



**DOCUMENTO N°3
NORMATIVA**

DOCUMENTO N°3, NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE:

TÍTULO-1.- CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO-1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

CAPÍTULO-2.- INTERPRETACIÓN y NORMATIVA SUPLETORIA

CAPÍTULO-3.- RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO-4.- DEFINICIONES

TÍTULO-2.- ORDENACIÓN DE USOS

CAPÍTULO-1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

CAPÍTULO-2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

TÍTULO-3.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO-1.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO-2.- RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES

CAPÍTULO-3.- SERVICIOS URBANOS

TÍTULO-4.- DESARROLLO Y GESTIÓN

CAPÍTULO-1.-CONDICIONES SOBRE USO Y RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO-2.-CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

CAPÍTULO-3.-CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

DOCUMENTO N°3: ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO-1.- CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO-1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art-1. Las presentes ordenanzas resultan de aplicación para todas aquellas actuaciones y/o actividades de naturaleza urbanística, edificatoria o urbanizadora que se desarrollen en el ámbito del Sector Industrial SUE-I6 'Cabriana' del PGOU de Miranda de Ebro (Burgos).

CAPÍTULO-2.- INTERPRETACIÓN y NORMATIVA SUPLETORIA

Art.-2. La interpretación de los contenidos de las presentes ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro en el ejercicio de sus potestades en materia de urbanismo. En aquellos aspectos no regulados en la presente normativa se aplicará con carácter supletorio la contenida en el planeamiento general del municipio y en ausencia de esta última, la contenida en el resto de legislación urbanística y sectorial, prevaleciendo en caso de discrepancia normativa la regulación de rango superior.

Art.-3. Las determinaciones del Plan Parcial podrán tener carácter vinculante o indicativo. Las determinaciones vinculantes representan normas precisas que habrán de ser respetadas en su integridad en todos los proyectos que desarrollen el Plan Parcial, por el contrario las determinaciones indicativas tienen el carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante la demostración expresa de la conveniencia y oportunidad de su modificación y la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adopte. En caso de no existir esta demostración expresa o de no estimarse suficientes, los argumentos esgrimidos, deberán respetarse las determinaciones indicativas.

Art.-4: Todos los planos y documentos escritos de este Plan Parcial forman parte de las presentes Ordenanzas. Los documentos del presente Plan Parcial resultan determinantes

de la ordenación del Sector, debiendo condicionarse a ellos los proyectos que lo desarrollen.

En caso de duda entre documentos el orden de prioridad, a efectos de su interpretación, será el siguiente:

1. Planos de Proyecto.
2. Ordenanzas Reguladoras.
3. Memoria.
4. Estudio Económico / Financiero.
5. Planos de Información.

Art.-5. Todas las normas y reglamentos en vigor, referentes a materia de vivienda, urbanismo y construcción, así como los que aparezcan en el futuro, serán de aplicación para la redacción de los proyectos de urbanización y edificación; se incluyen los reglamentos de aparatos elevadores, instalaciones eléctricas, protección contra incendios, etc., así como la normativa establecida relativa a Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y en particular el CTE.

Art.-6. La fecha de entrada en vigor de las siguientes Ordenanzas será la de aprobación definitiva de éste Plan Parcial y su publicación completa en el Boletín Oficial de Castilla y León, de acuerdo con las disposiciones legales.

Art.-7. Será de Dominio Público el suelo destinado a la red viaria y peatonal, aparcamientos vinculados (VL), espacios libres y zonas verdes (ELUP), áreas destinadas a sistema local de equipamientos (EQ). Las parcelas de Instalaciones de Infraestructuras Básicas (IB) serán de titularidad municipal pero no de Dominio Público. Serán de Dominio Privado las parcelas de uso industrial y terciario.

Art.-8. El Ayuntamiento de Miranda de Ebro se reserva el derecho de inspección tanto urbanística como técnica para garantizar el cumplimiento de estas Ordenanzas, la correcta ejecución del Plan, y las obras de urbanización, en su momento, que podrá ser ejercida por los servicios técnicos municipales, conforme a las facultades que le concede la legislación vigente, desde el comienzo de aquellas hasta su recepción definitiva, todo ello sin perjuicio de las competencias reconocidas a la dirección facultativa de las mismas.

CAPÍTULO-3.- RÉGIMEN DEL SUELO

El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Plan se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable en la modificación correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, con la calificación de Uso Industrial.

Art.-9. El régimen de gestión, uso y destino urbanístico pormenorizado, así como el aprovechamiento específico de cada una de las parcelas es el que se deriva de lo expresamente señalado en estas ordenanzas aplicadas a las determinaciones gráficas de los planos de ordenación.

CAPÍTULO-4.- DEFINICIONES

Parcela. Es toda porción de suelo que constituye una unidad predial definida físicamente por unos linderos y generada como resultado del proceso reparcelatorio inherente al desarrollo del planeamiento o como consecuencia de operaciones de segregación y/o parcelación efectuadas posteriormente. Para dichas operaciones serán de aplicación asimismo las condiciones específicas de parcela mínima.

Parcela edificable. Es la parcela a la que se le atribuyen posibilidades de desarrollo edificatorio en el Plan Parcial.

Parcela mínima. Es la establecida por el planeamiento para cada zona en función de las características de ordenación y tipologías previstas.

Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela. A efectos de la posición de la edificación, los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en: a) Lindero frontal.- Es el que delimita el frente de la parcela hacia dicha vía pública. b) Lindero posterior, testero o trasero.- Es aquel segmento o segmentos opuestos al lindero frontal y que no tienen puntos comunes con el mismo que separan la propiedad de terrenos y/o predios co-lindantes. c) Linderos laterales, los restantes segmentos que separan la propiedad de terrenos y/o predios colindantes. Se considera dimensión mínima o máxima de linderos la establecida por el planeamiento para ser cumplida por uno o varios límites de la parcela.

Viarío. Se entiende por viario o vial la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación que cumpla lo siguiente: Ser vía de comunicación y tránsito de vehículos o peatones. Ser de dominio y uso público. Haber sido tratada o construida para servir de vía de comunicación y tránsito.

Edificabilidad. La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación atribuida por el planeamiento a una determinada parcela o zona, configurando el contenido cuantitativo de su derecho a edificar.

Línea de Edificación. Es la línea de intersección del plano de fachada de la edificación con la rasante del terreno, sin considerar los salientes o vuelos, estando esta establecida exclusivamente para la edificación sobre rasante.

Frente de fachada. Es el tramo de alineación exterior de cada parcela o zona.

Retranqueo a linderos. Es la separación que, obligatoriamente, en cada caso, se establezca entre una línea de edificación máxima y el lindero o linderos más próximos.

Superficie ocupable o área de movimiento. Superficie ocupada. Se entiende por superficie ocupable de parcela o área de movimiento la porción de parcela en la que puede asentarse la edificación. Las líneas que definen los límites del área de movimiento separan, por tanto, dentro de una parcela, los ámbitos edificables de los libres. Se entiende por superficie ocupada la que encierra el perímetro de una edificación construida.

Altura de fachada. Es la distancia vertical en metros desde la rasante de acera o terreno, en su caso, hasta el plano inferior del alero o línea de coronación de fachada.

Altura libre de pisos. Es la distancia vertical en metros medida desde el acabado de suelo al acabado del techo.

Sótano y Semisótano. Se considerará como sótano o semisótano la planta de edificación situada bajo la planta baja cuyo techo no se eleve sobre la rasante más de 1,20 m.

Planta baja. Es aquella cuya rasante de suelo está comprendida entre una cota máx. de 1,50 m sobre la acera o de 0,50 m. por debajo de ésta en el punto medio de la longitud de fachada.

Planta piso. Resulta ser cualquier de las restantes de la edificación excluyendo el bajo cubierta.

Bajo-cubierta. Se considerará como planta bajo-cubierta la planta de edificación situada bajo los faldones de cubierta.

Edificación aislada o exenta. Es la situada en parcela independiente, no existiendo contacto con ninguna de las edificaciones colindantes.

Edificación adosada. La que tiene superficie de contacto en uno de los linderos laterales con la edificaciones colindante.

Edificación entre medianeras. La que tiene superficie de contacto en los linderos laterales con las edificaciones colindantes.

TÍTULO-2.- ORDENACIÓN DE USOS

CAPÍTULO-1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

Art.-10. De acuerdo con la clasificación establecida en la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las condiciones de uso permitidos en el presente Plan Parcial son las siguientes:

Uso Predominante: Industrial.

Usos Compatibles:

- Residencial, únicamente para personal de vigilancia.
- Oficinas al servicio exclusivo de la industria instalada.
- Comercial.
- Hostelería.
- Dotacional.

Usos prohibidos: Todos los demás.

El Ayuntamiento podrá en casos determinados denegar la autorización de ubicación de industrias que por sus características puedan ser consideradas no compatibles con los usos definidos en esta normativa. En todo caso, dicha resolución habrá de adoptarse previo informe de los Servicios Técnicos municipales, y ser debidamente motivada.

Art.-11. Las condiciones de aplicación para cada uno de los usos autorizados son las establecidas en el Libro Segundo, Título II, Capítulo 1 a 11 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

CAPÍTULO-2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art.-12. Tipología de la edificación: Edificación aislada.

Art.-13. Línea de edificación máxima:

Las líneas de edificación máxima son las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial. Tendrán el carácter que se indica de línea máxima de edificación, sobre estas alineaciones se podrá sobresalir, tanto a los espacios públicos como a los privados, con los vuelos autorizados.

Art.-14. Coeficiente de edificabilidad:

Se fijan los siguientes coeficientes de edificabilidad sobre parcela neta industrial:

Parcela A-1:0'556261 m²c/m² parcela neta

Parcela E-1:0'815762 m²c/m² parcela neta

Parcela E-2:0'692086 m²c/m² parcela neta

Resto de parcelas:0'87 m²c/m² parcela neta

Art.-15. Condiciones de volumen:

a.- Altura máxima: III plantas (Baja + 2) en las edificaciones representativas, con altura máxima de cornisa de 12 m. y de II plantas (Baja + 1), con altura máxima de cornisa de 12,00 m. en las demás construcciones o instalaciones.

La totalidad del ámbito objeto del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Vitoria. En el plano O-12 que se adjunta en la documentación gráfica del Plan Parcial, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálbo de viario o vía férrea.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

b.- Ocupación máxima en planta: 75 % sobre parcela bruta respetando retranqueos.

c.- Ocupación mínima en planta sobre parcela bruta respetando retranqueos:

Parcela B-1:..... 5% de la máxima autorizada

Resto de parcelas:.....30% de la máxima autorizada

d.- Retranqueos mínimos:

- Parcela A-1 a lindero frontal (Este-carretera BU-535):
..... Línea edificación carretera BU-535
- Parcela A-1 a linderos laterales y trasero:.....5'00 metros

- Parcela B-1 a lindero frontal:5'00 metros
- Parcela B-1 a lindero lateral Norte (con A-1).....1'50 metros
- Parcela B-1, resto de linderos5'00 metros

- Parcela E-1 a lindero frontal:8'00 metros
- Parcela E-1 a lindero lateral Sur:.....Línea afección carretera BU-535
- Parcela E-1 a linde trasero Noreste5'00 metros

- Parcela E-2 a lindero frontal:12'00 metros

- Parcela E-2 a lindero lateral Este: Línea afección glorieta BU-535
- Parcela E-2 a lindero lateral Oeste y trasero.....5'00 metros

- Resto de parcelas a lindero frontal:.....12'00 metros.
- Resto de parcelas linderos laterales.....5'00 metros.
- Resto de parcelas lindero trasero..... 5,00 metros.

e.- Construcciones por encima de la altura permitida y otros parámetros urbanísticos:

El Ayuntamiento podrá permitir la construcción de elementos singulares por encima de la altura máxima, siempre que se justifique su necesidad en razón a la naturaleza de la actividad, siempre y cuando se respeten las limitaciones sobre servidumbres aeronáuticas reflejadas en el apartado-a del presente artículo.

f.- Bajo rasante: Se admite un número máximo de 2 plantas bajo rasante, con una distancia máxima de 6,00 m. entre los niveles de la planta baja y la de la planta más inferior.

Art.-16. Condiciones de parcela:

a.- Parcela mínima:

Se establecen 3 tamaños de parcela mínima en función del tipo de industria:

- Industria ligera, desde 500 m² hasta 3.000 m²; con un único acceso principal, pudiendo, cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas, disponer de acceso de servicio.
- Industria media, más de 3.000 m² hasta 7.000 m²; con un único acceso, pudiendo cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas, disponer de acceso de servicio.

- Industria grande, más de 7.000 m²; con posibilidad de varios accesos.

b.- Frente mínimo:

Parcela A-1 a la alineación oficial (VL-1): 25 m.

Resto de parcelas:

- Industria ligera, 10 m.
- Industria media, 25 m.
- Industria grande, 50 m.

c.- Cuerpos Volados: Se autorizan aleros y marquesinas hasta 120 cm.

Art.- 17. Condiciones estéticas y de composición:

1. Será de composición libre.
2. Composición volumétrica: Será obligatoria la disposición de los bloques representativos de la edificación (oficinas, salas de exposición y venta, y en general, los espacios no dedicados a los procesos de fabricación) en los frentes oficiales de parcela.
3. Cerramientos de parcela: La parcela deberá cercarse en sus linderos mediante cerramiento de fábrica de altura máxima de 1,20 m., con cierres metálicos hasta un máximo de 2,50 m. o seto vegetal.

Con la autorización previa del Ayuntamiento, siempre que se actúe en frentes completos de manzana o en situaciones singulares a juicio del mismo, se podrán incorporar a la vía pública los espacios privados destinados a aparcamientos, aceras

o jardines, debiendo resolverse adecuadamente la continuidad de estos ámbitos. En cualquier caso, el mantenimiento de dichos espacios corresponderá a los propietarios.

Art.- 18. Condiciones particulares:

1. Plazas de aparcamiento: Se deberán resolver en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga.

Se establece una reserva de aparcamiento correspondiente a dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, y al menos una de ellas de uso público.

La reserva preceptiva de plazas de aparcamiento de uso público, considerando la equivalencia con las plazas destinadas a aparcamiento para camiones descrita en la Memoria Vinculante del presente documento sería: $81.310 \text{ m}^2 / 100 = 813$ plazas. Las calles de la red viaria del Sector, albergan según el diseño propuesto, 154 plazas, que sumadas a las 188 plazas (47p. x 4) equivalentes del aparcamiento de vehículos pesados, suman un total de 342 plazas de uso público en dominio público. Por tanto, deberá asegurarse el emplazamiento de otras 471 plazas de uso público en terrenos de titularidad privada, junto a los correspondientes hasta completar las 2 plazas / 100 m² construibles, es decir $471 + 813 = 1.284$ plazas de aparcamiento en parcelas de carácter privado.

Se establece una distribución de plazas de aparcamiento en parcela privada, en proporción a la superficie construible de cada una, de acuerdo con la siguiente tabla:

PARCELAS USO LUCRATIVO	SUPERFICIE PARCELA NETA	SUPERFICIE EDIFICABLE	RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO USO PRIVADO	RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO USO PÚBLICO	RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO TOTALES	RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO MINUSVÁLIDOS
A-1 (Pabellón Logística)	41.725,00 m ²	23.210,00 m ² (Actual Catastro)	233	134	367	1
B-1 (Hormigones Miranda)	6.123,00 m ²	5.327,01 m ²	53	31	84	1
B-2	4.309,00 m ²	3.748,83 m ²	37	22	59	1
B-3	7.279,00 m ²	6.332,73 m ²	63	37	100	1
B-4	7.881,00 m ²	6.856,47 m ²	68	40	108	1
B-5	7.805,00 m ²	6.790,35 m ²	68	39	107	1
C-1	4.113,00 m ²	3.578,31 m ²	36	21	57	1
D-1	8.967,86 m ²	7.802,04 m ²	81	47	128	1
D-2	9.665,14 m ²	8.408,67 m ²	82	46	128	1
E-1	1.935,00 m ²	1.578,50 m ²	16	9	25	1
E-2	2.795,91 m ²	1.935,01 m ²	19	11	30	1
E-3	6.600,09 m ²	5.742,08 m ²	57	34	91	1
TOTAL USO LUCRATIVO:	109.199,00 m²	81.310,00 m²	813	471	1.284	<u>12</u>

Del total de plazas de uso público (813) al menos 21 (1/40) de ellas se destinarán a discapacitados, de acuerdo con lo señalado en el Artº 5 del Decreto 217/2.001 sobre Reglamento de accesibilidad de C.y L. De estas plazas reservadas a minusválidos, corresponde destinar 9 de ellas en el viario del sector, en función de las totales (342) proyectadas en el mismo, las 12 restantes se ubicarán en parcelas privadas.

- Urbanización: El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo la urbanización completa, con los accesos, aparcamientos, zonas de almacenaje y el tratamiento de las zonas ajardinadas.

Los espacios libres interiores de parcela que no se destinen a viario o aparcamiento, que den frente a alineaciones oficiales a vías principales deberán ajardinarse. No se permite la utilización de estos espacios como depósito de materiales o de vertido de desperdicios.

3. Operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria:

Las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria corresponden al proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para las zonas libres privadas (no edificadas) de la unidad parcelaria. No se permiten estas operaciones de subdivisión en el caso de Industria grande. Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas sin edificar; debiendo cumplir, además de las condiciones anteriores contenidas en este Artículo, las condiciones particulares que se exponen a continuación:

- Superficie mínima de la unidad parcelaria a subdividir: 5.000 m² de parcela neta.
- Superficie edificada mínima de cualquier espacio resultante de la subdivisión: 300 m² en industria ligera y 750 m² en industria media.
- Ocupación máxima en planta: 75 % de la superficie neta de la unidad parcelaria.
- Zonas libres comunes (Espacio no edificado): Tendrán una superficie mínima del 25 % de la superficie neta de la unidad parcelaria, teniendo 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 libres privadas estarán completamente urbanizadas en su totalidad.

- Los viarios privados en el interior de la parcela matriz deberán cumplir con las siguientes anchuras mínimas:
 - Vías de un solo sentido sin puerta a pabellón: 7 ml.
 - Vías de doble sentido sin puerta a pabellón: 7 ml.
 - Vías de un sentido con puerta de acceso a pabellón por un lado: 7 ml.
 - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por dos lados: 10 ml.
 - Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.
 - Vía de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en dos lados: 13 ml.
- Accesos: el acceso viario a los espacios edificados de la unidad parcelaria se producirá por las zonas libres privadas (no edificadas), debiendo limitarse la conexión con la red viaria pública a un único acceso.
- Separación entre edificaciones: En caso de disponerse en el interior de una unidad parcelaria a subdividir más de un volumen edificado, deberán mantenerse los retranqueos definidos en este Artículo
- Contadores: Se deberán disponer los contadores de cada espacio resultante de manera centralizada sobre la alineación principal de la unidad parcelaria, accesible desde el viario público.

Art.- 19. *Condiciones específicas de la parcela de Equipamientos (EQ)*

En la parcela destinada a uso "Equipamiento" señalado como parcela (EQ) en la documentación gráfica de estas ordenanzas serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 12 del Título II del Libro Sexto de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. Artículos 554 a 557 con la siguiente precisión:

Los retranqueos mínimos serán los establecidos en los planos de ordenación, correspondientes a 12 m. en el frente de parcela y a 5 m. en los linderos laterales y trasero.

Art.- 20. *Condiciones específicas de las parcelas de Espacios Libres de Uso Público (ELUP-1 y ELUP-2)*

En las parcelas destinadas a uso "Espacios Libres de Uso Público" señalados como parcelas (ELUP-1 y ELUP-2) en la documentación gráfica de estas ordenanzas serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 12 del Título II del Libro Sexto de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. Artículos 558 a 561 con la siguiente precisión, recogida en el artículo 105-2-c, del Reglamento 22/2004, de Urbanismo de Castilla y León:

Deberá destinarse este espacio, de forma preferente, a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

De acuerdo con la normativa municipal, deberán realizarse todas las operaciones necesarias de jardinería de mantenimiento para conservar el correcto estado de las zonas verdes, dichas operaciones serán, como mínimo, las siguientes:

- Riegos en épocas de déficit hídrico

- Podas sanitarias, de formación y escardas de alcorques de la vegetación leñosa.
- Siegas de las zonas de pradera
- Limpieza de basuras

TÍTULO-3.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO-1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art.-21. Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo con el Sistema de Actuación propuesto (Compensación), cuando esta circunstancia sea ratificada en el correspondiente Proyecto de Actuación.

Art.-22. El proyecto de urbanización del Sector, desarrollará y dará cumplimiento a lo establecido por el Plan General en sus Normas Urbanísticas específicas para los requerimientos de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta normativa o legislación sectorial sea de aplicación en el momento de su aprobación.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Art.-23. Las obras mínimas de urbanización a ejecutar y costear por los propietarios de terrenos, en proporción a sus derechos serán las siguientes: Pavimentación de calzadas, aparcamientos (incluido el contenido en la parcela VL-4), aceras, red peatonal y espacios libres. Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios. Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales. Red de distribución de energía eléctrica. Red de gas natural. Red de Telecomunicaciones. Red de alumbrado público. Jardinería y mobiliario urbano en el sistema local de espacios libres.

CAPÍTULO-2.- RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES

Art.-24. Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa sectorial vigente, considerándose como mínimo un tipo o categoría de tráfico T2 (Orden Circular 10/2002 'Secciones de firme y capas estructurales de firmes').

En la medida de lo posible se utilizarán preferentemente pavimentos con un coeficiente de reflexión lo más elevado posible y con un factor especular bajo, siempre que las características constructivas, composición y sistemas de ejecución resulten idóneos respecto de la textura, resistencia al deslizamiento, drenaje de la superficie y otras peculiaridades en las calzadas de las vías de tráfico.

Art.-25. Los espacios de estancia y esparcimiento públicos previstos en este Plan Parcial, estarán incluidos en el Proyecto de Urbanización para su ejecución con cargo a los gastos del Sector, conteniendo determinaciones sobre diseño y mobiliario urbano, tratamiento del suelo y jardinería, entre otros.

Art.-26. Las zonas verdes públicas y jardines quedarán claramente diferenciadas y limitadas mediante bordillos, en su caso, u otros sistemas que puedan proponer los proyectos, debiendo ser objeto de plantación vegetal simultánea a la urbanización del Sector.

Art.- 27. Las zonas de plantación en jardines serán de libre disposición en cuanto a su trazado, espacio y tamaño.

El alcance exacto sobre las plantaciones y el tratamiento de las zonas verdes se concretará en el Proyecto de Urbanización. A este respecto, el artículo 105 del Reglamento 22/2004 de Urbanismo de Castilla y León, cita lo siguiente; "En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 %"

Y referente al uso predominante industrial que nos ocupa, el artículo de referencia cita lo siguiente: "En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, debe destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados", "En este sentido, estas zonas deberán tratarse con especies autóctonas de porte adecuado a las características edáficas de la zona, limitando la plantación de césped a espacios de fácil mantenimiento".

Para la zona ELP-1 se escogerán especies vegetales presentes en el LIC ES-4120059 Riberas del Río Ebro y afluentes.

Para la zona ELP-2 se escogerán especies presentes en la zona catalogada como Suelo Rústico de Protección Natural (Lagunas) por el PGOU de Miranda de Ebro, a la que se hace referencia en el título 4.5.2. Vegetación actual.

Para el bulevar de circunvalación SG-V9 y las rotondas, se escogerán especies presentes en la vegetación potencial del ámbito, descrita en el título 4.5.1. Vegetación potencial.

De esta manera se contribuye a mitigar el impacto visual creado por la nueva zona industrial a la vez que se consigue una amortiguación y una integración del nuevo Sector con las principales manchas de vegetación próximas.

Las especies escogidas deberán tener disponibilidad comercial en vivero, preferentemente en viveros cercanos al ámbito objeto de estudio. De esta forma se mejorará la aclimatación de los ejemplares a las condiciones ecológicas del ámbito.

De acuerdo con la normativa municipal, deberán realizarse todas las operaciones necesarias de jardinería de mantenimiento para conservar el correcto estado de las zonas verdes, dichas operaciones serán, como mínimo, las siguientes:

- Riegos en épocas de déficit hídrico
- Podas sanitarias, de formación y escardas de alcorques de la vegetación leñosa.
- Siegas de las zonas de pradera
- Limpieza de basuras

Para la formación de praderas y céspedes, se utilizarán especies rústicas adaptadas al clima local, para reducir los aportes del riego y favorecer la economía de recursos hídricos.

Art.-28. El proyecto de Urbanización contemplará la recuperación y posterior reutilización de especies preexistentes que por su valor pudieran ser merecedoras de su recuperación.

CAPÍTULO.3.- SERVICIOS URBANOS

Art.-29. Los esquemas de infraestructuras contenidos en el Plan Parcial deberán entenderse como indicativos, pudiendo a través del proyecto de urbanización, introducir de manera justificada, modificaciones no sustanciales o precisiones sobre las propuestas del Plan Parcial respecto a las características técnicas de la viabilidad del Sector, como radios de giro, acotación mas precisa, pasos peatonales, bandas de aparcamiento sin disminuir la capacidad, etc.

Art.-30. Cuando servicios no previstos en el Plan puedan establecerse en plazo inferior a tres años, se incluirán necesariamente en los proyectos de urbanización.

Art.-31. Será de aplicación el Decreto 217/2.001 sobre Reglamento de accesibilidad de C.y L.

Art.-32. *Condiciones técnicas del proyecto de urbanización de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes para incendios:*

Se deberán tener en cuenta las condiciones de separación a otras instalaciones y todas aquellas de tipo técnico establecidas en el CTE-DB-HS y demás normativa vigente.

Las dotaciones mínimas serán las establecidas por los ayuntamientos. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 3 atmósferas.

Las tuberías serán de fundición dúctil, de diámetro mínimo de la conducción de 100 mm, y la presión admisible de la red estará comprendida entre 3 y 5 atmósferas. La dotación del abastecimiento de agua potable al Sector se realizará con su conexión a la red general municipal.

En todos los Jardines y Zonas Verdes, así como en las áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para garantizar el riego, estimándose un consumo diario de 4 l/m² colocándose bocas de riego de forma que se garantice la cubrición del toda el área.

Se tendrán en cuenta las normas CTE-DB-SI de protección contra incendios, de obligatorio cumplimiento.

Art.-33. *Condiciones técnicas del proyecto de saneamiento y evacuación de aguas residuales.*

Será de aplicación la Norma CTE-DB-HS y demás normativa vigente.

El cálculo de secciones y diseño de las redes será tal que garantizará una velocidad adecuada en evitación de sedimentaciones, así como de velocidades que provoquen excesiva erosión de los conductos.

Se dispondrán pozos de registro con distancias máximas de 50 m, salvo casos puntuales debidamente justificados.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan para desagüe de vertidos de varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para limpieza con una capacidad aproximada de 1 m³, o solución técnica alternativa adecuada.

El coste de instalación de dicha estación se cargará a los gastos generales de la Urbanización del Sector, y el coste de mantenimiento se repercutirá proporcionalmente al caudal de agua a depurar suministrado. Oportunamente se establecerá la fórmula conveniente para efectuar el cálculo.

La urbanización del Sector proveerá la instalación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) con capacidad suficiente para procesar los vertidos industriales de todo el Sector, debiendo poder ampliar sus dimensiones conforme sea preciso aumentar los procesos de tratamiento según demanda y quedando su gestión, posible ampliación y mantenimiento a cargo de los propietarios de las empresas usuarias de la planta que deberán suscribir con el Ayuntamiento, de acuerdo con el art. 208 del R.U.C. y L. un Convenio Urbanístico que garantice el futuro mantenimiento y la conservación de la Depuradora.

En cada uno de los colectores se podrán establecer medidores de caudal y toma de muestras automáticas accesibles únicamente a los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

Para el vertido se establecen las siguientes condiciones:

1. Cada entidad industrial del Sector deberá realizar una declaración de vertido y en base a la misma, el Ayuntamiento de Miranda de Ebro otorgará la autorización para

verter en la red comunal las aguas residuales que genere como consecuencia de su actividad.

Se consideran como vertidos de la actividad los drenajes de áreas que potencialmente puedan estar contaminadas.

2. Las acometidas se realizarán a pozo de registro desde la acometida individual a parcela con ejecución de arqueta individual de registro y control de vertido que se situará a pie de parcela, en la zona pública. Las acometidas a la red de pluviales y a la red de fecales deberán disponer de arqueta individual a pie de parcela por cada red (pluvial y fecal) situada en vía pública. Esta se efectuará de manera que garantice la toma de muestras y control de los vertidos de cada una de las parcelas, con independencia de que la industria pueda disponer de ellas en el interior de la parcela.
3. Los vertidos a la red del Sector deberán cumplir las condiciones y características máximas sujetas a las ordenanzas municipales.
4. La modificación de las características del vertido autorizado, tales como volumen, caudal punta o calidad del vertido, etc. se deberá solicitar, por escrito, al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, para que, previo estudio de los mismos, establezcan nuevas condiciones de la autorización del vertido.
5. Se considera como volumen de vertido el 100% del volumen de agua que se consuma, salvo que se presenten cálculos justificativos del volumen real.
6. Todas las actividades deberán tener fácilmente accesible y en perfecto estado de limpieza la "Arqueta de Control" del vertido a la red, ejecutada de tal forma de aforar el desagüe y tomar muestras de mismo.

7. Cualquier eventualidad que pudiera ocurrir en la actividad industrial y que conlleve la producción de un vertido diferente al usual autorizado y que pueda poner en riesgo el funcionamiento normal de la planta depuradora, deberá transmitirse lo antes posible al Ayuntamiento de Miranda de Ebro para que éste tenga conocimiento y adopte las medidas oportunas.
8. Todos los gastos inherentes al funcionamiento de la depuración, así como de mantenimiento, se repercutirán entre los titulares de todas las actividades industriales del Sector en función del volumen autorizado de vertido. No se incluyen en el volumen señalado las aguas de escorrentía o pluviales que se acometan a la red de cada entidad.
9. Quienes soliciten y sean autorizados a verter aguas residuales que no cumplan las limitaciones definidas en la Ordenanza de vertido, abonarán el coste del m³ al doble del coste establecido.
10. Los gastos de revisión, corrección, reparación, puesta a punto, etc., de la red de saneamiento o de la planta depuradora, obligados por los daños causados por un vertido inadecuado, serán de cargo y cuenta de quien lo haya realizado.
11. Los vertidos al río Ebro, sometidos a la correspondiente autorización, deberán cumplir las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro. Deberá justificarse que el diseño de la estación depuradora, garantiza el cumplimiento de la normativa vigente.
12. Los vertidos al río Ebro, deberán cumplir la Ley de Aguas (RD 1/2001 de 20 de Julio), así como el Reglamento del dominio público hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de Abril) que desarrolla la Ley anterior, Anexos y cuantas disposiciones sobre la materia sean de obligatorio cumplimiento

13. Para ello, y orientativamente, salvo justificación técnica en contrario, se exigirá que la planta depuradora garantice que la calidad del efluente de la misma cumpla los coeficientes máximos indicados en la siguiente tabla nº1 "Calidad del Efluente de la Planta depuradora".

CONDICIONES DE ADMISIÓN DE VERTIDOS EN EL CAUCE	
CARACTERÍSTICAS	VALORES LÍMITE
PH	Entre 5,5 y 9,5
Sólidos en suspensión (mg/l)	80
Materias sedimentables (mg/l)	0,5
Sólidos gruesos	Ausentes
D.B.O.5 (mg/l)	40
D.Q.O. (mg/l)	160
Temperatura (°C)	3°
Color	Inapreciable en disolución 1/20
Aluminio (mg/l)	1
Arsénico (mg/l)	0,5
Bario (mg/l)	20
Boro (mg/l)	2
Cadmio (mg/l)	0,1
Cromo III (mg/l)	2
Cromo IV (mg/l)	0,2
Hierro (mg/l)	2
Manganeso (mg/l)	2
Niquel (mg/l)	2
Mercurio (mg/l)	0,05
Plomo (mg/l)	0,2
Selenio (mg/l)	0,03
Estaño (mg/l)	10
Cobre (mg/l)	0,2
Cinc (mg/l)	3
Tóxicos metálicos	3
Cianuros (mg/l)	0,5
Cloruros (mg/l)	2.000
Sulfuros (mg/l)	1
Sulfitos (mg/l)	1
Sulfatos (mg/l)	2.000
Fluoruros (mg/l)	6
Fósforo Total (mg/l)	10
Idem	0,5
Amoniaco (mg/l)	15
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	10
Aceites y grasas (mg/l)	20
Fenoles (mg/l)	0,5
Aldehidos (mg/l)	1
Detergentes (mg/l)	2
Pesticidas (mg/l)	0,05

TABLA Nº 1 "Calidad del Efluente de la Planta depuradora"

- Los valores indicados son los medios de cuatro muestras, tomadas a lo largo de un mes. Las muestras puntuales podrán superar en un 50% los valores señalados.
- Los valores de metales expresados se refieren a metales totales, disueltos y en suspensión.

14. Para conseguir este grado de depuración se exigirá que los vertidos a la red tengan, como máximo, las siguientes determinaciones:

CONDICIONES DE ADMISIÓN DE VERTIDOS EN LA RED		
CARACTERISTICAS	UNIDADES	LIM. MÁX. VERTIDO
Caudal Punta		< 5 veces el QM diario
Temperatura	°C	40
Color	Pt	400
D.B.O.5.	Mg/l	300
D.Q.O.	Mg/l	500
Sólidos en Suspensión	mg/l	300
N.T.K.	mg/l	75
Aceites y grasas	mg/l	40
PH	mg/l	6 a 8,5
CN	mg/l	0,5
Fe	mg/l	10
Cr Total	mg/l	2
Cr Hexavalente	mg/l	0,5
Cu	mg/l	2
Cd	mg/l	0,2
Ni	mg/l	3
Zn	mg/l	10
Pb	mg/l	0,2
Hg	mg/l	0,05
Fenoles	mg/l	0,5
SO4=	G/l	2.000
S=	mg/l	2
Disolventes	mg/l	50
Total metales	mg/l	10
Otros contaminantes	mg/l	A definir

TABLA Nº 2 "Condiciones de admisión de vertidos en la red"

Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no estén valorados por las limitaciones del cuadro, se establecerán limitaciones complementarias en función de la declaración del vertido, El Reglamento de vertido aprobado por el Ayuntamiento y el Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

Art.-34. *Condiciones técnicas del proyecto de urbanización sobre suministro de energía eléctrica y alumbrado público*

La instalación de energía eléctrica formará parte imprescindible del Proyecto de Urbanización. La acometida general al Sector se hará desde las redes de Iberdrola presentes en la zona, a la potencia que determine el Proyecto de Urbanización, que incluirá la instalación de los Centros de transformación y de dos líneas independientes para suministrar a las parcelas industriales y a la red de alumbrado público.

Las redes de distribución para el suministro de energía eléctrica a las distintas parcelas industriales, dependerán del tipo de industria, uso y potencia a instalar en las mismas.

Para la determinación de los niveles de iluminación, y el cálculo de los mismos, será de aplicación el Real Decreto 1890/2008 de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 y EA-07.

Las columnas se situarán según el esquema de instalación eléctrica, y las alturas serán de 10 m.

Será de aplicación la normativa sectorial vigente, Real Decreto 223/2008, de 15 de Febrero, sobre condiciones técnicas de alta Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09 y Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto sobre Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de prevención de la contaminación lumínica y del fomento del ahorro y eficiencia

energéticos derivados de instalaciones de iluminación de Castilla y León y demás normativa vigente, además de los criterios adoptados por la Compañía suministradora del servicio.

Se deberá cumplir el Reglamento de Líneas de Alta Tensión RD 223/2008 del 15 de Febrero. Se tendrá asimismo en cuenta la servidumbre de seguridad correspondiente, en cuanto a la localización, del arbolado de gran desarrollo y de edificaciones.

En la ejecución de los transformadores se adoptarán cuantas medidas de seguridad sean precisas, así como en evitación de ruidos, vibraciones, etc.

Art.-35. *Condiciones técnicas del proyecto de urbanización de la red de servicio telefónico*

Serán de aplicación el así como el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, así como a las propias de la compañía suministradora y del Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

Art.-36. *Niveles de emisión de contaminantes a la atmósfera en las actividades industriales permitidas en el Sector*

Al objeto de regular la protección de los distintos espacios que forman parte del Sector deberán adoptarse las precauciones de forma que en los límites de cada parcela de la zona industrial los límites máximos de energía en sus manifestaciones en emisión de contaminantes, acústica y de vibraciones no sobrepasen los límites que se establecen en la legislación sobre calidad del aire y sobre emisiones de contaminantes a la atmósfera.

Los niveles de emisión y sus consiguientes de presión acústica con su valor eficaz serán objeto de exigencia y corrección si fuere preciso, de forma que se cumpla la legislación en materia de ruido, así como en el CTE.

La superación de estos niveles obligará a que el titular de la actividad causante de la misma adopte las medidas de insonorización y aislamiento acústico que garantice el cumplimiento de las prescripciones establecidas.

Art.-37. *Instalaciones de Gas*

Será de aplicación el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.

TÍTULO-4.- DESARROLLO Y GESTIÓN

CAPÍTULO-1.-CONDICIONES SOBRE USO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Art.-38. Los usos de las parcelas y demás espacios delimitados son los determinados en la Memoria y en los planos correspondientes, sin perjuicio del régimen de compatibilidad entre usos pormenorizados establecido por las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

Art.-39. Los terrenos de Dominio y Uso Público (viales, zonas verdes), tendrán un uso conforme a su naturaleza.

CAPÍTULO-2.-CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art.-40. No se podrán redactar proyectos de edificación privada más que dentro de las parcelas establecidas a tal efecto y en el plazo fijado en el P.G.O.U., sin perjuicio de la posibilidad de adelantar los plazos, e incluso, de la construcción simultánea con la urbanización cumpliendo las determinaciones legalmente establecidas y siempre supeditada a la autorización municipal previa.

Art.- 41 Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

CAPÍTULO-3.-CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

Art.-42 Este Plan Parcial establece una parcelación precisa, delimitada por las alineaciones, suficiente para identificar solares y proceder a las correspondientes adjudicaciones, sí bien los límites exactos y características de los mismos no serán definitivos hasta que se haya efectuado y aprobado la urbanización y replanteo de la parcelación sobre el terreno, con arreglo a las alineaciones y rasantes que entonces se determinen por el Ayuntamiento.

Las dimensiones de las parcelas resultantes serán objeto de comprobación durante el desarrollo de las obras de urbanización, debiendo ser notificado al Ayuntamiento cualquier discrepancia en los replanteos, a fin de proceder a su determinación, aprobación y tramitación, si procede.

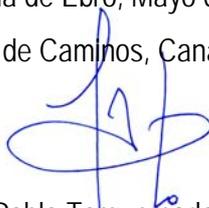
Art.-43. Las parcelas de uso lucrativo y las de uso Equipamiento EQ, serán parcelables o segregables a través del posterior Proyecto de Reparcelación, que establecerá las parcelas ("subparcelas" de las anteriores) de reemplazo o resultantes de la adjudicación a los diferentes propietarios del Sector y al Ayuntamiento en proporción a sus respectivos derechos. Dichas parcelas o subparcelas resultantes podrán a su vez ser objeto de nueva segregación, con posterioridad a la reparcelación, siempre que se dejen a salvo los requisitos de parcela mínima, tanto para la segregada como para el resto o restos de parcela matriz.

Art.-44 La parcela o parcelas sobre las que se sitúe el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión gratuita al Ayuntamiento, serán definidas y localizadas en el posterior proyecto de reparcelación, no correspondiéndole carga alguna por los costes y obras de urbanización. El resto de las parcelas resultantes de dicha reparcelación, tendrán en todo caso asignada su participación en los costes de ejecución y urbanización del Sector, que serán reflejados en las correspondientes inscripciones registrales posteriores, incluidas las que le pudieran corresponder al Ayuntamiento por sus bienes patrimoniales, en su caso.

Art.-45 Las parcelas destinadas a zonas verdes, espacios libres, viales y las destinadas a infraestructuras, quedarán de propiedad municipal. Igualmente todas aquellas destinadas a usos y servicios públicos de cesión obligatoria, hasta tanto no señale el Ayuntamiento su definitivo titular.

Miranda de Ebro, Mayo de 2.014

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo.: Pablo Torquemada Alonso

Colegiado nº 10.960