

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1. Naturaleza, ámbito y efectos del Plan General

Artículo 0. Glosario de términos urbanísticos. Conceptos.

A los efectos de la normativa urbanística del Plan General, y sin perjuicio del desarrollo de estos conceptos que se contenga en la misma, se entiende por:

- a) Núcleo de población: agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.
- b) Parcela: superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:
 - 1.º Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
 - 2.º Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.
 - 3.º Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos, o entre parcelas de uso y dominio público destinadas a distintas dotaciones urbanísticas.
 - 4.º Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
 - 5.º Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.
 - 6.º Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.
 - 7.º Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.
 - 8.º Parcelación urbanística: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.
- c) Uso del suelo: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:
 - 1.º Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
 - 2.º Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
 - 3.º 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.

- 4.º- Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.
- 5.º- Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.
- 6.º- Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
- 7.º- Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
- d) Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:
- 1.º- Ordenación general: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.
- 2.º- Ordenación detallada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.
- e) Sector: ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.
- f) Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto, se entiende por:
- 1.º- Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 2.º- Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 3.º- Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 4.º- Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5.º- Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

6.º- Sistemas generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

7.º- Sistemas locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

g) Urbanización: conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

h) Grado de protección: cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1.º- Protección integral: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2.º- Protección estructural: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3.º- Protección ambiental: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

i) Tipología edificatoria: los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

j) Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

1.º- Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

2.º- Vivienda multifamiliar: A los efectos de este Plan General, corresponde con edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas por parcela. Se entiende por vivienda colectiva, la vivienda multifamiliar destinada a albergar grupos humanos específicos.

3.º- Vivienda unifamiliar: A los efectos de este Plan General, corresponde con edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de una vivienda por parcela.

Artículo 1. Naturaleza.

1. El objeto del presente documento es la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos con fecha 17 de mayo de 1.999, a

excepción del ámbito delimitado del Conjunto Histórico de la Villa¹, a la Ley 5/1999 (LUCyL), de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante Ley 5/1999 (LUCyL)) y modificaciones posteriores², por cuanto la aprobación del mismo se realizó de acuerdo con la legislación anterior a la misma. La adaptación se realiza en cumplimiento del contenido de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/1999 (LUCyL), que establece la obligación de los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, de adaptarse a esta nueva legislación, en cualquier caso, antes de cuatro años desde su entrada en vigor. El procedimiento seguido para la adaptación corresponde con la modificación del Plan General, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de dicha disposición.

2. Constituye el instrumento de ordenación urbanística integral del municipio y de acuerdo con la Ley 5/1999 (LUCyL), tiene por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere necesario habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
3. Define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y rústico, establece plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terrenos con ordenación detallada, incorpora el conjunto de procedimientos para la ejecución del planeamiento y, en general, fija las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo.
4. Es de plena aplicación la normativa urbanística propia de la Comunidad Autónoma de Castilla y León integrada por la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, con su correspondiente desarrollo reglamentario; la Ley 5/1999 (LUCyL), de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre y 13/2003, de 23 de diciembre, con el desarrollo reglamentario que fuere de aplicación; así como la legislación de carácter estatal, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y posteriores modificaciones introducidas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes; y demás normativa urbanística aplicable.
5. De acuerdo con el contenido de la Disposición Transitoria Séptima del Decreto

¹ Según el expediente incoado de declaración de Conjunto Histórico-Artístico, mediante Resolución de 1 de marzo de 1.982, de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas.

22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), relativa a los procedimientos en tramitación, no es obligatorio la aplicación de lo dispuesto en dicho Reglamento a los procedimientos urbanísticos iniciados a su entrada en vigor, como máximo hasta pasados seis meses desde dicha entrada en vigor.

Sin perjuicio de esta situación, serán de aplicación plena las determinaciones establecidas en el citado Reglamento de Urbanismo a excepción del cumplimiento para los núcleos de población de las Entidades Menores del parámetro de ordenación general establecido en su artículo 86.3.1º relativo a la densidad mínima de población o número mínimo de 40 viviendas edificables por cada hectárea del sector.

Artículo 2. Ambito Territorial

El ámbito territorial del Plan General se extiende a la totalidad del término municipal de Miranda de Ebro, Provincia de Burgos.

Artículo 3. Efectos

1. La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de Publicidad, Ejecutividad, Vinculación y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en la Legislación urbanística.
2. La entrada en vigor del Plan General, así como de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, determinará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.
3. El presente Plan General deroga y sustituye al Plan General de Ordenación Urbana, Planes Especiales y Parciales vigentes en el momento de su entrada en vigor, con excepción de aquellos casos en que sus determinaciones se declaran expresamente aplicables en estas Normas Urbanísticas.

² Leyes 10/2002, de 10 de julio; 21/2002, de 27 de diciembre; y 13/2003, de 23 de diciembre.

Capítulo 2. Vigencia y Revisión del Plan General

Artículo 4. Vigencia

El Plan General tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación integra en el Boletín Oficial de la Provincia de su memoria vinculante y normativa, y de la relación de todos los demás documentos que integran el Plan General.

Artículo 5. Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General toda alteración de su contenido que lleve aparejada la total reconsideración de la ordenación general establecida, con la adopción de nuevos criterios respecto a los objetivos y propuestas generales de la ordenación establecida del territorio o de la clasificación del suelo, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las determinaciones relativas a la clasificación del suelo, los sistemas generales, el catálogo de elementos protegidos, los sectores delimitados o en las normas de protección en suelo rústico.
2. La revisión del Plan General producirá la sustitución íntegra del mismo, debiendo realizarse de acuerdo con lo establecido reglamentariamente.
3. La revisión del Plan se producirá cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:
 - a) Que hayan transcurrido 8 años desde su aprobación definitiva.
 - b) Cuando hayan sido aprobados Planes Parciales que comprendan el 75% del Suelo Urbanizable.
 - c) Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones del Plan General lo haga necesario o conveniente.
4. Asimismo se revisará el Plan General cuando lo exija la aprobación de un instrumento de planeamiento que así lo requiera y cuando la aparición de circunstancias no previstas en el momento de la aprobación del Plan hagan conveniente el replanteamiento de sus líneas estructurales.

Artículo 6. Modificaciones

1. Se considera modificación del Plan General la alteración, adición o supresión de determinaciones del mismo que no constituya Revisión por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios que supongan la total reconsideración de la ordenación general establecida, aunque suponga la

alteración puntual de la clasificación o calificación urbanística del suelo. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán como modificación de los mismos.

2. No tendrán la consideración de modificación ni revisión del Plan General las siguientes alteraciones del Plan General:
 - a) la aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados del Plan General;
 - b) las que se introduzcan en el Catálogo de bienes protegidos como resultado de la elaboración de Planes Especiales o como resultado del hallazgo de bienes en los que sean de aplicación la normativa sectorial en materia de Patrimonio Histórico.
3. Las modificaciones deberán ser razonadas, contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica y se presentarán con el grado de detalle correspondiente al elemento del Plan General que pretendan alterar, debiendo cumplirse lo establecido reglamentariamente.
4. La modificación del planeamiento de cualquier tipo que supongan aumento del volumen edificable o de la densidad de población, requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en la unidad urbana donde se produzca el aumento o en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado colindante, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente.

Capítulo 3. Determinaciones, documentación e Interpretación del Plan

Artículo 7. Determinaciones

Sin perjuicio de las que se determinen reglamentariamente, el Plan General contiene las determinaciones necesarias para la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Miranda de Ebro, tanto de ordenación general como de ordenación detallada.

Artículo 8. Determinaciones de ordenación general

Tienen este carácter las siguientes determinaciones establecidas en el Plan General de acuerdo con su alcance y naturaleza:

1. Para la totalidad del término municipal
 - a) Objetivos específicos y propuestas generales de ordenación que se

- contienen en la Memoria.
- b) Clasificación del suelo, según las características del territorio.
 - c) Sistemas generales de vías públicas, de servicios urbanos, de espacios libres públicos y de equipamientos.
 - d) Catálogo de bienes protegidos, en cuanto a la relación e identificación de los elementos contenidos, el grado de protección asignado a cada uno de ellos, los criterios de intervención, las actuaciones excepcionales y los valores protegibles establecidos para cada uno de ellos en las fichas correspondientes del documento de Catálogo del Plan General; así como a su normativa de protección contenida en éste. También será de aplicación el contenido de este apartado, a los elementos catalogados por el Plan Especial del Conjunto Histórico de la villa de Miranda de Ebro ("PERI-Conjunto Histórico"), en vigor.
2. Para los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, la división en unidades urbanas correspondientes a ámbitos homogéneos de ordenación que se establecen en la Memoria del Plan General.
3. Para los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado
- a) Delimitación de sectores.
 - b) Parámetros de ordenación general para cada sector: densidades máximas que no podrán superar las 70 viviendas o 10.000 metros cuadrados por hectárea; usos predominantes, compatibles y prohibidos; plazo para la aprobación del Plan Parcial correspondiente que establezca la ordenación detallada, salvo cuando la misma venga establecida directamente en el Plan General; índices de variedad urbana; y reserva para la construcción de viviendas con protección pública.
 - c) Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos, en su caso, en los sectores.
4. Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado, bien en conjunto o bien para cada una de las áreas homogéneas en las que se dividan
- a) Condiciones para la aprobación de planes parciales, con los criterios para la delimitación de sectores, la regulación de parámetros urbanísticos y la determinación y características de los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas necesarias establecidas para el desarrollo de cada sector.
 - b) En su caso, delimitación de reservas para su incorporación al patrimonio público de suelo.

5. Para los terrenos clasificados como suelo rústico
 - a) Normas de protección que procedan en cada una de las categorías establecidas para la conservación de la naturaleza rústica del suelo, la protección del medio natural y el mantenimiento del carácter aislado de las construcciones.
 - b) Calificación de usos permitidos, excepcionales y prohibidos para cada categoría establecida.
 - c) Parámetros y condiciones para el desarrollo de los usos permitidos y autorizados: superficie mínima de parcela, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones, distancias mínimas al dominio público y a parcelas colindantes, y dotación de servicios necesarios.
 - d) Ámbitos de planeamiento especial delimitados en el Plan General.

Artículo 9. Determinaciones de ordenación detallada

Tienen este carácter las siguientes determinaciones establecidas en el Plan General:

1. Para la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado,
 - a) Calificación urbanística, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 36 de la Ley 5/1999 (LUCyL) y en el artículo 94 del RUCyL, y regulación detallada: uso pormenorizado del suelo, con indicación del uso predominante, y en su caso, usos compatibles y prohibidos, o usos admisibles; intensidad del uso o edificabilidad; y tipología edificatoria. Asimismo, los coeficientes de ponderación que, en su caso, se establezcan para usos compatibles; así como otras condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación establecidos en este Plan General.
 - b) Sistemas locales de vías públicas, de servicios urbanos, de espacios libres públicos y de equipamientos. En los elementos aún no existentes, indicación de su carácter público o privado, criterios de diseño y ejecución y sistema de obtención para los de carácter público.
 - c) Usos del suelo, y en especial construcciones e instalaciones, declarados fuera de ordenación por su disconformidad con el Plan General.
 - d) Plazos para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos que, salvo situaciones singulares consideradas expresamente en este Plan General, serán los establecidos en el artículo 24 de estas Normas.
 - e) Áreas de áreas de tanteo y retracto que, en su caso, se delimiten en el Plan General.

- f) Ámbitos de planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalles y Planes Especiales) y, en su caso, unidades de normalización de fincas delimitados.
2. Para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que el Plan General establezca la ordenación detallada, con las particularidades establecidas en el artículo 42 de la Ley 5/1999 (LUCyL), y en el artículo 101 del RUCyL:
- a) Calificación urbanística, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 36 de la Ley 5/1999 (LUCyL), y regulación detallada: uso pormenorizado del suelo, con indicación del uso predominante, y en su caso, usos compatibles y prohibidos, o usos admisibles; intensidad del uso o edificabilidad; y tipología edificatoria.
Asimismo, los coeficientes de ponderación que, en su caso, se establezcan para usos compatibles.
También, otras condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación establecidos en este Plan General.
- b) Sistemas locales de vías públicas, de servicios urbanos, de espacios libres públicos y de equipamientos. En los elementos aún no existentes, indicación de su carácter público o privado, criterios de diseño y ejecución y sistema de obtención para los de carácter público.
- c) Usos del suelo, y en especial construcciones e instalaciones, declarados fuera de ordenación por su disconformidad con el Plan General.
- d) Plazos para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos que, salvo situaciones singulares consideradas expresamente en este Plan General, serán los establecidos en el artículo 24 de estas Normas.
- e) Áreas de áreas de tanteo y retracto que, en su caso, se delimiten en el Plan General.
- f) Ámbitos de planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalles, Planes Parciales y Planes Especiales).
- g) Unidades de actuación delimitadas.
- h) Cálculo del aprovechamiento medio.
3. Los siguientes coeficientes de ponderación, a excepción de los ya establecidos en cada una de las áreas de planeamiento o unidades de ejecución en desarrollo (APD ó UED) definidas en este Plan General, y salvo que, en su caso, en la ordenación detallada se establezcan justificadamente otros diferentes, serán de aplicación en la asignación de usos que se realicen para el establecimiento de la ordenación detallada en sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, considerados respecto al uso

predominante del mismo:

a) Uso predominante: Residencial Unifamiliar

- Residencial unifamiliar libre	1
- Residencial protegida.....	0,7
- Residencial multifamiliar libre.....	1,1
- Terciario y equipamiento comercial, de servicios, de ocio y análogos, de titularidad privada, en parcela o edificación exenta	1,3
- Otros equipamientos privados	0,8
- Otros usos admisibles.....	1

b) Uso predominante: Residencial Multifamiliar

- Residencial multifamiliar libre.....	1
- Residencial protegida.....	0,7
- Residencial unifamiliar	1,1
- Terciario y equipamiento comercial, de servicios, de ocio y análogos, de titularidad privada, en parcela o edificación exenta	1,3
- Otros equipamientos privados	0,8
- Otros usos admisibles.....	1

c) Uso predominante: Industrial

- Industrial.....	1
- Terciario y equipamiento comercial, de servicios, de ocio y análogos, de titularidad privada, en parcela o edificación exenta	1,3
- Otros equipamientos privados	0,8
- Otros usos admisibles.....	1

d) Uso predominante: Huertos de ocio

- Huertos de ocio, con tolerancia residencial unifamiliar vinculada	1
- Equipamientos privados, no comerciales, de servicios o análogos	0,8
- Otros usos admisibles.....	1

En caso que los sectores que se delimiten tuvieran usos pormenorizados distintos a los señalados anteriormente, los coeficientes de ponderación corresponderán con los que se establezcan justificadamente en conformidad con el Ayuntamiento a partir de aquéllos.

- Artículo 10. Determinaciones sobre planeamiento previo.
1. En aquellos ámbitos con planeamiento aprobado y no ejecutado, en los que los terrenos no hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, y salvo incumplimiento de plazos aplicables, se considerará el instrumento de planeamiento en desarrollo como “planeamiento asumido”, denominándose a los efectos de este Plan General como “Áreas de Planeamiento o Unidades de Ejecución en Desarrollo (APD ó UED)”.
 2. Serán de aplicación como determinaciones de ordenación general las determinaciones así consideradas en cada una de las Fichas correspondientes que se contienen en la Memoria de este Plan General; y como determinaciones de ordenación detallada, aquellas determinaciones que por su naturaleza puedan asimilarse a las determinaciones de ordenación detallada

establecidas en los artículos precedentes.

Artículo 11. Documentación

La documentación integrante de este Plan General, a los efectos de establecer las determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, se estructura y presenta en los siguientes documentos:

- Memoria vinculante y documentos complementarios.
- Normativa
- Planos de Ordenación y Gestión
- Catálogo de Bienes Protegidos
- Estudio Económico.

Artículo 12. Interpretación

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comunidad Autónoma de Castilla y León y a los Tribunales de Justicia, la interpretación auténtica de este Plan corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, y se realizará aplicando los siguientes criterios:

1. Criterios generales
 - a) la documentación del Plan General constituye un todo que deberá interpretarse homogéneamente, buscando la coherencia entre sus diversos elementos;
 - b) en caso de discrepancia entre el contenido de la Normativa y los Planos de Ordenación prevalecerá lo dispuesto en aquélla, salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas o existan en la Memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos;
 - c) la Memoria vinculante encierra los criterios que han presidido la redacción del mismo y deberá orientar, por lo tanto, la interpretación de sus disposiciones, revistiendo, por tanto fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignársele directamente valor normativo salvo en las determinaciones de ordenación general contenidas;
 - d) con carácter general se preferirán aquellas interpretaciones que por llevar aparejada la consecución de mayores equipamientos o espacios libres públicos, menores densidades edificatorias, o mejor conservación del medio ambiente y del patrimonio protegido resulten más favorables para la colectividad.
 - e) las discrepancias entre planos y determinaciones normativas del

presente Plan General de Ordenación Urbana y los de aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo y convenios urbanísticos vigentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General, que se declaren expresamente aplicables en esta Normativa, se resolverán a favor del Plan General.

- f) el Ayuntamiento podrá rechazar soluciones presentadas para el desarrollo del presente Plan General, cuando estime que no se conjugan o respetan adecuadamente los criterios establecidos en la Memoria del Plan General.
- g) en caso de discrepancias entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, a excepción de los ámbitos con ordenación detallada en los que prevalecerán las determinaciones resultantes de la ordenación establecida en la documentación gráfica de este Plan General.

En caso que se apreciaren errores objetivos en el cómputo de las superficies consideradas en las fichas contenidas en la Memoria del presente Plan General o en su planeamiento de desarrollo, de las que resultasen aprovechamientos urbanísticos distintos a los establecidos, podrá tramitarse su rectificación de oficio; siendo esta situación también de aplicación cuando se hubieren computado incorrectamente en la determinación de la densidad máxima de edificación o del aprovechamiento urbanístico en sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitado, bienes de uso y dominio público adquiridos de manera no onerosa.

2. Contradicciones gráficas:

- a) las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle;
- b) si existieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas;

3. Alineaciones:

- a) las alineaciones en suelo urbano son las fijadas en los planos de Ordenación y Gestión (a escala 1:1.000) del Plan General, pudiendo ser concretadas, de forma fundamentada, sobre la realidad física por los servicios técnicos municipales sin afectar a la calificación del suelo ni aprovechamiento urbanístico.
- b) las alineaciones del viario en los sectores o unidades de actuación con ordenación detallada tendrán carácter vinculante, salvo, en su caso,

determinación expresa distinta establecidas en las Fichas de este Plan General correspondientes.

- c) las alineaciones y viarios señalados en la documentación gráfica del Plan General en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, sin ordenación detallada, tendrán carácter indicativo a efectos del planeamiento de desarrollo, salvo especificación en contra establecida en esa documentación.

Capítulo 4. Derechos y Deberes de los propietarios

Artículo 13. Derechos

1. Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones previstas en la legislación urbanística. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.
2. Las obligaciones y limitaciones impuestas por este Plan General no darán lugar a indemnización excepto en los supuestos establecidos en la legislación urbanística, por constituir la determinación del contenido normal de la propiedad, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el planeamiento, en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística.
3. La materialización y disfrute de los derechos de los propietarios no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos que se señalan en el artículo siguiente.
4. Los propietarios de suelo están obligados a la utilización de los predios con arreglo al planeamiento y a la conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.

Artículo 14. Deberes de los propietarios

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística la adquisición de derechos urbanísticos exigirá el cumplimiento de los deberes que se enuncian a continuación.

1. Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entiende que se ha dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial.
2. Elaboración y presentación de los proyectos de actuación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.
3. Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor del Municipio según resulten de las previsiones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento.
4. Ejecución o costeamiento de las obras de urbanización que según la legislación y el planeamiento les resulten imputables.
5. Solicitud de licencia urbanística de acuerdo con el uso y destino previstos por el planeamiento y dentro de los plazos establecidos en el mismo.
6. Resolución de la dotación de los servicios necesarios o exigibles según el planeamiento urbanístico y sectorial aplicable.
7. Edificación en los plazos y condiciones previstos en las licencias urbanísticas.
8. Utilización de los predios con arreglo al planeamiento y normativa sectorial y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.
9. Adaptación del uso, y en especial su urbanización y edificación, a las características naturales y culturales de su entorno.

Artículo 15. Adquisición y extinción de derechos urbanísticos

La adquisición y reducción o extinción de derechos urbanísticos se producirá con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.

Capítulo 5. Edificios e instalaciones existentes

Artículo 16. Usos disconformes

1. De acuerdo con la legislación urbanística, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación

- definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo serán calificados como "fuera de ordenación".
2. El Plan General establece, a los efectos determinar el régimen de obras autorizables, dos situaciones para la calificación de "fuera de ordenación".
 - a) *Usos fuera de ordenación*, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - que estén emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición;
 - que ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o servicios públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación;
 - que se encuentren situados en suelo urbanizable o en áreas de suelo sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes;
 - hayan sido expresamente designados como fuera de ordenación en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.
 - alberguen, constituyan o se hallen destinados a usos incompatibles con los previstos en el planeamiento o que vulneren las normas de seguridad o calidad ambiental establecidas por el Municipio. La situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las normas ambientales podrá superarse mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten adecuadas para garantizar el cumplimiento de dichas normas.
 - b) *Usos disconformes con el planeamiento*, aquellos en los que la disconformidad con el planeamiento se produce por motivos diferentes a los señalados en el apartado precedente.
 3. La calificación de fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General.
 4. No será indemnizable la aplicación de la calificación de fuera de ordenación, salvo en los supuestos previstos a estos efectos en la legislación urbanística.
 5. En aplicación del contenido del artículo 185 del RUCyL, el Plan General señala de forma expresa (*usos declarados fuera de ordenación*) en su documentación

gráfica, planos a escala 1:1.000 de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, los terrenos declarados como fuera de ordenación.

- Artículo 17. Efectos de la calificación de fuera de ordenación
1. A excepción de las obras necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, la calificación de “fuera de ordenación” llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, y en general de cualesquiera obras con excepción de las siguientes que se señalan expresamente:
 - a) reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad del inmueble;
 - b) obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación;
 - c) obras parciales y circunstanciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble antes del plazo de ocho (8) años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.
 2. La concesión de la licencia para las obras autorizables se condicionará a la renuncia expresa del incremento del valor de expropiación por la realización de dichas obras.
- Artículo 18. Efectos de la calificación de usos disconformes con el planeamiento.
1. En los terrenos que sustenten usos disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento urbanístico.
 2. La concesión de la licencia para las obras autorizables se condicionará a la renuncia expresa del incremento del valor de expropiación por la realización de dichas obras.

Capítulo 6. Régimen General del Suelo

- Artículo 19. Clasificación del Suelo
1. Los terrenos incluidos en el ámbito del Municipio de Miranda de Ebro han sido clasificados, con arreglo a lo dispuesto en la Legislación urbanística, como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. Dicha clasificación determinará el régimen aplicable para el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios.
 2. Los sistemas generales establecidos en este Plan General tienen la misma clasificación y categoría del suelo de los terrenos donde se localicen o se adscriban.
- Artículo 20. Suelo Urbano
1. Constituyen Suelo Urbano los terrenos, que formando parte de un núcleo de población, están incluidos en los ámbitos delimitados en los Planos de Ordenación: escala 1:20.000 de Ordenación General del Territorio; escala 1:5.000 de Clasificación de Suelo; y los Planos detallados escala 1:1.000 de Ordenación y Gestión, del presente Plan General, por entender que reúnen los requisitos exigidos en la Legislación urbanística. Se identifica con el código SU.
 2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 5/1999 (LUCyL), dentro del Suelo Urbano establecido en este Plan General se distinguen dos categorías:
 - a) Consolidado. Se identifica con el código SUC.
 - b) No Consolidado. En esta categoría se distinguen dos situaciones diferentes en razón de disponer o no de ordenación detallada definida en el propio documento del Plan General. Se identifica con el código SUNC.
 3. Los propietarios de Suelo Urbano podrán ejercer su derecho a edificar, previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan, y siempre que hayan dado cumplimiento a los deberes que les corresponden con arreglo a la legislación urbanística y al Plan General.
 4. La utilización del Suelo Urbano se regirá por las normas particulares previstas en el Título II del Libro Sexto de estas Normas Urbanísticas.
- Artículo 21. Suelo Rústico
1. Constituyen el Suelo Rústico los terrenos señalados en los Planos de Ordenación del Plan General, escala 1:20.000 de Ordenación General del Territorio; y escala 1:5.000 de Clasificación de Suelo por considerarse que, de

acuerdo con el modelo territorial establecido, deben ser objeto de protección incompatible con su transformación y preservados del proceso de urbanización en razón de la aplicación de legislación sectorial o por determinación de planeamiento, por la presencia de manifiestos valores naturales, culturales o productivos; así como aquellos terrenos que presentan riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización y aquéllos que se consideran inadecuados para su urbanización. Se identifica con el código SR.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 5/1999 (LUCyL), dentro del Suelo Rústico se distinguen las siguientes categorías, así como sus códigos identificativos correspondientes:
 - a) Común (SR-C).
 - b) De entorno urbano (SR-EU).
 - c) Con protección agropecuaria (SR-PA).
 - d) Con protección de infraestructuras (SR-PI).
 - e) Con protección cultural (SR-CL).
 - f) Con protección natural (SR-PN).
 - g) Con protección especial (SR-PE).
3. La utilización del Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en las Normas Particulares incluidas en el Título V del Libro Sexto de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 22. Suelo Urbanizable

1. Constituye Suelo Urbanizable aquellos terrenos que no tienen la condición de suelo urbano o suelo rústico, que se consideran aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo, y que este Plan General ha designado y señalado como tal en los Planos de Ordenación escala 1:20.000 de Ordenación General del Territorio; escala 1:5.000 de Clasificación de Suelo; y los Planos detallados escala 1:1.000 de Ordenación y Gestión. Se identifica con el código SUE.
2. De acuerdo con el contenido del artículo 14 de la Ley 5/1999 (LUCyL), dentro del Suelo Urbanizable establecido en este Plan General se distinguen dos categorías:
 - a) Delimitado, distinguiéndose dos situaciones diferentes en razón de disponer o no de ordenación detallada definida en el propio documento del Plan General. Se identifica con el código SUE-D.
 - b) No Delimitado. Se identifica con el código SUE-ND.
3. En el Suelo Urbanizable no podrá edificarse hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales y se completen las operaciones de gestión

y ejecución del planeamiento previstas por la legislación urbanística y este Plan General. En caso de estar definida la ordenación detallada definida en el propio documento del Plan General no será necesaria la tramitación del correspondiente Plan Parcial, siempre que se den cumplimiento a las previsiones establecidas en dicha ordenación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 137 y siguientes del RUCyL

4. La utilización del Suelo Urbanizable se regirá por lo previsto en las Normas Particulares incluidas en el Título III del Libro Sexto de estas Normas Urbanísticas.