

ARTICULO 1.- OBJETO.

La presente Normativa regula todo lo concerniente a las determinaciones urbanísticas del APD (R.1) "Ronda del Ferrocarril" del municipio de Miranda de Ebro.

ARTICULO 2.- DEFINICIONES.

Se utilizarán las siguientes definiciones, de forma complementaria a lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a) **Uso Global:** la agrupación de usos pormenorizados, que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector.
- b) **Uso predominante:** el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
- c) **Uso compatible:** todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- d) **Uso prohibido:** todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
- e) **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
- f) **Línea de edificación:** línea de proyección que define los planos que delimitan la edificación.
- g) **Retranqueo:** separación mínima de la edificación a la alineación o a los linderos, medida perpendicularmente a dicha alineación o al lindero; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.
- h) **Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establece la superficie ocupable de la parcela.
- i) **Zona Libre (ZL):** Superficie de terreno de titularidad privada con servidumbre de uso público en superficie.

ARTÍCULO 3. CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA.

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.
2. No computará como superficie edificada la de:
 - a. Las plantas bajo rasante, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro de altura de la rasante oficial. En su defecto o en casos de retranqueo la cota natural del terreno en contacto con el edificio.
 - b. Los soportales o pasajes de uso público.
 - c. Las plantas de instalaciones con altura libre entre forjados igual o inferior a 2,20 metros.
 - d. La superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos, trasteros que cumplan las condiciones establecidas en esta Ordenanza u otras instalaciones generales del edificio.
 - e. Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales.
 - f. Los huecos de aparatos elevadores y de conductos de ventilación o de instalaciones cuando superen una superficie de medio (0,5) metro cuadrado.

- g. Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos que no superen las dimensiones establecidas en las normas de edificación del PGOU.
- h. Las galerías acristaladas con fines bioclimáticos que no superen el 8 % de la superficie útil de la vivienda.
- i. Los porches pertenecientes a la edificación.

ARTÍCULO 4.- GALERÍAS ACRISTALADAS CON FINES BIOCLIMÁTICOS.

Las galerías acristaladas con fines bioclimáticos son galerías orientadas al sur diseñadas para favorecer la máxima absorción calórica y separadas del espacio interior de las viviendas con muros de alta capacidad de acumulación de energía. Se les dotará de un sistema de ventilación o protección en los meses de verano. Se deberá acreditar sus características presentando una explicación y detalle constructivo de funcionamiento.

ARTÍCULO 5.- ESPACIOS BAJO CUBIERTA.

La superficie máxima de los trasteros en espacios bajo cubierta no podrá superar el 15% de la superficie útil de la vivienda.

ARTÍCULO 6.- USOS

Uso global:

- Residencial.

Uso predominante:

- Residencial colectivo, vivienda libre.

Usos compatibles:

- Dotacional;
- Residencial protegida, tipo B;
- Oficinas;
- Comercial;
- Hostelería;
- Industrial, tipos B y C; y
- Servicios del Automóvil, tipos A y D.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

ARTÍCULO 7.- PARCELA MÍNIMA

Las parcelas pueden ser objeto de segregación, siempre que como resultado de la subdivisión se conforme una parcela con un frente mínimo de 12,00 metros en la que se pueda configurar y construir un edificio de al menos un portal de viviendas.

ARTÍCULO 8.- OCUPACIÓN

La ocupación máxima en planta será:

- Sobre rasante: La definida por las alineaciones y las líneas de edificación.
- Bajo rasante: Toda la parcela.

ARTÍCULO 9.- RETRANQUEOS

La edificación en la parcela EQ.-1 se retranqueará 10 mts de los linderos.

ARTÍCULO 10.- ALTURA DE LAS PLANTAS

La altura de la planta baja será igual o superior a 3,00 metros y menor o igual a 4,50 metros. La altura se medirá desde la rasante de la calle a la parte inferior del forjado de la planta 1ª .

Para el resto de las plantas, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de edificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

ARTÍCULO 11.- FONDO Y NÚMERO DE PLANTAS

El fondo máximo de la edificación es el que aparece dibujado en los planos de Ordenación y Gestión.

El número de plantas es el que figura en número en los planos de Ordenación y Gestión.

Las líneas de edificación y número de plantas, reflejadas en los planos de Ordenación, son obligatorias excepto para las manzanas "A y B" y 4, que se deberán concretar mediante un Estudio Volumétrico. Del mismo modo y con la misma tramitación se resolverá sobre los usos de estas manzanas "A y B", siempre dentro de la tabla de compatibilidad de usos contenida en el Plan General.

ARTÍCULO 12.- APARCAMIENTOS

En la ordenación de las manzanas "A" y "B", se deberá resolver la dotación de al menos 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

En todos los casos, se preverá y resolverá en el interior de la edificación la dotación de al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

ARTÍCULO 13.- VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Está previsto la utilización de viviendas en Plantas Bajas en los bloques lineales 7, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18 y 19. Se autoriza también el uso de vivienda en planta baja en las parcelas 3, 5 y 9.

En la parcela número 5 se permitirá ocupar como PB el patio de manzana, reordenando, en este caso, los volúmenes a través de un estudio volumétrico.

Los edificios o bloques lineales 7, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, dispondrán en la fachada que afronta a viario de una zona ajardinada de 2 metros de propiedad privada y que deberá ser mantenida por la comunidad de propietarios. Al interior de manzana, en las fachadas que afronta a las plazas interiores, se dispondrá de una zona privativa vinculada a las viviendas o usos de la planta baja de 3 metros de ancho.

ARTÍCULO 14.- EDIFICIOS CON PORCHE

Los edificios o bloques lineales 6, 10, 11, 16, 20, 21 y 22, dispondrán de un porche hacia las plazas interiores de tres (3) metros de ancho a todo lo largo de la fachada. El proyecto de obras de estos edificios, incorporará en su definición la pavimentación y alumbrado de estos porches. La altura del porche será continua y uniforme.

ARTÍCULO 15.- CRITERIO DE EDIFICIO UNITARIO

Los edificios que conforman bloques lineales 1, 2, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, responderán en su diseño, si son objeto de más de un proyecto de obras, a un criterio unitario, desde el punto de vista formal, volumétrico y de materiales exteriores, porches etc. No podrán construirse elementos volados en las fachadas laterales o testeros de estos edificios.

Si son objeto de más de un proyecto de obras se deberá tramitar un estudio volumétrico.

ARTÍCULO 16.- EDIFICIO SINGULAR (ES)

El solar nº 4 está señalado con el acrónimo “ES” (Edificio Singular). No se determina su ordenación volumétrica. El edificio que se proponga deberá proyectarse con un carácter de referencia formal por su ubicación en un punto singular. Previamente a la solicitud de licencia deberá tramitarse un estudio volumétrico. La zona que carezca de edificación sobre rasante, dentro de las alineaciones, quedará como zona libre (ZL).

ARTÍCULO 17.- ESTUDIO VOLUMÉTRICO

El estudio volumétrico es un documento que consta de memoria, planos de situación, planta y alzados y representación volumétrica, en perspectiva o en maqueta. Define los criterios básicos formales para un conjunto de edificios. La aceptación de la propuesta quedará a criterio discrecional del Ayuntamiento que deberá motivar su resolución, en el caso que esta sea denegatoria, conforme a la legislación de procedimiento administrativo.

ARTICULO 18.- DESAGREGACION DEL APD (R.1) “RONDA DEL FERROCARRIL”.

El APD (R.1) “Ronda del Ferrocarril” del Plan Municipal de Miranda de Ebro se desagrega en los siguientes ámbitos:

Sector:	Es la totalidad de la delimitación. Es una desagregación del Plan General Municipal.
Unidad de Ejecución:	A todos los efectos, en el APD (R.1) “Ronda del Ferrocarril” se determina una única Unidad de Ejecución que coincide con la propia delimitación del Sector. Se denomina U.E-1.
Unidades Básicas:	Son los ámbitos de ordenación. Sirven para establecer los usos pormenorizados, los aprovechamientos, las alineaciones exteriores y los regímenes públicos y/o privados de los suelos.
Sistema Local:	Está constituido por las vías de acceso y distribución. Esta desagregación incluye además los suelos de áreas libres, parques y equipamientos.

Solares: Es la desagregación definida por la alineación interior y exterior.
Es por tanto, el suelo sobre el que se construye alguna edificación.

Las desagregaciones tienen la siguiente identificación:

- : APD (R.1) "Ronda del Ferrocarril"
- Unidad de Ejecución:U.E.-1
- Solares.de 1 a 22, A y B.
- Sistema Local:
 - Viarío.V.P.-1 a V.P.-13
 - Espacios Libres.
 - Zonas Verdes: .Z.V.-1 a Z.V.-6.
 - Plazas Interiores.....P.L.-1 a P.L.-6
 - Peatonal P-1 y P-2

Equipamiento:
Polivalente..... E.Q.-1 y E.Q.-2

ARTICULO 19.- USOS PUBLICOS. USOS PRIVADOS.

16.1. Usos públicos.

Se definen como tales los determinados en la normativa gráfica de la presente Modificación. Son usos públicos todos aquellos suelos o edificios que tienen uso y dominio público.

16.2. Usos privados.

Se definen como usos privados aquellos que esta Modificación delimita en la correspondiente normativa gráfica.

En la presente Modificación alguno de los suelos privados podrán tener la servidumbre de uso público en superficie que se determine en la Reparcelación o en algún otro acto administrativo o documento urbanístico de Detalle. (Z.L)

ARTICULO 20.- NORMAS DE LA URBANIZACION.

17.1. Se redactará un único Proyecto de Urbanización que afectará a la totalidad del espacio público, incluidas las plazas interiores, y podrá preverse la ejecución del propio Proyecto de Urbanización en distintas fases en función de las Unidades de Ejecución que puedan irse aprobando y de la consolidación de las nuevas edificaciones.
Será previsible posponer para una fase posterior la urbanización de las plazas interiores en función del grado de ejecución de las nuevas edificaciones

17.2. Las condiciones mínimas de la urbanización serán las siguientes:

- Todas las redes infraestructurales deberán proyectarse según normativas vigentes y cumplir las exigencias de las compañías suministradoras y Ordenanzas Municipales.
- Movimientos de tierras: se ejecutarán (completos incluyendo los interiores de parcela).
- Suelos públicos peatonales: Se ejecutarán de materiales pétreos tipo baldosa, adoquín, de conformidad con los criterios que se vienen aplicando en las urbanizaciones

similares en Miranda, y según esquemas gráficos, que se ajustarán y definirán con precisión en el correspondiente Proyecto de Urbanización..

Sendas públicas y viario peatonal en los parques y zonas ajardinadas: de materiales blandos.

- En las plazas interiores se compatibilizará las zonas blandas y ajardinadas con pavimentos duros aptos para juegos.
- Los imbornales serán del tipo rejilla abisagrada.
- Pavimento de rodadura del S.L.V.: 4 cm. de aglomerado asfáltico en caliente, denso tipo D-12, con árido ofítico, quedando el resto de capas a que lo resuelva el proyecto de urbanización (se aconseja una sub-base de 40 cms. de todo-uno con un aglomerado de 6 cm. de caliza).
- El alumbrado estará dotado con un sistema de reducción de flujos (nocturno y diurno) con lámparas de vapor de sodio. Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúne un buen rendimiento con las características cromáticas. En orden a asegurar su protección se dispondrán defensas de elementos metálicos en torno a las columnas verticales en aquellos sitios donde se prevea que puedan resultar dañadas.
- Se preverá hidrantes contra incendios sobre áreas de dominio y uso público que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios.
- El proyecto de urbanización diseñará y ejecutará también las áreas verdes y parques propuestos en el planeamiento de desarrollo.

17.3. La jardinería, la resolverá unitariamente el Proyecto de Urbanización con las siguientes condiciones:

- La jardinería formará parte del proyecto de urbanización como apartado independiente.
- Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, cuando no resulten necesarias por razones funcionales y de mantenimiento.
- En el mismo se contemplarán los siguientes puntos:
 - Riego automatizado mediante circuitos de aspersores y difusores con electroválvulas y programadores y por goteo, si fuera preciso.
 - Aporte de tierra vegetal, manto orgánico, abonado y primer corte.
 - El arbolado de las zonas verdes que lindan con la vía férrea y el sistema general será de gran porte, denso y con especies autóctonas.
 - El arbolado de las plazas interiores estará formado por especies distintas, con hoja caduca y perenne y con profusión de floración.
 - El arbolado de las calles será de porte mediano y pequeño, en hileras mezcladas o no y con alguna floración.
 - Como criterio general la distancia de plantación estará en torno a 5 m. en alineamiento, con especies de porte pequeño y/o mediano y 8 m. para árboles de gran porte.

17.4. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales del núcleo urbano, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

17.5. Supresión de barreras físicas. En cumplimiento de la legislación vigente el Proyecto de Urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén exentos de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación vigente en la materia.

ARTICULO 21.- EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que a juicio de la dirección facultativa y los Servicios Técnicos Municipales, no se dificulten los trabajos de urbanización del Sector y concurren los requisitos siguientes:

- a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- b) Que se haya formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.
- c) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y contratado la ejecución de las obras.
- d) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas dispondrán de los servicios necesarios para tener la condición de solar.

ARTICULO 22.- NORMAS DE AMUEBLAMIENTO URBANO.

El Proyecto de Urbanización contendrá todos los elementos del mobiliario urbano (banco, papeleras, bolardos metálicos, pivotes metálicos para sujeción de los contenedores de basuras, señalización vertical y horizontal, etc) y serán unitarios para toda la Modificación.

CIERRES.

La propuesta de cierres de las zonas libres privadas, puertas, accesos, machones de obra, herrerías, etc. se hará unitariamente por Unidad Básica y de conformidad con los criterios de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier intervención posterior sobre los elementos de cierre deberá responder a un proyecto unitario que aparezca suscrito por el conjunto de los afectados de la Unidad Básica correspondiente

BANCOS, PAPELERAS:

Serán unitarios para toda la Modificación.

REGISTROS.

Serán de hierro fundido. Se colocarán los registros oficiales de las casas suministradoras. Cada uno llevará la leyenda correspondiente al tipo de instalación a la que pertenece.

REJILLAS E IMBORNALES.

La recogida de agua, en general se resolverá con rejillas que serán siempre metálicas (Trámex, Hierro fundido).

ARTICULO 23.- DISPOSICION FINAL.

Las Normas detalladas en la presente Modificación prevalecerán sobre cualquier otra del mismo rango.

Todos los aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en el P.G.O.U. de Miranda de Ebro y en las disposiciones legales al efecto.

Pamplona, abril de 2006.

Fdo.: Carmelo Loperena.
Arquitecto.