

## **II. NORMATIVA URBANÍSTICA**

## **ORDENANZAS REGULADORAS**

### **1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### **1.1 GENERALIDADES**

- Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación
- Art. 2. Interpretación de las Ordenanzas

#### **1.2 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

- Art. 3. Generalidades

### **2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **2.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO**

- Art. 4. Zonas
- Art. 5. Aplicación general de las normas de cada zona
- Art. 6. Zonas afectadas por protección de infraestructuras

#### **2.2 CONDICIONES DE LOS USOS**

- Art. 7. Generalidades
- Art. 8. Usos permitidos
- Art. 9. Usos prohibidos

#### **2.3 PROYECTO DE ACTUACIÓN**

- Art. 10. Generalidades

#### **2.4 PARCELACIONES**

- Art. 11. Consideraciones generales
- Art. 12. Parcelación
- Art. 13. Parcela mínima
- Art. 14. Plano parcelario
- Art. 15. Agrupación de parcelas
- Art. 16. Segregación de parcelas
- Art. 17. División horizontal

#### **2.5 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

- Art. 18. Generalidades
- Art. 19. Red viaria

- Art. 20. Red de saneamiento
- Art. 21. Red de abastecimiento
- Art. 22. Red de energía eléctrica
- Art. 23. Red de alumbrado público
- Art. 24. Red de telecomunicaciones
- Art. 25. Jardinería

### **3 NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **3.1 NORMAS GENERALES**

- Art. 26. Marco de aplicación
- Art. 27. Licencias
- Art. 28. Proyectos

#### **3.2 CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA**

- Art. 29. Accesos a parcelas
- Art. 30. Rampas
- Art. 31. Obras en las parcelas
- Art. 32. Aparcamientos
- Art. 33. Accesibilidad

#### **3.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

- Art. 34. Retranqueos
- Art. 35. Sótanos y semisótanos
- Art. 36. Cuerpos volados

#### **3.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y USO**

- Art. 37. Ocupación sobre parcela
- Art. 38. Superficie edificable
- Art. 39. Condiciones de los espacios libres de uso privado

### **4 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

- Art. 40. Ordenanza (IE). Industria Extensa
- Art. 41. Ordenanza (IM). Industria Media
- Art. 42. Ordenanza (IP). Industria Pequeña
- Art. 43. Ordenanza (ES). Área Empresarial y de Servicios
- Art. 44. Ordenanza (T-C). Terciario Comercial
- Art. 45. Ordenanza (SA-E). Servicios del Automóvil: Estación de Servicio

- Art. 46. Ordenanza (EQ). Equipamiento público
- Art. 47. Ordenanza (SU). Servicios Urbanos
- Art. 48. Ordenanza (EL). Zonas verdes y espacios libres públicos
- Art. 49. Ordenanza Red Viaria
- Art. 50. Ordenanza (SG). Sistemas Generales

## **5 APLICACIÓN GENERAL DE ESTAS NORMAS**

## **1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

### **1.1 GENERALIDADES**

#### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación de las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla el presente documento, conforme a lo establecido en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El ámbito de aplicación de la presente Normativa coincide con el Sector único que el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro define como Sector SUE-I.7 "El Bullón".

#### **Artículo 2. Interpretación de las Ordenanzas**

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

En caso de existir contradicción entre las Ordenanzas y los planos del presente Plan Parcial, primará lo dispuesto en estas Ordenanzas.

Cuando existan dudas razonables en la interpretación de la normativa, o se produzcan situaciones administrativas sin salida, será el Ayuntamiento quien emita las pautas o criterios aclaratorios que hubieran de servir para los siguientes casos similares, sin que en ningún caso puedan suponer una modificación del planeamiento.

### **1.2 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### **Artículo 3. Generalidades**

La terminología y definición de conceptos aplicables son los establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, salvo indicación expresa en contra, y en la Disposición Adicional Única del RUCyL.

## 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el PP y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

### 2.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 4. **Zonas**

Dentro del ámbito del Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas, con regulación específica en el apartado de estas Ordenanzas: *4.NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.*

- Industria Extensa
- Industria Media
- Industria Pequeña
- Área Empresarial y de Servicios
- Terciario Comercial
- Servicios del automóvil: Estación de Servicio
- Equipamiento Público
- Servicios Urbanos
- Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos
- Red Viaria
- Reserva Viaria
- Sistemas Generales

#### Artículo 5. **Aplicación general de las normas de cada zona**

Cuando en aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

#### Artículo 6. **Zonas afectadas por protección de infraestructuras**

Los titulares de parcelas edificables afectadas por la franja de protección de cualquier tipo de infraestructura o cauce público, deberán solicitar autorización previa de la administración u organismo competente cuando pretendan

acometer cualquier obra, ya sea de edificación o de instalaciones dentro de la misma.

## 2.2 CONDICIONES DE LOS USOS

### Artículo 7. **Generalidades**

En los usos que se establezcan al amparo de este Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente que le sea de aplicación y a las condiciones que para ellos determinen, en su caso, las Normas Urbanísticas del Plan General.

### Artículo 8. **Usos permitidos**

El uso predominante del ámbito de Plan Parcial es el industrial.

Se considerarán como usos permitidos dentro de cada zona de calificación los indicados para cada una de ellas en el apartado de estas Ordenanzas:  
*4.NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.*

### Artículo 9. **Usos Prohibidos**

Están prohibidos todos los usos no permitidos ni compatibles.

## 2.3 PROYECTO DE ACTUACIÓN

### Artículo 10. **Generalidades**

En desarrollo de este Plan Parcial se redactará el correspondiente Proyecto de Actuación que fijará las bases técnicas y económicas de la actuación según establecen los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

Las determinaciones sobre parcelación y urbanización podrán limitarse, en el Proyecto de Actuación, a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

## 2.4 PARCELACIONES

### Artículo 11. **Consideraciones generales**

El Proyecto de Actuación podrá desarrollar cualquier tipo de estructura de parcelación de las fincas, conforme a lo previsto en los artículos 244 a 249 del RUCyL e independientemente de la parcelación prevista en este Plan Parcial (según plano parcelario -indicativo-).

Tanto el Proyecto de Actuación (en sus determinaciones sobre parcelación) y, en su caso, el Proyecto de Reparcelación, como las sucesivas parcelaciones que pudieran efectuarse en el ámbito de este Plan Parcial cumplirán las condiciones especificadas en este epígrafe.

El Proyecto de Reparcelación se atenderá a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y su normativa reglamentaria de desarrollo; así como a las normas generales del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro y a lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por este Plan Parcial.

### Artículo 12. **Parcelación**

Se entiende por parcelación la segregación o agrupación simultánea de parcelas. Toda parcelación estará sometida a licencia municipal previa.

### Artículo 13. **Parcela mínima**

La superficie de parcela mínima será la establecida en la Ordenanza de zona correspondiente. No se permitirán parcelaciones de terreno que den lugar a la aparición de parcelas con superficies inferiores a la mínima, salvo lo establecido en el artículo 16 de las presentes Ordenanzas.

### Artículo 14. **Plano parcelario**

En el Plan Parcial se incluye Plano parcelario indicativo, no vinculante, que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones de ocupación y edificabilidad que en este documento se detallan.

Las parcelas definidas en el presente Plan Parcial serán a su vez, parcelables o segregables mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación o parcelación que establecerá las parcelas resultantes.

#### **Artículo 15. Agrupación de parcelas**

Se permite agrupar varias parcelas colindantes para formar otras de mayor superficie con los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes de la agrupación estarán sujetas a las prescripciones señaladas por las ordenanzas particulares de cada zona.
- En el caso de tratarse de parcelas pertenecientes a distintas zonas de calificación se aplicaran las condiciones de cada una de ellas a la parte correspondiente de la nueva parcela resultante.

#### **Artículo 16. Segregación de parcelas**

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor superficie siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- Las parcelas resultantes no tendrán una superficie inferior a la mínima establecida en la correspondiente Ordenanza de zona.
- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá todas las prescripciones señaladas por las ordenanzas particulares de cada zona.
- Todas las parcelas resultantes tendrán contacto directo con la vía pública.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- Para cada parcela resultante se debe poder resolver la dotación de todas las infraestructuras urbanísticas.
- Excepcionalmente, en ámbitos lucrativos, se podrán segregar parcelas cuyas superficies y frentes de fachada sean inferiores a los mínimos establecidos en cada zona, cuando el destino de las parcelas sea situar en ellas elementos infraestructurales que el Proyecto de Urbanización estime necesarios. En estos casos, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la ordenanza Servicios Urbanos.

#### **Artículo 17. División horizontal**

En las parcelas, tanto las construidas parcialmente como las no edificadas, para las que se proponga o prevea división horizontal de la propiedad, a efectos de la edificabilidad materializada, la superficie a considerar será la máxima, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Los espacios libres de uso privado constituirán un pro indiviso.
- Las distintas unidades contarán con acceso a través de zonas comunes en pro indiviso.
- Las acometidas serán únicas para cada parcela, sin perjuicio de la exigencia de contadores individuales.
- La solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria, garantizándose el tratamiento común de fachadas.

## 2.5 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 18. **Generalidades**

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en el artículo 95 de la ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y en el RUCyL, así como a lo establecido en las normas generales del PGOU de Miranda de Ebro y a lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por este Plan Parcial.

Todas las redes de infraestructuras deberán proyectarse según las normativas vigentes de carácter sectorial.

No se permitirá en la Actuación la instalación de nuevas líneas aéreas de electrificación (alta o media tensión), telefonía u otras, salvo en el caso contemplado en el artículo 22 de las presentes Ordenanzas.

En el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización podrá abarcar una o las dos unidades de actuación previstas, así como dividir el ámbito de cualquiera de ellas en fases de obra con el fin de ejecutarlas secuencialmente, siempre y cuando esto no suponga la pérdida del carácter de conjunto funcional completo ni perjudique o imposibilite la urbanización del resto.

El Proyecto de Urbanización podrá justificar cambios respecto a las determinaciones establecidas en el Plan parcial para cada una de las redes previstas siempre que dichos cambios, sin merma de calidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

**Artículo 19. Red viaria**

Cumplirá las condiciones establecidas al respecto en el PGOU de Miranda de Ebro y en las normas de diseño y trazado de los recorridos públicos (Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León).

Los encuentros y glorietas de acceso al polígono cumplirán preferentemente las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" y "Recomendaciones para el proyecto de glorietas" de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, pudiendo el Proyecto de Urbanización alterar estas prescripciones motivadamente.

**Artículo 20. Red de saneamiento**

La red de saneamiento será separativa y se ajustará a las condiciones que para esta infraestructura establece el PGOU de Miranda de Ebro, y la normativa sectorial de aplicación.

Los usos industriales y aquellos que puedan generar vertidos incompatibles con el tratamiento biológico de la red municipal, deberán disponer de un tratamiento previo a la acometida.

**Artículo 21. Red de abastecimiento**

La red de abastecimiento de agua se ajustará a las condiciones que para esta infraestructura establece el PGOU de Miranda de Ebro, y la normativa sectorial de aplicación. Deberá cumplir lo siguiente.

- La dotación mínima de agua será de 0.4 l/ seg.Ha neta, con una presión de servicio adecuada.
- La red de abastecimiento seguirá el recorrido de la red viaria hasta las acometidas a parcelas.
- Se dispondrán bocas de riego e hidrantes conforme a las distancias que determine el Proyecto de Urbanización.

Red de riego: el Proyecto de Urbanización dispondrá una red de riego de zonas verdes, independiente de la red de abastecimiento del Sector.

#### **Artículo 22. Red de energía eléctrica**

La red de energía eléctrica se ajustará a lo dispuesto en los reglamentos vigentes en materia de electricidad, la Normativa Municipal y las Normas de la compañía suministradora aprobadas por la Comunidad Autónoma.

- En el interior de la actuación, la conexión de alimentación del sector será subterránea; no obstante, excepcionalmente dicha conexión podrá discurrir en aéreo, con carácter temporal, siempre que lo haga por terrenos aún no urbanizados, debiendo, en todo caso, soterrarse cuando se urbanice la totalidad del ámbito.
- La red de media tensión (M.T.) será subterránea.
- La red de baja tensión (B.T.) también será subterránea. La tensión en la red será de 400/230 V.
- Los centros de transformación serán cerrados. Podrán ser de superficie de construcción tradicional o prefabricados, con entradas y salidas subterráneas, o enterrados.
- La acometida en baja tensión se realizará desde el límite de parcela.

#### **Artículo 23. Red de alumbrado público**

El alumbrado público se ajustará a las condiciones impuestas por el PGOU de Miranda de Ebro, así como a lo establecido en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 y en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción ITC-BT-09 o norma que lo sustituya, debiendo cumplir, complementariamente, lo siguiente:

- La red de alumbrado público será subterránea, discurriendo por debajo de las aceras.
- Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido, mediante el uso de equipos de ahorro de energía.

#### **Artículo 24. Red de telecomunicaciones**

La red de telecomunicaciones cumplirá las condiciones de la normativa específica que le sea de aplicación, así como las establecidas, en su caso, en la Normativa Municipal al respecto.

La red seguirá el recorrido de la red viaria hasta los armarios repartidores desde donde saldrán las acometidas a las parcelas.

**Artículo 25. Jardinería**

Las zonas verdes de uso público se ajardinarán con arbustos y arbolado de especies autóctonas de la zona y tratamiento de suelo fácil y económica conservación.

### **3 NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **3.1 NORMAS GENERALES**

**Artículo 26. Marco de aplicación**

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del Plan Parcial.

**Artículo 27. Licencias**

Estarán sujetos a previa licencia los actos previstos en el artículo 97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 28. Proyectos**

Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), cercados, accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

#### **3.2 CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA**

**Artículo 29. Accesos a parcelas**

Cada parcela dispondrá de un único acceso rodado cuyo ancho no deberá superar los 5,00 m.

Se podrán admitir varios accesos en parcelas con más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie, no pudiendo haber más accesos desde la vía pública ni más vados que los que corresponden a razón de uno por cada 15 m de fachada.

El titular de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

#### Artículo 30. **Rampas**

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16 %, y antes de su conexión a la vía pública, se dispondrá un tramo con una pendiente inferior al 2 % y de longitud no inferior a 5,00 metros, contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela.

#### Artículo 31. **Obras en las parcelas**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El titular de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

#### Artículo 32. **Aparcamientos**

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los edificios, sobre o bajo rasante. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

En el interior de las parcelas deberán disponerse zonas de carga y descarga y maniobra de los vehículos pesados, proporcionadas al tamaño y uso de la instalación a la que sirvan, de manera que garanticen la no afección de los viales públicos durante dichas tareas.

A los efectos del cómputo de las plazas de aparcamiento se podrán aplicar los siguientes criterios:

- 10 m<sup>2</sup> de suelo destinado a zona de aparcamiento equivale a una plaza.
- 15 m<sup>2</sup> de zona destinada a maniobras, carga y descarga, y/o aparcamiento de vehículos de transporte de mercancías equivale a una plaza.

### Artículo 33. **Accesibilidad**

En cumplimiento del *Decreto 217/2001, de 30 de agosto*, por el que se aprueba el *Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras* en desarrollo de las previsiones contenidas en la *Ley 3/1998, de 24 de junio*, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, los edificios y establecimientos destinados a un uso público, sean de titularidad pública o privada, deberán tener unas condiciones de accesibilidad y adaptación a su uso por personas discapacitadas o de movilidad reducida.

El diseño y trazado de los recorridos públicos cumplirán igualmente con lo estipulado en la normativa de accesibilidad.

Se reservarán plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida tanto en viario público como en parcela, a razón de una por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una. Las plazas de aparcamiento se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento, conforme al Reglamento.

Los accesos peatonales previstos hasta la vía pública y las plazas reservadas tendrán una anchura libre de paso mínima de 1,20 m y unas pendientes longitudinales y transversales máximas del 6% y 2% respectivamente.

## 3.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 34. **Retranqueos**

Las fachadas de las edificaciones deberán situarse respetando los retranqueos mínimos señalados en las presentes ordenanzas. En aquellas situaciones de parcela que puedan dar lugar a una interpretación dudosa, se estará a lo reflejado en la documentación gráfica (plano *O.04. PARCELARIO INDICATIVO. RETRANQUEOS*)

### Artículo 35. **Sótanos y semisótanos**

Se permiten sótanos y semisótanos. Los locales en ellos situados deberán cumplir las condiciones que de acuerdo a su situación y uso determine la legislación vigente que le sea de aplicación.

**Artículo 36. Cuerpos volados**

Se admitirán cuerpos volados a una altura superior a 3 m en espacios de retranqueo iguales o superiores a 10 m, siendo la longitud de vuelo máxima permitida de 5 m.

**3.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y USO**

**Artículo 37. Ocupación sobre parcela**

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos mínimos obligatorios. No podrá superar en ningún caso el porcentaje de ocupación máximo señalado en las *NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA*.

**Artículo 38. Superficie edificable**

Para el cálculo de la superficie edificable, serán superficies computables las así establecidas por las Normas Urbanísticas del Plan General.

**Artículo 39. Condiciones de los espacios libres de uso privado**

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son edificables, admitiéndose cuerpos volados conforme a lo establecido en el artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

Se podrán destinar a jardines, espacios peatonales, aparcamientos, zona de maniobra, paso de vehículos y carga y descarga.

Se prohíbe la utilización de estos espacios para depósito o vertido de residuos y desperdicios.

**4 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

**Artículo 40. Ordenanza (IE). Industria Extensa**

1. **Ámbito de aplicación:**

Será de aplicación en las zonas identificadas con el código IE en el plano *O.01. ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

2. **Condiciones de uso:**

- Uso predominante: Industrial en los tipos A, B y C.

- Usos compatibles: son compatibles, siempre que el conjunto de todos los usos compatibles mantenga la condición de uso secundario frente al industrial los siguientes usos:

- Comercial en el tipo B
- Hostelería en el tipo A
- Oficinas en el tipo A
- Servicios del automóvil en los tipos A, C, D y E

En régimen de parcela exclusiva:

- Servicios Urbanos, conforme a lo establecido en el artículo 47 de las presentes Ordenanzas y quedando eximido de la condición de parcela mínima.

Usos compatibles en situaciones singulares: en las manzanas I y Q, se permitirán los siguientes usos:

- Comercial en el tipo A
- Hostelería en el tipo B
- Equipamientos en los grupos **g** (Administración pública) e **i** (Servicios Públicos).

- Usos prohibidos: cualquier uso residencial, si bien se admitirá una vivienda por parcela industrial para el personal encargado de las labores de vigilancia con las condiciones establecidas en las presentes normas.

3. Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 30 m

4. Condiciones de la edificación:

- Tipología de la edificación: edificación aislada, separada de todos los linderos.
- Alineaciones: las alineaciones son las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes y tienen el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.
- Coefficiente de edificabilidad: sobre rasante, 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Bajo rasante, se limita la edificabilidad para usos distintos al de aparcamientos o instalaciones al 20 % de la permitida sobre rasante.

- Condiciones de volumen:

Altura máxima: III plantas (Baja + 2).

La altura máxima de cornisa será de 12,00 m, salvo que las necesidades del proceso de fabricación o las instalaciones del edificio justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Ocupación máxima: sobre rasante, el 50 %.

Bajo rasante, la ocupación está limitada por los retranqueos a los distintos linderos.

Retranqueos mínimos:

Distancia mínima a la alineación oficial:	10 m
Distancia mínima a linderos laterales:	5 m
Distancia mínima al lindero posterior:	5 m

5. Condiciones estéticas y de composición:

- Fachadas y cubiertas: composición libre.
- Vuelos y salientes en fachadas: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.
- Cerramientos de parcela y medianerías: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.

6. Condiciones de aparcamiento:

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de la parcela. En caso de pretenderse la implantación de algún uso comercial compatible, la dotación mínima de aparcamientos aumentará proporcionalmente a la edificabilidad asignada a estos usos, conforme a lo previsto en el artículo 44 de la presente normativa.

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de la parcela.

De todas las plazas exigibles, se reservará, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida. Cuando el número de plazas exigibles está comprendido entre diez y cuarenta, se reservará como mínimo una. Estas plazas deberán cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

## 7. INDUSTRIA NIDO EN PARCELAS DE GRAN TAMAÑO:

Excepcionalmente, en las manzanas P y Q, en parcelas de superficie mayor de 7.500 m<sup>2</sup> podrán desarrollarse parcelas nido industriales, mediante formulación de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado cuyo objeto sea completar la ordenación detallada ordenando los volúmenes edificables, de acuerdo con el artículo 45.1.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 131, 132, 133 y 136 del RUCyL.

Para ello, la ordenación de los volúmenes edificables deberá respetar las condiciones de ocupación máxima, los retranqueos mínimos a linderos y la edificabilidad máxima de la parcela original y además las siguientes:

- Unidad mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 10 m.
- Fondo mínimo: 15 m.
- Anchura mínima de calle: 15 m.
- Tipo de edificación: Adosada.
- Hilera máxima: 125m.
- Nº de plantas máximo: 2.
- Altura máxima de la edificación: 10 m.
- Condiciones de aparcamiento: se deberá prever una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de la superficie total edificable prevista en el Estudio de Detalle.

### Artículo 41. **Ordenanza (IM). Industria Media**

#### 1. **Ámbito de aplicación:**

Será de aplicación en las zonas identificadas con el código IM en el plano *O.01. ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

#### 2. **Condiciones de uso:**

- **Uso predominante:** Industrial en los tipos A, B y C
- **Usos compatibles:** son compatibles, siempre que el conjunto de todos los usos compatibles mantenga la condición de uso secundario frente al industrial los siguientes usos:
  - Comercial en el tipo B
  - Hostelería en el tipo A

- Oficinas en el tipo A
- Servicios del automóvil en los tipos A, C, D y E

En régimen de parcela exclusiva:

- Servicios Urbanos, conforme a lo establecido en el artículo 47 de las presentes Ordenanzas y quedando eximido de la condición de parcela mínima.

\* **Condiciones particulares de las manzanas E y H:** las manzanas E y H se reservan para usos industriales cuya actividad fundamental sea la de almacenaje y/o distribución de productos.

Usos compatibles en situaciones singulares: en las manzanas I y Q, se permitirán los siguientes usos:

- Comercial en el tipo A
  - Hostelería en el tipo B
  - Equipamientos en los grupos **g** (Administración pública) e **i** (Servicios Públicos).
- Usos prohibidos: cualquier uso residencial, si bien se admitirá una vivienda por parcela industrial para el personal encargado de las labores de vigilancia con las condiciones establecidas en las presentes normas.

3. Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 20 m

4. Condiciones de la edificación:

- Tipología de la edificación: edificación aislada, separada de todos los linderos, excepto en la manzanas E y H donde se admite la edificación adosada a los linderos laterales.
- Alineaciones: las alineaciones son las señaladas en el plano de Alineaciones y retranqueos, escala 1:1.000, y tienen el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.
- Coefficiente de edificabilidad: sobre rasante, 0,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Bajo rasante, se limita la edificabilidad para usos distintos al de aparcamientos o instalaciones al 20 % de la permitida sobre rasante.

- Condiciones de volumen:

Altura máxima: III plantas (Baja + 2).

La altura máxima de cornisa será de 12,00 m, salvo que las necesidades del proceso de fabricación o las instalaciones del edificio justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Ocupación máxima: sobre rasante, el 60 %.

Bajo rasante, la ocupación está limitada por los retranqueos a los distintos linderos.

Retranqueos mínimos:

Distancia mínima a la alineación oficial: 10 m

Distancia mínima a linderos laterales: 3 m

Distancia mínima al lindero posterior: 5 m

En las manzanas E y H, los retranqueos mínimos serán los fijados en el plano de Alineaciones y retranqueos.

5. Condiciones estéticas y de composición:

- Fachadas y cubiertas: composición libre.
- Vuelos y salientes en fachadas: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.
- Cerramientos de parcela y medianerías: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.

6. Condiciones de aparcamiento

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de la parcela. En caso de pretenderse la implantación de algún uso comercial compatible, la dotación mínima de aparcamientos aumentará proporcionalmente a la edificabilidad asignada a estos usos, conforme a lo previsto en el artículo 44 de la presente normativa.

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de la parcela.

De todas las plazas exigibles, se reservará, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida. Cuando el número de

plazas exigibles está comprendido entre diez y cuarenta, se reservará como mínimo una. Estas plazas deberán cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

#### 7. INDUSTRIA NIDO EN PARCELAS DE GRAN TAMAÑO:

Excepcionalmente, en las manzanas P y Q, en parcelas de superficie mayor de 7.500 m<sup>2</sup> podrán desarrollarse parcelas nido, mediante formulación de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado cuyo objeto sea completar la ordenación detallada ordenando los volúmenes edificables, de acuerdo con el artículo 45.1.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 131.2, 132, 133 y 136 del RUCyL.

Para ello, la ordenación de los volúmenes edificables deberá respetar las condiciones de ocupación máxima, los retranqueos mínimos a linderos y la edificabilidad máxima de la parcela original y además las siguientes:

- Unidad mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 10 m.
- Fondo mínimo: 15 m.
- Anchura mínima de calle: 15 m.
- Tipo de edificación: Adosada.
- Hilera máxima: 125m.
- Nº de plantas máximo: 2.
- Altura máxima de la edificación: 10 m.
- Condiciones de aparcamiento: se deberá prever una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de la superficie total edificable prevista en el Estudio de Detalle.

#### Artículo 42. **Ordenanza (IP). Industria Pequeña**

##### 1. **Ámbito de aplicación:**

Será de aplicación en las zonas identificadas con el código IP en el plano *O.01. ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

##### 2. **Condiciones de uso:**

- Uso predominante: Industrial en los tipos A, B y C

- Usos compatibles: son compatibles, siempre que el conjunto de todos los usos compatibles mantenga la condición de uso secundario frente al industrial los siguientes usos:

- Comercial en el tipo B
- Oficinas en los tipos A y B
- Servicios del automóvil en los tipos A, C, D y E

En régimen de parcela exclusiva:

- Servicios Urbanos, conforme a lo establecido en el artículo 47 de las presentes Ordenanzas y quedando eximido de la condición de parcela mínima.

- Usos prohibidos: cualquier uso residencial.

3. Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 10 m

4. Condiciones de la edificación:

- Tipología de la edificación: edificación adosada a uno o a ambos linderos laterales conforme al plano *Parcelario indicativo. Retranqueos.*

- Alineaciones: las alineaciones son las señaladas en el plano de Alineaciones y rasantes y tienen el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.

- Coefficiente de edificabilidad: sobre rasante, 0,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Bajo rasante, se limita la edificabilidad para usos distintos al de aparcamientos o instalaciones al 20 % de la permitida sobre rasante.

- Condiciones de volumen:

Altura máxima: II plantas (Baja + 1).

La altura máxima de cornisa será de 12,00 m, salvo que las necesidades del proceso de fabricación o las instalaciones del edificio justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Ocupación máxima: sobre rasante, la ocupación está limitada por los retranqueos a los distintos linderos. Bajo rasante, la ocupación está limitada por los retranqueos a los distintos linderos.

Retranqueos mínimos:

Distancia mínima a la alineación oficial: 7,5 m ó 10 m (según plano de Alineaciones y retranqueos).

Distancia mínima a linderos laterales: 0 m (3 m cuando no se permita el adosamiento)

Distancia mínima al lindero posterior: 3 m

5. Condiciones estéticas y de composición:

- Fachadas y cubiertas: composición libre.
- Vuelos y salientes en fachadas: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.
- Cerramientos de parcela y medianerías: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.

6. Condiciones de aparcamiento

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento privado por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de la parcela.

De todas las plazas exigibles, se reservará, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida. Cuando el número de plazas exigibles está comprendido entre diez y cuarenta, se reservará como mínimo una. Estas plazas deberán cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

#### Artículo 43. **Ordenanza (ES). Área Empresarial y de Servicios**

1. Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en las zonas identificadas con el código ES en el plano *O.01. ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

2. Condiciones de uso:

- Uso predominante: Terciario de oficinas en los tipos A y B.
- Usos compatibles:

- Comercial en el tipo A y B
- Hostelería en los tipos A y C
- Industrial en el tipo B y C
- Servicios del automóvil en los tipos A, C, D y E

En régimen de parcela exclusiva:

- Servicios Urbanos, conforme a lo establecido en el artículo 47 de las presentes Ordenanzas y quedando eximido de la condición de parcela mínima.

- Usos prohibidos: cualquier uso residencial.

3. Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 4.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 40 m

4. Condiciones de la edificación:

- Tipología de la edificación: edificación aislada, separada de todos los linderos.
- Alineaciones: las alineaciones son las señaladas en el plano de Alineaciones y rasantes, escala 1:1.000, y tienen el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.
- Coefficiente de edificabilidad: sobre rasante, 1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Bajo rasante, se limita la edificabilidad para usos distintos al de aparcamientos o instalaciones al 20 % de la permitida sobre rasante.
- Condiciones de volumen:

Altura máxima: III plantas (Baja + 2).

La altura máxima de cornisa será de 12,00 m, salvo que las instalaciones del edificio justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Ocupación máxima: sobre rasante, el 50 %.

Bajo rasante, la ocupación está limitada por los retranqueos a los distintos linderos.

Retranqueos mínimos:

Distancia mínima a la alineación oficial: 10 m

Distancia mínima a linderos laterales: 5 m

Distancia mínima al lindero posterior: 5 m

5. Condiciones estéticas y de composición:

- Fachadas y cubiertas: composición libre.
- Vuelos y salientes en fachadas: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.
- Cerramientos de parcela y medianerías: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.

6. Condiciones de aparcamiento

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de la parcela. En caso de pretenderse la implantación de algún uso comercial compatible, la dotación mínima de aparcamientos aumentará proporcionalmente a la edificabilidad asignada a estos usos, conforme a lo previsto en el artículo 44 de la presente normativa.

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de la parcela.

De todas las plazas exigibles, se reservará, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida. Cuando el número de plazas exigibles está comprendido entre diez y cuarenta, se reservará como mínimo una. Estas plazas deberán cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

**Artículo 44. Ordenanza (T-C). Terciario Comercial**

1. Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en las zonas identificadas con el código T-C en el plano *O.01. ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

2. Condiciones de uso:

- Uso predominante: Terciario Comercial y de Hostelería, en cualquiera de sus tipos.
- Usos compatibles:
  - Terciario, en todas sus categorías.
  - Servicios del automóvil en los tipos A, C, D y E

– Equipamientos

En régimen de parcela exclusiva:

– Servicios Urbanos, conforme a lo establecido en el artículo 47 de las presentes Ordenanzas y quedando eximido de la condición de parcela mínima.

- Usos prohibidos: El uso Industrial en el tipo A y el Residencial en cualquiera de sus tipos, excepto el tipo A cuando se destine al personal de vigilancia con las limitaciones impuestas por estas normas.

3. Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 20 m

4. Condiciones de la edificación:

- Tipología de la edificación: edificación aislada, separada de todos los linderos.

- Alineaciones: las alineaciones son las señaladas en el plano de Alineaciones y rasantes, escala 1:1.000, y tienen el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.

- Coefficiente de edificabilidad: sobre rasante, 0,95 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Bajo rasante, se limita la edificabilidad para usos distintos al de aparcamientos o instalaciones al 20 % de la permitida sobre rasante.

- Condiciones de volumen:

Altura máxima: III plantas (Baja + 2).

La altura máxima de cornisa será de 12,00 m, salvo que las instalaciones del edificio justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Ocupación máxima: sobre rasante, el 70 %.

Bajo rasante, la ocupación está limitada por los retranqueos a los distintos linderos.

Retranqueos mínimos:

Distancia mínima a la alineación oficial: 10 m

Distancia mínima a linderos laterales: 5 m

Distancia mínima al lindero posterior: 5 m

5. Condiciones estéticas y de composición:

- Fachadas y cubiertas: composición libre.
- Vuelos y salientes en fachadas: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.
- Cerramientos de parcela y medianerías: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.

6. Condiciones de aparcamiento

La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, la mayor que resulte de la aplicación de las siguientes relaciones:

- 6 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie neta de venta, o relación análoga establecida por la legislación aplicable en materia de comercio.
- 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida.

De estas plazas al menos 1/2 serán de posible uso público.

A los efectos del cómputo de plazas de aparcamiento, si estas no se encuentran señaladas explícitamente en el proyecto de edificación, se considerará que cada plaza ocupa 30 m<sup>2</sup> de zona de aparcamiento.

De todas las plazas exigibles, se reservará, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida. Cuando el número de plazas exigibles está comprendido entre diez y cuarenta, se reservará como mínimo una. Estas plazas deberán cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

**Artículo 45. Ordenanza (SA-E). Servicios del Automóvil y Transporte: Estación de Servicio**

1. Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en la zona identificada con el código SA-E en el plano *O.01. ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

2. Condiciones de uso:

- Uso predominante: Servicios del automóvil en los tipos A, C y E.
- Usos compatibles: son compatibles, siempre que el conjunto de todos los usos compatibles mantenga la condición de uso secundario frente al industrial los siguientes usos:
  - Comercial en los tipos A y B
  - Hostelería en el tipo A
  - Industrial en el tipo BEn régimen de parcela exclusiva:
  - Servicios Urbanos, conforme a lo establecido en el artículo 47 de las presentes Ordenanzas y quedando eximido de la condición de parcela mínima.
- Usos prohibidos: el resto de usos.

3. Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 20 m

4. Condiciones de la edificación:

- Tipología de la edificación: edificación aislada, separada de todos los linderos.
- Alineaciones: las alineaciones son las señaladas en el plano de Alineaciones y rasantes y tienen el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.
- Coefficiente de edificabilidad: sobre rasante, 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Bajo rasante, se limita la edificabilidad para usos distintos al de aparcamientos o instalaciones al 20 % de la permitida sobre rasante.
- Condiciones de volumen:

Altura máxima: II plantas (Baja + 1).

La altura máxima de cornisa será de 9,00 m, salvo que en razón a la naturaleza del edificio se justifique una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Ocupación máxima: sobre rasante, el 25 %.

Bajo rasante, la ocupación está limitada por los retranqueos a los distintos linderos.

Retranqueos mínimos:

Distancia mínima a la alineación oficial:	10 m
Distancia mínima a linderos laterales:	5 m
Distancia mínima al lindero posterior:	5 m

5. Condiciones estéticas y de composición:

- Fachadas y cubiertas: composición libre.
- Vuelos y salientes en fachadas: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.
- Cerramientos de parcela y medianerías: se estará a lo especificado en estas normas para las condiciones generales de la edificación.

6. Condiciones de aparcamiento:

La dotación de plazas de aparcamiento estará a lo dispuesto en la normativa del PGOU y, en todo caso, no será inferior a 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de la parcela.

De todas las plazas exigibles, se reservará, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida. Cuando el número de plazas exigibles está comprendido entre diez y cuarenta, se reservará como mínimo una. Estas plazas deberán cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

**Artículo 46. Ordenanza (EQ). Equipamiento público**

1. **Ámbito de aplicación:**

Será de aplicación en la zona identificada con el código EQ en el plano *O.01. ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

2. **Condiciones de desarrollo:**

Las condiciones de desarrollo en este ámbito son las establecidas en el P.G.O.U. de Miranda de Ebro para el *Uso de Equipamientos*.

**Artículo 47. Ordenanza (SU). Servicios Urbanos**

1. **Ámbito de aplicación:**

Será de aplicación en la zona identificada con el código SU en el plano *O.01*.  
*ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

2. Condiciones de uso:

- Uso predominante: Infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, residuos sólidos y demás servicios infraestructurales.
- Usos compatibles: los necesarios para el correcto funcionamiento de la infraestructura en cuestión.
- Usos prohibidos: el resto de usos.

3. Condiciones de la parcela:

La parcela mínima y el frente mínimo de parcela serán los precisos para la correcta implantación de la infraestructura que se pretenda ubicar.

4. Condiciones de la edificación:

Dada la especial naturaleza de estos usos, las condiciones de la edificación responderán a las necesidades de cada instalación o servicio, cumpliendo con la normativa de ámbito estatal o autonómico que las afecte, así como con las establecidas en estas Normas y, en su caso, en la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

Se permite la ocupación total de la parcela tanto sobre rasante como bajo rasante.

5. Condiciones estéticas y de composición:

Será exigible el cerramiento de las parcelas cuando así lo aconsejen los criterios de seguridad.

**Artículo 48. Ordenanza (EL). Zonas verdes y espacios libres públicos**

1. Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en la zona identificada con el código EL en el plano *O.01*.  
*ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

2. Condiciones de desarrollo:

Las condiciones de desarrollo en este ámbito son las establecidas en el P.G.O.U. de Miranda de Ebro para el *Uso de Espacios libres y Zonas Verdes*.

**Artículo 49. Ordenanza Red viaria**

1. **Ámbito de aplicación:**

Será de aplicación en la zona identificada con el código VI en el plano *O.01. ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

2. **Condiciones de desarrollo:**

Las condiciones de aplicación en este ámbito son las establecidas en el P.G.O.U. de Miranda de Ebro para el *Uso de Vías públicas*.

3. **Condiciones particulares de uso en zonas de Reserva viaria:**

- Reserva viaria: reserva de suelo para la implantación futura de red viaria. Los ámbitos identificados como Reserva Viaria en el plano *O.1 ORDENACIÓN*, preferentemente serán ajardinados en tanto en cuanto no se produzca la implantación prevista de red viaria.

**Artículo 50. Ordenanza (SG). Sistemas generales**

1. **Ámbito de aplicación:**

Será de aplicación en las zonas identificadas con los códigos SG-EL (espacios libres), SG-VI (Viario) y SG-EP.VP (Espacios Protegidos-Vías Pecuarias) en el plano *O.01. ORDENACIÓN* del presente Plan Parcial.

2. **Condiciones de desarrollo:**

En lo referente a los sistemas generales de Espacios Libres y Viario, se remite la regulación de estas zonas al *Título IV. Normas relativas a los Sistemas Generales y locales* de la normativa urbanística del Plan General.

En lo relativo al sistema general de Espacios Protegidos-Vías Pecuarias, se remite la regulación de esta zona al *Régimen particular de las vías pecuarias* de la normativa urbanística del Plan General.

## **5 APLICACIÓN GENERAL DE ESTAS NORMAS**

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los titulares y usuarios de las edificaciones situadas en el ámbito de este Plan Parcial deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones de aplicación establecidas en la legislación vigente.

LOS ARQUITECTOS DE LA  
UNIDAD DE PLANEAMIENTO

Manuel Arjona Esteban

Cristina Mantero Martínez