

ANEXO I

Texto Refundido del documento “ORDENANZAS” del Plan Parcial

ORDENANZA HUERTOS SUE-H.3

Artículo 01.-Regulación de usos

Uso predominante:

- Huertos Familiares con tolerancia de edificación aneja aislada destinada a usos vinculados al principal y/o vivienda.

Usos compatibles:

- Residencial, tipo A, vinculado al uso predominante;
- Dotacional.
- Servicios del Automóvil, tipos A y B.

Usos prohibidos.

- Todos los demás.

Artículo 02.-Condiciones de edificación

1. Tipología de la edificación: Edificación aislada.
2. Coeficiente de edificabilidad: La superficie edificable de la parcela será la resultante de aplicar a su superficie el coeficiente de edificabilidad de **0,195 m²c/m²s**.
3. Condiciones de volumen
 - a) Altura máxima: Baja + BC y 4,80m de altura máxima de alero.
 - b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero en bajocubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada. Si el uso de la entrecubierta es el de depósitos, trasteros o instalaciones generales del edificio, no computará a efectos de la medición de la superficie construida. Art. 32/1 del LIBRO TERCERO. NORMAS DE USO del PGOU de Miranda de Ebro. Al no ser vivienda multifamiliar se permitirá la comunicación directa entre el trastero y la vivienda. Art. 32/3 del LIBRO TERCERO. NORMAS DE USO del PGOU de Miranda de Ebro.
 - c) Bajo rasante: Se permite la existencia de sótanos para usos no vivideros tales como bodegas, instalaciones, talleres domésticos, almacenaje de aperos, etc. las plantas inferiores cuyo techo sobrepase en algún punto un metro de altura de la rasante oficial o de la cota natural del terreno en contacto con el edificio, se considerarán en la parte que sobresalen y a todos los efectos plantas sobre rasante. Siendo de aplicación el Art. 38.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Art. 30/4 del LIBRO CUARTO NORMAS DE EDIFICACIÓN.
 - d) Fondo máximo de edificación: No se establece.
 - e) Ocupación máxima en planta: Será obligatorio que la superficie de parcela no edificada destinada a plantación o ajardinamiento no sea inferior al 60% de aquella.
 - f) Retranqueos mínimos: Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3 m mínimo tanto a linderos laterales como al frente de la parcela.
 - g) Cubierta: Las cubiertas serán inclinadas y tendrán una pendiente máxima del 60%, el acabado será de teja cerámica y el vuelo máximo del alero será de 1m.

4. Condiciones de parcela:
 - a) Parcela mínima: Será de 400 m², no existiendo límite superior.
 - b) Frente mínimo: 7,00 m.

Artículo 03.-Condiciones estéticas y de composición

Las edificaciones se realizarán según tipología tradicionales.

1. Fachadas: Composición Libre, no permitiéndose la carpintería exterior en aluminio en su color. Cuando se abran huecos en los faldones de cubierta se utilizará la misma carpintería exterior en materiales y colores que en los huecos de fachada.

Artículo 04.-Condiciones particulares

1. Jardinería: En las zonas de jardín se dispondrán, siempre que sea posible plantas autóctonas. Se debe proteger todo arbolado existente, aunque no esté calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión. Se deberá reponer toda pérdida de arbolado con cargo al causante del daño. Su sustitución se hará empleando especies iguales o del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado. Si la reposición fuera imposible, se exigirá la plantación de cinco árboles por cada uno talado en el lugar señalado por los técnicos municipales.

Se permite la construcción de piscina en el interior de la parcela, debiendo cumplir las condiciones de retranqueo.

2. Plazas de aparcamiento: Toda parcela deberá disponer de 1 plaza de aparcamiento con una superficie máxima de 15 m²s. En caso de ser descubierta se podrá ubicar en las bandas de retranqueo. En caso de ser cubierta deberá adosarse a la edificación principal y respetar los retranqueos. Computará a efectos de superficie edificable: al 100% si se sitúa en una edificación cerrada y al 50% si se cubre mediante un porche.
3. Porche: Toda edificación deberá disponer de un porche cubierto con una superficie mínima de 10m² y máxima de 20m². Dicho porche deberá respetar las franjas de retranqueo determinadas y computará a efectos de superficie edificable al 50%.
4. En el caso de que existan varias edificaciones vinculadas al uso principal de huerto familiar, todas ellas deberán cumplir las condiciones de retranqueos y todas ellas deberán computar a efectos de cumplir la edificabilidad máxima.
5. Las rasantes estarán determinadas por el punto medio del frente principal de la parcela. Se considera rasante la línea que señala el planeamiento o el Organismo administrativo actuante como perfil longitudinal de una vía pública, tomada en el eje de la vía. En ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente. Art. 9/1 del LIBRO CUARTO NORMAS DE EDIFICACIÓN.