

**DOCUMENTO Nº 3.**  
**NORMATIVA Y ORDENANZAS REGULADORAS**

---

---

## CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

---

**Artº. .1** Las presentes Ordenanzas son el documento del Plan Parcial que regula las actuaciones urbanísticas en el ámbito territorial que se define en el artículo siguiente.

**Artº. 2.** El ámbito de aplicación es el Sector SUE-D(S.1) "Suzana" del municipio de Miranda de Ebro (Burgos), cuyo emplazamiento queda definido en los documentos y planos que se acompañan.

En cuanto a los aspectos que no se contemplen en estas Ordenanzas, serán de aplicación con carácter complementario los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (Burgos)

**Artº. 3.** Los documentos del presente Plan Parcial son determinantes de la ordenación del Sector, debiendo condicionarse a ellos los proyectos que lo desarrollen.

En caso de duda o discrepancia entre documentos, el orden de preferencia será el siguiente:

1. Planos de proyecto
2. Ordenanzas Reguladoras
3. Memoria
4. Plan de Etapas
5. Estudio Económico Financiero
6. Planos de Información

**Artº. 4.** A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que expresan las siguientes definiciones:

- a) Manzana: la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por uno o varios viales.
- b) Rasante: Se considera rasante la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de una vía pública, tomada en el eje de la vía.

- 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: la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
- f) Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.
- g) Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada
- h) Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes o cuotas indivisas de los mismos.
- i) Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
- j) Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- k) 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.
- l) Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.
- m) Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinada a otros usos.
- n) Línea de edificación: línea de proyección que define los planos que delimitan la edificación.

- o) 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.
- p) Fondo edificable: distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establece la superficie ocupable de la parcela.

**Artº. 5. Computo de la superficie edificada.** (PGOU Miranda de Ebro)

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 compone.

No computará como superficie edificada la de:

1. 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.
2. Los soportales de uso público.
3. Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
4. Las plantas de instalaciones con altura libre entre forjados igual o inferior a 2,20 m.
5. La superficie bajo cubierta ni su acceso, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos, trasteros que cumplan las condiciones en esta ordenanza y otras instalaciones generales del edificio.
6. Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, ni su acceso, excepto torreones y áticos.
7. Los huecos de aparatos elevadores, de cajas de escalera y de conducto de ventilación o de instalaciones cuando superen una superficie de medio metro cuadrado.
8. Los balcones, balconadas, voladizos, cuerpos no cerrados volados y miradores autorizados que no superen las dimensiones establecidas en

las normas de edificación del PGOU. Los porches computan al 50% de su superficie cubierta.

- Los locales situados en plantas bajas destinados a albergar las instalaciones al servicio de la edificación.

## CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS de EDIFICACIÓN DEL SECTOR SUE-D(S.1)

### Artº. 6. Usos.

Uso predominante: Residencial Unifamiliar

Usos compatibles:

Residencial, tipo A, Dotacional, Oficinas tipo B, Comercial Tipo A y B categoría 1º, Industrial tipo B y Servicios del Automóvil tipos A y B.

Usos prohibidos:

Todos los demás. Se prohíben expresamente los usos pecuarios.

### Artº. 7. Condiciones de edificación.

- Tipología de la edificación: Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada (Ver cuadro de Ordenación).
- Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta: **0,463** m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

PARCELA	TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA	Coef. Edificabilidad Parcela Neta (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
R.1	Unifamiliar Agrupada		1,00
R.2	Unifamiliar Adosada	300 m <sup>2</sup>	0,461
R.3	Unifamiliar Aislada	300 m <sup>2</sup>	0,372
R.4	Unifamiliar Aislada	300 m <sup>2</sup>	0,372
R.5	Unifamiliar Aislada	300 m <sup>2</sup>	0,372

- Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación.
- Condiciones de volumen: 11 plantas (Baja + 1 +BC). y 7,80 de altura de alero o cornisa.
- Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada.

6. Bajo rasante: Se permite una planta bajo rasante, debiendo respetarse los retranqueos mínimos establecidos.
7. Ocupación máxima en planta: 60%.
8. Retranqueos mínimos: A la alineación oficial 3, a lindero lateral en su caso 3 m. y a lindero trasero 4m.
9. Aparcamiento: Se reservará en el interior de la parcela ó edificación 1 plaza por 100m<sup>2</sup>c. o fracción.

**Artº. 8. Condiciones de parcela.**

1. Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo: 7 m.

**Artº. 9. Condiciones estéticas y de composición.**

1. Fachadas y cubiertas: Composición libre.
2. Vuelos y salientes en fachada: Se rigen por las Normas de Edificación contenidas en el PGOU.
3. Se cerrará a la alineación oficial, con cierre de fábrica de 1 metro de altura y cierre metálico, madera o vegetal hasta un máximo de 2,20 m.

**CAPÍTULO 3. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS.**

---

La ordenación del sector plantea una parcela de Equipamiento Público por lo que las ordenanzas de aplicación serán las del PGOU de Miranda de Ebro.

**CAPÍTULO 4. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

---

Las ordenanzas de aplicación para estas zonas serán las que establece el PGOU de Miranda de Ebro.

Con las presentes Ordenanzas Reguladoras y resto de la documentación escrita (Memorias, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero) y planos (de información y proyecto), queda definido, a juicio del técnico que suscribe, el presente Plan Parcial.

En Miranda de Ebro , Octubre 2009.

La Propiedad

El Arquitecto

SUZANA C.B

JAIME SOPELANA GARCÍA

JAVIER GONZALEZ AGREDA