

**1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUE-H3 “LOS CORRALES”
DE MIRANDA DE EBRO (BURGOS)**

QUE PROPONE MODIFICAR LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
PARA REDISTRIBUIR EL APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL SECTOR

-Documento que incorpora los requerimientos de los informes de:

**Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (6/2/2017)*

**Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (16/3/2017)*

**Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León (2/12/2016)*

MAYO 2017

ARQUITECTO: JAVIER GONZALEZ AGREDA
PROPIEDAD: PROMOCIONES DIEZ RICAL SL
PROMOCIONES BASTIDA FRIAS SL

CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LOS INFORMES RECIBIDOS

-Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, fechado en Valladolid a 6 de febrero de 2017.

En el informe tras analizar el documento de la Modificación Puntual se señalan cuatro incidencias que deben corregirse. A continuación se resumen cada una de ellas y como se han corregido y completado el documento.

- *La justificación de la conveniencia de la modificación no acredita su interés público, por lo que debe ser completada.*

Respecto a este punto se ha completado el Punto 3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- *Respecto a la ordenanza Huerto SUE-H3 que se ve afectada por esta modificación debería presentarse también el estado actual y no solo el propuesto.*

No procede introducir ningún cambio ya que en las páginas 16, 17 y 18 ya se expone un cuadro comparativo del Estado Actual y Propuesto de la ordenanza, remarcando los párrafos afectados.

- *Según se indica en la memoria vinculante las determinaciones tanto del Plan Parcial como del Proyecto de Actuación aprobado fijan un aprovechamiento máximo del sector de 67,50 m²c por parcela, si bien en la ficha del sector se indica que la parcela mínima será de 400 ² de superficie, con una superficie máxima por vivienda no superior a 50 m², por lo que no se entiende de donde se ha obtenido el dato de 67,50 m².*

El dato de 67,50 m² como aprovechamiento máximo viene determinado por un acuerdo con el Ayuntamiento y es el resultado de la interpretación que el Ayuntamiento hace de las ordenanzas del sector una vez analizados las determinaciones de superficie en cuanto a uso Vivienda, Porches y Garage.

- *También en la memoria vinculante se advierte que la Modificación Puntual no plantea modificación del aprovechamiento medio del sector, por lo que no se ven alterados los derechos y deberes que establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Hay que advertir que dicho extremos debe ser justificado pues resulta extraño que no haya variado. El aprovechamiento medio debe calcularse dividiendo la suma de todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector entre su superficie total, por lo que si los primeros varían y la superficie no ha sufrido variación, el aprovechamiento medio del sector debería ser calculado de nuevo.*

Se ha corregido el documento, concretamente el párrafo final del punto 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ya que la determinación a la que se quiere hacer referencia es la de *Aprovechamiento Máximo establecido en el PGOU.*

-Informe de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría General de Transporte del Ministerio de fomento, fechado en Madrid el 16 de marzo de 2017.

En el informe se señala que la totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria, por lo que señalan que se deben incorporar en los planos normativos dichas Servidumbre e introducir en el texto dicha afección y la Normativa sobre Autorización en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

Se ha añadido al documento el Anexo III.-Servidumbres Aeronáuticas y se ha completado la información en el Plano 1..

Informe de la Agencia de Protección Civil de la consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, fechado en Valladolid el 2 de diciembre de 2016.

En el informe se señalan los riesgos que afectan a la actuación y se señala que en caso de ausencia de riesgo, debe hacerse constar tal circunstancia en el instrumento urbanístico para dar cumplimiento al inciso final del artículo 12.1 de la Ley 4/2007.

Se ha añadido el Anexo II-Análisis de Riesgos

INDICE

MEMORIA VINCULANTE

1.-DATOS GENERALES.	1
▪ 1.1.-Antecedentes y Objeto.	1
▪ 1.2.-Propiedad y redactor del documento.	5
▪ 1.3.-Situación, emplazamiento y superficies.	6
▪ 1.4.-Normativa Básica.	7
▪ 1.5.-Estructura de la propiedad.	8
2.- CUMPLIMIENTO ARTICULOS 169 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	9
3.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.	11
4.- CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.	13
5.-OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	15
6.-IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PROMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.	15
7.-ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.	19
8.-RESUMEN EJECUTIVO	20

ANEXO I.-Texto Refundido del documento “ORDENANZAS” del Plan Parcial

ANEXO II.-ANALISIS DE RIESGOS

ANEXO III.-SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

ANEXO IV.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Plano de Situación

Plano de Ordenación

Plano de planta general con cotas y superficies.

MEMORIA VINCULANTE

1.-DATOS GENERALES.

1.1.-Antecedentes y Objeto.

El Plan Parcial del Sector SUE-H3 “Los Corrales” de Miranda de Ebro se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno de 21 de mayo de 2003 (BOCyL nº119, 23 junio 2003).

La Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial SUE-H3 “Los Corrales” se resolvió favorablemente el 21 de marzo de 2003 por la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos (BOCyL nº65, 4 de Abril de 2003).

Posteriormente se aprobó definitivamente el Texto Refundido del PGOU de Miranda de Ebro por Orden FOM 1349/2005 del 26 de septiembre, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (Publicación Texto Refundido: BOCyL de 10 marzo de 2006). En este Refundido del PGOU se presenta la ordenación aprobada del Plan Parcial dentro de un Sector de Área de Planeamiento en Desarrollo (APD), concretamente se corresponde con el sector *APD-H.3 (PLAN PARCIAL SUE-H3: LOS CORRALES I)*. Se presenta a continuación la ficha y determinaciones del PGOU para el Sector:

Por Acuerdo de 15 de febrero de 2011 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Miranda de Ebro se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación del sector SUE-APD-H.3 “Los Corrales I” y el Proyecto de Urbanización de dicho Sector.

APD-H.3 (PLAN PARCIAL SUE-H.3: LOS CORRALES I)

A.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1.- Delimitación y Situación:

El ámbito definido gráficamente en los planos de Clasificación del Suelo y en la presente Ficha de este Plan General. Corresponde con el antiguo Sector de Suelo Urbanizable SUE-H.3 delimitado en el Plan General de 1.999.

Terrenos situados junto a la carretera de Miranda de Ebro a San Juan del Monte, próximos y al oeste del núcleo de Los Corrales. Se encuentran delimitados por la carretera a San Juan del Monte, al este; camino de Reduela, al norte; y camino, al sur.

Constituye uno de los seis sectores previstos en este Plan General para el desarrollo de Huertos Familiares.

2.- Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas en el Sector:

Sistemas Generales: No se establecen.

3.- Regulación de Usos:

Uso predominante Huertos Familiares con tolerancia de vivienda aneja.

Usos compatibles:

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

Usos prohibidos Todos los demás.

4.- Plazos para establecer la ordenación detallada:

No se establece, al estar aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente en fecha 25/6/2003.

5.- Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados (excluyendo sistemas generales):

0,125 m² edificables/m².

6.- Densidad máxima de viviendas anejas (excluyendo sistemas generales):

25 viv/Ha.

Número máximo de viviendas anejas:

152.

7.- Índice de variedad de uso:

No se establece.

8- Objetivos de Ordenación:

- Ordenación de los citados terrenos para albergar usos compatibles con fuerte demanda social en áreas de huertos tradicionales existentes.
- Evitar la proliferación diseminada de actuaciones residenciales unifamiliares dispersas en el medio rural vinculadas a huertos de carácter familiar, procurando su concentración en ámbitos concretos, regulando su implantación e intensidades de uso.

B.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

1- Calificación urbanística:

Según la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado en este sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General.

2- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

3- Tipología edificatoria: Edificación aislada.

4- Determinaciones numéricas:

- a) Superficie total del sector60.763 m²
- b) Sistemas Locales:
- Espacios Libres Públicos 1.546 m² de suelo.
 - Equipamientos 1.568 m² de suelo.
 - Plazas de aparcamiento 125 en viario público.
- c) Parámetros:
- Parcela mínima400 m²
 - Altura máxima:
.....1 planta (Baja + BC) y 4,80 m. de altura de alero o cornisa
 - Superficie construida lucrativa máxima total 7.595 m²C
- d) Aprovechamiento Medio 0,125 m²c.u.p./m²

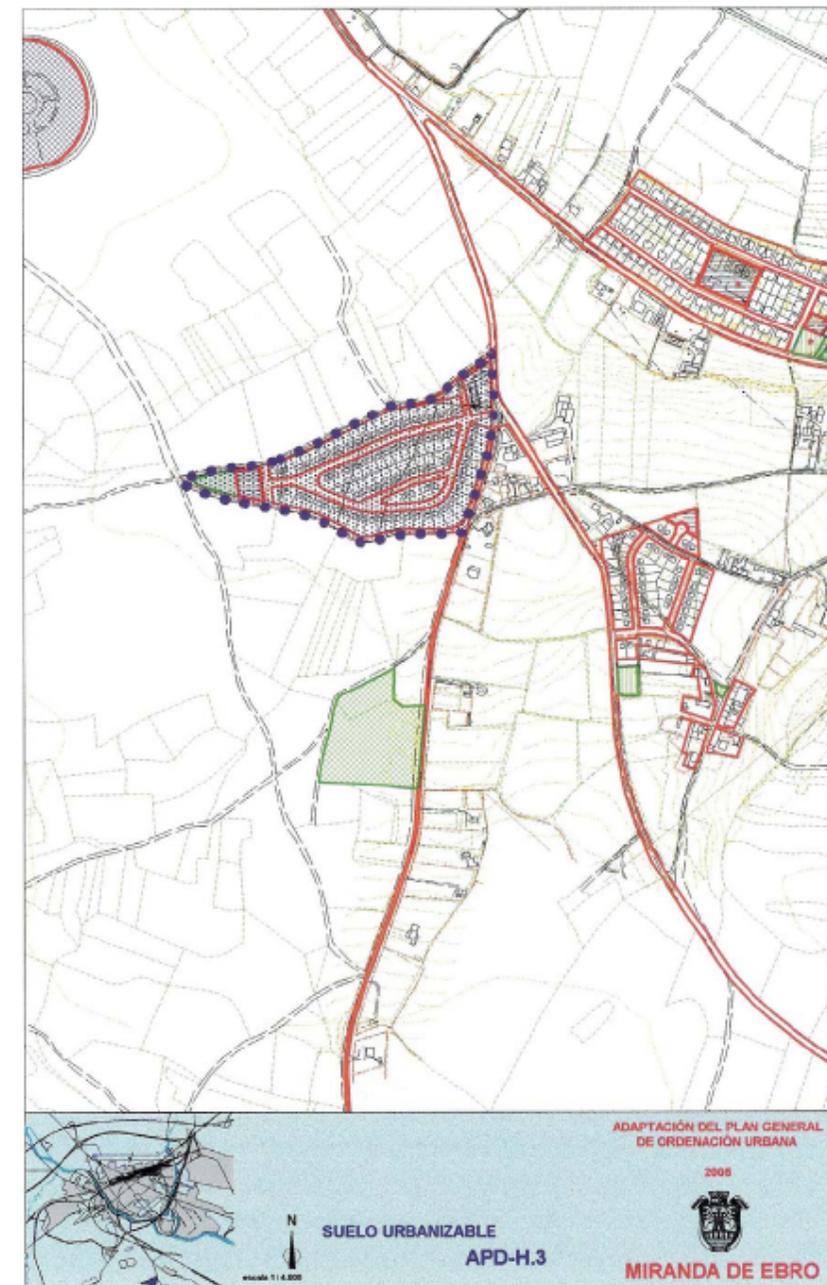
5- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

- Todas las parcelas contarán con acceso rodado y peatonal individualizado desde la red viaria interior, disponiendo de plaza de aparcamiento en la propia parcela. La superficie de parcela no edificada deberá ser objeto de plantación o ajardinarse en un porcentaje no inferior al 60% de aquélla.
- La parcela mínima será de 400 m² de superficie, con una superficie máxima por vivienda no superior a 50 m², debiendo disponer de porche de superficie mínima de 10 m², que computará a efectos de superficie construida al 50 %.

- Se permite planta baja y bajo cubierta vividero, que computarán a efectos de la medición de la superficie construida, no pudiendo superar la planta bajo cubierta el 50 % de la superficie de la planta baja.
- Se permite una planta bajo rasante, sin que pueda superar los límites de la construcción sobre rasante.
- Este sector deberá acometer y costear las obras necesarias, a juicio del Ayuntamiento, de infraestructuras y de conexiones a sistemas generales, para posibilitar su implantación y desarrollo.

6- Usos fuera de ordenación:

En su caso, aquellos que tengan esta consideración por aplicación del artículo 18 de la Normativa de este Plan General.



La presente Modificación Puntual, de iniciativa privada, propone la modificación de las determinaciones de ordenación detallada (*Condiciones Particulares* de las Ordenanzas del Plan Parcial) para adaptar la superficie máxima edificable por parcela neta al aprovechamiento máximo permitido por el PGOU.

1.2.-Propiedad y redactor del documento.

La presente propuesta de Modificación Puntual se redacta a petición de D. José Bastida Frías con DNI 13.052.467-J, en representación de **PROMOCIONES BASTIDA FRIAS S.L** con CIF B-9426172 y domicilio en Calle Ramón y Cajal Nº 49 bajo, de Miranda de Ebro (Burgos), y D. Jesús Diez García, con D.N.I. 13.104.041-K, en representación de **CONSTRUCCIONES DIEZ RICAL S.L** con CIF: B-09425968 y domicilio en Calle Francisco Cantera Nº 21, bajo de Miranda de Ebro (Burgos).

La presente propuesta de Modificación Puntual se redacta por D. Javier González Ágreda, Arquitecto, colegiado Nº 456 en el Colegio Oficial de Arquitecto de Castilla y León Este, con NIF 13.094.031-Q y con domicilio profesional en Calle Francia Nº 30 Bajo de Miranda de Ebro (Burgos)CP 09200.

1.3.-Situación, emplazamiento y superficies.

El Sector objeto de la presente Modificación Puntual está situado al Sur del núcleo urbano, junto a la carretera de Miranda de Ebro a San Juan del Monte, próximo y ubicado al oeste del núcleo de los Corrales. Se encuentra delimitado por la carretera a San Juan de Monte, camino de Reduela, al norte; y camino, al sur.

El ámbito al que afecta la presente Modificación Puntual es el correspondiente a la totalidad del Sector, concretamente a todas las parcelas netas resultantes y definidas en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente y numeradas del 1 al 89.

La superficie al Sector SUE-H3 "Los Corrales I" es **60.762,89 m²** y la reparcelación según la ordenación aprobada es la siguiente:

Parcelas Resultantes	Superficie
Suma Parcelas Netas del Nº1 al Nº 89	38.913,35 m ² s
Espacios Libres Públicos	1.546,56 m ² s
Equipamiento	1.568,18 m ² s
Camino Cementerio Nuevo	2.943,05 m ² s
Camino de Reduela y Graveras	1.793,17 m ² s
Parcela Instalaciones "A"	249,36 m ² s
Parcela Instalaciones "B"	304,15 m ² s
Viario Interior	13.445,07 m ² s
SUMA	60.762,89 m²s

1.4.-Normativa Básica.

NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER ESTATAL

- -Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER GENERAL

- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y modificaciones introducidas por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014 de 12 de septiembre, de medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de Urbanismo.
- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León. En su redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. (BOCyL 19/09/2014)

NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER LOCAL

- Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (Texto Refundido). Aprobado por Orden FOM 1349/2005, de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (BOCyL 10 Marzo de 2006).

1.5.-Estructura de la propiedad.

La presente Modificación Puntual afecta a las parcelas netas resultantes de la ordenación aprobada del Sector SUE-H3 “Los Corrales I” y según el Proyecto de Actuación con Reparcelación la adjudicación de las mismas es la siguiente:

Parcelas Resultantes Nº	Superficie
1	Prom. Diez Rical SL / Prom. Bastida Frías SL / Junta de Compensació
2, 3, 86 y 87	Junta de Compensación Sector SUE-H3 “Los Corrales I”
4,5,12 a 40,54 a 62, 75 a 84,	Promociones Diez Rical SL
6 a 11, 41 a 53, 63 a 74, 85, 88 y 89.	Promociones Bastida Frías SL
Espacios Libres Públicos	Ayuntamiento de Miranda de Ebro
Equipamiento	
Camino Cementerio Nuevo	
Camino de Reduela y Graveras	
Parcela Instalaciones “A”	
Parcela Instalaciones “B”	
Viario Interior	

2.- CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 169 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Según lo establecido en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León, lo cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

En este caso se trata de una Modificación Puntual del Plan Parcial SUE-H3 “Los Corrales” del PGOU de Miranda de Ebro que afecta a las determinaciones ordenación detallada.

Según el citado artículo las modificaciones de cualquier instrumento de planeamiento deben:

-Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento para el instrumento modificado.

-Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado MEMORIA VINCULANTE donde se expresen y justifiquen dichos cambios y que haga referencia a los siguientes aspectos:

- -La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

-La aprobación de las modificaciones de los instrumento de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con varias excepciones que se señalan en el Reglamento, exponiendo a continuación la que afectaría a la presente propuesta de Modificación Puntual:

Art.170.-Modificaciones de la ordenación Detallada.

En los municipios que cuenten con PGOU adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

Por lo tanto la aprobación de la presente Modificación Puntual corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro al tratarse de una propuesta de modificación de la ordenación detallada y no de la Ordenación General y la tramitación seguirá los siguientes pasos:

Informes previos: No se precisan al tratarse ya que el objeto de la modificación se reduce a modificar un parámetro de la ordenación detallada.

Aprobación Inicial: Corresponde al Ayuntamiento según el Art. 154 del RUCyL.

Información Pública: Será por un plazo de uno a tres meses y según el Art. 155 del RUCyL y suspensión del otorgamiento de Licencias según el Art. 156.

Trámite Ambiental: El objeto de la Modificación Puntual afecta puntualmente a la ordenación detallada no afectando a la ordenación general ya aprobada, por lo que no se inicia tramitación ambiental.

Cambios posteriores a la Información Pública: Concluido el periodo de información pública y a la vista de los informes, alegaciones, etc, el Ayuntamiento deberá introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes y según regual el Art. 158 del RUCyL.

Aprobación Definitiva: Le corresponde al Ayuntamiento según el Art. 165.

3.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

El sector SUE-H3 “Los Corrales I” tiene una superficie de **60.762,89 m²s**.

La superficie construida lucrativa máxima que resulta de aplicar la Densidad máxima de edificación de 0,125 m²c/m²s que viene fijada por las determinaciones de ordenación general de la Ficha del PGOU para el sector es de **7.595,36 m²c**. (60.762,89 m²s x 0,125m²c/m²s).

La ordenación detallada del Plan Parcial planteó las cesiones mínimas para Dotaciones públicas en función de la superficie construida lucrativa máxima es decir en función de 7.595,36 m²c, en concreto:

Espacios Libres Públicos: **1.546,56 m²s** > 1.519,07 m²s (20 x 7595,36/100)

Equipamientos: **1.568,18 m²s** > 1.519,07 m²s (20 x 7595,36/100)

La ordenación detallada del Plan Parcial aprobado plantea una superficie de parcela neta resultante de 38.913,35 m²s y la parcelación resultante según el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente define 89 parcelas de superficie superior a 400m²s, siendo la más pequeña de 400,15 m²s y la mayor de 695,85 m²s. Las determinaciones tanto del Plan Parcial como del Proyecto de Actuación aprobado y tras elfijan un aprovechamiento máximo del sector de 67,50m²c por parcela, es decir el aprovechamiento máximo del Sector en aplicación de las determinaciones de Ordenación Detallada es de **6.007,50 m²c** (89 parcelas x 67,50 m²c).

Por lo tanto el aprovechamiento máximo del sector en aplicación de las determinaciones de ordenación detallada es notablemente inferior al aprovechamiento máximo previsto por las determinaciones de ordenación general que plantea el PGOU de Miranda de Ebro.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial SUE-H3 “Los Corrales I” se redacta ante la necesidad y conveniencia de que las parcelas resultantes puedan disponer de la edificabilidad máxima prevista en el PGOU, permitiendo así que los propietarios puedan ejercer sus derechos sobre suelo urbano, modificando en consecuencia los parámetros de ordenación detallada y manteniendo los parámetros de ordenación general. La modificación consiste en redistribuir el aprovechamiento máximo del sector entre las parcelas netas resultantes, fijando un nuevo coeficiente de edificabilidad **sobre parcela neta.**

Superficie edificable según determinaciones de ordenación general:

$$60.762,89 \text{ m}^2\text{s} \times 0,125\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}=7.595,36 \text{ m}^2\text{c}$$

Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta que se propone con el fin de que se pueda materializar en su totalidad el aprovechamiento que fijan las determinaciones de ordenación general del PGOU de Miranda de Ebro.

$$7.595,36 \text{ m}^2\text{c} / 38.913,35 \text{ m}^2\text{s}= \mathbf{0,195 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}}$$

La presente Modificación Puntual no plantea modificación del aprovechamiento máximo establecido en el PGOU para el sector, por lo que no se ven alterados los derechos y deberes que establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.- CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Tal y como se ha avanzado en el punto anterior la ordenación detallada del Plan Parcial (BOCyL nº119, 23 junio 2003) planteó las cesiones mínimas para Dotaciones públicas en función de la superficie construida lucrativa máxima es decir en función de **7.595,36 m²c** (*Superficie edificable según determinaciones de ordenación general: $60.762,89 \text{ m}^2\text{s} \times 0,125 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 7.595,36 \text{ m}^2\text{c}$*)

La presente Modificación Puntual no plantea ningún tipo de modificación sobre las parcelas de cesión correspondientes a Espacios Libres Públicos, Equipamientos y vías públicas, manteniéndose en las mismas condiciones que las definidas en el Plan Parcial de 2003 y el correspondiente Proyecto de Actuación.

La edificabilidad total propuesta en la presente Modificación de Plan Parcial de **7.588,10 m²c** ($38.913,35 \text{ m}^2\text{s} \times 0,195 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$) **no supera** el aprovechamiento máximo permitido en el sector de **7.595,36 m²c**, por lo que las reservas que se propusieron en el Plan Parcial cumplan con las nuevas determinaciones de ordenación detallada al realizarse en base al aprovechamiento máximo permitido que es superior a la edificabilidad total propuesta por la Modificación Puntual.

Se expone a continuación el cálculo de las reservas del Plan Parcial.

- Reserva para los sistemas locales de vías públicas:

SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS		
Edificabilidad Máxima permitida	7.595,36 m²c	
Edificabilidad total propuesta en la Modificación Puntual	7.588,10 m ² c	
Se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m ² construibles en el uso predominante.	2 Plazas /100 m ² c. (2 x 7.595,36 / 100) 152 Plazas	
Reserva de plazas de aparcamientos de Uso Público EXIGIDAS.	Reserva de plazas de Uso Público PROYECTADA	
152 Plazas <i>Al menos 76 de uso público</i>	Plan Parcial 2013	Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial
	Se distribuye la superficie de aparcamiento de la siguiente manera: -En Red Viaria 125 Plazas -En interior de parcelas al menos 89 al exigir las ordenanzas una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela. Total 214 plazas	

- Reserva para los sistemas de espacios libres públicos

SISTEMAS LOCAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO		
Edificabilidad Máxima permitida	7.595,36 m^{2c}	
Edificabilidad total propuesta en la Modificación Puntual	7.588,10 m ^{2c}	
Se preverán al menos 20 m ² por cada 100 m ² construibles en el uso predominante	20 x 7595,36/100 1.519,07 m ^{2s}	
Reserva de suelo EXIGIDA para Sistema Local de Espacio Libre Público	Reserva de suelo PROYECTADA para Sistema Local de Espacio Libre Público.	
1.519,07 m^{2s}	Plan Parcial 2013	Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial
	1.546,56 m^{2s} <i>CUMPLE</i> <i>1.546,56 > 1.519,07</i>	

- Reserva para los sistemas de equipamientos

SISTEMAS LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
Edificabilidad Máxima permitida	7.595,36 m^{2c}	
Edificabilidad total propuesta en la Modificación Puntual	7.588,10 m ^{2c}	
Se preverán al menos 20 m ² por cada 100 m ² construibles en el uso predominante	20 x 7595,36/100 1.519,07 m ^{2s}	
Reserva de suelo EXIGIDA para Sistema Local de Equipamientos	Reserva de suelo PROYECTADA para Sistema Local de Equipamientos	
1.519,07 m^{2s}	Plan Parcial 2013	Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial
	1.568,18 m^{2s} <i>CUMPLE</i> <i>1.568,18 > 1.519,07</i>	

5.-OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El objetivo de esta Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUE-H3 “Los Corrales I” es la redistribución del aprovechamiento máximo del sector entre las parcelas netas resultantes.

6.-IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PROMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.

La presente Modificación Puntual afecta exclusivamente a las determinaciones de ordenación detallada del sector APD-H3 (PLAN PARCIAL SUE-H3 “Los Corrales I”.

Se modificada por lo tanto:

- El apartado B.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA de la **Ficha del Sector APD-H3** del PGOU de Miranda de Ebro.
- El apartado **Condiciones particulares** (Condiciones de Volumen y Condiciones de Uso) del TITULO SEGUNDO.ORDENANZA PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO del Plan Parcial DEL Sector SUE-H3 “Los Corrales I”.

A continuación se expone un cuadro comparativo del Estado Actual y Propuesto, remarcando los párrafos afectados. Una vez expuesto en este apartado de forma detallada los párrafos modificados en el **ANEXO I** de este documento se presenta el Texto Refundido del documento “ORDENANZAS” del Plan Parcial incorporando todos los cambios introducidos y redactado de forma similar al resto de ordenanzas del Plan General, denominándose ORDENANZA HUERTOS SUE-H.3. Se han eliminado varios puntos, sobre todo relacionados con las condiciones estéticas por tratarse de recomendaciones que no implican ni obligación ni prohibición y por lo tanto encajan en “Composición Libre”.

Para lo no regulado en esta Ordenanza de Huertos SUE-H.3 será de aplicación lo señalado en el PGOU de Miranda de Ebro.

FICHA DEL APD-H.3 (PLAN PARCIAL SUE-H3: LOS CORRALES I)

PGOU MIRANDA DE EBRO (Texto Refundido 2005)	Modificación Puntual del Plan Parcial SUE-H3 "Los Corrales I"
<p>B.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.</p> <p>1- Calificación urbanística: Según la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado en este sector de Suelo urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General.</p> <p>2- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: Según artículo 24 de la Normativa del plan General.</p> <p>3- Tipología Edificatoria: Edificación Aislada</p> <p>4- Determinaciones numéricas:</p> <p>a) Superficie total del sector.....60.763 m²s.</p> <p>b) Sistema Locales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres Públicos.....1.546 m²s de suelo • Equipamientos.....1.568 m²s de suelo • Plazas de Aparcamiento.....125 en viario público <p>c) Parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcela mínima.....400 m²s • Altura máxima.....I planta (Baja+BC) y 4,80m de altura alero. • Superficie construida lucrativa máxima total.....7.595 m²c <p>d) Aprovechamiento Medio.....0,125 m²cup/m²</p> <p>5- Criterios, normas y condiciones vinculantes:</p> <p>-Todas las parcelas contarán con acceso rodado y peatonal individualizado desde la red viaria interior, disponiendo de plaza de aparcamiento en la propia parcela. La superficie de parcela no edificada deberá ser objeto de plantación o ajardinarse en un porcentaje no inferior al 60% de aquella.</p> <p>-La parcela mínima será de 400 m² de superficie, con una superficie máxima por vivienda no superior a 50 m², debiendo disponer de porche de superficie mínima de 10 m², que computará a efectos de superficie construida al 50%.</p> <p>-Se permite planta baja y bajocubierta vividero, que computarán a efectos de la medición de la superficie construida, no pudiendo superar la planta bajocubierta el 50% de las superficie de planta baja.</p> <p>-Se permite una planta bajo rasante, sin que pueda superar los límites de la construcción sobre rasante.</p> <p>-Este sector deberá acometer y costear las obras necesarias, a juicio del Ayuntamiento de infraestructuras y de conexiones a sistemas generales, para posibilitar su implantación y desarrollo.</p> <p>6- Usos fuera de ordenación En su caso, aquellos que tengan esta consideración por aplicación del artículo 16 de la Normativa de este Plan General.</p>	<p>B.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.</p> <p>1- Calificación urbanística: Según la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado en este sector de Suelo urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General.</p> <p>2- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: Según artículo 24 de la Normativa del plan General.</p> <p>3- Tipología Edificatoria: Edificación Aislada</p> <p>4- Determinaciones numéricas:</p> <p>a) Superficie total del sector.....60.762,89 m²s.</p> <p>b) Sistema Locales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres Públicos.....1.546 m²s de suelo • Equipamientos.....1.568 m²s de suelo • Plazas de Aparcamiento.....125 en viario público <p>c) Parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcela mínima.....400 m²s • Altura máxima.....I planta (Baja+BC) y 4,80m de altura alero. <p>d) Aprovechamiento Medio.....0,125 m²cup/m² (7.595,36 m²c)</p> <p>e) Edificabilidad sobre parcela neta.....0,195 m²c/m²s</p> <p>5- Criterios, normas y condiciones vinculantes:</p> <p>-Todas las parcelas contarán con acceso rodado y peatonal individualizado desde la red viaria interior, disponiendo de plaza de aparcamiento en la propia parcela. La superficie de parcela no edificada deberá ser objeto de plantación o ajardinarse en un porcentaje no inferior al 60% de aquella.</p> <p>-La parcela mínima será de 400 m² de superficie. La superficie edificable por parcela será la resultante de aplicar a su superficie el coeficiente de edificabilidad de 0,195 m²c/m²s. Toda vivienda deberá disponer de porche de superficie mínima de 10 m², que computará a efectos de superficie edificable al 50%.</p> <p>-Se permite planta baja y bajocubierta vividero, que computarán a efectos de la medición de la superficie construida, no pudiendo superar la planta bajocubierta el 50% de las superficie de planta baja.</p> <p>-Se permite una planta bajo rasante, sin que pueda superar los límites de la construcción sobre rasante.</p> <p>-Este sector deberá acometer y costear las obras necesarias, a juicio del Ayuntamiento de infraestructuras y de conexiones a sistemas generales, para posibilitar su implantación y desarrollo.</p> <p>6- Usos fuera de ordenación En su caso, aquellos que tengan esta consideración por aplicación del artículo 16 de la Normativa de este Plan General.</p>

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUE-H3 "LOS CORRALES I"

Plan Parcial de Ordenación Urbana del SUE-H3 "Los Corrales I" Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de 21 de mayo de 2003 (BOCyL nº119, 23 junio 2003).	Modificación Puntual del Plan Parcial SUE-H3 "Los Corrales I"
<p>TITULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO.</p> <p>--Condiciones particulares: -<u>Condiciones de Volumen:</u></p> <p>-La parcelación mínima será de 400 m², no existiendo límite superior en metros cuadrados.</p> <p>-La tipología será de edificio aislado.</p> <p>-Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3 m mínimo tanto a lindero como al frente de la parcela.</p> <p>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.</p> <p>-El frente de parcela mínimo será de 7 metros.</p> <p>-La superficie edificable de la parcela será como máximo de 50 m², independiente de la superficie que tenga la parcela.</p> <p>-La altura máxima al alero será de 4,80m, medidos desde cualquier punto del perímetro de la edificación.</p> <p>-El número máximo de plantas será de 1 (Planta Baja) y entrecubierta.</p> <p>-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.</p> <p>-La pendiente máxima de las cubiertas será de un 60% permitiéndose un vuelo de los faldones máximo de 1 metro.</p> <p>-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.</p>	<p>TITULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO.</p> <p>--Condiciones particulares: -<u>Condiciones de Volumen:</u></p> <p>-La parcelación mínima será de 400 m², no existiendo límite superior en metros cuadrados.</p> <p>-La tipología será de edificio aislado.</p> <p>-Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3 m mínimo tanto a lindero como al frente de la parcela.</p> <p>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.</p> <p>-El frente de parcela mínimo será de 7 metros.</p> <p>-La superficie edificable de la parcela será la resultante de aplicar a su superficie el coeficiente de edificabilidad de 0,195 m²c/m²s.</p> <p>-La altura máxima al alero será de 4,80m, medidos desde cualquier punto del perímetro de la edificación.</p> <p>-El número máximo de plantas será de 1 (Planta Baja) y entrecubierta.</p> <p>-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.</p> <p>-La pendiente máxima de las cubiertas será de un 60% permitiéndose un vuelo de los faldones máximo de 1 metro.</p> <p>-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%.</p> <p>-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</p>

<p>-Se permiten terrazas descubiertas sin ninguna otra limitación que las impuestas por las condiciones estéticas.</p> <p>-No está permitida la realización de ninguna otra edificación salvo que se trate de construcciones vinculadas al uso principal como piscinas, solarium, pérgolas, invernaderos, etc....</p> <p><u>-Condiciones de Uso</u></p> <p>-Será obligatorio que la superficie de parcela no edificada destinada a plantación o ajardinamiento no sea inferior al 60% de aquella.</p> <p>-El uso principal al que se destina es el de Huertas Familiares con tolerancia de edificación aneja aislada destinada a usos vinculado al principal y/o vivienda.</p> <p>-Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por parcela, (con una superficie máxima de 15 m²) pudiendo ser al aire libre (ubicándose en caso e ser necesario en las bandas de retranqueos) o cubierta mediante porche adosado a la edificación. En este último caso computará la superficie edificada.</p> <p>-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.</p> <p>-Se permiten sótanos para usos no vivideros, tales como bodegas, instalaciones, almacenaje de aperos, etc., sin que computen como superficie edificada.</p> <p>-Se admiten los usos complementarios o compatibles con los anteriores o los relacionados con actividades al aire libre.</p> <p>-Quedan prohibidos todos los usos pecuarios, incluso los estrictamente familiares o que no precisen de ninguna instalación.</p> <p>-Quedan totalmente prohibidas todas actividad molesta que pueda constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminen.</p> <p>-Queda totalmente prohibidas toda actividad insalubre y nociva que de lugar a desprendimiento o evacuación de productos que resultan directa o indirectamente perjudiciales.</p> <p>-Queda totalmente prohibida toda actividad peligrosa que pueda originar riesgos graves por explosiones, combustibles, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.</p>	<p>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.</p> <p>-Se permiten terrazas descubiertas sin ninguna otra limitación que las impuestas por las condiciones estéticas.</p> <p>-No está permitida la realización de ninguna otra edificación salvo que se trate de construcciones vinculadas al uso principal como piscinas, solarium, pérgolas, invernaderos, etc....</p> <p><u>-Condiciones de Uso</u></p> <p>-Será obligatorio que la superficie de parcela no edificada destinada a plantación o ajardinamiento no sea inferior al 60% de aquella.</p> <p>-El uso principal al que se destina es el de Huertas Familiares con tolerancia de edificación aneja aislada destinada a usos vinculado al principal y/o vivienda.</p> <p>-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.</p> <p>-Se permiten sótanos para usos no vivideros, tales como bodegas, instalaciones, almacenaje de aperos, etc., sin que computen como superficie edificada.</p> <p>-Se admiten los usos complementarios o compatibles con los anteriores o los relacionados con actividades al aire libre.</p> <p>-Quedan prohibidos todos los usos pecuarios, incluso los estrictamente familiares o que no precisen de ninguna instalación.</p> <p>-Quedan totalmente prohibidas todas actividad molesta que pueda constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminen.</p> <p>-Queda totalmente prohibidas toda actividad insalubre y nociva que de lugar a desprendimiento o evacuación de productos que resultan directa o indirectamente perjudiciales.</p> <p>-Queda totalmente prohibida toda actividad peligrosa que pueda originar riesgos graves por explosiones, combustibles, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.</p>
--	---

7.-ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

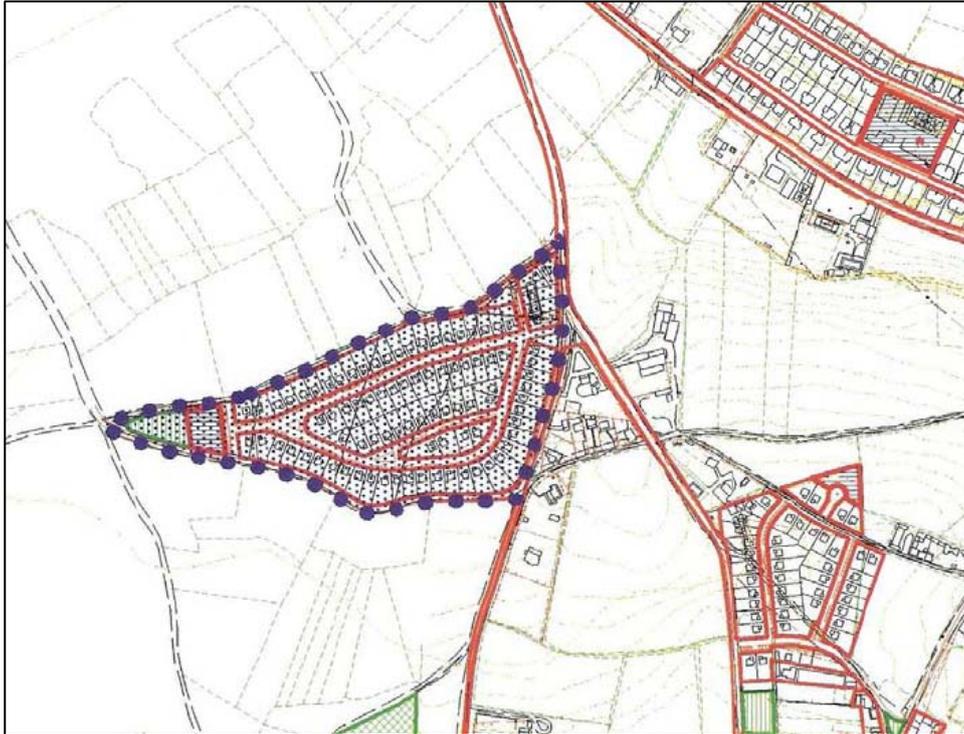
La presente Modificación Puntual afecta al Plan Parcial del Sector SUE-H3 “Los Corrales I” y concretamente a sus determinaciones de ordenación detallada manteniendo invariables sus determinaciones de ordenación general.

Su objetivo es redistribuir la totalidad del aprovechamiento establecido para el sector en las determinaciones de ordenación general entre las parcelas netas resultantes, cumpliendo por lo tanto con el planeamiento previsto (PGOU), por lo que la aprobación de esta modificación puntual no supone alteración alguna sobre el modelo territorial.

8.-RESUMEN EJECUTIVO

8.1.-Delimitación del ámbito de aplicación

El área afectada por la modificación puntual es el ámbito del Sector SUE-H3 “Los Corrales I”, denominado en el Refundido del PGOU de Miranda de Ebro como el Área de Planeamiento en Desarrollo *APD-H.3 (PLAN PARCIAL SUE-H3: LOS CORRALES I)*.



8.2.-Suspensión del otorgamiento de licencias.

En cumplimiento del artículo 156, el acuerdo de aprobación inicial producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

En este caso no se modifica ni la calificación ni las determinaciones de ordenación general pero sí las determinaciones de ordenación detallada, por lo que se considera dentro del caso general.

Por lo tanto se suspende el otorgamiento de licencias en el ámbito del Sector SUE-H3 “Los Corrales I”. La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantendrá hasta la entrada en vigor de la presente Modificación Puntual o como máximo durante un año.

La suspensión del otorgamiento de licencias no afectará a las solicitudes que hayan sido presentadas más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión o aquellas que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones modificadas.

Con la presente Memoria queda definido, a juicio del técnico que suscribe, la presente Modificación Puntual.

En Miranda de Ebro, Septiembre 2016.

La Propiedad

El Arquitecto

PROMOCIONES BASTIDA FRIAS SL

JAVIER GONZALEZ AGREDA

PROMOCIONES DIEZ RICAL SL

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.

ANEXO II

ANALISIS DE RIESGOS

RIESGO DE INUNDACIONES.

De acuerdo al plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCyL) publicado en el BOCyL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional es **Alto**.

El ámbito de la modificación puntual no se encuentra afectada por ningún y además no se plantean cambios de rasantes.

RIESGOS DE INCENDIOS FORESTALES

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) la clasificación en función del Índice de Riesgo es:

+Índice de Riesgo Local: **Moderado**

+Índice de Peligrosidad: **Bajo**

En Miranda de Ebro el riesgo de incendio se localiza en la zona de montes, por lo tanto no se estima un riesgo de incendio en el ámbito de la Modificación Puntual al quedar muy alejado de masas forestales.

RIESGOS SISMICOS.

Es de aplicación el Plan Estatal de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico de 29 de marzo de 2010.

El municipio de Miranda de Ebro si sitúa en la zona de coeficiente 'ab' < 0,04g, por lo cual, no está obligado a realizar un Plan de emergencia Sísmico, ya que es improbable la ocurrencia de un sismo con capacidad para destruir edificaciones en el municipio.

Para la construcción de las nuevas edificaciones si se tendrán en cuenta la Norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.

RIESGO DERVADO DEL TRANSPORTE POR CARRETERA Y FERROCARRIL DE SUSTANCIAS PELIGROSAS.

Las carreteras que atraviesan Miranda de Ebro son: en sentido norte-sur la AP-1 y N-1 y en sentido este-oeste las carreteras BU-535 y BU-740-

En Miranda de Ebro confluyen las líneas de ferrocarril Madrid-Irún y Castejón-Bilbao.

De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, la clasificación es:

+Riesgo por Carretera: **Alto**

+Riesgo por Ferrocarril: **Alto**

RIESGO POR PROXIMIDAD A ESTABLECIMIENTOS QUE ALMACENAN SUSTANCIAS PELIGROSAS.

De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, el municipio de Miranda de Ebro podría verse afectado por los siguientes establecimientos ubicados en Álava y afectados por la Directiva Seveso:

-GENERAL QUÍMICA SA- Ni la zona de alerta ni la de intervención afectan al ámbito de esta Modificación Puntual.

-MOMENTIVE SPECIALTY CHEMICALS IBÉRICA SA- Ni la zona de alerta ni la de intervención afectan al ámbito de esta Modificación Puntual.

-COMPAÑÍA LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS (CLH)- Ni la zona de alerta ni la de intervención afectan al ámbito de esta Modificación Puntual.

-DEKITRA SA-El ámbito de la Modificación Puntual está afectado por la zona de alerta que es de R:10.000m.

CONCLUSIÓN.

De acuerdo con todo lo expuesto puede concluirse que el ámbito de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUE-H3 “Los Corrales”, aunque esté afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitados por las administraciones competentes para la protección de cada riesgo, al no implicar modificaciones ni de rasantes, ni de alineaciones, ni aumento de volumen, ni aumento de aprovechamiento urbanístico, no genera una situación de riesgo que exija modificar las determinaciones del PGOU y Plan Parcial aprobados definitivamente.

En Miranda de Ebro, Mayo de 2017

Fdo. Javier Gonzalez Agreda

ANEXO III

SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria. En el Plano 1.-SITUACIÓN Y SERVIDUMBRES AERONAUTICAS 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 gálibo de viario o vía férrea.

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 en su actual redacción.

ANEXO IV

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano Situación
- Plano de Ordenación
- Plano planta general Cotas y Superficies

MIRANDA DE EBRO

SITUACION..

LÍMITE APROXIMACIÓN FINAL VOR RWY 04 ALTITUD 1042 m

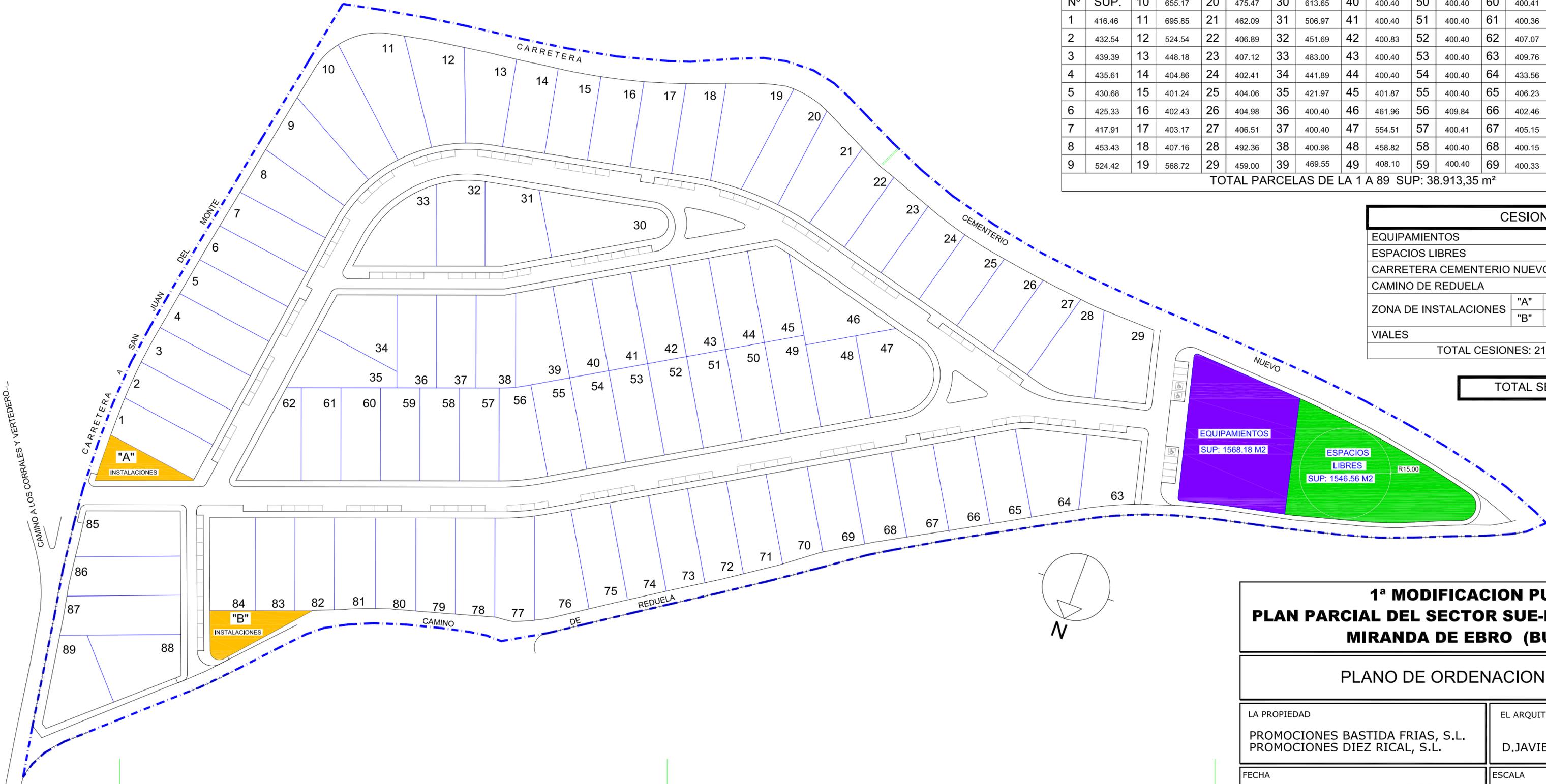
LÍMITE APROXIMACIÓN FINAL ILS L RWY 04 ALTITUD 825 m

LÍMITE APROXIMACIÓN INTERMEDIA ILS L RWY 04 ALTITUD 916 m

LÍMITE APROXIMACIÓN INTERMEDIA NDB L RWY 04 ALTITUD 1.000m

— SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACION .DE LAS AERONAVES.

1ª MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUE-H3 " LOS CORRALES I " MIRANDA DE EBRO (BURGOS).._			
SITUACIÓN Y SERVIDUMBRES AERONAUTICAS			
LA PROPIEDAD	PROMOCIONES BASTIDA FRIAS, S.L. PROMOCIONES DIEZ RICAL, S.L.		EL ARQUITECTO D.JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA.
FECHA	MAYO 2017	ESCALA	PLANO 1



PARCELAS USO RESIDENCIAL																	
Nº	SUP.	10	655.17	20	475.47	30	613.65	40	400.40	50	400.40	60	400.41	70	404.14	80	402.24
1	416.46	11	695.85	21	462.09	31	506.97	41	400.40	51	400.40	61	400.36	71	405.99	81	407.48
2	432.54	12	524.54	22	406.89	32	451.69	42	400.83	52	400.40	62	407.07	72	408.47	82	402.24
3	439.39	13	448.18	23	407.12	33	483.00	43	400.40	53	400.40	63	409.76	73	415.00	83	400.40
4	435.61	14	404.86	24	402.41	34	441.89	44	400.40	54	400.40	64	433.56	74	421.43	84	461.14
5	430.68	15	401.24	25	404.06	35	421.97	45	401.87	55	400.40	65	406.23	75	429.31	85	493.59
6	425.33	16	402.43	26	404.98	36	400.40	46	461.96	56	409.84	66	402.46	76	513.59	86	469.14
7	417.91	17	403.17	27	406.51	37	400.40	47	554.51	57	400.41	67	405.15	77	443.05	87	501.51
8	453.43	18	407.16	28	492.36	38	400.98	48	458.82	58	400.40	68	400.15	78	420.47	88	496.32
9	524.42	19	568.72	29	459.00	39	469.55	49	408.10	59	400.40	69	400.33	79	407.64	89	445.10
TOTAL PARCELAS DE LA 1 A 89 SUP: 38.913,35 m ²																	

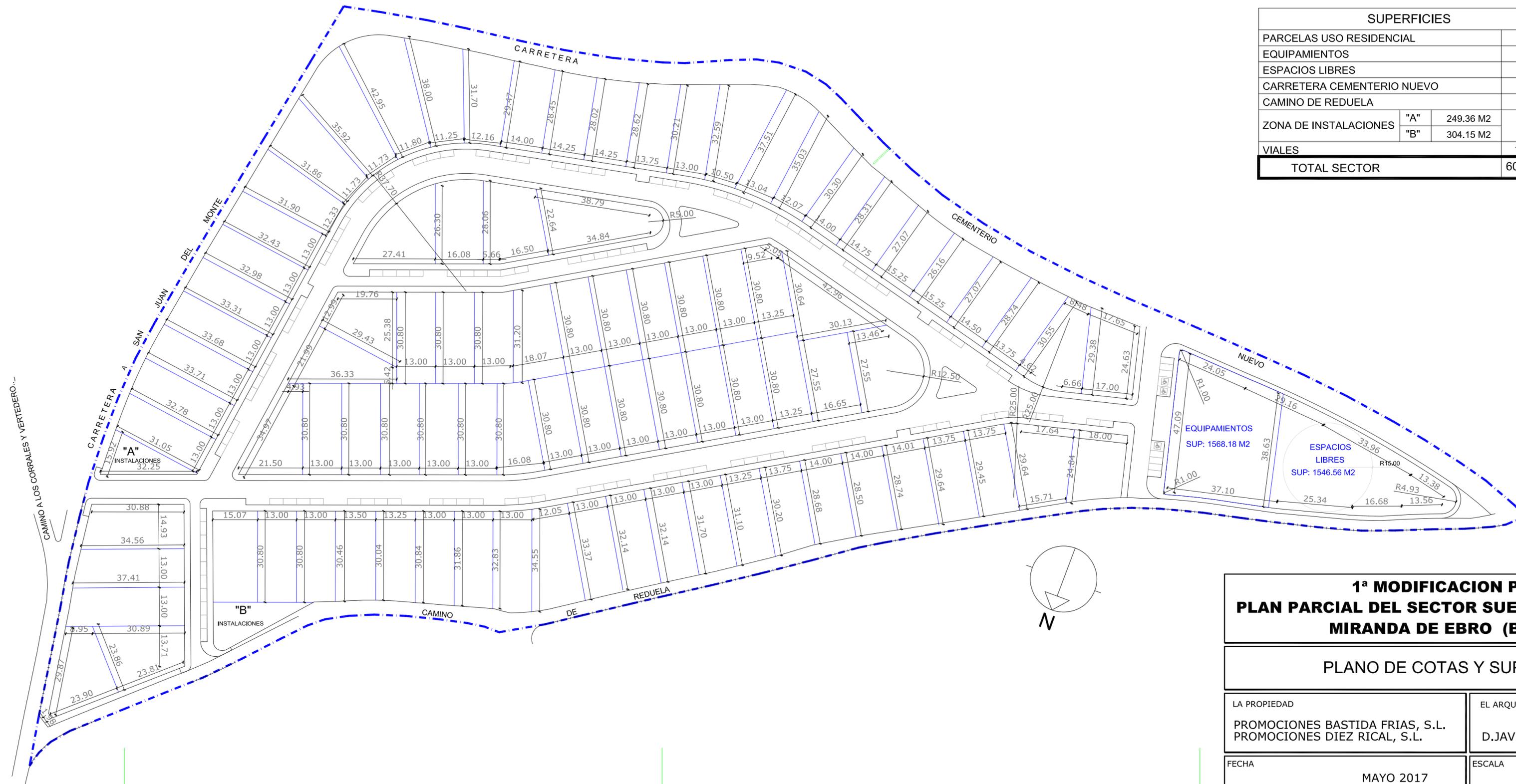
CESIONES			
EQUIPAMIENTOS			1568.18 M2
ESPACIOS LIBRES			1546.56 M2
CARRETERA CEMENTERIO NUEVO			2943.05 M2
CAMINO DE REDUELA			1793.17 M2
ZONA DE INSTALACIONES	"A"	249.36 M2	553.51 M2
	"B"	304.15 M2	
VIALES			13445.07 M2
TOTAL CESIONES: 21.849,54 m ² s			

TOTAL SECTOR 60.762,89 M2

**1ª MODIFICACION PUNTUAL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUE-H3 " LOS CORRALES I "**
MIRANDA DE EBRO (BURGOS)..

PLANO DE ORDENACION y PARCELACIÓN

LA PROPIEDAD	PROMOCIONES BASTIDA FRIAS, S.L. PROMOCIONES DIEZ RICAL, S.L.		EL ARQUITECTO	D.JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA.	
FECHA	MAYO 2017		ESCALA	1/1000	PLANO



SUPERFICIES			
PARCELAS USO RESIDENCIAL			38.913,35 m ²
EQUIPAMIENTOS			1.568,18 m ²
ESPACIOS LIBRES			1.546,56 m ²
CARRETERA CEMENTERIO NUEVO			2.943,05 m ²
CAMINO DE REDUELA			1.793,17 m ²
ZONA DE INSTALACIONES	"A"	249.36 M2	553,51 m ²
	"B"	304.15 M2	
VIALES			13.445,07 m ²
TOTAL SECTOR			60.762,89 m²

EQUIPAMIENTOS
SUP: 1568.18 M2

ESPACIOS LIBRES
SUP: 1546.56 M2

**1ª MODIFICACION PUNTUAL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUE-H3 " LOS CORRALES I "**
MIRANDA DE EBRO (BURGOS)..

PLANO DE COTAS Y SUPERFICIES

LA PROPIEDAD
PROMOCIONES BASTIDA FRIAS, S.L.
PROMOCIONES DIEZ RICAL, S.L.

EL ARQUITECTO
D.JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA.

FECHA
MAYO 2017

ESCALA
1/1000

PLANO
3