No se permite el acceso directo desde la vía pública a los espacios edificados privados. Los buzones, contadores o cualquier otra instalación comunitaria o signo identificativo de la propiedad se colocarán agrupados junto a la entrada de la parcela.
- e) *Zonas libres comunes*: Tendrán carácter de propiedad mancomunada e indivisible para el conjunto de los espacios edificados, no pudiendo realizarse en ellas, cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento. Dichas zonas estarán completamente urbanizadas en su totalidad.
- f) *Viaro interior*. Anchuras mínimas:
  - Vías de un solo sentido sin puerta a pabellón: 7 m.
  - Vías de doble sentido sin puerta a pabellón: 7 m.
  - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por un lado: 7 m.
  - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por dos lados: 10 m.
  - Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 m.
  - Vía de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en dos lados: 13 m.



Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 24

## RESUMEN EJECUTIVO

### ÁMBITO

La modificación propuesta afecta al cambio de uso Industrial a Terciario Comercial. La modificación afecta a la parcela con referencia catastral:4370401WN0247S0001MB, identificada como la parcela I-3. I del Sector APD-I/T "Las Californias".

### ANTECEDENTES

El objeto de la presente Modificación Puntual es el cambio de uso Industrial a Terciario Comercial de la parcela I-3. I del Sector APD-I/T "Las Californias".

La iniciativa de la Modificación Puntual corresponde a SEMARK AC GROUP SA con CIF A-39050349 y dirección social en Ciudad del Transporte 31 -33, 39011 de Santander (Cantabria).

Las razones que justifican la oportunidad y conveniencia de la formación de la presente Modificación Puntual, consisten en:

- El cambio de uso de la parcela se refiere a una modificación que afecta a la calificación urbanística de esas parcelas, por lo tanto, es un cambio de la ORDENACIÓN DETALLADA del Sector APD-I/T "Las Californias".
- La presente modificación viene motivada por los mismos principios que las anteriores modificaciones procurando el uso terciario a la parcela I-3. I, similar al planteado en las parcelas I-1.1, I-1.2 y I-2.1.
- Esta nueva ordenación detallada, sería oportuna y conveniente desde el punto de vista de la ordenación global del Sector, dado que consolida los usos terciarios.
- La reordenación del terciario en estas zonas y siempre dentro del marco legal del 30% máximo permitido para estos usos, determinará una ordenación racional de estos suelos que servirán de transición entre los suelos industriales preexistentes en el Sector anexos. Por ello, entendemos necesario y conveniente desde el punto de vista de la ordenación urbanística, la inclusión de esta parcela dentro de la trama terciaria, evitando con ello un "desorden" urbanístico del área.

### SOLUCIÓN ADOPTADA

II.a) El resultado de la Modificación propuesta sobre la base de los argumentos expuesto, para cambiar el uso industrial a uso terciario en la Parcela I-3. I del Sector APD-I/T "Las Californias" sería el siguiente:

PARÁMETRO	
Superficie Parcela	10.808 m <sup>2</sup>
Superficie Edificable	7.288 m <sup>2</sup> c
Uso	Terciario comercial
Coefficiente de homogenización	1,3
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado	9.475 m <sup>2</sup> uc

Donde:

m<sup>2</sup>= metros cuadrados.

m<sup>2</sup>c = metros cuadrados construidos.

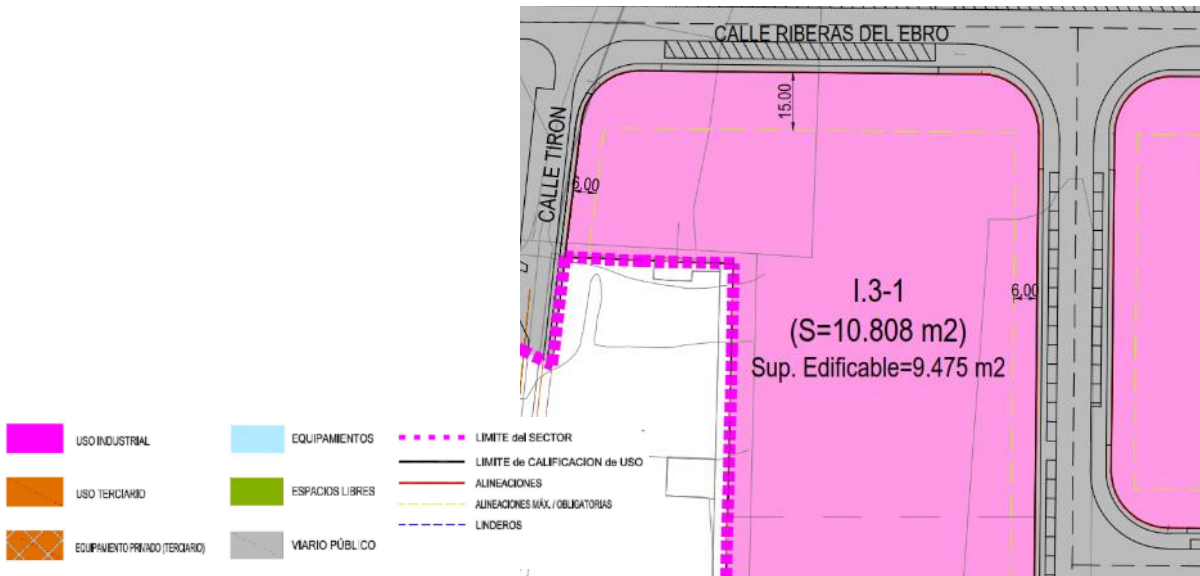
Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3.1 y la Ordenanza 8.I-b

m<sup>2</sup>uc = metros cuadrados construidos en el uso característico.

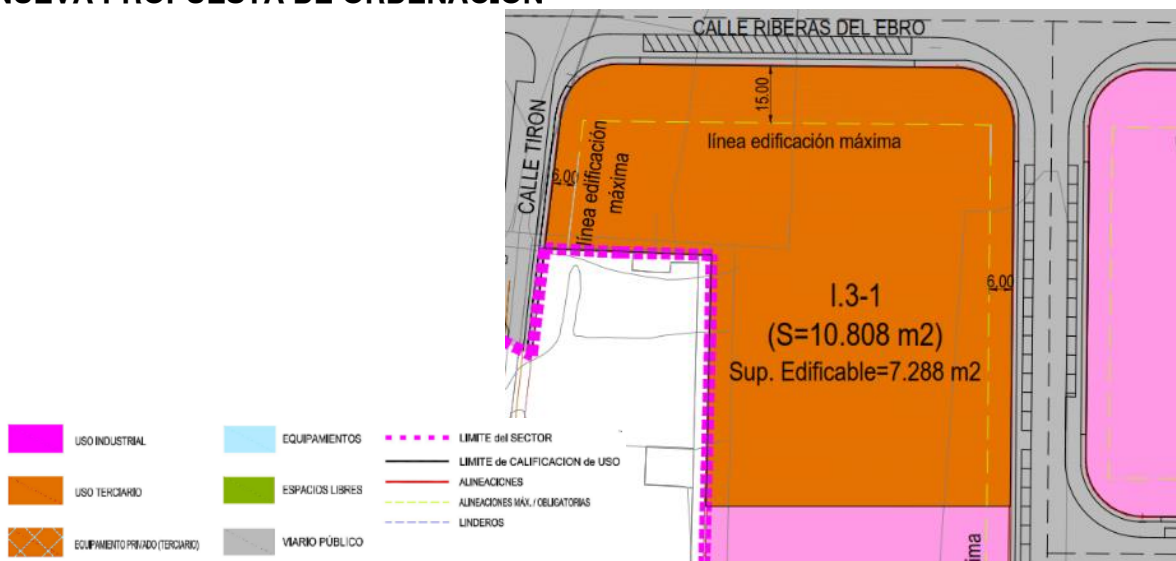
**CUADRO RESUMEN**

PARCELA I-3.1	ACTUAL	PROPUESTA
Uso	Industrial	Terciario comercial
Superficie Parcela	10.808 m <sup>2</sup>	10.808 m <sup>2</sup>
Superficie Edificable	9.475 m <sup>2</sup> c	7.288 m <sup>2</sup> c
Alineaciones	(según plano de alineaciones O.D)	(según plano de alineaciones O.D)
Altura máxima edificación	12 m	12 m

**PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE**



**NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**



Copia electrónica autentica de documento papel - CSV: 15251232621061257665j, Número de entrada 2024003770 de fecha 23/02/2024

II.b) En relación a la Ordenanza 8.I-b que regula el sector se incluye expresamente la mención de las parcelas I-3.1. La nueva redacción de la Ordenanza 8.I-b que se expone a continuación.