

**Modificación Puntual del Documento de Adaptación del
PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de
la ordenación detallada del Sector APD-I/T
"Las Californias" en relación con la Parcela I-2.1 y
la Ordenanza del Sector**

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZA 8.1-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.

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.

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

Parcela I-2.1 terciaria/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.

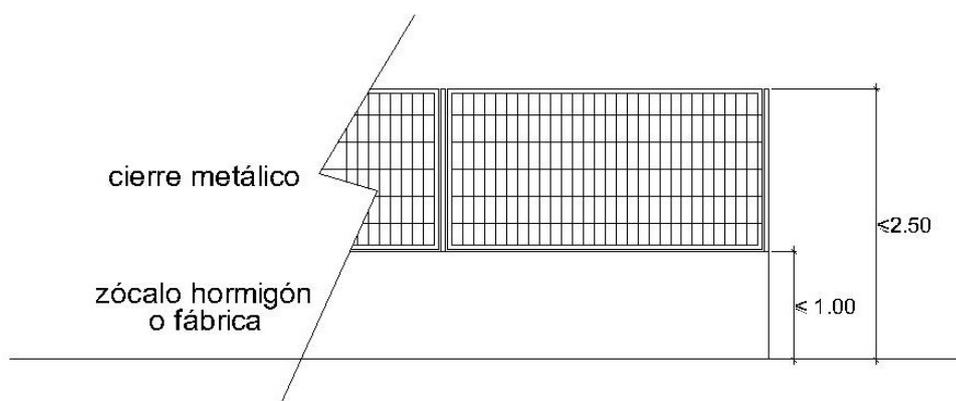
Cap. 3. Condiciones estéticas y de composición de edificios

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:



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 m² de parcela neta.
- b) *Superficie mínima de cada nave nido:* 200 m².
- 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) *Viario 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.

