

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL SECTOR SUE – D (R.7) “CARRETERA DE TIRGO”
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE MIRANDA DE EBRO**

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA

PREÁMBULO

Para el correcto desarrollo del Plan Parcial, así como en cumplimiento de lo preceptuado por la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento que la desarrolla y Normas Urbanísticas del Plan General, se precisa establecer una normativa técnica y legal que regule y complemente el contenido total del plan. Estas Ordenanzas van dirigidas básicamente a la redacción de los proyectos de urbanización y de edificación que desarrollarán el Plan Parcial en su totalidad.

El Objeto de este apartado de Ordenanzas es, por tanto, el establecimiento de una reglamentación básica y concreta a observar en el desarrollo del Plan, alcanzando a los proyectos de urbanización y edificación, así como a cualquier otro tipo de actuación (proyectos de elementos singulares, de diseño urbano, de zonas ajardinadas, de instalaciones desconocidas en este momento, etc.).

La normativa aquí contenida se desarrollará a nivel de planeamiento parcial, o nivel de Ordenanzas, resultando obligatorio su cumplimiento e inamovible su contenido, salvo tramitación y aprobación de las correspondientes modificaciones del Plan Parcial, según los cauces legales.

Las presentes Ordenanzas se refieren y abarcan a todo el territorio comprendido en el Sector objeto de este plan Parcial, tal y como se ha definido y delimitado en los planos correspondientes y en la Memoria.

Las Ordenanzas adoptan forma articulada, intentándose hacer una exposición clara y concisa de las mismas, siguiendo un orden lógico previamente establecido. El contenido de las Ordenanzas se refiere a los siguientes grandes apartados:

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Estas Ordenanzas desarrollan las Normas Urbanísticas del Plan General, siendo de aplicación para todos los proyectos de urbanización y edificación en el Sector, así como para cualquier actuación complementaria de diseño urbano, zonas ajardinadas, deportivas, etc.

Art. 2.- Todos los planos y documentos escritos de este Plan Parcial forman parte de las presentes Ordenanzas. Los documentos del presente Plan Parcial resultan determinantes de la ordenación del Sector, debiendo condicionarse a ellos los proyectos que lo desarrollen. En caso de duda o discrepancia entre documentos el orden de prioridad, a los efectos de su interpretación, será el siguiente.

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

Art. 3.- En todo aquello no contemplado o regulado específicamente en las presentes Ordenanzas, serán de aplicación las definiciones y determinaciones correspondientes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Art. 4.- Todas las normas y reglamentos en vigor, referentes a materia de vivienda, urbanismo y construcción, así como los que aparezcan en el futuro, serán de aplicación para la redacción de los proyectos de urbanización y edificación; se incluyen los reglamentos de aparatos elevadores, instalaciones eléctricas, protección contra incendios, etc., así como la normativa establecida relativa a Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y en particular el CTE de reciente implantación.

Art. 5.- La fecha de entrada en vigor de las siguientes Ordenanzas será la de aprobación definitiva de éste Plan Parcial, de acuerdo con las disposiciones legales.

Art. 6.- Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, que resulten disconformes con el nuevo planeamiento, quedarán en situación de fuera de ordenación, sometiéndose al régimen legal y a las determinaciones específicas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 7.- Será de DOMINIO PUBLICO el suelo destinado a la red viaria y peatonal, aparcamientos vinculados (VI), espacios libres y zonas verdes (EL) y áreas

destinadas a sistema local de equipamientos (EQ) de cesión obligatoria. Serán de DOMINIO PRIVADO las parcelas de uso residencial, así como las parcelas destinadas a sistema local de equipamientos que no sean de cesión obligatoria.

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

TITULO II ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

CAPITULO 1.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS

Art. 9.- De acuerdo con la clasificación establecida en la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las condiciones de uso permitidos en el presente P.P. son las siguientes:

Parcelas R.U. (Residencial Unifamiliar)

- 1.- Uso predominante: Residencial tipo A
- 2.- Usos compatibles
 - Oficinas tipo B
 - Servicios del Automóvil tipo B
 - Espacios Libres Públicos y Zonas Libres
 - Servicios Urbanos
 - Vías Públicas

Parcelas R.C. (Residencial Colectivo)

- 1.- Uso predominante: Residencial tipo B
- 2.- Usos compatibles
 - Comercial tipo A categorías 1ª y 2ª
 - Hostelero tipos A y B
 - Oficinas tipo B
 - Industrial tipos B y C

- Servicios del Automóvil tipo A y B
- Equipamientos únicamente se admiten en parcelas EQ
- Espacios Libres Públicos y Zonas Libres
- Servicios Urbanos
- Vías públicas

3.- Usos prohibidos: Todos los demás

Art. 10.- Las condiciones de aplicación para cada uno de los usos autorizados son las establecidas en el Libro Segundo, Título II, Capítulo 1 a 11 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., con las siguientes precisiones:

- En el uso residencial tipo B se permitirá una proporción de Apartamentos del 50% contabilizando a efectos de cómputo de viviendas 2 por 1. Esta proporción deberá respetar en todo caso las limitaciones establecidas en el Artº 86.4 del R.U.C. y L.
- En viviendas de hasta dos dormitorios o en apartamentos se podrá sustituir la disposición obligatoria de tendedero por una secadora mecánica, siempre que figure en el proyecto objeto de licencia y sea colocada en obra, considerándose como instalación básica.
- En el uso residencial tipo B se autorizan viviendas en plantas bajas con carácter general.

CAPITULO 2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 11.- Tipología de la edificación:

- En parcelas R.C.: Bloque Exento
- En parcelas R.U.: Unifamiliar Aislada, Pareada y Adosada

Art. 12.- Alineaciones

1. Se considera **alineación** la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
2. Se considera **línea de edificación**, a la línea que señala el presente Plan Parcial para establecer la separación entre la parte susceptible de ser ocupada por la edificación y la zona libre privada.
3. En las parcelas R.C., a los efectos de las edificaciones proyectadas, tanto las alineaciones como la línea de edificación tendrán carácter obligatorio.

Sobre estas alineaciones se podrá sobresalir, tanto a los espacios públicos como a los privados, con los vuelos autorizados. En las parcelas R.U. la representación gráfica de las alineaciones privadas tiene únicamente carácter indicativo y por lo tanto no vinculante.

Artº 13.- Coeficiente de edificabilidad

- En parcelas R.C.: El asignado a cada parcela de acuerdo con el cuadro de edificabilidades de este Plan Parcial que es coincidente con el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela expresado en m^2/m^2 .
- En parcelas R.U.:
 - Aislada: $0'4085 m^2/m^2$
 - Pareada $0'5960 m^2/m^2$
 - Adosada $0'7333 m^2/m^2$

La edificabilidad se computará de acuerdo con los criterios del Artº 226 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

En todo caso los porches computarán al 50%.

Artº 14.- Condiciones de volumen

- a) Altura máxima
 - En parcelas R.C. III + B.C. (Baja + 2 + Bajo Cubierta) y 10,80 al alero. Excepto la parcela RC-5 que será de IV plantas y 13'80 al alero.
 - En parcelas R.U. II + B (Baja + 1 + Bajo Cubierta) y 6,50 al alero.
- b) Planta Baja
 - En parcela R.C.: Altura libre mínima de 2,80 m. y máxima de 3,80 m.
 - En parcelas R.U.: Altura libre mínima de 2,60 m. y máxima de 3,00 m.
- c) Aprovechamiento Bajo Cubierta
 - Se permite el uso vividero bajo cubierta computando a efectos de edificabilidad, en parcelas R.U. y R.C.
- d) Bajo Rasante
 1. Parcelas R.C. se permite la ocupación de la totalidad de las parcelas con una o más plantas, sin perjuicio de lo establecido en el punto 4 siguiente.
 2. Los accesos peatonales y rodados podrán implantarse en las parcelas privadas libres de edificación, pudiendo mancomunarse sin otra limitación que el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Artº 186 de la

Normativa Urbanística del P.G.O.U.

3. Parcelas R.U. se permite la ocupación de la totalidad de la parcela respetando las bandas de retranqueo con una única planta, sin perjuicio de lo establecido en el punto 4 siguiente.
 4. En todos los casos la ocupación bajo rasante se atenderá a lo establecido en el Artº 103 b) 1º del R.U.C. y L., es decir no podrá exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.
- e) Fondo máximo de la edificación
- Parcelas R.C.: La definida en los planos de ordenación que tienen carácter obligatorio (12,00 m.)
 - Parcelas R.U.: No se fija
- f) Ocupación máxima sobre rasante
- Parcelas R.C.: La totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones y líneas de edificación, que tienen además carácter obligatorio.
 - Parcelas R.U.:
La parcela resultante una vez deducidos los retranqueos obligatorios.
- g) Retranqueos
- Parcelas R.C.: No se admiten
 - Parcelas R.U.: 3 m. a cualquier lindero no medianero.

Artº 15.- Condiciones de parcela

a) Parcela mínima

- En parcelas R.C: 180 m².
- En parcelas R.U.: Aislada 400 m².
Pareada 500 m² (250 + 250).
Adosada 160 m².

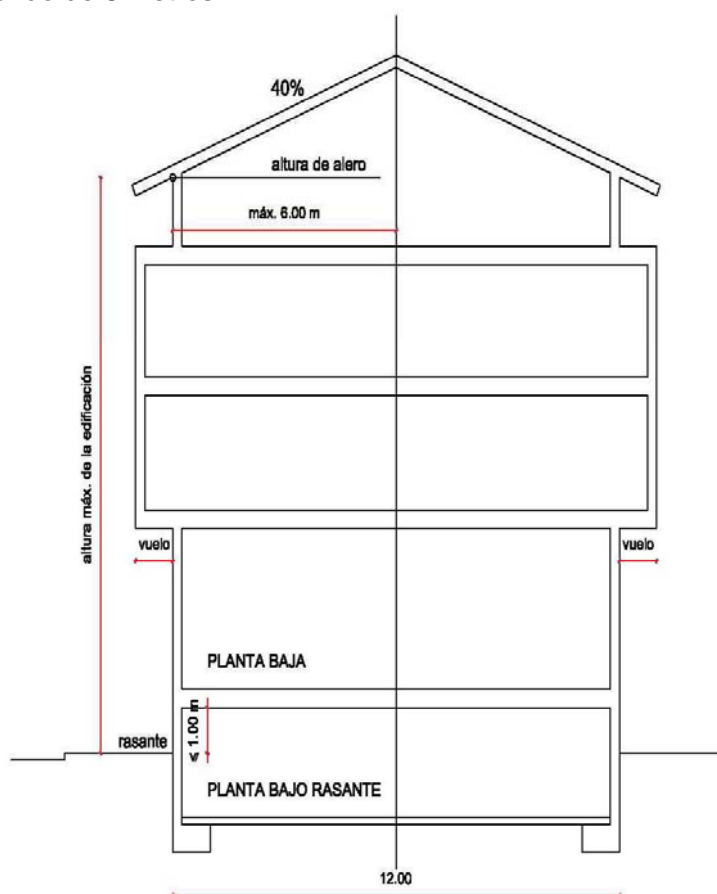
b) Frente mínimo

- En parcelas R.C: 12 m.
- En parcelas R.U.: Aislada 15 m.
Pareada 20 m (10 + 10).
Adosada 5,50 m por cada unidad de vivienda. El número mínimo de unidades consecutivas de vivienda será de 4 y el máximo de 10.

Artº 16.- Condiciones de estética y composición: Además de las condiciones generales de

estética señaladas en el Capítulo 9 del Libro Tercero de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. se indica lo siguiente:

- En parcelas R.C. y en el caso de edificaciones independientes la composición de los distintos edificios será uniforme. Consecuentemente en caso de segregaciones los distintos edificios vendrán obligados a enrasar plantas bajas y aleros con los preexistentes, no pudiendo dejar medianerías al descubierto en ninguna situación.
- Se admiten cubiertas planas en todas las situaciones. En este caso la planta de entrecubierta deberá quedarse comprendida en la envolvente formada por el volumen teórico de la edificación con arreglo al siguiente gráfico. La altura máxima de cumbre será el resultado de aplicar las condiciones volumétricas a un fondo de 6 metros.



Se autorizan vuelos sobre todos los espacios exteriores en las condiciones establecidas en los Art^{os} 255, 256 y 257 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

- Las cubiertas inclinadas no presentarán ningún quiebro o volumen sobre los

planos inclinados de las mismas, prohibiendo expresamente buhardas, buhardillas, cubiertas amansardadas, etc. Únicamente se admiten terrazas embebidas en los faldones.

- En fachadas no se autoriza el ladrillo a caravista en tonos claros ni el jaspeado o vitrificado brillante en cualquier color.
- Los aplacados se permiten en piedra natural o cerámicos en tonos mates.
- En el caso de emplearse teja como material de cubrición deberá ser de tonos rojizos. No se autoriza la pizarra como material de cubrición.

Art. 17.- Condiciones específicas de las parcelas de Equipamientos (EQ)

En las parcelas destinadas a uso “Equipamiento” señalados como parcelas (EQ) en la parte gráfica de estas ordenanzas serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 12 del Título II del Libro Sexto de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. Art^{os} 554 a557 con las siguientes precisiones:

- La edificabilidad de cada una de las parcelas será la asignada por este Plan Parcial que es la siguiente:
 - EQ-1: 3.412,00 m²
 - EQ-2: 463,66 m²
 - EQ-3: 264,73 m²
 - EQ-4: 316,55 m²
- La altura máxima de cornisa será la correspondiente a tres plantas (B+2) en EQ-1 y de dos plantas (B+1) en el resto.
- Los retranqueos mínimos serán los establecidos en la Normativa de carácter general antes citada con un mínimo de 3 m. en todos los casos.
- Las exigencias de plazas de aparcamiento solo se aplicarán en parcela EQ-1, ya que para los Equipamientos privados se han tenido en cuenta en el cómputo de aparcamiento general.

TITULO III CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 18.- Las obras de urbanización se ejecutarán por gestión privada, de acuerdo con el Sistema de Actuación propuesto, que es el de Compensación, siempre y cuando esta circunstancia sea ratificada en el correspondiente Proyecto de Actuación.

Art. 19.- El proyecto o proyectos de urbanización del polígono, desarrollará y dará cumplimiento a lo establecido por el Plan General en sus Normas Urbanísticas específicas para los requerimientos de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta normativa o legislación sectorial le sea de aplicación en el momento de su aprobación.

Art. 20.- Las obras mínimas de urbanización a ejecutar y costear por los propietarios de terrenos, en proporción a sus derechos serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de gas natural.
- Red de Telecomunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano en el sistema local de espacios libres.

Art. 21.- El proyecto o proyectos de urbanización se referirá a las obras y servicios previstos por este Plan Parcial, sin perjuicio de ampliarlo a obras o servicios posibles o previsibles no comprendidos en aquel como pueden ser los de evacuación de basuras, calefacción centralizada, plantaciones, etc..

CAPITULO 2.- RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES

Art. 22.- Para los espacios de estancia y esparcimiento públicos previstos en este Plan Parcial, se redactarán proyectos simultánea e inmediatamente después del de urbanización, o vendrán incluidos en él, en orden a su ejecución paralela con cargo a los gastos del polígono, conteniendo determinaciones sobre diseño y mobiliario urbano, tratamiento del suelo, jardinería, etc., así como los materiales y revestimientos a emplear en posibles obras de fábrica, porches, corredores, etc...

Art. 23.- En general, los espacios libres resultantes que comprendan zonas pavimentadas (calles, paseos, plazas, aparcamientos, aceras, etc.) se tratarán con el carácter de espacios urbanos diseñados, con bancos y plantaciones de arbolado, zonas libres para el descanso, esparcimiento, juego de niños, etc..

Art. 24.- Los locales comerciales situados en planta baja tendrán acceso peatonal permanente por los espacios o aceras pavimentadas contiguas interiores a las manzanas, y también acceso rodado eventual para carga y descarga, o emergencia, para lo cual los forjados de la estructura de techo de los garajes subterráneos, en su caso, serán dimensionados para soportar las cargas derivadas de tal previsión.

Art. 25.- Las zonas verdes públicas y jardines quedarán claramente diferenciadas y limitadas mediante bordillos, en su caso, u otros sistemas que puedan proponer los proyectos, debiendo ser objeto de plantación vegetal simultánea o inmediatamente después a la terminación de la urbanización del polígono, o de cada zona o manzana del mismo. Del mismo modo se diferenciarán visualmente las superficies de dominio privado y servidumbre de uso público en superficie (techos y accesos de garaje, porches etc...) mediante diferentes texturas o colores de pavimento, bordillos, etc...

Art. 26.- Las plantaciones de arbolado en calles o plazas se efectuarán con el espacio necesario para permitir suficiente desarrollo vegetal; se tendrá especialmente cuidado en cuenta situar arbolado de hoja caduca en aquellas zonas en que sea interesante el soleamiento invernal, evitándose en cambio en los lugares de tráfico rodado.

Art. 27.- En las especies resinosas, las ramas tendrán una altura tal que no entorpezcan la circulación de peatones y vehículos; también habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan el nivel de iluminación del alumbrado público.

Art. 28.- Las zonas de plantación en jardines serán de libre disposición en cuanto a su trazado, espacio y tamaño, combinándose convenientemente las especies resinosas, de hoja caduca, los arbustos y las praderas si las hubiere; en el proyecto o proyectos correspondientes se determinarán las especies a plantar, así como su número, composición y disposición.

Art. 29.- El proyecto o proyectos de Urbanización contemplarán necesariamente la recuperación y posterior reutilización de las especies preexistentes que por su valor sean merecedoras de su recuperación.

CAPÍTULO 3.- SERVICIOS URBANOS

Art. 30.- Los esquemas de infraestructuras contenidos en el Plan Parcial deberán entenderse como indicativos, pudiendo a través del proyecto o proyectos de urbanización subsiguientes, introducir de manera justificada, modificaciones no sustanciales o precisiones sobre las propuestas del Plan Parcial; igualmente, respecto a las características técnicas de la viabilidad del polígono, como radios de giro, acotación mas precisa, pasos peatonales, bandas de aparcamiento sin disminuir la capacidad, etc..

Art. 31.- Cuando servicios no previstos en el Plan puedan establecerse en plazo inferior a tres años, se comprenderán necesariamente en los proyectos de urbanización.

TITULO IV.- DESARROLLO Y GESTIÓN

CAPITULO 1.- CONDICIONES SOBRE USO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 32.- Los usos de las parcelas y demás espacios delimitados son los determinados en la Memoria y en los planos correspondientes, sin perjuicio del régimen de compatibilidad entre usos pormenorizados establecido por las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 33.- Los terrenos de DOMINIO Y USO PÚBLICO (viales, zonas verdes, etc.), de acuerdo con lo dispuesto en el anterior artículo 7, no podrán destinarse a otro uso que el establecido en éste Plan Parcial, salvo aplicación del régimen legal de compatibilidades, no pudiéndose realizar en ellos obras ni instalaciones ni explotaciones que no sean de utilidad pública o interés social, prohibiéndose igualmente la fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras fuera de las obras de urbanización, formación de vertederos, cortas de arbolado, o cualquier otra actividad o uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o en modo distinto a lo regulado en el Plan Parcial y Plan General.

Art. 34.- La edificación de uso dominante residencial, podrá alojar en las plantas bajas usos comerciales, terciarios o los que resulten compatibles de acuerdo con la normativa del Plan General. En aquellos casos predeterminados por esta ordenanza, este uso será obligatorio. Las plantas superiores estarán destinadas a viviendas, básicamente, con las compatibilidades que procedan en virtud de la mencionada normativa.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Art. 35.- Los proyectos que desarrollen el Plan Parcial se redactarán de acuerdo con los usos, volúmenes, aprovechamientos y en general, con todas las características y especificaciones contenidas en este Plan Parcial y correspondientes del Plan General.

Art. 36.- No se podrán redactar proyectos de edificación privada más que dentro de las parcelas establecidas a tal efecto y en el plazo fijado en el P.G.O.U., sin perjuicio de la posibilidad de adelantar los plazos, e incluso, de la construcción simultánea con la urbanización cumpliendo las determinaciones legalmente establecidas.

Art. 37.- Simultáneamente a la redacción y presentación para licencia de proyectos de edificación se justificará la solución establecida para el cumplimiento de los estándares de aparcamientos privados, así como la situación de los garajes, funcionamiento y organización de accesos.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE PARCELACION Y REPARCELACION

Art. 38.- Este Plan Parcial establece una parcelación precisa, delimitada por las alineaciones oficiales, suficiente para poder individualizar solares y proceder a las correspondientes adjudicaciones, sí bien los límites exactos y características de los mismos no serán definitivos hasta que se haya efectuado y aprobado la urbanización y replanteo de la parcelación sobre el terreno, con arreglo a las alineaciones y rasantes que entonces se determinen por el Ayuntamiento.

Art. 39.- Las parcelas de uso residencial entre las que se establecerán expresamente las receptoras de las viviendas protegidas exigidas por el P.G.O.U (50 %) y las de uso Equipamiento EQ, serán parcelables o segregables a través del posterior Proyecto de Reparcelación, que establecerá las parcelas (“subparcelas” de las anteriores) de reemplazo o resultantes de la adjudicación a los diferentes propietarios del Sector y al Ayuntamiento en proporción a sus respectivos derechos. Dichas parcelas o subparcelas resultantes podrán a su vez ser objeto de nueva segregación, con posterioridad a la reparcelación, siempre que se dejen a salvo los requisitos de parcela mínima, tanto para la segregada como para el resto o restos de parcela matriz.

Art. 40.- La parcela o parcelas sobre las que se sitúe el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión gratuita al Ayuntamiento, será definida y localizada en el posterior proyecto de reparcelación, no correspondiéndole carga alguna por los costes y obras de urbanización. El resto de las parcelas resultantes de dicha reparcelación, tendrán en todo caso asignada su participación en los costes de ejecución y urbanización del polígono, que serán reflejados en las correspondientes inscripciones registrales posteriores, incluidas las que le pudieran corresponder al Ayuntamiento por sus bienes patrimoniales, en su caso.

Art. 41.- Las parcelas destinadas a zonas verdes, espacios libres y viales, quedarán de propiedad municipal. E igualmente todas aquellas destinadas a usos y servicios públicos de cesión obligatoria, hasta tanto no señale el Ayuntamiento su definitivo titular.

Art. 42.- La parcela mínima para la será la señalada en las condiciones específicas de

edificación establecidas en estas Ordenanzas.

Miranda de Ebro, Noviembre de 2007

Fdo.: José Luis Antón-Pacheco Maqueda // Asier Martínez Aparicio
Arquitectos
Colegiados nº 102 y 2830 del COACYLE