

***LIBRO SEXTO***

**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 445. Contenido.
1. Las presentes Normas tiene por objeto la regulación del régimen urbanístico de las clases y categorías de suelo establecidas en este Plan General.
  2. En conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 del RUCyL, estas Normas establecen las siguientes determinaciones:
    - a) Ordenanzas de Uso del Suelo para el suelo urbano consolidado y para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que este Plan General establece la ordenación detallada;
    - b) Fichas con determinaciones de ordenación general para los demás sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado y para las áreas de suelo urbanizable no delimitado; y
    - c) Normas de Protección para cada una de las categorías del suelo rústico, incluyendo las determinaciones relativas a la regulación de los usos permitidos y autorizables.

## TITULO II. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

### Capítulo 1. Determinaciones Preliminares

- Artículo 446. Definición
- Las presentes Normas Particulares regulan, junto con las restantes Normas, las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del suelo clasificado como Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos del Plan.

- Artículo 447. Aplicación
1. Las Normas Particulares son de aplicación para cualquier tipo de obra, intervención o actividad que se pretenda llevar a cabo en el Suelo Urbano.
  2. Las Condiciones Particulares que se establecen para los usos definidos como

incompatibles no son de aplicación a los usos existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan, que, sin embargo, sólo podrán ser sustituidos por otros comprendidos entre los predominantes, compatibles o complementarios en cada ámbito.

3. Al indicarse unas condiciones métricas de edificación o actividad como "existente" se refiere a las situaciones que en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, y esta circunstancia se habrá de demostrar fehacientemente.
4. Las condiciones establecidas en este Título tienen carácter de mínimas, siendo de aplicación en todo caso, salvo previsión expresa en contrario, las establecidas para cada uso concreto en las Normas de Uso o de Edificación, cuando resulten más restrictivas.

Artículo 448. Alteración de las Normas Particulares

Sin perjuicio de lo que para cada ámbito se dispone, se estará a las siguientes condiciones:

1. Alteración de las condiciones sobre parcela:  
Se podrán establecer usos dotacionales en cualquiera de los ámbitos, en parcelas de tamaño o dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen y obtenga el visto bueno del organismo público que le competa si es el caso.
2. Alteración de las condiciones de edificación y uso:
  - a) Para la alteración de la posición, composición urbanística y forma de la edificación definida para cada área, se podrá tramitar un Estudio de Detalle, siempre que no suponga perjuicio a las edificaciones o parcelas colindantes o sobre el entorno urbano y salvaguardia de vistas panorámicas.
  - b) En ninguna circunstancia dicha alteración supondrá incremento del número de viviendas o de la superficie edificable de los usos previstos, o modificación del aprovechamiento urbanístico o de las cargas de urbanización, debiéndose cumplir todas las condiciones generales de estas Normas y las particulares de la tipología escogida.
  - c) Se asegurarán, en cualquier caso, las nuevas condiciones mediante acuerdo entre propietarios afectados inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 449. Clases de ámbitos

1. En suelo urbano se distinguen varias clases de ámbitos:
  - a) Áreas de intervención directa en suelo urbano consolidado, en las que

- podrá procederse directamente a la solicitud de licencia. Se incorporan aquellos ámbitos de planeamiento anterior aprobado que han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado y que el Plan General asume como áreas de intervención directa.
- b) Áreas sometidas a ordenación diferida, en suelo urbano consolidado o no consolidado, en las que debe elaborarse un Plan Especial (PE, PEP, PERI) o Estudio de Detalle (ED) en desarrollo de este Plan General.
  - c) Áreas de intervención mediante Actuaciones Aisladas (AA), en las distintas categorías que establece la legislación urbanística, en suelo urbano consolidado.
  - d) Áreas de intervención a través de Unidades de Actuación (UA) en Sectores (S) establecidos en suelo urbano no consolidado, que pueden desarrollarse mediante la presentación de un Proyecto de Actuación, con el contenido establecido por la legislación urbanística.
  - e) Unidades de Ejecución en Desarrollo (UED) en suelo urbano no consolidado y Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD) en suelo urbano urbanizable, en las que se incorpora las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación, y que no han finalizado el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.
2. La delimitación detallada de los distintos ámbitos se contiene en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y, en su caso, en las correspondientes Fichas del Plan General.
  3. A los efectos de lo establecido en el artículo 85 del R.U., este Plan General considera como Unidades Urbanas en el suelo urbano consolidado a los ámbitos correspondientes a las distintas zonas de Ordenanza que se establecen en esta Normativa, así como a los ámbitos de los sectores de suelo urbano no consolidado (UED) y de suelo urbanizable (APD) en desarrollo que se consideran en el apartado 1.e) del presente artículo.

Artículo 450. Dotaciones

A los efectos de este Plan General, los equipamientos y los espacios libres públicos, así como zonas libres privadas, que se definan dentro de cada ámbito de aplicación de las ordenanzas en Suelo Urbano se regularán por las determinaciones que se establecen en los Capítulos XII y XIII de estas Normas Particulares del Suelo Urbano.

Capítulo 2. Ordenanzas de Uso del Suelo

- Artículo 451. División en Ordenanzas
1. A los efectos de este Plan General, el Suelo Urbano del término municipal de Miranda de Ebro se divide en las zonas y subzonas (grados) siguientes de aplicación de las Ordenanzas de Uso del Suelo, definidas en ámbitos homogéneos de acuerdo con el anterior artículo 452 de estas Normas:
- |           |   |
|-----------|---|
| 1 (CH).   | CONJUNTO HISTÓRICO  |
| 2 (RET).  | RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL<br>Grado 1º. Casco Actual Allende<br>Grado 2º. Ensanche Allende  |
| 3 (REA).  | RESIDENCIAL ENSANCHE ABIERTO<br>Grado 1º. Reforma Interior Ensanche Allende<br>Grado 2º. Sector PR-1<br>Grado 3º. Carretera de Logroño  |
| 4 (RE).   | RESIDENCIAL EXTENSIVA<br>Grado 1º. Las Matillas<br>Grado 2º. Aquende Norte  |
| 5 (RBE).  | RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO<br>Grado 1º. Polígono Anduva<br>Grado 2º. Nuclenor<br>Grado 3º. San Juan del Monte y Los Pinos<br>Grado 4º. Antiguo estadio de Anduva   |
| 6 (RUC).  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CASCO (Entidades menores)  |
| 7 (RUE).  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA<br>Grado 1º. Ciudad jardín<br>a) Nª Sª de Los Angeles/El Crucero<br>b) Ensanche El Crucero<br>c) Entrehuertas/Aquende Sur/Orón<br>d) El Lago<br>e) Camino de Anduva<br>Grado 2º. Barriadas<br>Grado 3º. Huertos de Fuentecaliente |
| 8 (I).    | INDUSTRIAL<br>Grado 1º. Talleres y almacenes<br>Grado 2º. Polígono industrial Bayas<br>Grado 3º. Industria ligera y media<br>Grado 4º. Industria pesada<br>Grado 5º. Sector Arasur (S-CS.2)   |
| 9 (T).    | TERCIARIO   |
| 10 (EQ).  | EQUIPAMIENTOS   |
| 11 (EL).  | ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES  |
| 12 (SGF). | SISTEMA GENERAL FERROVIARIO   |

2. Las condiciones de uso, edificabilidad y particulares que se establecen para cada una de las Ordenanzas de esta Normativa se considerarán de aplicación para todas las subzonas o grados que se definen dentro de cada una de ellas, salvo determinación expresa que se contenga en las mismas que será de aplicación.

### Capítulo 3. Ordenanza 1 (CH). CONJUNTO HISTÓRICO

#### Artículo 452. Ámbito y características

1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 1 (CH). Corresponde con el ámbito delimitado del Conjunto Histórico de la Villa de Miranda de Ebro<sup>1</sup>.
2. La protección del tejido histórico medieval de la Villa configurado en el paso del río Ebro por el antiguo Camino Real, actuales calles Real Aquende y Real Allende, configura un ámbito específico dentro de la ordenación y gestión del Suelo Urbano de este Plan General.

#### Artículo 453. Normativa de aplicación

1. Se regirá por la normativa específica en vigor contenida en el "*Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico*", denominado PERI-1. CONJUNTO HISTÓRICO<sup>2</sup> en los planos de ordenación de este Plan General. Este Plan Especial tiene la consideración de Plan General a los efectos de su modificación, puesto que es asumido en su ámbito de aplicación por este Plan General.
2. A los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de determinaciones de ordenación general aquellas determinaciones así establecidas en la correspondiente FICHA de este ámbito: APD-PERI I. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO) incluida en la Memoria del presente Plan General, siendo las siguientes:
  - De la Introducción:
    - Objeto y finalidad.
    - Objetivos y contenido.
  - De la Memoria del Plan Especial:
    - Delimitación del ámbito.

---

<sup>1</sup> Resolución de 1 de marzo de 1.982 de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, por la que se incoa el correspondiente expediente de declaración de conjunto histórico-artístico

<sup>2</sup> Aprobado definitivamente con fecha 2/10/2003 y publicado en BOCYL de 27/10/2003.

- Propuestas del Plan Especial, incluyendo:
  - a) Descripción de la ordenación general.
  - b) Propuestas sectoriales y actuaciones.
  - c) La gestión y ejecución.
  - d) Catálogo de bienes protegidos.
- De la documentación gráfica del Plan Especial, los siguientes planos de Ordenación:
  - 01-0. Ordenación y Gestión del suelo, únicamente en lo que se refiere a la delimitación de sectores y a edificios catalogados.
  - 04-0. Actuaciones urbanísticas, únicamente en lo que se refiere a la delimitación de sectores.
  - 05-0. Zonas de interés arqueológico.
  - 06-0. Catalogación de Bienes.

#### Capítulo 4. Ordenanza 2 (RET). RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL

- Artículo 454. **Ámbito y características**
1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 2 (RET).
  2. Será de aplicación en todas las zonas consolidadas de la ciudad que presentan una morfología predominante de edificaciones entremedianeras en manzana cerrada, con o sin patio de manzana, para usos residenciales que caracterizan el ensanche urbano tradicional de la Villa. Incluye diversas subzonas, correspondientes a las distintas tipologías y fases del crecimiento urbanístico consolidado de la Villa en la margen izquierda del Ebro.
  3. Comprende dos subzonas o grados:
    - Grado 1º. CASCO ACTUAL ALLENDE.**
    - Grado 2º. ENSANCHE ALLENDE.**
  4. Esta Ordenanza también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General, en los que se aplicarán las condiciones definidas según el Grado de Ordenanza en que se localicen.

Artículo 455. Áreas de aplicación

**Grado 1º:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 2 (RET) 1º.

Será de aplicación en el casco viejo de la villa de finales del siglo XIX que, en la margen izquierda del río Ebro, rodea al núcleo histórico de Allende formado sobre la antigua calle Real y la iglesia del Espíritu Santo. Comprende el ámbito definido por las traseras edificadas de la calle Leopoldo Lewin, calles Real Allende, Ronda del Ferrocarril, margen izquierda del Ebro y calle de la Paloma.

- b) Corresponde con el denso tejido urbano desarrollado en el antiguo recinto medieval y el primer ensanche del siglo XIX antes de la llegada del ferrocarril a Miranda de Ebro, con un parcelario irregular en manzana cerrada sin patio de manzana con edificaciones entremedianeras de III/IV alturas, y con la presencia de un caserío agrupado sobre estrechas callejuelas y edificaciones aisladas en las riberas del Ebro.

El mantenimiento del tejido histórico consolidado con actuaciones singulares de reordenación del mismo, la conservación y respeto de las características locales de este núcleo urbano, la reestructuración de la margen izquierda del Ebro con la creación de fachada y paseo fluvial potenciando la mejora y renovación de la edificación deficiente, son los objetivos que se pretenden alcanzar en este planeamiento.

**Grado 2º:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 2 (RET) 2º.

Será de aplicación en el ensanche tradicional del casco viejo de la villa de Miranda de Ebro en la margen izquierda del Ebro, surgido en ámbito definido por las líneas férreas Bilbao-Castejón y Madrid-Irún, y el río Ebro, y en el configurado sobre la directriz hacia el este de la Avenida de la Estación.

- b) Corresponde con la trama urbana desarrollada a mediados del siglo XIX con la aparición del ferrocarril y los planes de ensanches de principio de siglo hasta los años cincuenta, con edificaciones entremedianeras en manzana cerrada con patio de manzana y IV/VI alturas, que ha sufrido un importante proceso de renovación con construcciones de mayor altura, especialmente en el eje comercial/ terciario configurado en la Avenida de la Estación, y la presencia de edificaciones en manzana abierta correspondientes a actuaciones de vivienda social, alguna con elevadas alturas edificatorias con más de doce plantas, y a nuevos desarrollos residenciales de edificación en bloque exento procedentes de la reciente actuación de urbanización de la Ronda del Ferrocarril.



## Sección Primera: Grado 1º. CASCO ACTUAL ALLENDE: 2(RET)1º

- Artículo 456. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Residencial.
  2. Usos compatibles
    - Residencial, tipo B.
    - Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.
    - Hostelería, tipos A, B y C.
    - Oficinas, tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
    - Industria, tipo C.
    - Servicios del automóvil, tipo A (en plantas baja o bajo rasante).
    - Equipamientos.
    - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
    - Servicios Urbanos.
    - Vías públicas.
  3. Usos prohibidos: Todos los demás.
- Artículo 457. Condiciones de edificabilidad
1. Tipología de la edificación: Edificación entremedianeras en manzana cerrada, sin configurar patio de manzana.
  2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000, y, en su caso, en las fichas de Sectores o de planeamiento de desarrollo incluidas en este Plan General. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.
  3. Coefficiente de edificabilidad: Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores o de planeamiento de desarrollo del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.
  4. Condiciones de volumen
    - a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo.

- b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada. No se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida,
- c) Bajo rasante: En plantas sótanos, se permite la ocupación de la totalidad de la parcela para uso de garaje-aparcamiento de vehículos; en planta semisótano, la ocupación máxima corresponderá con la de la planta baja, pudiendo destinarse también a otros usos compatibles.
- d) Planta baja: Altura libre mínima de 2,80 m. y máxima de 3,50 m.
- e) Fondo máximo edificable: Doce (12,00) metros o el que, en su caso, figure en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, o en las fichas de los Sectores o Unidades de Actuación de este Plan General, excepto que la parcela tenga alineaciones oficiales opuestas separadas a menos de dieciocho (18) metros, en cuyo caso podrá ocuparse la totalidad de la parcela, siempre que se cumplan las Normas de Edificación de este Plan General.

Se permite en las manzanas cerradas la ocupación de la totalidad de la parcela en planta baja para usos no residenciales, siempre que no haya piezas "habitables" de vivienda que se iluminen o ventilen a través de ellos y se cumplan las Normas de este Plan General.

- f) Ocupación máxima en planta: No se establece, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.
  - g) Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales.
5. Condiciones de parcela
- a) Parcela mínima: No se establece parcela mínima, debiendo cumplir la edificación las Normas de Edificación de este Plan General.
  - b) Frente mínimo: De aplicación lo establecido en el artículo 209 de las Normas de Edificación del presente Plan General .
6. Edificios catalogados: Se registrarán por las Normas de Protección del Plan General.

Artículo 458. Condiciones estéticas y de composición

Además de cumplir las condiciones estéticas generales de este plan General, con el fin de promover la protección ambiental de esta zona tradicional de la ciudad, se procurará la conservación de las fachadas y cubiertas que alberguen características formales y constructivas propias que caracterizan este ámbito, así como la utilización de materiales y acabados propios de las edificaciones más tradicionales, siendo las cubiertas de teja cerámica roja, prohibiéndose las cubiertas planas.

Artículo 459. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento: En obras de nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, excluido el propio garaje-aparcamiento, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el artículo 185 de las Normas de Usos del presente Plan General.

## Sección Segunda: Grado 2º. ENSANCHE ALLENDE: 2(RET)2º

Artículo 460. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Residencial.

2. Usos compatibles

- Residencial, tipo B.
- Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.
- Hostelería, tipos A, B (compartido sólo en planta baja y, en su caso, con dependencias no habitables en plantas bajo rasante) y C.
- Oficinas., tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
- Industria, tipos B, compatible con el uso predominante, y C.
- Servicios del automóvil, tipos A (en plantas baja o bajo rasante), D y F (sólo en parcela destinada a Estación Intermodal junto a la Estación de RENFE).
- Equipamientos.
- Espacios Libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
- Servicios Urbanos.
- Vías públicas.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 461. Condiciones de edificabilidad

1. Tipología de la edificación: Edificación entremedianeras en manzana cerrada con patio de manzana y, excepcionalmente, en manzana abierta y en bloque exento en aquellas situaciones señaladas en los planos de Ordenación y Gestión o en las Fichas de Sectores o Unidades de Actuación que desarrollen este planeamiento.

2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000, y, en su caso, en las fichas de Sectores o de planeamiento de desarrollo incluidas en este Plan General. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.
3. Coefficiente de edificabilidad: Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores o de planeamiento de desarrollo del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.
4. Condiciones de volumen
  - a) **Altura máxima**: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo.
  - b) **Aprovechamiento bajo cubierta**: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada. No se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida.
  - c) **Bajo rasante**: En plantas sótanos, se permite la ocupación de la totalidad de la parcela para uso de garaje-aparcamiento de vehículos; en planta semisótano, la ocupación máxima corresponderá con la de la planta baja, pudiendo destinarse también a otros usos compatibles.
  - d) **Planta baja**: Altura libre mínima de 3,80 m. y máxima de 4,50 m.
  - e) **Fondo máximo edificable**: En manzana cerrada, dieciséis (16,00) metros o el que, en su caso, figure en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, o en las fichas Sectores o Unidades de Actuación de este Plan General.
  - f) **Ocupación máxima en planta**: No se establece, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.
  - g) **Retranqueos**: No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales.
5. Condiciones de parcela
  - a) **Parcela mínima**: 200 m<sup>2</sup>, o la catastral existente a la aprobación inicial del Plan General, debiendo la edificación cumplir las Normas de Edificación del presente planeamiento.
  - b) **Frente mínimo**: La fachada mínima de la parcela será la catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.

6. Edificios catalogados: Se regirán por las Normas de Protección del Plan General.

Artículo 462. Condiciones estéticas y de composición

Será de composición libre, a excepción de las obras de nueva planta o ampliación que se realicen en la calle Vitoria en las que será de aplicación lo establecido para el Grado 1º de esta Ordenanza en el artículo 458 de estas Normas, debiendo mantenerse esquemas compositivos de fachada y acabados que respeten la configuración de la escena urbana tradicional de esta calle representativa de la ciudad, evitando la aparición de elementos disonantes respecto a las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos de este Plan General.

Artículo 463. Condiciones particulares

1. Condiciones de uso: En la parcela donde se ubica el actual Casino, dentro de la manzana delimitada por las calles Estación, Ronda del Ferrocarril, Fidel García y Saturnino Rubio, se deberá establecer el uso dotacional, al menos, en plantas baja y primera de la edificación.
2. Plazas de aparcamiento: En obras de nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, excluido el propio garaje-aparcamiento, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el artículo 185 de las Normas de Usos del presente Plan General.

Cuando las edificaciones tengan usos compartidos con el residencial, se exigirá una plaza por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción de superficie construida para otros usos, excluyendo la planta baja, en caso que estuviera destinada a locales comerciales, y el propio garaje-aparcamiento, sin perjuicio de la aplicación del citado artículo 185.

## **Capítulo 5. Ordenanza 3 (REA). RESIDENCIAL ENSANCHE ABIERTO**

Artículo 464. Ámbito y características

1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 3 (REA).
2. Será de aplicación en todas las zonas de la ciudad cuya ordenación se

caracteriza por tener una trama urbana de ensanche, con menores densidades edificatorias que el ensanche tradicional. Presentan una morfología de edificaciones residenciales en manzana abierta con áreas dotacionales centrales, que caracteriza los recientes desarrollos urbanísticos de vivienda multifamiliar en altura de la ciudad de Miranda de Ebro, y que pueden incorporar, a veces, tipologías residenciales de edificaciones entremedianeras, con fondos edificables reducidos, en manzana cerrada con patio de manzana. Incluye diversas subzonas, correspondientes a las distintas actuaciones urbanísticas desarrolladas:

3. Comprende tres subzonas o grados:

**Grado 1º. REFORMA INTERIOR ENSANCHE ALLENDE**

**Grado 2º. SECTOR PR-1**

**Grado 3º. CARRETERA DE LOGROÑO**

4. Esta Ordenanza también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo (UED) y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General, en los que se aplicarán las condiciones definidas según el Grado de Ordenanza en que se localice.

Artículo 465. Áreas de aplicación

**Grado 1:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 3 (REA) 1º.  
Será de aplicación en el ensanche tradicional de Allende en el ámbito definido por las calles Arenal, Cid, Condado de Treviño, Parque Antonio Cabezón, República Argentina y San Agustín.
- b) Corresponde con una actuación urbanística realizada en los años ochenta ("*Plan Especial de Reforma Interior del Polígono República Argentina*") con edificaciones entremedianeras en manzana abierta, en forma de U, con patio de manzana abierto a fachada y patios interiores, con alturas de VII/VIII plantas y fondos edificatorios máximos de 18 metros.

**Grado 2:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 3 (REA) 2º.  
Será de aplicación en el antiguo ámbito del recientemente desarrollado sector SUP-PR1 "*Ensanche Allende*" del Plan General en revisión, situado al sur/sureste del ensanche tradicional de la villa de Miranda de Ebro.
- b) Corresponde con un modelo de desarrollo urbanístico basado en la prolongación y extensión de la estructura urbana del Ensanche, con edificaciones

residenciales de viviendas pasantes, en manzana abierta con alturas de VI/VII plantas y fondos edificatorios de 10,50 metros, situadas perimetralmente a espacios centrales de manzana que albergan áreas dotacionales.

**Grado 3º:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 3 (REA) 3º.  
Será de aplicación en los nuevos desarrollos residenciales surgidos en el ámbito situado al este del Sector PR-1, entre las calles República Argentina, Vicente Aleixandre y carretera de Logroño.
- b) Corresponde, básicamente, con las actuaciones urbanísticas realizadas recientemente en desarrollo de anteriores Unidades de Actuación ("*Camino Viejo de Bayas y Carretera de Logroño*") que han generado una tipología edificatoria en manzana irregular, cerrada con o sin patio de manzana y abierta de forma lineal, con alturas de VI a VIII plantas y fondos edificatorios inferiores a 12 metros, y la existencia de alguna edificación en bloque con VI plantas.

Sección Primera: Grado 1º. REFORMA INTERIOR ENSANCHE ALLENDE:  
3(REA)1º

Artículo	466. Condiciones de uso
1.	<u>Uso predominante</u> : Residencial.
2.	<u>Usos compatibles</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Residencial, tipo B.</li> <li>▪ Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta. No se permite la nueva implantación del uso comercial del sector alimentario con más de 400 m2 de superficie de venta.</li> <li>▪ Hostelería, tipos A , B (en situación exclusiva o compartida sólo en planta baja y, en su caso, con dependencias no habitables en plantas bajo rasante) y C (éste en situación exclusiva).</li> <li>▪ Oficinas, tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.</li> <li>▪ Industria, tipos B (compatible con el uso predominante) y C.</li> <li>▪ Servicios del automóvil, tipos A (en plantas baja o bajo rasante) y D.</li> <li>▪ Equipamientos.</li> </ul>

- Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
  - Servicios Urbanos.
  - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 467. Condiciones de edificación

1. Tipología de la edificación: Edificación entremedianeras en manzana abierta, bloque exento y, excepcionalmente, en manzana cerrada con patio de manzana en aquellas situaciones señaladas en los planos de Ordenación y Gestión.
2. Alineaciones de la edificación: Corresponden con las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.
3. Coefficiente de edificabilidad: Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos.
4. Condiciones de volumen
  - a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000.
  - b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada. No se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida.
  - c) Bajo rasante: En plantas bajo rasante se permite el uso de garaje-aparcamiento de vehículos, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela privada en plantas sótano; mientras que la ocupación máxima en planta semisótano corresponderá con la de la planta baja, pudiendo destinarse también a otros usos compatibles.
  - d) Planta baja: Altura libre mínima de 3,40 m. y máxima de 4,50 m.
  - e) Fondo máximo edificable: Corresponde con las alineaciones establecidas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000. En manzana cerrada se permite la ocupación de la totalidad de la parcela en planta baja para usos no residenciales, siempre que no haya piezas "habitables" de vivienda que se iluminen o ventilen a través de ellos y se cumplan las Normas de este Plan General.
  - f) Ocupación máxima en planta: No se establece, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.
  - g) Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial



ni a linderos laterales.

5. Parcela mínima
  - a) Parcela mínima: No se establece parcela mínima, debiendo cumplir la edificación las Normas de Edificación de este Plan General.
  - b) Frente mínimo: De aplicación lo establecido en el artículo 209 de las Normas de Edificación del presente Plan General.
6. Edificios catalogados: Se registrarán por las Normas de Protección del Plan General.

Artículo 468. Condiciones estéticas y de composición

Será de composición libre.

Artículo 469. Condiciones particulares

Las zonas libres privadas lindantes con espacios libres públicos de la manzana serán de uso público en superficie, debiendo diseñarse con criterios de continuidad espacial y funcional con éstos, sin elementos de cierre o separación.

## Sección Segunda: Grado 2º. SECTOR PR-1: 3(REA)2º

Artículo 470. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Residencial.
2. Usos compatibles
  - Residencial, tipo B.
  - Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.
  - Hostelería, tipos A , B (en situación exclusiva o compartida sólo en planta baja y, en su caso, con dependencias no habitables en plantas bajo rasante) y C (éste en situación exclusiva).
  - Oficinas, tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
  - Industria, tipos B (compatible con el uso predominante) y C.
  - Servicios del automóvil, tipos A (en plantas baja o bajo rasante) y D.
  - Equipamientos.
  - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
  - Servicios Urbanos.
  - Vías públicas.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 471. Condiciones de edificación

1. Tipología de la edificación: Edificación entremedianeras en manzana abierta.
2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.
3. Coeficiente de edificabilidad: Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos.
4. Condiciones de volumen
  - a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000.
  - b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada. Solamente se permiten los áticos por encima de la altura máxima permitida en las edificaciones situadas al sur de la Avenida de Europa.
  - c) Bajo rasante: En plantas bajo rasante se permite el uso de garaje-aparcamiento de vehículos, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela privada en plantas sótano; mientras que la ocupación máxima en planta semisótano corresponderá con la de la planta baja, pudiendo destinarse también a otros usos compatibles.
  - d) Planta baja: Altura libre mínima de 3,40 m. y máxima de 4,50 m.
  - e) Fondo máximo edificable: Diez con cincuenta (10,50) metros o el que, en su caso, figure en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000. En las edificaciones situadas al sur de la Avda. Europa se permite un fondo máximo de doce (12,00) m., en cuyo caso deberá disponerse el paso peatonal grafiado, con una anchura de 16 m. en planta baja y primera, frente a la parcela dotacional de EQ-Instituto,
  - f) Ocupación máxima en planta: No se establece, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.
  - g) Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales.
5. Condiciones de parcela
  - a) Parcela mínima: 378 m<sup>2</sup>.
  - b) Frente mínimo: Dieciocho (18) metros.

6. Edificios catalogados: Se registrarán por las Normas de Protección del Plan General.

Artículo 472. Condiciones estéticas y de composición  
Será de composición libre.

Artículo 473. Condiciones particulares

1. Las zonas libres privadas lindantes con espacios libres públicos de la manzana serán de uso público en superficie, debiendo diseñarse con criterios de continuidad espacial y funcional con éstos, sin elementos de cierre o separación
2. Se permite, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y en las condiciones que establezcan, la ubicación de las rampas de acceso a garajes mancomunados situados en plantas bajo rasante, en los espacios entre bloques de edificación, siempre que se disponga de otro acceso situado en el frente opuesto de la manzana. Asimismo, se prohíbe expresamente el acceso a los garajes mancomunados a través de los locales comerciales situados en plantas bajas de los edificios.

**Sección Tercera: Grado 3º. CARRETERA DE LOGROÑO: 3(REA)3º**

Artículo 474. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Residencial.
2. Usos compatibles
  - Residencial, tipo B.
  - Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.
  - Hostelería. Tipo A , B (en situación exclusiva o compartida sólo en planta baja y, en su caso, con dependencias no habitables en plantas bajo rasante) y C (éste en situación exclusiva).
  - Oficinas, tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
  - Industria, tipos B (compatible con el uso predominante) y C.
  - Servicios del automóvil, tipos A (en plantas baja o bajo rasante) y D.
  - Equipamientos.
  - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
  - Servicios Urbanos.

- Vías públicas.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 475. Condiciones de edificación

1. Tipología de la edificación: Edificación entremedianeras en manzana abierta, bloque exento y, excepcionalmente, en manzana cerrada con patio de manzana en aquellas situaciones señaladas en los planos de Ordenación y Gestión.

2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.

3. Coefficiente de edificabilidad: Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos.

4. Condiciones de volumen

a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000.

b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada. Solamente se permiten los áticos por encima de la altura máxima permitida en las edificaciones situadas al sur de la Avenida de Europa.

c) Bajo rasante: En plantas bajo rasante se permite el uso de garaje-aparcamiento de vehículos, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela privada en plantas sótano; mientras que la ocupación máxima en planta semisótano corresponderá con la de la planta baja, pudiendo destinarse también a otros usos compatibles.

d) Planta baja: Altura libre mínima de 3,80 m. y máxima de 4,50 m.

e) Fondo máximo edificable: En edificación en manzana cerrada y abierta, será once (11,00) metros o el que, en su caso, figure en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000. En bloque abierto corresponde con las alineaciones establecidas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000. En las edificaciones situadas al sur de la Avda. Europa se permite un fondo máximo de doce (12,00) m.

En la singular manzana de forma irregular situada en la confluencia de las calles República Argentina y Carretera de Logroño, se permite la ocupación de la totalidad de la parcela en planta baja para usos no residenciales, siempre que no haya piezas "habitables" de vivienda que

se iluminen o ventilen a través de ellos y se cumplan las Normas de este Plan General.

- f) Ocupación máxima en planta: No se establece, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.
  - g) Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales.
5. Condiciones de parcela:
- a) Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>, o la catastral existente a la aprobación inicial del Plan General, debiendo la edificación cumplir las Normas de Edificación del presente planeamiento.
  - b) Frente mínimo: Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.
6. Edificios catalogados: Se registrarán por las Normas de Protección del Plan General.

Artículo 476. Condiciones estéticas y de composición  
Será de composición libre.

Artículo 477. Condiciones particulares

- 1. Las zonas libres privadas lindantes con espacios libres públicos de la manzana serán de uso público en superficie, debiendo diseñarse con criterios de continuidad espacial y funcional con éstos, sin elementos de cierre o separación
- 2. Se permite, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y en las condiciones que establezcan, la ubicación de las rampas de acceso a garajes mancomunados situados en plantas bajo rasante, en los espacios entre bloques de edificación, siempre que se disponga de otro acceso situado en el frente opuesto de la manzana. Asimismo, se prohíbe expresamente el acceso a los garajes mancomunados a través de los locales comerciales situados en plantas bajas de los edificios.

## Capítulo 6. Ordenanza 4 (RE). RESIDENCIAL EXTENSIVA

Artículo 478. Ámbito y características

- 1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 4 (RE).

2. Corresponde con las áreas periféricas de la ciudad que presentan un deficiente desarrollo urbanístico, sin una estructura urbana definida salvo la edificación consolidada a lo largo de la calle, con presencia de edificaciones residenciales dispersas, y usos agrarios e industriales. Incluye dos subzonas, correspondientes a las áreas previstas de profunda reestructuración y ordenación urbana en Las Matillas y en la ampliación y remate hacia el norte (Entrehuertas) del casco histórico de Aquende.
3. Comprende dos subzonas o grados:  
**Grado 1º. LAS MATILLAS.**  
**Grado 2º. AQUENDE NORTE.**
4. Esta Ordenanza también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo (UED) y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General, en los que se aplicarán las condiciones definidas según el Grado de Ordenanza en que se localice.

Artículo 479. Áreas de aplicación

**Grado 1:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 4 (RE) 1º.  
Será de aplicación en el área no consolidada de Las Matillas, situada al norte de la N-I, limitada por la carretera de Bilbao y la calle Santa Teresa, caracterizada por una deficiente urbanización con presencia dispersa de edificaciones residenciales y construcciones destinadas a usos de almacenes e industrial ligeras, que no configuran una trama urbana definida.
- b) La ordenación urbanística propuesta persigue la reestructuración y el desarrollo urbanístico de esta zona mediante un importante número de Sectores en suelo urbano no consolidado, la consolidación de los desarrollos residenciales con densidades y alturas medias (IV plantas) con edificaciones en manzana abierta y cerrada con patio de manzana o espacio libre interior, la integración en la estructura urbana de la ciudad mediante la mejora de la accesibilidad viaria, y la potenciación de los usos residenciales y terciarios, estableciendo la ocupación de los patios de manzana en planta baja por equipamientos privados destinados a resolver las demandas de aparcamientos por cuanto corresponden con terrenos alterados y con presencia de niveles freáticos altos que condicionan la creación de plantas bajo rasante.

**Grado 2:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 4 (RE) 2º.

Será de aplicación en la zona semiconsolidada periférica (Entrehuertas) situada al noroeste del núcleo histórico de Aquende, en la margen derecha del río Ebro, caracterizada por un ámbito desestructurado con presencia de edificaciones residenciales de carácter social en manzana abierta con III/IV alturas en el entorno de la calle san Lázaro, dotaciones y terrenos de huerta.

- b) La ordenación urbanística propuesta persigue la integración de estas edificaciones existentes en la estructura urbana y la consolidación de esta zona colindante con el casco histórico con tipologías edificatorias afines, definiendo nuevos desarrollos residenciales en edificaciones en manzana abierta con reducidas alturas edificatorias (III) en actuaciones de ordenación urbanística en área de huertas tradicionales. El Plan General establece la inclusión de parte de estos terrenos de usos agrícolas en un Sector de suelo urbano no consolidado.

Sección Primera: Grado 1º. Ordenanza R.4-a “ Las Matillas”

## T. I. DISPOSICIONES GENERALES

### **Art. 1. Ámbito de Aplicación**

La Ordenanza de aplicación se simboliza con el acrónimo **R.4-a**. Sustituye a la ordenanza 4(RE).1º del PGOU.TR/05.

### **Art. 2. Galerías acristaladas con fines bioclimáticos.**

1. 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.
2. No computará como superficie edificada la de las galerías acristaladas con fines bioclimáticos, siempre que no supere el 8 % de la superficie útil de la vivienda.

### **Art. 3. Cuartos de baño**

En los cuartos de baño que dispongan de iluminación y ventilación natural desde fachada exterior o desde patio de manzana, no computará como superficie edificada el primer metro cuadrado de la superficie construida de cada cuarto.

### **Art. 4. Aislamiento acústico**

Los edificios que den frente a alguna de las dos carreteras N-I y BU-743 deberán contar con un aislamiento de 40 dBA en las fachadas afectadas. Esta determinación quedará debidamente justificada en el Anexo de Cumplimiento de Condiciones Acústicas del correspondiente proyecto de edificación.

### **Art. 5. Espacios bajo cubierta.**

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

2. Se autoriza el uso vívidero, siempre que esté ligado al local de la planta inferior.

#### **Art. 6. Guardería de bicicletas y coches de niño**

En los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción será obligatoria la dotación de una dependencia comunicada con el portal para guardería de bicicletas, coches de niño o elementos similares de las siguientes características:

- a) Se situará en planta baja.
- b) La puerta de entrada tendrá una dimensión libre mínima de 0,80 metros.
- c) La altura libre mínima será de 2,25 metros.
- d) Tendrá una superficie mínima de 0,50 m<sup>2</sup> por vivienda y en ningún caso será inferior a 8 m<sup>2</sup>.
- e) Se podrá inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro.
- f) El recubrimiento de las paredes hasta una altura de 1,20 metros será de material fácilmente lavable.

## **T. II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

### **Cap. 1. Uso y Ocupación**

#### **Art. 7. Usos**

*Uso global:*

- Residencial.

*Uso predominante:*

- Residencial colectivo, vivienda libre.

*Usos compatibles:*

- Oficinas, tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en plantas baja y/o primera) y B.
- Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º, en situación exclusiva o en edificio compartido. En caso de edificio compartido sólo en la planta baja y en bajo rasante si está vinculado a la planta baja.
- Hostelería, tipos A, B (en situación exclusiva o compartido en planta baja y bajo rasante sólo para dependencias no habitables) y C (en situación exclusiva).
- Industria, tipo B (siempre que no sean molestas) y C (en situación exclusiva).
- Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C y D.
- Equipamientos.
- Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
- Servicios Urbanos.
- Vías públicas.

*Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

#### **Art. 8. Viviendas en planta baja**

Se autoriza el uso de vivienda en planta baja salvo en aquellos casos en que las viviendas resultantes se encuentren orientadas con frente principal a la calle de las Encinas (carretera de Bilbao), a la carretera Madrid-Irún, a la calle Santa Teresa, al Espacio Libre Central y a la calle Fontecha.

#### **Art. 9. Parcela**

Superficie: La superficie mínima será de 200 m<sup>2</sup> o la catastral existente.

Frente: El frente mínimo será de 7 metros o el catastral existente.

#### **Art. 10. Ocupación**



*Ocupación máxima en planta:*

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

#### **Art. 11. Retranqueos**

En planta baja no se permiten retranqueos respecto a la alineación. Excepcionalmente se podrán permitir retranqueos en las esquinas de la edificación si tienen como objeto mejorar la circulación peatonal de la vía pública.

### **Cap. 2. Volumen de los edificios**

#### **Art. 12. Altura de la planta baja**

*Planta baja:* La altura de la cara inferior del techo de la planta baja, medida desde la rasante oficial no será inferior a tres (3,00) metros.

#### **Art. 13. Fondo y número de plantas**

1. El fondo máximo de la edificación es el que aparece dibujado en los planos de Ordenación y Gestión (generalmente 12,00 o 12,50 metros).
2. El número de plantas es el que figura en números romanos en los planos de Ordenación y Gestión.
3. Se podrá proponer el aumento de una planta o de un metro en el fondo edificable siempre que esta modificación no suponga una alteración de la tipología edificatoria, no comporte un aumento de edificabilidad y no empeore las condiciones urbanísticas ni de soleamiento de los edificios y los espacios libres circundantes. Para ello se deberá presentar un estudio volumétrico de la manzana en el que se justifique el cumplimiento de las citadas condiciones.

#### **Art. 14. Edificio singular (ES)**

En las parcelas señaladas con el acrónimo "ES" no se determina la ordenación volumétrica. El edificio que se proponga deberá proyectarse con un carácter de referencia formal por su ubicación en un punto singular de la ciudad. 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). El nº máximo de plantas de éste edificio no será superior a 12 plantas.

#### **Art. 15. Edificios con soportal**

Cada uno de los tres edificios con soportal en planta baja que dan frente al Espacio Libre Central, en la calle Los Manzanos, responderán a un criterio de diseño unitario desde el punto de vista formal. Si son objeto de más de un proyecto de obras deberán tramitar un estudio volumétrico. El proyecto de obras de estos edificios, incorporará en su definición la pavimentación y alumbrado de los soportales.

#### **Art. 16. 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.

## T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

### Cap. 1. Criterios Generales

#### Art. 17. Criterios de urbanización

En los proyectos de urbanización de cada unidad se tendrán en cuenta los criterios generales expresados en la Memoria Vinculante de este Estudio de Detalle. Las secciones del plano O-2.a son indicativas y deberán desarrollarse con los correspondientes detalles constructivos para ajustar las dimensiones a los tamaños estandarizados de los materiales que se empleen. Así mismo los proyectos de urbanización deberán contemplar la conexión de con los sistemas generales.

#### Art. 18. Accesibilidad

1. En las zonas de confluencia de tráfico de peatones, bicicletas y vehículos se proyectarán los espacios con la forma y materiales que evidencien la prioridad peatonal.
2. Se garantizará la accesibilidad peatonal de toda la urbanización. El Espacio Libre Central deberá tener una continuidad peatonal a través de sus tres zonas.
3. Se adoptarán las determinaciones constructivas para evitar que el carril bici pueda ser invadido por vehículos.

#### Art. 19. Unidad de criterios

1. La urbanización de los viales y redes de servicios debe ejecutarse por tramos completos, aunque la superficie resultante exceda de los límites de la propia unidad de actuación.
2. En toda la longitud de un vial se deberán emplear los mismos materiales, modelos y colores. Si algún vial se encontrase dentro de varias unidades de actuación y no existiera un acuerdo entre los propietarios de las unidades afectadas se adoptarán los criterios del primer proyecto de urbanización aprobado.

### Cap. 2. Espacios Libres

#### Art. 20. Materiales de los espacios libres

1. En el Espacio Libre Central se compatibilizarán las zonas ajardinadas con zonas pavimentadas. Estas zonas pavimentadas se ejecutarán con elementos drenantes.
2. El proyecto de urbanización constará de una parte específica dedicada a los espacios libres.

#### Art. 21. Áreas infantiles

1. Al menos una de las tres zonas del Espacio Libre Central estará dedicada a juegos infantiles.
2. Se procurará emplear elementos que procedan de materiales reciclados que cuenten con todas las garantías de seguridad preceptivas.
3. Estas zonas estarán debidamente limitadas para evitar la entrada de perros.
4. Tendrá una superficie superior a 600 m<sup>2</sup>.

#### Art. 22. Jardinería

1. La jardinería formará parte del proyecto de urbanización como apartado independiente.

2. Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, por razones funcionales y de mantenimiento.
3. Como criterio general se adoptará una distancia aproximada de plantación de 5 metros para especies de porte pequeño y 8 metros para árboles de gran porte.
4. El arbolado de las calles será de porte pequeño y mediano dependiendo de la anchura de la calle, y se colocará en hileras con alguna floración.
5. El arbolado que se encuentre junto a los aparcamientos en batería se distanciará lo suficiente del bordillo para impedir que los vehículos puedan causar daños en el tronco.
6. Se procurará la conservación de los árboles existentes. En el caso de que su ubicación sea incompatible con la ordenación propuesta se trasplantarán, a no ser que se trate de especies de escaso valor.

**Art. 23. Riego**

1. Se instalará una red de riego independiente de la de abastecimiento de agua.
2. Se realizará un depósito para acumulación de agua procedente de un pozo existente en la "Casa del Indiano". Esta instalación se considera una instalación general del barrio por lo que corresponde su abono a todos los propietarios de las unidades de actuación.
3. El riego deberá estar automatizado mediante circuitos de aspersores y difusores con electroválvulas y programadores, y por goteo, si fuera preciso.

**T. IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.****Art. 24. Gastos de urbanización**

1. Corresponde a los propietarios, de manera proporcional, el abono de los gastos de urbanización de las redes generales de servicios urbanos así como la conexión de estas redes con los sistemas generales de la ciudad.
2. En el Estudio Económico de este Estudio de Detalle se establece el importe aproximado de los gastos de urbanización de cada unidad y de la ejecución de las redes generales. La participación de cada propietario en el conjunto se ha calculado en proporción a la superficie edificable que le corresponde.

**Art. 25. Canon de urbanización**

1. A efectos de lo dispuesto en los artículos 22 y 27 de la Ordenanza de este Estudio de Detalle, y los artículos 136.2.d) y 201 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los proyectos de actuación que se presenten para cada uno de los sectores y unidades de actuación en que se divide el ámbito de este Estudio de Detalle deberán contemplar la ejecución de las obras de urbanización de los viales y de las redes de servicios por tramos completos susceptibles de utilización independiente y que aseguren la conexión a las redes generales de los correspondientes servicios. En el caso de que parte de dichos viales o redes de servicios excedan de los límites del sector o unidad de actuación para la que se formula el proyecto de actuación, éste deberá formular propuesta de imposición de cánones de urbanización a los propietarios del sector o unidad de actuación externa a aquélla a los que corresponda la financiación de dicha parte de las obras.
2. El Ayuntamiento impondrá los correspondientes cánones de urbanización a los propietarios afectados, siendo entregado el importe de los mismos al urbanizador de la Unidad de Actuación que vaya a ejecutar las obras.
3. En el caso de que parte de los viales o redes de servicios a ejecutar discurran por suelo urbano consolidado, le corresponderá al Ayuntamiento el abono de la parte de las obras de urbanización que excedan del ámbito de la unidad de actuación.
4. Asimismo, el Ayuntamiento podrá anticipar la ejecución de determinadas obras de urbanización en el ámbito del presente Estudio de Detalle, imponiendo los

correspondientes cánones de urbanización a los propietarios de los sectores o unidades de actuación a los que corresponda financiar las obras.

## Sección Segunda: Grado 2º. AQUENDE NORTE: 4(RE)2º.

- Artículo 484. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Residencial.
  2. Usos compatibles
    - Residencial, tipos A y B.
    - Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.
    - Hostelería, tipos A y C (éste en situación exclusiva).
    - Industria, tipos B (compatible con el uso predominante) y C.
    - Servicios del automóvil, tipos A, B y D.
    - Equipamientos.
    - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
    - Servicios Urbanos.
    - Vías públicas.
  3. Usos prohibidos: Todos los demás.
- Artículo 485. Condiciones de edificación
1. Tipología de la edificación: Edificación entremedianeras en manzana abierta y en bloque exento.
  2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y en su caso, en las fichas de Sectores o de planeamiento de desarrollo incluidas en este Plan General. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.
  3. Coefficiente de edificabilidad: Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos;

excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores o de planeamiento de desarrollo del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.

4. Condiciones de volumen

- a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000.
- b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada.
- c) Bajo rasante: La ocupación máxima en plantas sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable, mientras que en planta semisótano corresponderá con la definida para las plantas sobre rasante.
- d) Planta baja: Altura libre mínima de 2,80 m. y máxima de 3,50 m.
- e) Fondo máximo de edificación: La definida por las alineaciones oficiales y de edificación señaladas, teniendo carácter de fondo máximo y mínimo; o en su defecto, si no estuvieran señaladas, doce (12,00) metros desde la alineación oficial al viario público.
- f) Ocupación máxima en planta sobre rasante: En edificación en manzana abierta y bloque exento, la totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones oficiales.
- g) Retranqueos: No se permiten retranqueos a la alineación oficial.
- h) Ordenación volumétrica: Para edificaciones con uso no residencial, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

5. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: Será de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas de nueva creación, o la catastral existente a la aprobación del Plan General.
- b) Frente mínimo: Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.

6. Edificios catalogados: Se registrarán por las Normas de Protección del Catálogo de Edificios Protegidos del municipio de Miranda de Ebro del Plan General.

Artículo 486. Condiciones estéticas y de composición

Será de composición libre. No se permiten cuerpos volados de fábrica. Se permiten terrazas entrantes y balcones abiertos en fachada con un vuelo máximo de 60 cm., así como miradores y balconadas. Las cornisas o aleros no podrán volar más de 60 cm, estando en todo caso a una altura mínima, al igual que los balcones, de 3,6 m sobre la rasante de la calle.

Artículo 487. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento: Para nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el artículo 185 de las Normas de Usos del presente Plan General. Se permite la disposición de las plazas de aparcamiento en las plantas bajas de las edificaciones, así como en las zonas libres privadas.

## Capítulo 7. Ordenanza 5 (RBE). RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO

Artículo 488. Ámbito y características

1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 5 (RBE).
2. Corresponde a todas las zonas de la ciudad con morfología de torre o bloque exento en altura para usos residenciales multifamiliares.
3. Comprende cuatro subzonas o grados:  
**Grado 1º. POLIGONO ANDUVA.**  
**Grado 2º. NUCLENOR.**  
**Grado 3º: SAN JUAN DEL MONTE Y LOS PINOS.**  
**Grado 4º: ANTIGUO ESTADIO DE ANDUVA**
4. Esta Ordenanza también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo (UED) y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General, en los que se aplicarán las condiciones definidas según el Grado de Ordenanza en que se localice.

Artículo 489. Áreas de aplicación

**Grado 1:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 5 (RBE) 1º.  
Será de aplicación en el antiguo ámbito del plan parcial residencial " *Polígono de Anduva*" desarrollado en los años setenta al sur del ensanche tradicional de la villa de Miranda de Ebro.
- b) Corresponde a un nuevo modelo de desarrollo urbanístico, ajeno a la estructura

de ensanche tradicional de Miranda de Ebro, con edificaciones en bloques exentos y torres, de IV/XII plantas respectivamente.

**Grado 2:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 5 (RBE) 2º.

Será de aplicación en el antiguo ámbito del polígono residencial "Nuclenor", situado al norte de la actual carretera N-I en la margen izquierda del río Ebro, delimitado por las calles Santa Teresa y Burgos, y el camino de Los Pinos.

- b) Corresponde a una actuación urbanística residencial multifamiliar desarrollada en los años setenta con tipologías edificatorias en bloque lineal exento de IV a VI alturas, con plantas bajas diáfanas con uso de aparcamiento, y amplios espacios libres privados interbloques.

**Grado 3:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 5 (RBE) 3º.

Será de aplicación en el ámbito de la barriada de San Juan del Monte, situada en la margen derecha del río Ebro, en la carretera de Fuentecaliente con la confluencia con el acceso al puente del Ferrocarril; y en el ámbito delimitado entre los caminos de Los Pinos, la calle Burgos y equipamiento escolar existente.

- b) Corresponde en el ámbito de San Juan con una actuación aislada periférica realizada en los años cincuenta-sesenta de viviendas sociales en bloque lineal de cuatro plantas, agrupadas en bandas paralelas. En el ámbito de Los Pinos corresponde con un entorno desestructurado de casas bajas y naves en el que se propone su reestructuración con bloques exentos de IV y espacios libres privados, prolongando hacia el río Ebro la tipología edificatoria presente la zona colindante de Nuclenor.

**Grado 4:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 5 (RBE) 4º.

Será de aplicación en el ámbito situado en el camino de Anduva de los terrenos del antiguo campo de fútbol situado enfrente, en el acceso al polideportivo, definiéndose un Estudio de Detalle, ED-5, para desarrollo.

- b) Corresponde con un ámbito periférico y aislado del núcleo urbano, inserto dentro de una importante actuación urbanística propuesta en el Plan General para el crecimiento y remate sur de la ciudad. Se propone la reordenación de este enclave mediante su transformación en edificación en torre o bloque exento en altura, con tipologías similares a las existentes en el cercano polígono Anduva,

configurando la fachada fluvial de la ciudad en este tramo del río Ebro.

Sección Primera: Grado 1º. POLIGONO ANDUVA: 5(RBE)1º.

- Artículo 490. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Residencial.
  2. Usos compatibles
    - Residencial, tipo B.
    - Oficinas, tipos A (en situación exclusiva y compartido sólo en planta baja) y B.
    - Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.
    - Servicios del automóvil y el transporte, tipos A y D.
    - Equipamientos.
    - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
    - Servicios Urbanos.
    - Vías públicas.
  3. Usos prohibidos: Todos los demás.
- Artículo 491. Condiciones de edificación
1. Tipología de la edificación: Edificación en bloque exento.
  2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000.
  3. Coefficiente de edificabilidad: Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos.
  4. Condiciones de volumen
    - a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000.
    - b) Aprovechamiento bajo cubierta: Sólo se permite para albergar instalaciones generales de la edificación o trasteros. No se permiten áticos ni torreones.
    - c) Bajo rasante: La ocupación máxima en plantas sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable, incluso la superficie calificada de zona libre privada, ZL, para uso de garaje-aparcamiento privado; mientras que en planta semisótano corresponderá con la definida para las plantas



- sobre rasante.
- d) Planta baja: Altura libre mínima de 3,50 m. y máxima de 4,50 m.  
Se permiten las plantas bajas diáfanas en la edificación multifamiliar en bloque exento, en las condiciones establecidas en las Normas de Edificación de este Plan General.
  - e) Fondo máximo de edificación: La definida por las alineaciones de edificación señaladas.
  - f) Ocupación máxima en planta sobre rasante: La totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones oficiales y de edificación señaladas.
  - g) Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial, excepto en las parcelas destinadas a equipamiento que, en su caso, será la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de tres (3) metros a cualquier lindero. En caso de disponerse de más de una edificación en la misma parcela deberá mantenerse una distancia mínima entre ellas de 9 metros.
5. Condiciones de parcela:
- a) Parcela mínima: Será de 400 m<sup>2</sup> para las parcelas de nueva creación, o la catastral existente a la aprobación del Plan General.
  - b) Frente mínimo: Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 20 m.
6. Edificios catalogados:  
Se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de Edificios Protegidos del municipio de Miranda de Ebro del presente Plan General.

Artículo 492. Condiciones estéticas y de composición

Será de composición libre. Se deberán mantener las características predominantes en esos ámbitos, con cubiertas inclinadas terminadas en pizarra oscura y utilización de fábrica de ladrillo visto en fachadas. Los vuelos máximos permitidos serán de 1,00 metro en las edificaciones de IV plantas y de 1,20 metros para las torres; en éstas, se podrán disponer a partir de la planta segunda.

Artículo 493. Condiciones particulares

1. Condiciones de uso: El equipamiento público destinado a Comisaría de Policía tendrá una ocupación máxima del 80 % y altura máxima de IV plantas. En los edificios situados en las calles Rioja, República Argentina y Río Ebro, correspondientes a la 1ª Promoción de viviendas públicas en el Polígono Anduva, se podrá destinar las plantas bajas diáfanas al uso de "trasteros" de la edificación, mediante el cerramiento de las mismas, en las condiciones que

determinen previa y expresamente los Servicios Técnicos Municipales, debiendo tener el acceso a los mismos desde los portales de la edificación, sin accesos desde la vía pública. El cerramiento de estas plantas bajas deberá realizarse por edificios completos.

2. Plazas de aparcamiento: Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En caso de implantarse este uso en plantas bajas, deberá realizarse por edificios completos.
3. Normativa complementaria: En aquellas determinaciones, que tendrán el carácter de ordenación detallada a los efectos de lo establecido en la legislación urbanística, que no contradigan lo establecido en las presentes Normas Particulares, será de aplicación la normativa específica de su planeamiento de desarrollo aprobado: "*Plan Parcial de Ordenación. Polígono de Anduva*".

## Sección Segunda: Grado 2º. NUCLENOR: 5(RBE)2º.

- |          |   |
|----------|---|
| Artículo | 494. Condiciones de uso   |
| 1.       | <u>Uso predominante</u> : Residencial.  |
| 2.       | <u>Usos compatibles</u> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Residencial, tipo B.</li><li>▪ Oficinas, tipo B.</li><li>▪ Servicios del automóvil y el transporte, tipo A.</li><li>▪ Equipamientos, de titularidad privada.</li><li>▪ Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos B y C.</li><li>▪ Servicios Urbanos.</li><li>▪ Vías, de titularidad privada.</li></ul> |
| 3.       | <u>Usos prohibidos</u> : Todos los demás.   |
- 
- |          |  |
|----------|--|
| Artículo | 495. Condiciones de edificación  |
| 1.       | <u>Tipología de la edificación</u> : Edificación en bloque exento.   |
| 2.       | <u>Alineaciones de la edificación</u> : Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General. |
| 3.       | <u>Coefficiente de edificabilidad</u> : Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en   |

metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos.

4. Condiciones de volumen

- a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000.
- b) Aprovechamiento bajo cubierta: Sólo se permite para albergar instalaciones generales de la edificación o trasteros. No se permiten áticos ni torreones.
- c) Bajo rasante: Se permite la ocupación en plantas sótano del 50 % de la parcela edificable definida por las alineaciones oficiales, incluyendo la superficie calificada de zona libre privada, para uso de garaje-aparcamiento privado; mientras que en planta semisótano corresponderá con la definida para las plantas sobre rasante.
- d) Plantas bajas: Se permiten las plantas bajas diáfanas en la edificación multifamiliar en bloque exento, en las condiciones establecidas en las Normas de Edificación de este Plan General.
- e) Fondo máximo de la edificación: Se define por las alineaciones de edificación señaladas, teniendo carácter de fondo máximo y mínimo.
- f) Ocupación máxima en planta: La totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones de edificación.
- g) Retranqueos mínimos: No se permiten retranqueos respecto a la alineaciones de edificación señaladas, excepto en las parcelas destinadas a equipamiento que, en su caso, será la existente o en caso de nueva edificación, la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de tres (3) metros a cualquier lindero. La distancia mínima entre edificaciones situadas en la misma parcela será de nueve (9,00) metros.

5. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: Será la catastral existente a la aprobación del Plan General o de 2.000 m<sup>2</sup> para las parcelas de nueva creación.
- b) Frente mínimo: Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 40 m.

Artículo

496. Condiciones estéticas y de composición

Será de composición libre. Se deberán mantener las características predominantes en esos ámbitos, con cubiertas inclinadas terminadas en pizarra oscura y utilización de fábrica de ladrillo visto en fachadas.

Artículo 497. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento: Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En caso de implantarse este uso en plantas bajas, deberá realizarse por edificios completos.

Sección Tercera: Grado 3º. SAN JUAN DEL MONTE Y LOS PINOS:  
5(RBE)3º.

Artículo 498. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Residencial.

2. Usos compatibles

- Residencial. Tipos A y B.
- Oficinas, tipo A (sólo en el ámbito del Estudio de Detalle ED-4) y B.
- Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.
- Hostelería, tipos A, B y C (éstos dos últimos sólo en el ámbito del Estudio de Detalle ED-4).
- Servicios del automóvil y el transporte, tipo A.
- Equipamientos.
- Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
- Servicios Urbanos.
- Vías públicas.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 499. Condiciones de edificación

1. Tipología de la edificación: Edificación en bloque exento.

2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y en su caso, en las fichas de Sectores o de planeamiento de desarrollo incluidas en este Plan General. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.

3. Coefficiente de edificabilidad: Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores o de planeamiento de

desarrollo del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante. Serán de aplicación en el ámbito del Estudio de Detalle ED-4 las determinaciones establecidas en la Ficha correspondiente incluida en la Memoria del Plan General.

4. Condiciones de volumen

- a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000.
- b) Aprovechamiento bajo cubierta: En nuevas edificaciones se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, y los áticos y torreones. en cuyo caso computarán a efectos de superficie edificada.
- c) Bajo rasante: Se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable en plantas bajo rasante, para uso de garaje-aparcamiento privado; mientras que en planta semisótano corresponderá con la definida para las plantas sobre rasante
- d) Plantas bajas: Altura libre mínima de 2,80 m. y máxima de 3,50 m. Se permiten las plantas bajas diáfanos en la edificación multifamiliar en bloque exento, en las condiciones establecidas en las Normas de Edificación de este Plan General.
- e) Fondo máximo de la edificación: Se define por las alineaciones oficiales y de edificación señaladas, teniendo carácter de fondo máximo y mínimo.
- f) Ocupación máxima en planta: La totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones señaladas.
- g) Retranqueos mínimos: No se permiten retranqueos respecto a las alineaciones señaladas, excepto en las parcelas destinadas a equipamiento que, en su caso, será la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de tres (3) metros a cualquier lindero. En caso de disponerse de más de una edificación en la misma parcela deberá mantenerse una distancia mínima entre ellas de 9 metros.

5. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: Será la catastral existente a la aprobación del Plan General o a efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones será de 400 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 15 m.

Artículo 500. Condiciones estéticas y de composición  
Será de composición libre.

- Artículo 501. Condiciones particulares
1. Condiciones de uso: Se permite el uso residencial, tipo B, también en las plantas bajas.
  2. Plazas de aparcamiento: Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En caso de implantarse este uso en plantas bajas, deberá realizarse por edificios completos.

Sección Cuarta: Grado 4º. ANTIGUO ESTADIO DE ANDUVA: 5(RBE)4º.

- Artículo 502. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Residencial.
  2. Usos compatibles
    - Residencial, tipo B.
    - Oficinas, tipos A (en situación exclusiva y compartido sólo en plantas baja y/o primera) y B.
    - Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.
    - Hostelería, tipos A, B y C.
    - Servicios del automóvil y el transporte, tipo A y D.
    - Equipamientos.
    - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
    - Servicios Urbanos.
    - Vías públicas.
  3. Usos prohibidos: Todos los demás.

- Artículo 503. Condiciones de edificabilidad
1. Tipología de la edificación: Edificación en bloque exento o manzana abierta.
  2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, teniendo el carácter de línea máxima de edificación, y en su caso, en la ordenación que se establezca en el Estudio de Detalle ED-5 en desarrollo de este Plan General.
  3. Coeficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos. Corresponde con 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el ámbito del Estudio de Detalle. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en la Ficha correspondiente incluida

en la Memoria del Plan General.

4. Condiciones de volumen:

- a) Altura máxima: En bloque exento, XII plantas; y en manzana abierta, VI plantas.
- b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, y los áticos y torreones. en cuyo caso computarán a efectos de superficie edificada.
- c) Bajo rasante: Se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable en plantas bajo rasante, para uso de garaje-aparcamiento privado; mientras que en planta semisótano corresponderá con la definida para las plantas sobre rasante
- d) Plantas bajas: Altura libre mínima de 3,50 m. y máxima de 4,50 m. Se permiten las plantas bajas diáfanas en la edificación multifamiliar en bloque exento, en las condiciones establecidas en las Normas de Edificación de este Plan General.
- e) Fondo máximo de la edificación: Se define por las alineaciones oficiales y de edificación que se señalen en el estudio de Detalle.
- f) Ocupación máxima en planta: La totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones oficiales y de edificación que se señalen en el Estudio de detalle.
- g) Retranqueos mínimos: En caso de disponerse de más de una edificación en la misma parcela deberá mantenerse una distancia mínima entre ellas de 9 metros, pudiendo estar unidas en planta baja.

5. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: 40 m.

Artículo 504. Condiciones estéticas y de composición

Será de composición libre.

Artículo 505. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento: Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En caso de implantarse este uso en plantas bajas, deberá realizarse por edificios completos.

## Capítulo 8. Ordenanza 6 (RUC). RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CASCO

---

- Artículo 506. **Ámbito y características**
1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 6 (RUC).
  2. Corresponde con los núcleos de población de carácter rural (Entidades Menores) existentes en el término municipal de Miranda de Ebro que este Plan General reconoce como tales, caracterizados por una parcelación y trazado viario irregular, con una tipología edificatoria de viviendas unifamiliares entremedianeras con patios interiores y dependencias auxiliares anejas, tejido sobre el cual se ha producido una mínima renovación por sustitución o ampliación de la edificación, conservando, en su mayoría, las características formales, funcionales y constructivas tradicionales.
  3. Esta Ordenanza también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo (UED) y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General, en los que se aplicarán las condiciones definidas en esta Ordenanza.

- Artículo 507. **Áreas de aplicación**
1. Comprende los siguientes núcleos rurales (entidades menores) y barrios que figuran en este Plan General:  
**Arce, Ayuelas de Abajo, Ayuelas de Arriba, Bardauri, Bayas, Guinicio, Ircio, Los Corrales, Montañana, Orón, Suzana y Valverde de Miranda.**
  2. La normativa propuesta persigue el mantenimiento de estos enclaves tradicionales de carácter rural, la mejora de las condiciones de habitabilidad, dotaciones públicas y urbanización, el respeto de las tipologías, tejidos y trazados originales, y la consolidación de la trama existente; permitiendo el desarrollo de usos y actividades de características más urbanas que potencie la revitalización de estos núcleos.

- Artículo 508. **Condiciones de uso**
1. Uso predominante: Residencial.
  2. Usos compatibles
    - Residencial, tipo A.
    - Oficinas, tipos A y B.
    - Comercial, tipos A y B, Categorías 1º y 2º.
    - Hostelería, tipos A, B y C.



- Industria, tipos B (compatible con el uso predominante) y C.
  - Servicios del automóvil, tipos A, B y E.
  - Equipamientos. Las categorías de equipamiento sanitario, religioso o de espectáculos deberán situarse en situación exclusiva.
  - Servicios Urbanos.
  - Espacios libres públicos y zonas libres, tipos A, B y C.
  - Vías públicas.
  - Propios del medio rural existentes, de carácter tradicional, compatibles con el uso predominante.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 509. Condiciones de edificación

1. Tipología de la edificación: Edificación unifamiliar entremedianeras agrupada o en manzana cerrada, y , en su caso, edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada.
2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y en su caso, en las fichas de los Sectores o de planeamiento de desarrollo incluidas en este Plan General. Cuando no se señalen en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, las alineaciones y rasantes serán las que defina el Ayuntamiento, mediante la tramitación de los Estudios de Detalle correspondientes. Asimismo, serán obligatorios los Estudios de Detalle para el establecimiento de alineaciones, rasantes y viario interior en los Sectores que se definan en estos núcleos de población. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.
3. Coefficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores o de planeamiento de desarrollo del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.  
  
Será el correspondiente de aplicar el fondo máximo permitido (12 m.) para la edificación principal respecto de la alineación oficial. Por las específicas características de la vivienda rural, se permiten aprovechamientos complementarios para edificaciones auxiliares agropecuarias en el interior de la parcela siempre que no se supere un coeficiente total, incluida la edificación

principal, de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela bruta.

4. Condiciones de volumen

- a) Altura máxima: II+Bajo Cubierta (B+1+BC) y 7,00 m. de altura máxima de alero.
- b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada.
- c) Bajo rasante: Se permite una planta bajo rasante, que podrá ocupar la totalidad de la parcela
- d) Plantas bajas: La altura libre mínima de planta baja será de 2,70 m. Las edificaciones auxiliares que se destinen a los usos no vivideros vinculados a la explotación agropecuaria y garajes tendrán una (I) planta de altura (Baja), con una altura máxima de alero de 5 m.
- e) Fondo máximo de edificación: 12 m. para la edificación principal.
- f) Retranqueos mínimos: No se permiten retranqueos a la alineación oficial ni a linderos laterales, salvo en su caso, en tipologías de edificación aislada o pareada, en cuyo caso será de tres (3,00) metros.
- g) Pendiente máxima de la cubierta: 30°, con una altura libre máxima de la cumbrera de 3,60 m. desde la cara superior del último forjado.

5. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: Será de 100 m<sup>2</sup> para las parcelas de nueva creación, o la catastral existente a la entrada en vigor del Plan General.
- b) Frente mínimo: Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.

6. Edificios catalogados

Se registrarán por las Normas de Protección del presente Plan General.

Artículo 510. Condiciones estéticas y de composición

1. Fachadas y cubiertas: Además de cumplir las condiciones estéticas generales, se adecuarán a la utilización de materiales y acabados propios del entorno y de la arquitectura local, como ladrillo cara vista, tipo galletero, revestimientos en tonos ocres y fábricas y sillerías de igual tono; prohibiéndose el empleo de elementos y acabados no tradicionales en la zona, como acabados cerámicos vitrificados o gresificados, y carpinterías metálicas de colores disonantes con los presentes en el entorno; siendo obligado el empleo de teja curva roja en las cubiertas.

2. Vuelos: Serán de aplicación lo establecido en las Normas de Edificación de esta normativa, no permitiéndose cuerpos volados cerrados. Los salientes máximos

podrán ser de 10 cm. en planta baja y de 40 cm. en planta primera. La cornisa o el alero de la cubierta no podrán volar más de 60 cm., estando en todo caso a una altura libre mínima, al igual que cualquier vuelo o saliente de la fachada, de 3 m. sobre a rasante de la calle.

- Artículo 511. Condiciones particulares
1. Plazas de aparcamiento: Para nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos permitidos, excepto los vinculados a la explotación agropecuaria, en el interior de la parcela.
  2. Normativa complementaria de aplicación:
    - a) Será de aplicación las Normas Subsidiarias de ámbito provincial y la legislación sectorial aplicable en aquellos aspectos no regulados por el presente Plan General.
    - b) Si existieran áreas de terrenos sin edificación consolidada, podrán ordenarse mediante Estudio de Detalle, permitiéndose además, tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada, con retranqueos mínimos de 3 m. a todos los linderos, excepto en su caso a laterales, cumpliendo el resto de las condiciones establecidas en esta ordenanza, siendo la edificabilidad máxima 1,2 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> sobre la parcela edificable, sin fijarse fondo máximo de edificación. Asimismo, en estas áreas se establece una superficie mínima de parcela edificable de 250 m<sup>2</sup>; así como una anchura mínima de 8 metros entre alineaciones, en caso de viario de nueva apertura.
    - c) En los casos de actuaciones aisladas de Normalización de Fincas en suelo urbano consolidado se considerará que los propietarios pueden materializar su edificabilidad dentro de las alineaciones resultantes siempre que la parcela neta privada procedente de la normalización reúna las condiciones de parcela edificable, pudiendo aumentarse el coeficiente de edificabilidad y el fondo máximo de edificación, debiendo respetarse el resto de las condiciones de volumen establecidas.

## Capítulo 9. Ordenanza 7 (RUE). RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA

- Artículo 512. Ámbito y características
1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el

- código 7 (RUE).
2. Corresponde, excluidos los núcleos de carácter rural, con las zonas residenciales periféricas de baja densidad que forman parte del desarrollo urbanístico de la Villa de Miranda de Ebro, en las que el uso dominante es la vivienda unifamiliar en sus diversas tipologías edificatorias.
  3. Comprende tres subzonas o grados:
    - Grado 1º. CIUDAD JARDIN**, contiene, a su vez, cinco subgrados:
      - a) **Nª Sª de Los Angeles/El Crucero 1**
      - b) **Ensanche El Crucero 2**
      - c) **Camino de Anduva**
      - d) **El Lago**
      - e) **Entrehuertas/Aquende Sur/Orón**
    - Grado 2º. BARRIADAS.**
    - Grado 3º. HUERTOS DE FUENTECALIENTE.**
  4. Esta Ordenanza también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo (UED) y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General, en los que se aplicarán las condiciones definidas según el Grado de Ordenanza en que se localice.

Artículo 513. Áreas de aplicación

**Grado 1:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 7 (RUE) 1º, con los diferentes subgrados correspondientes:
  - 7(RUE)1º.a** Nª Sª de Los Angeles/El Crucero 1: De aplicación en las dos urbanizaciones desarrolladas en los años cincuenta, conocidas como antigua Barriada Yagüe y Poblado Nª Sª de los Angeles (FEFASA/ENCE). La primera se sitúa al oeste del Casco de Aquende, entre la carretera de Orón y la vía férrea Burgos-Vitoria; mientras la segunda se desarrolla al este de la ciudad, con fachada a la carretera de Logroño, entre el río Bayas y el acceso al polígono industrial de Bayas.
  - 7(RUE)1º.b** Ensanche El Crucero 2: De aplicación en el ámbito de la antigua Unidad de Actuación "El Crucero", colindante con la urbanización consolidada de "El Crucero o Barriada Yagüe", estando delimitada por ésta, la carretera de Orón, la vía férrea Burgos-Vitoria y actuales terrenos rústicos que se clasifican en este Plan General como suelo urbanizable delimitado.
  - 7(RUE)1º.c** Camino de Anduva: De aplicación en el reducido enclave

residencial unifamiliar situado en el camino de Anduva, frente al antiguo campo de fútbol, en el acceso al polideportivo de Anduva.

**7(RUE)1º.d** El Lago: De aplicación en el antiguo ámbito del "Plan Parcial El Lago (SUP-PR-6)", de reciente desarrollo, situado frente al núcleo de Arce, delimitado por las carreteras de Logroño y de acceso al polígono industrial de Bayas, el río Zadorra y terrenos rústicos.

**7(RUE)1º.e** Entrehuertas/Aquende Sur:/Orón: De aplicación en las zonas previstas de ensanche para vivienda unifamiliar en Aquende Norte y en Aquende Sur, entre la carretera de Fuentecaliente y la margen derecha del río Ebro, en el entorno del camino de La Sendilla; y en Orón, al norte de la carretera de Orón.

- b) Corresponde a las áreas residenciales de vivienda unifamiliar en tipología aislada, pareada o adosada desarrolladas mayoritariamente en urbanizaciones de ciudad-jardín.

**Grado 2:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 7 (RUE) 2º.

Será de aplicación en los enclaves suburbanos insertos en un medio no urbano que conforman pequeñas barriadas residenciales, situados en ambas márgenes del río Ebro. Afecta a las barriadas de Bayas, Los Linares, Eras de San Juan, Callejonda, Fuentecaliente y similares, así como al área norte de Los Pinos y en la Arboleda, en situación periférica a la Villa de Miranda de Ebro.

- b) Corresponden con agrupaciones residenciales consolidadas con características lineales en su mayoría, estructurados por una mínima red viaria, con una deficiente estructura edificatoria con construcciones bajas entremedianeras, escasos fondos de parcela, deficiente urbanización y carencia de dotaciones públicas. Se pretende la ordenación de estos asentamientos de población con una normativa específica, con el objetivo de proponer una regulación urbanística acorde con las características singulares de estas entidades. En el ámbito de Los Pinos se pretende la mejora de la calidad ambiental del barrio y su integración en la estructura urbana de la ciudad, con su reestructuración mediante la creación de un paseo lineal ribereño en esta margen del Ebro y el tratamiento de una fachada urbana al río.

**Grado 3º:**

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 7 (RUE) 3º.

Será de aplicación en el ámbito recientemente desarrollado para huertas familiares con posibilidad de vivienda aneja, que configura un núcleo aislado al sureste de la ciudad, localizado en la margen derecha del río Ebro en la carretera de Fuentecaliente.

- b) Corresponde con una urbanización vinculada inicialmente con huertos tradicionales, en la que se han desarrollado viviendas unifamiliares en tipología aislada y pareada, configurando una urbanización de ciudad-jardín.

### Sección Primera: Grado 1º. CIUDAD JARDIN: 7(RUE)1º.

Artículo	514. Condiciones de uso
1.	<u>Uso predominante</u> : Residencial
2.	<u>Usos compatibles</u>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Residencial, tipos A y B (ésta sólo en las parcelas identificadas con el código P-C en el subgrado b), en las que se permite expresamente la situación de la vivienda unifamiliar en régimen de propiedad horizontal, con zonas comunes en proindiviso; así como en los ámbitos de los Sectores de suelo urbano no consolidado definidos en este Plan General).</li><li>▪ Oficinas, tipos A (sólo en las parcelas identificadas con el código P-C en el subgrado b, en planta baja y/o en primera, y en situación exclusiva; así como en los ámbitos de los Sectores definidos en este Plan General) y B.</li><li>▪ Comercial, tipos A y B, categorías 1ª y 2ª, sólo en las parcelas identificadas con el código P-C en el subgrado b, así como en los ámbitos de los Sectores de suelo urbano no consolidado definidos en este Plan General).</li><li>▪ Hostelería, tipos A, en los subgrados b (sólo en las parcelas identificadas con el código C), d y e, B y C (estos dos sólo en las parcelas identificadas con el código P-C en el subgrado b, así como en los ámbitos de los Sectores de suelo urbano no consolidado definidos en este Plan General).</li><li>▪ Industrial, tipo B (compatible con el uso predominante), excepto en el Grado 1º, subgrados c y d, en que no se permiten. En el subgrado b deberán disponerse sólo en las parcelas identificadas con el código P-C, permitiéndose además, en las mismas parcelas, el tipo C.</li><li>▪ Servicios del automóvil, tipos A y B.</li><li>▪ Equipamientos. En el subgrado b) no se permite en las parcelas identificadas con el código P-R, permitiéndose en las demás parcelas de este subgrado con las siguientes particularidades:<ul style="list-style-type: none"><li>Se permite el uso de espectáculos en edificio exclusivo en parcelas P-C, prohibiéndose las entreplantas excepto en cines, teatros y similares.</li><li>Los usos religioso, cultural y deportivo se permiten en parcelas</li></ul></li></ul>

dotacionales EQ y en las comerciales P-C, permitiéndose en edificio exclusivo el uso de entreplanta y prohibiéndose el uso religioso en plantas bajas de las parcelas P-C. Asimismo, se podrá autorizar el uso deportivo en todos aquellos emplazamientos no señalados expresamente, donde puedan resultar compatibles, en función del deporte y resto de usos autorizados, de acuerdo con las condiciones que señale el Ayuntamiento.

En el uso sanitario y asistencial se distinguen tres tipos de establecimientos, no permitiéndose el uso de entreplantas excepto en edificio con uso exclusivo:

1.- Dispensarios, clínicas, clínicas de urgencia y consultorios, que pueden estar incorporados en edificios en parcelas P-C, de acuerdo con la normativa específica.

2.- Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificios exclusivos en parcelas P-C y EQ como hospitales, ambulatorios o similar, de acuerdo con su normativa específica.

3.- Residencias de ancianos, educación especial, psiquiatría, etc. Estos edificios cumplirán la normativa específica y en su caso, la del uso hotelero que les fuera de aplicación.

- Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
  - Servicios Urbanos.
  - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás. Se prohíben expresamente los usos pecuarios.

Artículo 515. Condiciones de edificación

Serán de aplicación las siguientes condiciones, excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores o de planeamiento de desarrollo del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.

1. Tipología de la edificación:

Subgrado a) Edificación unifamiliar aislada y pareada. Se permite la edificación multifamiliar en manzana abierta y bloque exento en el Sector S-CR.1 definido en este Plan General.

Subgrado b) En parcelas identificadas con el código P-R: Edificación unifamiliar aislada, pareada, agrupada y adosada; y en parcelas identificadas con el código P-C: Edificación multifamiliar entremedianeras en manzana abierta.

Subgrado c) Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada.

Subgrado d) Edificación unifamiliar aislada, pareada, agrupada y adosada.

Subgrado e) Edificación unifamiliar aislada y pareada; y edificación unifamiliar adosada y multifamiliar en manzana abierta y bloque exento en los sectores S-CR.1, S-AQN.2 y S-AQN.3 del Plan General.

2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y, en su caso, en las fichas de Sectores y, en su caso, Unidades de Actuación incluidas en este Plan General,

teniendo el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.

En el subgrado b), las alineaciones oficiales grafiadas en los planos del Plan General se han retranqueado 1 metro respecto de las definidas en la unidad de ejecución, en vigor, "El Crucero", para ampliación de las aceras existentes.

3. Coeficiente de edificabilidad: Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos.

Subgrado a) 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.

Subgrado b) En parcelas identificadas con el código P-R y parcelas dotacionales identificadas con el código EQ: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta. En parcelas identificadas con el código P-C: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta para uso residencial, y 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para otros usos. La superficie mínima edificada en parcelas identificadas con el código P-R, será de 135 m<sup>2</sup>.

Si se transformasen las parcelas identificadas con el código P-C en parcelas P-R, la tipología permitida será la de la parcela P-R, con una superficie mínima de 135 m<sup>2</sup> construidos.

En la superficie de la parcela neta se computará el retranqueo de 1 m. correspondiente a las nuevas alineaciones oficiales señaladas.

Las construcciones abiertas, adosadas o no a la edificación principal, no computarán a efecto de edificabilidad hasta el 10 % de la superficie construida total, computando al 50 % el exceso sobre dicho porcentaje.

Subgrado c) 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.

Subgrado d) 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.

Subgrado e) 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.

4. Condiciones de volumen

a) Altura máxima:

Subgrado a) En el Crucero 1 (antigua Barriada Yagüe) será de I planta (Baja) y 3,50m. de altura de alero o cornisa. En el Poblado de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Los Ángeles será II plantas (Baja+1) y 6,50 m. de altura de alero.

Subgrado b) En parcelas identificadas con el código P-R: II plantas + Bajo Cubierta (Baja+1+BC), con altura de cornisa de 9,00 m. y altura máxima de cumbrera medida desde la rasante en la acera de 12,60 m.



En parcelas identificadas con el código P-C: III plantas (Baja+2), con 10,50 m. de altura de cornisa y altura máxima de cumbrera medida desde la rasante en la acera de 12,60 m.

En las parcelas dotacionales, identificadas con el código EQ, no se establece altura máxima, que estará determinada por las estrictas necesidades en razón a la naturaleza de las mismas.

- Subgrado c) II plantas (Baja+ 1) y 6,50 m. de altura de alero o cornisa.
  - Subgrado d) II plantas + BC (Baja+1+ Bajo Cubierta) y 7,80 m. de altura de alero o cornisa.
  - Subgrado e) II plantas (Baja+ 1) y 7,80 m. de altura de alero o cornisa.
- b) Aprovechamiento bajo cubierta:
- Subgrado a) No se permite el uso vividero bajo cubierta.
  - Subgrado b) Solamente en las parcelas identificadas con el código P-R, se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada.
  - Subgrado c) No se permite el uso vividero bajo cubierta.
  - Subgrado d) Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada.
  - Subgrado e) Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada.
- c) Bajo rasante: Se permite una planta bajo rasante, debiendo respetarse los retranqueos mínimos establecidos. En el subgrado b) podrán ocuparse en sótano las zonas libres de edificación dentro de la parcela.
- d) Fondo máximo de edificación: No se establece, debiendo ser el mismo en caso de edificación pareada en el subgrado e).
- e) Ocupación máxima en planta:
- Subgrado a) 60 %
  - Subgrado b) 80 % de la parcela bruta.
  - Subgrado c) 60 %
  - Subgrado d) 60 %
  - Subgrado e) 60 %

- f) Retranqueos mínimos:
- Subgrado a) - A la alineación oficial: No se establece obligatoriamente, y en caso de retranquearse la edificación respecto a esa alineación será de 5,00 m.
- A linderos laterales: No se establecen obligatoriamente, excepto en el caso que se quiera realizar retranqueos laterales o se abrieran luces o huecos a dichos linderos, y será de 3,00 m.
- A lindero trasero: No se establecen obligatoriamente, excepto en el caso que se quiera realizar retranqueos laterales o se abrieran luces o huecos a dichos linderos, y será de 3,00 m.
- Asimismo, los retranqueos no serán obligatorios para el uso autorizado de garajes o construcciones auxiliares destinadas a usos no vivideros, siempre que tengan una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup> construidos, una altura máxima al alero de 3,50 m. y una pendiente máxima de 30°. Las edificaciones auxiliares deberán adosarse a la edificación principal, pudiendo separarse de la misma una distancia mínima de 2,00 m., siendo de 3,00 m. si se abrieran luces o huecos.
- Subgrado b) - A alineación oficial señalada en el Plan General, 2 m.
- A linderos laterales: en su caso, 3 m. Se podrá eliminar el retranqueo entre colindantes previo acuerdo entre ambos e inscripción en el Registro.
- A alineaciones de edificación señaladas en el Plan General, 3 m.
- Subgrado c) - A la alineación oficial: 3 m.
- A linderos laterales: en su caso, 3 m.
- A lindero trasero: 4 m.
- Subgrado d) - A la alineación oficial: 5 m.
- A linderos laterales: en su caso, 3 m.
- A lindero trasero: 4 m..
- Subgrado e) - A la alineación oficial: 3 m.
- A linderos laterales: en su caso, 3 m.
- A lindero trasero: 4 m.

5. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima:

- Subgrado a): 300 m<sup>2</sup> en el Crucero 1, y de 400 m<sup>2</sup> en el Poblado de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Los Ángeles.
  - Subgrado b) 300 m<sup>2</sup>.
  - Subgrado c) 300 m<sup>2</sup>
  - Subgrado d) Aislada y pareada: 300 m<sup>2</sup> Adosada y Agrupada: 200 m<sup>2</sup>
  - Subgrado e) 300 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo:
- Subgrado a): Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación; a excepción del Poblado de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Los Ángeles, en que el frente mínimo de parcela será 15,00 m.
  - Subgrado b): Será de 6,00 m., tanto de frente de parcela como de la edificación.
  - Subgrado c): Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.
  - Subgrado d): Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.
  - Subgrado e): Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.

6. Edificios catalogados

Se regirán por las Normas de Protección del presente Plan General.

Artículo 516. Condiciones estéticas y de composición

1. Fachadas y cubiertas:

Subgrado a): Deberán mantenerse las características formales y tipológicas tradicionales existentes en las edificaciones del entorno.

Las cubiertas serán inclinadas, acabadas en teja roja tradicional, tanto en la edificación principal como en construcciones auxiliares.

En la zona del Poblado de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Los Ángeles deberá conservarse la unidad del estilo arquitectónico predominante de esa unidad urbana característica.

Subgrado b) Composición libre. Las cubiertas podrán ser inclinadas, con una pendiente máxima de 45°, permitiéndose azoteas que no

superen el 30% de la superficie en proyección a cubrir. Las plantas bajas de usos compatibles con el residencial, se tratará como fachada junto con las plantas superiores, con materiales de igual calidad. Expresamente, no se permite la realización de cierres de terrazas con elementos de carpintería con posterioridad a la terminación de la obra de la edificación principal.

Subgrado c) Composición libre.

Subgrado d) Composición libre, no permitiéndose elemento estilísticos pretéritos o inadecuados. Las cubiertas podrán ser inclinadas acabadas en teja o pizarra, con una pendiente máxima de 45°.

Subgrado e) Composición libre.

2. Vuelos y salientes en fachada: Se rigen por las Normas de Edificación contenidas en este Plan General. En el subgrado b) el vuelo máximo permitido será de 0,80 metros, ocupando un máximo del 50 % del frente de fachada.
3. Cerramientos de parcela: No será obligatorio el cierre de la alineación oficial. En caso de disponerse será con cerramiento de fábrica de altura máxima de 0,80 m., en el subgrado a), y de 1,00 m. en los subgrados b), c), d) y e); disponiéndose cierres metálicos y/o de madera hasta un máximo de 2,20 m. o seto vegetal, debiendo mantener criterios unitarios de materiales por manzanas.
4. Otras condiciones estéticas: Las edificaciones adosadas no podrán dejar medianerías vistas.

Artículo 517. Condiciones particulares

1. Condiciones de volumen:

Subgrado a): En el Poblado de Nª Sª de Los Ángeles, las obras de ampliación o nueva planta en edificaciones de tipología pareada deberán hacerse mediante proyecto unitario que incluya ambas construcciones, con el acuerdo expreso de sus propietarios, manteniéndose la unidad formal del volumen edificado resultante.

Subgrado b): Las zonas libres privadas no podrán ser ocupadas por la edificación sobre rasante. Los espacios centrales en el interior de las manzanas residenciales no podrán dividirse mediante cierres, debiendo tener carácter mancomunado. En las parcelas P-C, al objeto de poder desarrollar viviendas adosadas o en hilera, se podrán plantear calles peatonales interiores con viviendas dando frente a estas calles; así como los usos

compatibles en las zonas libres privadas de los espacios centrales de las manzanas donde se localizan las parcelas P-R, no permitiéndose la ocupación por ninguna clase de construcción, ni por rampas de garaje, de las franjas de las zonas libres privadas de enlace con la red viaria pública.

2. Estudio volumétrico: En el **subgrado b)**, en el caso que dentro de una misma parcela P-R existieran diferentes propietarios, se presentará por cualquiera de ellos un estudio volumétrico previo o simultáneo a la solicitud de licencia. Igualmente se presentará, en todo caso, el correspondiente estudio volumétrico en las parcelas P-C. En el caso de transformar el aprovechamiento comercial en residencial, la proporción será de 2 m<sup>2</sup> de uso comercial por 1 m<sup>2</sup> de uso residencial. En este mismo **subgrado b)** será de aplicación el número máximo de viviendas en parcelas exclusivamente residenciales establecido en el proyecto de reparcelación aprobado de este ámbito, así como la asignación de locales comerciales obligatorios establecidos en el mismo, siendo los siguientes (a estos efectos debe entenderse las referencias realizadas a los códigos R y C en ese proyecto a los códigos P-R y P-R grafiados respectivamente en los planos de ordenación del Plan General):

- Parcelas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-16, R-17, R-18, R-19, R-20, R-21, R-22, R-23, R-24, R-25 y R-31.1, 30 viviendas por parcela.
- Parcelas R-30.2, R-30.3 y 30.5, 1 vivienda por parcela.
- Parcelas R-29.3, R-30.6, R-30.7, y R-30.8, 2 viviendas por parcela.
- Parcela R-29.1, 4 viviendas.
- Parcela R-30.4, 12 viviendas.
- Parcela R-30.1, 13 viviendas.

**(303 bis)**

- Parcela R-26 (resto de parcela no consolidada), 16 viviendas.
- Parcela R-15, 28 viviendas.
- Parcela R-29.2, 35 viviendas.

Asimismo, el número máximo de viviendas en parcelas P-C será:

- Parcelas C-1, C-9 y C-10, 54 unidades. Parcelas C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 y C-12, 47 unidades. Resto de parcela C-11, 28 unidades.
- También, será obligatoria la asignación de locales comerciales de 500 m<sup>2</sup> en cada una de las parcelas C-1, C-8, C-9 y C-12.

3. Plazas de aparcamiento: Se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de cada parcela y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de edificación de otros usos permitidos.

En el subgrado b) se facilitará la realización de aparcamientos con anejos de viviendas unifamiliares, realizándose como espacios integrados en el conjunto de la edificación; no permitiéndose realizar cobertizos o cubiertas exentas del edificio principal.

4. Patios: En el subgrado b) como norma general, los patios cerrados tendrán una dimensión tal, que en ellos pueda trazarse en su interior, una circunferencia de diámetro igual o mayor que un cuarto de la altura de dicho patio, con un mínimo de 3 metros. El cuerpo superior de cubierta podrá encubrir los patios interiores con material translúcido, siempre que se garantice la ventilación suficiente de las piezas habitables. Igualmente, se podrán cubrir los patios abiertos a fachadas con garantía de ventilación suficiente.

## Sección Segunda: Grado 2º. BARRIADAS: 7(RUE)2º.

- Artículo 518. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Residencial
  2. Usos compatibles
    - Residencial, tipo A .
    - Oficinas, tipo B.
    - Comercial, tipos A y B, categoría 1ª.
    - Hostelería, tipo A .
    - Industrial, tipos B (compatible con el uso predominante) y C.
    - Servicios del automóvil, tipos A y B.
    - Equipamientos.
    - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
    - Servicios Urbanos.

- Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás. Se prohíben expresamente los usos pecuarios.

Artículo 519. Condiciones de edificabilidad

1. Tipología de la edificación: Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada.
2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y, en su caso, en las fichas de Sectores y, en su caso, Unidades de Actuación incluidas en este Plan General, teniendo el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.
3. Coeficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.  
Será  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre parcela bruta, excepto en aquellas parcelas catastrales existentes a la aprobación de este Plan General, de superficie inferior a la mínima en las que, si el resto de las condiciones de volumen lo permiten, se podrá alcanzar una superficie construida máxima de  $150 \text{ m}^2$ .
4. Condiciones de volumen
  - a) Altura máxima: II+ BC (Baja+1+Bajo Cubierta) y 7,80 m. de altura de alero.
  - b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite una superficie útil máxima del 50 % de la correspondiente a la planta inferior.
  - c) Bajo rasante: Se permite una planta bajo rasante, con una ocupación máxima del 50 % de la parcela, excepto en aquellas inferiores a la mínima en las que se podrá alcanzar la superficie ocupada en planta baja.
  - d) Fondo máximo de edificación: No se establece, excepto para las edificaciones adosadas o entremedianeras que será de 12 m. desde la alineación de la edificación.
  - e) Ocupación máxima en planta: 50 % de la parcela, excepto para las ya existentes situadas entremedianeras que no reúnan la condición de parcela mínima, en las que la ocupación podrá alcanzar el 75% siempre que se cumplan el resto de las condiciones establecidas en este Plan General.
  - f) Retranqueos mínimos:

- A la alineación oficial, 3 metros; excepto en las zonas consolidadas por la edificación existente, en las que se podrán mantener las alineaciones consolidadas respetando las alineaciones oficiales definidas en este Plan General.
  - A linderos laterales, en su caso, y trasero, 3 m., excepto para edificación entremedianeras, pareada o adosada en zonas consolidadas por edificación existente, en las que se podrá adosar la edificación a la medianera edificada.
5. Condiciones de parcela:
- a) Parcela mínima: Será de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas de nueva creación, o la catastral existente a la aprobación del Plan General.
  - b) Frente mínimo: Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.
6. Edificios catalogados
- Se registrarán por las Normas de Protección del presente Plan General.

Artículo 520. Condiciones estéticas y de composición

1. Fachadas y cubiertas: Composición libre. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 35°, rematadas en teja. Excepcionalmente, se podrá autorizar el uso de cubiertas planas cuando, a juicio de los servicios técnicos municipales, se procure una volumetría e imagen formal adecuadas con el entorno.
2. Vuelos y salientes en fachada: se permiten cuerpos volados de fábrica. Se permiten terrazas entrantes y balcones abiertos en fachada con un vuelo máximo de 60 cm. Las cornisas o aleros no podrán volar más de 60 cm, estando en todo caso a una altura mínima, al igual que los balcones, de 3,6 m sobre la rasante de la calle. Las jambas, molduras, pilastras, cierres y elementos similares podrán sobresalir, en planta baja, como máximo 10 cm. de la alineación oficial.
3. Cerramientos de parcela: Si la edificación estuviera retranqueada respecto de la alineación oficial, ésta se deberá limitar mediante cerramiento permanente de fábrica con una altura máxima de 0,80 m., pudiendo complementarse hasta un máximo de 2,00 m. con setos vegetales, cierres metálicos o similares. Si se incorporase a la vía pública para aparcamientos, aceras o jardines, la delimitación se realizará con hitos permanentes o bordillos bajos.
4. Patios interiores o de parcela: En el caso de ampliaciones y sustituciones de la edificación existente se permite conservar la dimensión actual de los patios



interiores siempre que ello no suponga incremento de la edificabilidad.

5. Otras condiciones estéticas: Las edificaciones adosadas no podrán dejar medianerías vistas.

Artículo 521. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento: No se establece, salvo en obras de nueva planta o ampliación que será de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de cada parcela y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de edificación de otros usos permitidos; salvo que, por razones de funcionalidad o características de la edificación que sean apreciadas por los servicios técnicos municipales, pueda eximirse del cumplimiento de esta obligación.

Sección Tercera: Grado 3º. HUERTOS DE FUENTECALIENTE: 7(RUE)3º.

Artículo 522. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Huertos familiares
2. Usos compatibles
  - Residencial, tipo A.
  - Servicios del automóvil, tipos A y B.
  - Equipamientos.
  - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
  - Servicios Urbanos.
  - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás. Se prohíben expresamente los usos pecuarios.

Artículo 523. Condiciones de edificabilidad

1. Tipología de la edificación: Edificación aislada y pareada.
2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y, en su caso, en las fichas de Sectores y, en su caso, Unidades de Actuación incluidas en este Plan General, teniendo el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.
3. Coeficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.

Será de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela bruta, siendo la superficie máxima edificable destinada a vivienda en huerto familiar de 65 m<sup>2</sup> construidos y la mínima de 30 m<sup>2</sup>, siendo el resto para porches y construcciones auxiliares. Los porches o pérgolas cubiertas computarán como superficie construida al 50 % de la superficie cubierta. La superficie máxima edificable destinada a equipamiento privado será de 2.770 m<sup>2</sup>.

4. Condiciones de volumen

- a) Altura máxima: 1 planta (Baja) y 4,00 m. de altura de alero para la edificación principal y de 3,00 m. para construcciones auxiliares.
- b) Aprovechamiento bajo cubierta: No se permite ningún aprovechamiento bajo cubierta, ni siquiera para trasteros o instalaciones de la edificación.
- c) Bajo rasante: Se permite una planta bajo rasante, sin que pueda superar los límites de la planta baja.
- d) Fondo máximo de edificación: No se establece, debiendo ser el mismo en el caso de edificación pareada.
- e) Ocupación máxima en planta: 25 %, incluyendo construcciones auxiliares. Se permite una ocupación máxima de 65 m<sup>2</sup> para la edificación principal, pudiendo destinarse la ocupación restante para porches o pérgolas adosadas a aquélla, sin superar una ocupación máxima de 15 m<sup>2</sup>, y/o para construcciones auxiliares.
- f) Retranqueos mínimos: 3 m. a todos los linderos, excepto en el caso de edificación pareada en que podrán adosarse en un lindero lateral retranqueo por previo acuerdo mutuo de colindantes e inscripción registral del mismo

5. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: Será de 400 m<sup>2</sup> para las parcelas de nueva creación, o la catastral existente a la aprobación del Plan General.
- b) Frente mínimo: 10,00 m.

Artículo 524. Condiciones estéticas y de composición

1. Fachadas y cubiertas: Las edificaciones, como norma general, se remitirán a las tipologías y modos de hacer constructivos tradicionales de la zona con las siguientes condiciones:

- Las cubiertas se resolverán con faldones y una pendiente máxima del 35%, siendo el material de cubrición obligado la teja cerámica curva de color rojo, pudiendo ser vistas desde el interior. En las fachadas se utilizarán en lo posible los revocos en tonos suaves preferentemente de la gama de los ocres, beiges, salmón o grises pudiendo combinarse

con otros materiales permitidos. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 70 centímetros.

- Se admite la adopción de elementos vistos tradicionales de construcción como impostas, jambas, tornapuntas, canecillos, etc., aún cuando fueran simulados. En este caso podrán pintarse en tonos vivos que combinen con la carpintería exterior. Se admite igualmente el ladrillo a cara-vista de color rojo o tostado. Se prohíben los colores claros y el ladrillo satinado en cualquier color así como los ladrillos jaspeados, estriados o cualquier textura o coloración extraña al ladrillo convencional. Se recomienda el uso del ladrillo tradicional conocido como "galletero". La piedra natural únicamente se admite en zócalos o recercado de huecos. En algún caso puede admitirse el bloque de hormigón de tonos beige o tostados simulando sillería.
- Se prohíbe la carpintería exterior en hierro o en aluminio en su color o en tonos cobrizos, pudiendo utilizarse colores vivos en combinación con los elementos antes citados. El calor blanco se admite siempre que esté justificado en la composición general de las fachadas.
- Las chimeneas se tratarán de forma que guarden relación con los materiales y composición general, pudiendo tener su fuste sección discontinua no pudiendo su altura superar en 0.80 metros la línea de cumbrera. Los remates de las mismas se realizarán con elementos tradicionales como tejas, ladrillo, etc., prohibiéndose expresamente los aspiradores estáticos prefabricados. En algún caso pueden admitirse remates metálicos siempre que obedezcan a diseños adecuados
- Cuando la tipología adoptada sea pareada se evitará que ambos edificios presenten disonancias sustanciales en cuanto a su composición y materiales. En el caso de que la parte de edificación medianera sean exclusivamente porches, será preciso el acuerdo de los propietarios colindantes. En cualquier caso se enrasarán los aleros.
- Se prohíbe expresamente los elementos prefabricados para exteriores como brocales falsos de pozos, jardineras o fuentes de gran volumen, etc.
- Las zonas de plantación en jardines o huertos serán de libre disposición en cuanto a su trazado, espacio y tamaño, combinándose convenientemente las especies resinosas, de hoja caduca, los arbustos, etc. En el proyecto correspondiente se determinarán las especies a plantar, así como su número, composición y disposición de acuerdo con lo señalado en estas ordenanzas, si bien su implantación

definitiva podrá posponerse a la terminación de dichas obras y/o a las épocas del año más adecuadas. En cualquier caso deberán estar completadas en el plazo de un año a partir de la finalización de aquellas.

2. Vuelos y salientes en fachada: No se admiten cuerpos volados de fábrica, excepto los salientes autorizados en fachadas (jambas, impostas, tornapuntas, etc.).
3. Cerramientos de parcela: Los cierres de parcela en su frente de linderos, calles o exterior del polígono se realizará obligatoriamente conforme al diseño definido expresamente para esta actuación, debiendo complementarse con seto vegetal hasta un máximo de 2,00 metros. Los cierres entre las parcelas deberán efectuarse con seto vegetal hasta un máximo de 1,20 metros. Podrá suplementarse con malla metálica, camuflada entre aquel, de color verde.
4. Otras condiciones estéticas: Las edificaciones adosadas no podrán dejar medianerías vistas.

Artículo 525. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento: Se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela. En las parcelas dotacionales se observará lo dispuesto en las Normas de Usos del presente Plan General.

## Capítulo 10. Ordenanza 8 (I). INDUSTRIAL

Artículo 526. Ambito y características

1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 8 (I).
2. Corresponde con las zonas industriales del municipio de Miranda de Ebro, tanto en polígonos destinados a tal fin como dispersas.
3. Comprende cinco subzonas o grados:
  - Grado 1º. TALLERES Y ALMACENES.**
  - Grado 2º. POLIGONO INDUSTRIAL BAYAS.**
  - Grado 3º. INDUSTRIA LIGERA Y MEDIA.**
  - Grado 4º. INDUSTRIA PESADA.**
  - Grado 5º. SECTOR ARASUR (S-CS.2)**

4. Esta Ordenanza también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo (UED) y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General, en los que se aplicarán las condiciones definidas según el Grado de Ordenanza en que se localice.

Artículo 527. Áreas de aplicación

**Grado 1:**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código 8 (I).

Será de aplicación en los ámbitos industriales situados en los tramos urbanos de la actual carretera N-I y de la carretera a Bilbao, denominados "Las Californias", "La Narra", así como el ubicado en el acceso norte al polígono industrial de Bayas.

Corresponde a las áreas de almacenes y talleres existentes desarrolladas a lo largo de la carretera N-I, en ambas márgenes del Ebro, carentes de una ordenación básica y con una estructura dispersa, que se han configurado según la estructura parcelaria y viaria existente, que ha generado una situación de desorden urbanístico, con presencia de enclaves residenciales de carácter suburbial.

**Grado 2:**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código 8 (I) 2º.

Será de aplicación en el ámbito del "Plan Parcial del Polígono Industrial de Bayas", situado al este de la ciudad, en el límite con el País Vasco.

Corresponde con una actuación urbanística desarrollada desde los años ochenta por la entidad pública SEPES.

**Grado 3:**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código 8 (I) 3º.

Será de aplicación en el ámbito situado entre las instalaciones ferroviarias y la actual carretera N-I, en la margen derecha del río Bayas.

Corresponde con instalaciones de industria media y ligera no peligrosa.

**Grado 4:**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código 8 (I) 4º.

Será de aplicación en las grandes instalaciones industriales existentes en las márgenes del río Bayas (Montefibre, Rottneros, Elf Atochen, Alphacan, Rio Ródano y Azucarera).

Corresponde con las industrias químicas asentadas en Miranda de Ebro a partir de los años cuarenta.

**Grado 5:**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código 8 (I) 5º.

Será de aplicación en el sector de suelo urbano no consolidado (S-CS.2) con ordenación detallada definido en la zona de Cascajos, en el extremo noreste de Miranda de Ebro, en el nodo de enlace de la carretera N-I, el eje viario de acceso al polígono industrial de Bayas y la futura variante de la N-I.

Corresponde con un sector de nuevo desarrollo previsto en los terrenos colindantes a la actuación industrial prevista en Álava ("Ararsur").

**Sección Primera: Grado 1º. TALLERES Y ALMACENES: 8(I)1º.**

- Artículo 528. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Industrial. Se permiten los usos existentes en la fecha de entrada en vigor del Plan General, sin que puedan aumentarse las condiciones de edificabilidad actuales en aquellos usos no permitidos en este grado.
  2. Usos compatibles
    - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
    - Comercial, tipos A y B, en todas sus categorías.
    - Hostelería, tipos A, B y C.
    - Oficinas, tipo A, vinculadas al uso predominante.
    - Industrial, tipos A, B y C. Se excluyen las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; no obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, alcancen informe previo favorable del organismo competente de la Junta de Castilla y León, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento en este ámbito.
    - Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C y E.
    - Equipamientos.
    - Espacios libres públicos y zonas libres, tipos A, B y C.
    - Servicios Urbanos.
    - Vías públicas.
  3. Usos prohibidos: Todos los demás.

- Artículo 529. Condiciones de edificación
1. Tipología de la edificación: Edificación aislada y entremedianeras.
  2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y, en su caso, en la documentación del planeamiento de desarrollo de aplicación. Tendrán el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta. Se podrá plantear la apertura de accesos complementarios a los definidos en el Plan General con el objeto exclusivo de dar acceso a las edificaciones. Esta actuación no supondrá aumento del volumen edificable respecto a la situación inicial, no teniendo carácter de vía pública sino de viales de reparto interiores de parcela. Las edificaciones así resultantes estarán sujetas al régimen de propiedad horizontal, considerándose los espacios comunes en proindiviso, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 531.3 de estas Normas.
  3. Coefficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante. Será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.
  4. Condiciones de volumen:
    - a) Altura máxima: Il plantas (Baja + 1). La altura máxima de cornisa será de 12,00 m. El proceso productivo se desarrollará únicamente en planta baja.
    - b) Alturas libres: Las construcciones e instalaciones de nueva planta destinadas a usos industriales tendrán una altura libre mínima de 3,50 m., que podrán reducirse hasta 2,80 m. en el resto de los usos permitidos.
    - c) Ocupación máxima en planta: 75 %.
    - d) Retranqueos mínimos:
      - A la alineación oficial: 6 m. En parcelas situadas entre parcelas edificadas colindantes, se podrán mantener las líneas de la edificación consolidadas.
      - A linderos laterales y trasero: Si existieran medianeras edificadas, la nueva edificación deberá adosarse, al menos, a una de ellas; excepto que el frente de parcela supere los 25 m., en cuyo caso la edificación podrá estar aisladaEn edificación aislada, 3 m.

En edificación entremedianeras, se podrán eliminar estos retranqueos, sin que puedan superarse el resto de las condiciones de la ordenación..

- e) Construcciones por encima de la altura permitida y otros parámetros urbanísticos: El Ayuntamiento podrá permitir la construcción de elementos singulares por encima de la altura máxima, siempre que se justifique su necesidad en razón a la naturaleza de la actividad, sin que pueda sobrepasar el 10 % de la superficie ocupada en planta por la edificación proyectada, salvo situaciones excepcionales que se aprecien por el Ayuntamiento.

5. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: Será de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas de industria ligera, y de 500 m<sup>2</sup> para industria media.
- b) Frente mínimo: 8,00 m.

Artículo 530. Condiciones estéticas y de composición

1. Será de composición libre.
2. Cerramientos de parcela: La parcela deberá cercarse en sus linderos mediante cerramiento de fábrica de altura máxima de 1,20 m., con cierres metálicos hasta un máximo de 2,50 m. o seto vegetal.
- Con la autorización previa del Ayuntamiento, siempre que se actúe en frentes completos de manzana o en situaciones singulares a juicio del mismo, se podrán incorporar a la vía pública los espacios privados destinados a aparcamientos, aceras o jardines, debiendo resolverse adecuadamente la continuidad de estos ámbitos. En cualquier caso, el mantenimiento de dichos espacios corresponderá a los propietarios.
3. Composición volumétrica: Será obligatoria la disposición de los bloques representativos de la edificación (oficinas, salas de exposición y venta, y en general, los espacios no dedicados a los procesos de fabricación) en los frentes a las actuales carreteras de Bilbao y N-I, en aquellas parcelas con accesos desde estas vías.

Artículo 531. Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento: Se deberán resolver en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga. Se exigen como mínimo una plaza de aparcamiento para coches dentro de cada parcela por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida y una para camiones por cada 400 m<sup>2</sup> hasta 1.200 m<sup>2</sup> de superficie construida más otra por cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción.
2. Urbanización: El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo la urbanización completa, con los accesos, aparcamientos, zonas de



almacenaje y el tratamiento de las zonas ajardinadas.

Los espacios libres interiores de parcela que no se destinen a viario o aparcamiento, que den frente a alineaciones oficiales a vías principales deberán ajardinarse. No se permite la utilización de estos espacios como depósito de materiales o de vertido de desperdicios.

3. Operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria: Las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria corresponden al proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para las zonas libres privadas de la unidad parcelaria. Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas sin edificar; debiendo cumplir, además de las condiciones anteriores contenidas en esta Ordenanza, las condiciones particulares que se exponen a continuación:

- Superficie mínima de la unidad parcelaria a subdividir: 2.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.
- Superficie edificada mínima de cualquier espacio resultante de la subdivisión: 300 m<sup>2</sup> en industria ligera y 750 m<sup>2</sup> en industria media.
- Ocupación máxima en planta: 75 % de la superficie neta de la unidad parcelaria.
- Zonas libres comunes: Tendrán una superficie mínima del 25 % de la superficie neta de la unidad parcelaria, teniendo carácter de propiedad mancomunada e indivisible para el conjunto de los espacios edificados, no pudiendo realizarse en ellas, cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento.

Dichas zonas libres privadas estarán completamente urbanizadas en su totalidad.

Los viarios privados en el interior de la parcela matriz deberán cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

Vías de un solo sentido sin puerta a pabellón: 7 ml.

Vías de doble sentido sin puerta a pabellón: 7 ml.

Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por un lado:  
7 ml.

Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por dos lados: 10 ml.

- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado:  
10 ml.
- Vía de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en dos lados:  
13 ml.
- Accesos: el acceso viario a los espacios edificados de la unidad parcelaria se producirá por las zonas libres privadas, debiendo limitarse al imprescindible el número de conexiones con la red viaria pública.
  - Separación entre edificaciones: En caso de disponerse en el interior de una unidad parcelaria a subdividir más de un volumen edificado, deberán mantenerse los retranqueos definidos en esta Ordenanza.
  - Contadores: Se deberán disponer los contadores de cada espacio resultante de manera centralizada sobre la alineación oficial de la unidad parcelaria, accesible desde el viario público.
4. En los casos de actuaciones aisladas de Normalización de Fincas en suelo urbano consolidado se considerará que los propietarios pueden materializar su edificabilidad dentro de las alineaciones resultantes siempre que la parcela neta privada procedente de la normalización reúna las condiciones de parcela edificable, pudiendo aumentarse el coeficiente de edificabilidad y la ocupación máxima, debiendo respetarse el resto de las condiciones de volumen establecidas.

## Sección Segunda: Grado 2º. POLIGONO INDUSTRIAL BAYAS: 8(l)2º.

- Artículo 532. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Industrial.
  2. Usos compatibles:
    - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia, con una edificabilidad máxima de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Comercial, tipos A y B, en todas sus categorías.
    - Hostelería, tipos A, B y C.
    - Oficinas, tipo A, vinculadas al uso predominante.
    - Industrial, tipos A, B y C. Se excluyen las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; no obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, alcancen informe previo favorable

del organismo competente de la Junta de Castilla y León, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento en este ámbito.

- Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C y E.
- Equipamientos.
- Espacios libres públicos y zonas libres, tipos A, B y C.
- Servicios Urbanos.
- Vías públicas.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 533. Condiciones de edificación

1. Tipología de la edificación: Edificación aislada y entremedianeras.

2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y, en su caso, en la documentación del planeamiento de desarrollo de aplicación. Tendrán el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta. Se podrá plantear la apertura de accesos complementarios a los definidos en el Plan General con el objeto exclusivo de dar acceso a las edificaciones.

Esta actuación no supondrá aumento del volumen edificable respecto a la situación inicial, no teniendo carácter de vía pública sino de viales de reparto interiores de parcela. Las edificaciones así resultantes estarán sujetas al régimen de propiedad horizontal, considerándose los espacios comunes en proindiviso, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 535.3 de estas Normas.

3. Coefficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.

Será 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.

4. Condiciones de volumen:

a) Altura máxima: III plantas (Baja + 2) en las edificaciones representativas a la alineación oficial, con altura máxima de cornisa de 12 m. y de II plantas (Baja + 1), con altura máxima de cornisa de 12,00 m. en las demás construcciones o instalaciones.

En parcelas superiores a 15.000 m<sup>2</sup> de superficie, la altura máxima podrá aumentarse justificadamente siempre que el retranqueo frontal de las edificaciones representativas sea mayor a 15 m. y de 25 m. en las demás.

- b) Ocupación máxima en planta: 75 %. La ocupación mínima será del 30 % de la máxima autorizada.
- c) Retranqueos mínimos:
  - A la alineación oficial: 10 m, en industria grande; y 5 m, en industria media y ligera.
  - A linderos laterales y trasero: 3 m. y 5 m., respectivamente. En industria ligera no se exigen retranqueos laterales ni trasero, que en caso de disponerse serán éstos.
- d) Construcciones por encima de la altura permitida y otros parámetros urbanísticos: El Ayuntamiento podrá permitir la construcción de elementos singulares por encima de la altura máxima, siempre que se justifique su necesidad en razón a la naturaleza de la actividad, sin que pueda sobrepasar el 10 % de la superficie ocupada en planta por la edificación proyectada, salvo situaciones excepcionales que se aprecien por el Ayuntamiento.

5. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: Se establecen 3 tamaños de parcela mínima, en función del tipo de industria:
  - Industria ligera, desde 500 m2 hasta 3.000 m2; con un único acceso principal, pudiendo, cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas, disponer de acceso de servicio.
  - Industria media, más de 3.000 m2 hasta 7.000 m2; con un único acceso.
  - Industria grande, más de 7.000 m2; con posibilidad de varios accesos.
- b) Frente mínimo:
  - Industria ligera, 10 m.
  - Industria media, 25 m.
  - Industria grande, 50 m.

Artículo 534. Condiciones estéticas y de composición

- 1. Será de composición libre.
- 2. Composición volumétrica: La edificación principal tendrá un fondo máximo de 10 m. en caso de edificación entremedianeras, y de 15 m. en caso de edificación aislada.

Artículo 535. Condiciones particulares

- 1. Plazas de aparcamiento: Se deberán resolver en el interior de la parcela las

operaciones de carga y descarga. En parcelas con superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup>, de acuerdo con las Normas de Uso del Plan General, deberá destinarse al menos una superficie para aparcamiento superior al 10 % de la superficie ocupada en planta por la edificación.

2. Urbanización: El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo la urbanización completa, con los accesos, aparcamientos, zonas de almacenaje y el tratamiento de las zonas ajardinadas.

Los espacios libres interiores de parcela que no se destinen a viario o aparcamiento, que den frente a alineaciones oficiales a vías principales deberán ajardinarse. No se permite la utilización de estos espacios como depósito de materiales o de vertido de desperdicios.

3. Operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria: Las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria corresponden al proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para las zonas libres privadas de la unidad parcelaria. No se permiten estas operaciones de subdivisión en el caso de Industria grande. Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas sin edificar; debiendo cumplir, además de las condiciones anteriores contenidas en esta Ordenanza, las condiciones particulares que se exponen a continuación:

- Superficie mínima de la unidad parcelaria a subdividir: 5.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.
- Superficie edificada mínima de cualquier espacio resultante de la subdivisión: 300 m<sup>2</sup> en industria ligera y 750 m<sup>2</sup> en industria media.
- Ocupación máxima en planta: 75 % de la superficie neta de la unidad parcelaria.
- Zonas libres comunes: Tendrán una superficie mínima del 25 % de la superficie neta de la unidad parcelaria, teniendo carácter de propiedad mancomunada e indivisible para el conjunto de los espacios edificados, no pudiendo realizarse en ellas, cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento. Dichas zonas libres privadas estarán completamente urbanizadas en su totalidad.

Los viarios privados en el interior de la parcela matriz deberán cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

Vías de un solo sentido sin puerta a pabellón: 7 ml.

Vías de doble sentido sin puerta a pabellón: 7 ml.

Vías de un sentido con puerta de acceso a pabellón por un lado: 7 ml.

Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por dos lados: 10 ml.

Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.

Vía de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en dos lados: 13 ml.

- Accesos: el acceso viario a los espacios edificados de la unidad parcelaria se producirá por las zonas libres privadas, debiendo limitarse al imprescindible el número de conexiones con la red viaria pública.
- Separación entre edificaciones: En caso de disponerse en el interior de una unidad parcelaria a subdividir más de un volumen edificado, deberán mantenerse los retranqueos definidos en esta Ordenanza.
- Contadores: Se deberán disponer los contadores de cada espacio resultante de manera centralizada sobre la alineación oficial de la unidad parcelaria, accesible desde el viario público.

### Sección Tercera: Grado 3º. INDUSTRIA LIGERA Y MEDIA: 8(I)3º.

Artículo 536. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Industrial.

2. Usos compatibles

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
- Oficinas, tipo A, al servicio exclusivo de la industria instalada.
- Comercial, tipos A y B, en todas sus categorías.
- Hostelería, tipos A, B y C.
- Industrial ligera y media, tipo A. Se excluyen las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; no obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, alcancen informe previo favorable del organismo competente de la Junta de Castilla y León, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento en este ámbito.
- Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C y E.
- Equipamientos.

- Espacios libres públicos y zonas libres, tipos A y B.
  - Servicios Urbanos.
  - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 537. Condiciones de edificabilidad

1. Tipología de la edificación: Edificación aislada y entremedianeras.
2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y, en su caso, en la documentación del planeamiento de desarrollo de aplicación.

Se podrá plantear la apertura de nuevas vías complementarias al viario definido en el Plan General, con el objeto exclusivo de dar acceso a las edificaciones. Este nuevo viario no supondrá aumento del volumen edificable respecto a la situación inicial, no teniendo carácter de vía pública sino de viales de reparto interiores de parcela. Las edificaciones así resultantes estarán sujetas al régimen de propiedad horizontal, considerándose los espacios comunes en proindiviso, y no podrán tener acceso directo desde la carretera N-I, debiendo disponerse una vía de servicio.

3. Coefficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.

Será 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.

4. Condiciones de volumen:

- a) Altura máxima: III plantas (Baja + 2), con altura máxima de cornisa de 12,00 m. respecto a la alineación principal, con tolerancia de elementos funcionales que la requieran mayor.

En aquellos casos, en que por las características del terreno pudieran surgir variaciones sustanciales en la altura de la edificación y en ausencia de otras alineaciones, los servicios técnicos municipales se reservarán la interpretación de la altura máxima.

- b) Ocupación máxima en planta: 75 %.

- c) Retranqueos mínimos:

- A la alineación oficial: 6 m.

- A linderos laterales y trasero: 5 m., al menos a uno de los linderos, cuando la parcela tenga una fachada y fondo mayores de 25 m.. En las parcelas con superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> la edificación estará aislada,

con retranqueos de 5 m. a todos sus linderos, salvo que existan medianeras edificadas, a las que podrán adosarse las nuevas construcciones.

- d) Construcciones por encima de la altura permitida y otros parámetros urbanísticos: El Ayuntamiento podrá permitir la construcción de elementos singulares por encima de la altura máxima, siempre que se justifique su necesidad en razón a la naturaleza de la actividad, sin que pueda sobrepasar el 10 % de la superficie ocupada en planta por la edificación proyectada, salvo situaciones excepcionales que se aprecien por el Ayuntamiento.

5. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: Será de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas de industria ligera, y de 500 m<sup>2</sup> para industria media.
- b) Frente mínimo: 8,00 m.

Artículo 538. Condiciones estéticas y de composición

1. Será de composición libre.
2. Composición volumétrica: Será obligatoria la disposición de los bloques representativos de la edificación (oficinas, salas de exposición y venta, y en general, los espacios no dedicados a los procesos de fabricación) en los frentes a la actual carretera N-I, en aquellas parcelas con accesos desde esta vía.
3. Cerramientos de parcela: La parcela deberá cercarse en sus linderos mediante cerramiento de fábrica de altura máxima de 1,20 m., con cierres metálicos hasta un máximo de 2,50 m. o seto vegetal.

Con la autorización previa del Ayuntamiento, siempre que se actúe en frentes completos de manzana o en situaciones singulares a juicio del mismo, se podrán incorporar a la vía pública los espacios privados destinados a aparcamientos, aceras o jardines, debiendo resolverse adecuadamente la continuidad de estos ámbitos. En cualquier caso, el mantenimiento de dichos espacios corresponderá a los propietarios.

Artículo 539. Condiciones particulares

1. Urbanización: El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo la urbanización completa, con los accesos, aparcamientos, zonas de almacenaje y el tratamiento de las zonas ajardinadas.

Los espacios libres interiores de parcela que no se destinen a viario o aparcamiento, que den frente a alineaciones oficiales a vías principales deberán ajardinarse. No se permite la utilización de estos espacios como depósito de



materiales o de vertido de desperdicios.

2. Plazas de aparcamiento: Se deberán resolver en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga. Se exige como mínimo una plaza de aparcamiento para coches dentro de cada parcela por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida y una para camiones por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, con un mínimo de 1 plaza.

#### Sección Cuarta: Grado 4º. INDUSTRIA PESADA: 8(I)4º.

- Artículo 540. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Industrial.
  2. Usos compatibles
    - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
    - Oficinas, tipo A, al servicio exclusivo de la industria instalada.
    - Comercial, tipo B, en todas sus categorías, vinculada al servicio exclusivo de la industria instalada.
    - Hostelería, tipo A, vinculada al servicio exclusivo de la industria instalada.
    - Industrial media y pesada, tipo A en parcela única. Se excluyen las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; no obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, alcancen informe previo favorable del organismo competente de la Junta de Castilla y León, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento en este ámbito.
    - Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C y E, al servicio exclusivo de la industria instalada.
    - Equipamientos, al servicio exclusivo de la industria instalada.
    - Espacios libres públicos y zonas libres, tipo B.
    - Servicios Urbanos.
  3. Usos prohibidos: Todos los demás.
- Artículo 541. Condiciones de edificabilidad
1. Tipología de la edificación: Edificación aislada en parcela única.
  2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos

de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y, en su caso, en la documentación del planeamiento de desarrollo de aplicación. Tendrá el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta. La alineación oficial corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

3. Coeficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.

Será de  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  sobre parcela bruta.

4. Condiciones de volumen:

- a) Altura máxima: III plantas (Baja + 2) en las edificaciones representativas, con altura máxima de cornisa de 12 m. y de II plantas (Baja + 1), con altura máxima de cornisa de 12 m. en las demás construcciones o instalaciones. Esta altura podrá aumentarse justificadamente siempre que los retranqueos sean superiores a 25 m. Se permiten elementos funcionales que por sus características técnicas y funcionales requieran una altura superior.
- b) Ocupación máxima en planta: 60 %. La ocupación mínima será del 30 % de la máxima autorizada.
- c) Retranqueos mínimos:
- A la alineación oficial: 20 m.
  - A linderos laterales y trasero: 20 m.
- d) Construcciones por encima de la altura permitida y otros parámetros urbanísticos: El Ayuntamiento podrá permitir la construcción de elementos singulares por encima de la altura máxima, siempre que se justifique su necesidad en razón a la naturaleza de la actividad, sin que pueda sobrepasar el 10 % de la superficie ocupada en planta por la edificación proyectada, salvo situaciones excepcionales que se aprecien por el Ayuntamiento.

En razón a los específicos requerimientos de la Industria pesada, podrán proponerse parámetros edificatorios (altura, volumen, retranqueos) distintos de los establecidos con carácter general, siempre que quede debidamente acreditada la imposibilidad técnica, o inviabilidad manifiesta para dar cumplimiento a los mismos. Esta excepcionalidad será libremente apreciada, caso a caso, por el Ayuntamiento, debiendo establecerse en todo caso las medidas correctoras de tratamiento

paisajístico necesarias a fin de limitar el impacto visual y ambiental de estas instalaciones próximas al medio urbano.

5. Condiciones de parcela:  
Parcela mínima: Será de 25.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 542. Condiciones estéticas y de composición

1. Será de composición libre.
2. Cerramientos de parcela: La parcela deberá cercarse en sus linderos mediante cerramiento de fábrica de altura máxima de 1,50 m., con cierres metálicos hasta un máximo de 2,50 m. o seto vegetal.

Con la autorización previa del Ayuntamiento, siempre que se actúe en frentes completos de manzana o en situaciones singulares a juicio del mismo, se podrán incorporar a la vía pública los espacios privados destinados a aparcamientos, aceras o jardines, debiendo resolverse adecuadamente la continuidad de estos ámbitos.

Artículo 543. Condiciones particulares

1. Urbanización: El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo la urbanización completa, con los accesos, aparcamientos, zonas de almacenaje y el tratamiento de las zonas ajardinadas.

Las zonas libres interiores de parcela, que no se destinen a viario o aparcamiento, que den frente a alineaciones oficiales a vías principales deberán ajardinarse. Estas zonas de retranqueo obligatorio deberán arbolarse y ser objeto de tratamiento paisajístico a fin de limitar el impacto visual y ambiental de estas instalaciones próximas al medio urbano. No se permite la utilización de estos espacios libres como depósito de materiales o de vertido de desperdicios.

2. Plazas de aparcamiento: Se deberán resolver en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga. De acuerdo con las Normas de Uso del Plan General, será necesaria una superficie para aparcamiento superior al 10 % de la superficie ocupada en planta por la edificación.

Sección Quinta: Grado 5º. SECTOR ARASUR: 8(I)5º.

Artículo 544. Condiciones de usos y actividades

La ordenación detallada definida para este sector establece dos parcelas diferentes; I-1 (situada al sur, junto a las líneas férreas) e I-2 (situada al norte) para uso industrial, con

los siguientes usos y actividades específicas:

- Parcela I-1: Centro Logístico e industrial (CLI)
- Parcela I-2: Centro de servicios (CS) y Centro Logístico e industria (CLI).

Artículo 545. Condiciones de uso

***Centro Logístico e industrial (CLI):***

1. Uso predominante: Industrial, en su categoría de Almacenaje, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc. y el industrial.
2. Usos compatibles
  - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia, en parcelas de superficie igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>.
  - Comercial, tipo B, en todas sus categorías, vinculado al uso predominante. Corresponderán a locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
  - Hostelería, tipo A, al servicio del uso predominante.
  - Oficinas, tipo A, vinculadas al uso predominante.
  - Industrial ligera y media, tipos A, B y C (actividades industriales de empaquetamiento, etiquetado, etc.; así como correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, pintura y acabado, mezcla, etc.). Se excluyen las industrias definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; no obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, alcancen informe previo favorable del organismo competente de la Junta de Castilla y León, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento en este ámbito.
  - Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C y E (éste, solamente en su categoría de Talleres del Automóvil).
  - Equipamientos, al servicio exclusivo de la industria instalada.
  - Espacios libres públicos y zonas libres, tipo B.
  - Servicios Urbanos.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

***Centro de servicios (CS):***

1. Uso predominante: Industrial. Conjuntamente con el uso específico del Centro

Logístico e industrial (CLI), se considera el uso de “Centro de Servicios”, tanto a empresas, al vehículo o las personas (trabajadores de la Plataforma Logística, visitantes transportistas o tráfico atraído por la oferta de servicios).

2. Usos compatibles

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia, en parcelas de superficie igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>.
- Comercial, tipos A y B, en todas sus categorías.
- Oficinas, tipo A.
- Hostelero, tipos A, B y C.
- Industrial ligera y media, tipos A, B y C (almacenes y actividades industriales de empaquetamiento, etiquetado o pequeñas transformaciones). Se excluyen las industrias definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.
- Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C, E y F.
- Equipamientos (docentes, asistenciales, deportivos, socioculturales y administrativos).
- Espacios libres públicos y zonas libres, tipo B.
- Servicios Urbanos.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 546. Condiciones de edificación

1. Tipología de la edificación: Edificación aislada o adosada.
2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y, en su caso, en la documentación del planeamiento de desarrollo de aplicación. Tendrá el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta, que se señalan en los planos del Plan General. En caso de modificación de la ordenación mediante Estudio de Detalle, en éste se fijarán los nuevos retranqueos.
3. Coefficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.  
Será 0,7093 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
4. Condiciones de volumen:
  - a) Altura máxima: 15 m. a la altura de cornisa. Se permite una altura

superior a la anteriormente señalada, siempre que por necesidades técnicas y funcionales de la actividad sea necesario superar la altura establecida.

- b) Ocupación máxima en planta: Será la que resulte de la aplicación simultánea del coeficiente de edificabilidad y de los retranqueos señalados.
- c) Retranqueos mínimos:
  - A la alineación oficial: 6 m.
  - A linderos laterales, trasero y viario privado: 4 m. En el caso de proyectos de edificación cuyo aprovechamiento recaiga en los términos municipales de Ribera Baja y Miranda de Ebro, se podrá adosar la edificación en el límite de los términos municipales. En la parcela I-1, además, es de aplicación la afección del límite de edificación de la línea ferroviaria Madrid-Irún.
- d) Construcciones por encima de la altura permitida y otros parámetros urbanísticos: El Ayuntamiento podrá permitir la construcción de elementos singulares por encima de la altura máxima, siempre que se justifique su necesidad en razón a la naturaleza de la actividad, sin que pueda sobrepasar el 10 % de la superficie ocupada en planta por la edificación proyectada, salvo situaciones excepcionales que se aprecien por el Ayuntamiento.
- e) Entreplantas: Se admiten hasta cuatro entreplantas destinadas a usos de oficinas o almacenes en un 25% de la planta de la edificación, computando a efectos de edificabilidad. Las entreplantas tendrán una altura libre mínima de 2.50 m., en edificios industriales y oficinas.
- f) Bajo rasante: Se admite un número máximo de 2 plantas bajo rasante, con una distancia máxima de 6,00 m. entre los niveles de la planta baja y la de la planta más inferior.
- g) Disposición de volúmenes: La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m., es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela. Quedan excluidas de esta condición las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

5. Condiciones de parcela:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

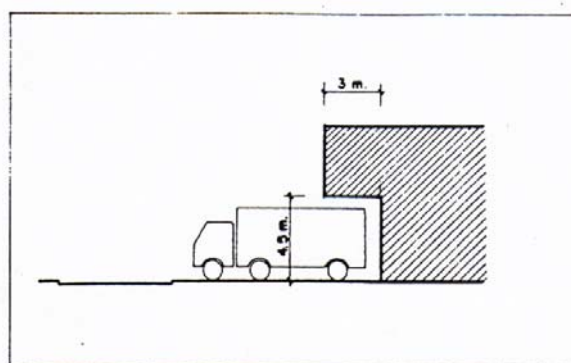
Artículo 547. Condiciones estéticas y de composición

- 1. Será de composición libre.

2. Cerramientos de parcela: La parcela deberá cercarse en sus linderos mediante cerramiento de fábrica de altura máxima de 1,20 m., con cierres metálicos hasta un máximo de 2,50 m. o seto vegetal.

Con la autorización previa del Ayuntamiento, siempre que se actúe en frentes completos de manzana o en situaciones singulares a juicio del mismo, se podrán incorporar a la vía pública los espacios privados destinados a aparcamientos, aceras o jardines, debiendo resolverse adecuadamente la continuidad de estos ámbitos.

3. Vuelos: Los cuerpos volados admisibles serán los indicados en el esquema adjunto, computando a efectos de edificabilidad salvo las marquesinas, que no computarán, pudiendo tener un vuelo máximo de 6,00 m.



**VUELOS ADMISIBLES**

Artículo 548. Condiciones particulares

1. Actividades: Las actividades que desarrollan el régimen de usos son las siguientes:

**Centro Logístico e industrial (CLI):**

- a) Empresas de almacenamiento y de gran distribución, incluidas oficinas y servicios propios.
- b) Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos, incluidas oficinas y servicios propios.
- c) Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada, incluidas oficinas y servicios propios.
- d) Otras empresas logísticas. Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

- e) Centros logísticos de empresas industriales, con los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.
- f) Otros usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.
- g) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores, como casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula, viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup>. construidos.
- h) Actividades industriales en las que queda expresamente prohibida la instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas definidas en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre.

**Centro de servicios (CS) y Centro Logístico e industria (CLI):**

- a) Centro administrativo-lonja de contratación: Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.
- b) Administración interior y viviendas de empleados: Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.
- c) Servicios públicos a las empresas: Correos y telégrafos, teléfono y telex, policía, bomberos, etc.
- d) Servicios públicos básicos para los usuarios: Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.
- e) Actividades privadas de servicios personales: Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.
- f) Comercio minorista para trabajadores y usuarios: Supermercado, comercio textil, prensa, librería, estanco, video-club, etc.
- g) Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utillaje comercial: Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.
- h) Actividades auxiliares del transporte: Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos,



- reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.
- i) Otros usos de servicios: Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos conductores, empresas y trabajadores usuarios del PL y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.
  - j) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores: Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras.
  - k) Aparcamiento de vehículos pesados: Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios, lavado automático, etc.
2. Urbanización: El proyecto de edificación o, en su caso, el Estudio de Detalle deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo la urbanización completa, con los accesos, aparcamientos, zonas de almacenaje y el tratamiento de las zonas ajardinadas.
- Las zonas libres interiores de parcela, que no se destinen a viario o aparcamiento, que den frente a alineaciones oficiales a vías principales deberán ajardinarse. Estas zonas de retranqueo obligatorio deberán arbolarse y ser objeto de tratamiento paisajístico a fin de limitar el impacto visual y ambiental de estas instalaciones próximas al medio urbano. Se permite la utilización de estas zonas libres como áreas de aparcamiento, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad), e infraestructuras.
3. Plazas de aparcamiento: Se deberán resolver en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga. Se dispondrán en el interior de las parcelas la menos 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

## Capítulo 11. Ordenanza 9 (T). Terciario

- Artículo 549. Ámbito y características
- 1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 9 (T).
  - 2. Corresponde con las zonas de la ciudad dedicadas a actividades terciarias

(comerciales, de oficinas y hostelería), tal como son definidas en las Normas de Usos incluidas en la presente Normativa. En el ámbito de esta Ordenanza no se incluye el sector S-CS.2 (Arasur), que se regula por Ordenanza específica 8 (I) 5º.

3. Esta Ordenanza, en su caso, también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo (UED) y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General.

Artículo 550. Áreas de aplicación

1. Comprende las áreas delimitadas en este Plan General, situadas en los ejes estructurantes definidos por las actuales carreteras N-I y de Logroño, correspondiendo con accesos principales al núcleo urbano de Miranda de Ebro:
  - la zona situada en la actual N-I, en el acceso norte a la ciudad, entre las calles Burgos, Bilbao y Alava.
  - la zona situada al este de la ciudad, denominada Cascajos, entre el acceso previsto al polígono industrial de Bayas, la proyectada Ronda Este y las vías férreas.
  - el área situada al este de la ciudad, en la carretera de Logroño junto al puente sobre el río Bayas, que incorpora la estación de servicio.
2. La normativa propuesta regula la reordenación de estas áreas mediante la consolidación de los usos terciarios en localizaciones estratégicas dentro de la estructura de la ciudad, así como la implantación de nuevos desarrollos terciarios.

Artículo 551. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Comercial, Oficinas y Hostelería.
2. Usos compatibles
  - Residencial, Tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
  - Oficinas, Tipo A.
  - Comercial, tipos A y B, en todas sus categorías.
  - Hostelería, tipos A, B y C.
  - Industrial, tipos B y C.
  - Servicios del automóvil, tipos A, C, D y E (este último sólo en parcela exclusiva y usos complementarios).
  - Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C y E.
  - Equipamientos.
  - Espacios libres públicos y zonas libres, tipos A, B y C.
  - Servicios Urbanos.
  - Vías públicas.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 552. Condiciones de edificabilidad

1. Tipología de la edificación: Edificación aislada o adosada.
2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, o, en su caso, en las fichas de las Unidades de Ejecución y en la documentación del planeamiento de desarrollo aplicable. Las alineaciones señaladas tendrán el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.
3. Coefficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores o de planeamiento de desarrollo del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.  
Será  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
4. Condiciones de volumen
  - a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, o en su caso, en las fichas de los Sectores o planeamiento de desarrollo del presente Plan General, sin que pueda superarse una altura de IV (Baja+3) plantas en nuevas edificaciones o ampliación de existentes.
  - b) Ocupación máxima en planta: 60 %.
  - c) Retranqueos mínimos:
    - a la alineación oficial: 5 m.
    - a linderos laterales y trasero: 5 m.
5. Condiciones de parcela
  - a) Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Frente mínimo: 20 m.

Artículo 553. Condiciones particulares

Las edificaciones residenciales unifamiliares existentes en Cascajos, al este del río Bayas, se declaran expresamente fuera de ordenación, no pudiendo aumentar sus condiciones de edificabilidad actuales. En esta zona se permite el uso industrial existente de naves y almacenes.

1. Condiciones estéticas y de composición

Composición libre. El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo la urbanización completa, con los accesos, aparcamientos y

el tratamiento de las zonas ajardinadas. Las zonas libres de la parcela que no se destinen a viario o aparcamiento, que den frente a alineaciones oficiales a vías principales deberán ajardinarse. No se permite la utilización de estos espacios como depósito de materiales o de vertido de desperdicios.

2. Plazas de aparcamiento:

De aplicación las condiciones establecidas en las Normas de Usos de este Plan General, y en su defecto, se exigirá 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificados sobre rasante.

## Capítulo 12. Ordenanza 10 (EQ). EQUIPAMIENTO

Artículo 554. Ámbito y áreas de aplicación

1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 10 (EQ).
2. Será de aplicación en todas las áreas de la ciudad destinadas a equipamientos y servicios sociales, culturales, religiosos, deportivos y demás dotaciones al servicio de la población, sean públicos o privados, tal como son definidas en las Normas de Usos contenidas en la presente Normativa. Se incluye en esta ordenanza los equipamientos comerciales, que se regularán de acuerdo con las condiciones establecidas para el uso comercial de las presentes Normas.
3. Esta Ordenanza, en su caso, también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo (UED) y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General.

Artículo 555. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Equipamiento.
2. Usos compatibles
  - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia y B, sólo para residencias de estudiantes, colectivos religiosos y similares).
  - Oficinas, tipo A, vinculadas al uso predominante.
  - Comercial, tipos A y B, en todas sus categorías, vinculado al uso predominante.
  - Hostelería, tipos A y B, vinculada al uso predominante.
  - Servicios del automóvil, tipos A y D, vinculado al uso predominante.

- Espacios libres públicos y zonas libres, tipos A, B y C.
  - Servicios Urbanos.
  - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 556. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, en las fichas de los Sectores y, en su caso, en la documentación de planeamiento de desarrollo aplicable. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

2. Coeficiente de edificabilidad

**Equipamientos no deportivos:** Con carácter general, la edificabilidad será de  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre parcela bruta, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que esta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo 445 para los Equipamientos en manzana cerrada.

**Equipamientos deportivos:** La edificabilidad máxima será de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre parcela bruta, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que esta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará este.

3. Condiciones de volumen:

Con carácter general, se establecen las siguientes condiciones:

- a) Altura máxima de cornisa: 15,00 m.
- b) Ocupación máxima en planta: 70 %.
- c) Retranqueos mínimos: La situación de la edificación en la parcela será libre, en caso de producirse retranqueos a linderos laterales y/o trasero, será al menos de 1/2 de la altura de la edificación, con una distancia mínima de 3 m. En cualquier caso, se observarán los módulos y normas específicas en la materia, así como deberá tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

Los equipamientos que se sitúen en parcelas calificadas para este uso en el interior de manzanas, tanto cerrada como abierta, deberán incorporar en su diseño soluciones arquitectónicas y medidas correctoras para minorar su posible incidencia visual en las edificaciones próximas. Las obras de nueva edificación y/o ampliación de equipamientos existentes no superarán, con carácter general, una altura

máxima de II plantas (Baja + 1) y 7,00 m. de altura de cornisa. Estas alturas podrán superarse excepcionalmente, cuando a juicio razonado de los servicios técnicos municipales, y en razón a la naturaleza del mismo, requieran una altura mayor.

- Artículo 557. Condiciones particulares
1. Condiciones estéticas y de composición  
Composición libre.  
El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir variaciones en las condiciones de volumen definidas con carácter general, en función de la utilidad pública del servicio y de las necesidades racionales del mismo.
  2. Plazas de aparcamiento: Según el tipo de equipamiento de que se trate, los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad al Plan General deberán cumplir:  
**Escolar:** Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.  
**Cultural y asistencial:** 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.  
**Sanitario:** 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en todo caso.  
**Servicios públicos:** 1 plaza por cada 40 m<sup>2</sup> construidos.  
**Mercado municipal:** Sin perjuicio de lo establecido en las normas del uso comercial de este plan General, se deberá disponer, al menos, 1 plaza por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7 m. x 4 m. por cada 10 puestos de venta.  
**Deportivo:** 1 plaza por cada 500 m<sup>2</sup> de parcela.
  4. Equipamientos en Manzana Cerrada o Abierta: Los equipamientos localizados en parcelas emplazadas en manzana cerrada o abierta (edificación entre medianeras), deberán cumplir las condiciones particulares de la Ordenanza aplicable a la edificación de su entorno, en lo que se refiere a condiciones de edificabilidad (coeficiente de edificabilidad, condiciones de volumen y parcela mínima).

Capítulo 13. Ordenanza 11 (EL). ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

- Artículo 558. Ámbito y áreas de aplicación
1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 11 (EL).
  2. Será de aplicación en todas las áreas de la ciudad dedicadas a espacios libres y zonas verdes de uso público o privado, éste último con las particularidades que se presentan en el presente capítulo.
- Artículo 559. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Zonas verdes y espacios libres.
  2. Usos compatibles
    - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
    - Hostelería, tipo A, en construcciones ligeras tipo quiosco.
    - Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.
    - Servicios del automóvil y el transporte, tipos A (sólo se permite en aquellas áreas de zonas verdes y espacios libres que tengan una superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>) y D, con una ocupación no superior al 10 % y al 50 %, respectivamente, de la superficie total del espacio libre público donde se localice.
    - Equipamientos públicos vinculados al ocio cultural, recreativo, deportivo y otras instalaciones análogas compatibles con el uso predominante. Sólo se permiten en aquellas áreas de zonas verdes y espacios libres que tengan una superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>.
    - Servicios urbanos públicos.
    - Espacios libres públicos y zonas libres, tipos A, B y C.
  3. Usos prohibidos: Todos los demás.
- Artículo 560. Condiciones de edificabilidad
1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, en las fichas de los Sectores y, en su caso, en la documentación del planeamiento de desarrollo aplicable. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza, equivalente a alineación de parcela o pública, según la definición contenida en las Normas de Edificación incluidas en la presente Normativa.
  2. Coefficiente de edificabilidad: La edificabilidad será como máximo de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.
  3. Condiciones de volumen

- a) Altura máxima: 1 planta (Baja). La altura máxima de cornisa será de 4 m. Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales, existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.
- b) Ocupación máxima en planta, sobre rasante: 10% de la parcela neta, para el conjunto de las construcciones e instalaciones. En caso de permitirse esta ocupación para usos compatibles, deberá descontarse del cómputo de los estándares de Espacios Libres Públicos legalmente exigibles.

Artículo 561. Condiciones particulares

1. Materiales y cerramientos: Los cerramientos de parcela no podrán sobrepasar una altura de 1,0 m. en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura. Se deberán utilizar materiales y cerramientos que procuren la integración estética acorde con el carácter de estas áreas, de acuerdo con las determinaciones que establezca el Ayuntamiento.
2. Construcciones auxiliares: Se permiten construcciones auxiliares para acceso, en su caso, a los usos permitidos situados bajo rasante, siempre que no se superen las condiciones de edificabilidad establecidas.
3. Accesos: Los espacios libres y zonas verdes públicos colindantes con parcelas edificables que tengan señaladas alineaciones oficiales en este Plan General o en planeamiento de desarrollo podrán disponer, sólo para aquellas edificaciones existentes que no tengan posibilidad de otro acceso rodado, de acceso exclusivo de servicio a las mismas, siempre que se cumpla lo establecido en el artículo 560.3.b) de esta Normativa respecto a la ocupación máxima y en las condiciones que establezca el Ayuntamiento.
4. Zonas libres: Las zonas libres privadas, incluyendo las de uso público en superficie, que se identifican con los códigos ZL y ZL(s), respectivamente, en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano de este Plan General o las que, en su caso, se establezcan en el planeamiento de desarrollo del mismo se regularán por las Condiciones establecidas en este capítulo con las siguientes particularidades:
  - En situación sobre rasante, y sin superar la ocupación máxima del 10 %, sólo se permiten instalaciones deportivas y de recreo al aire libre, viario privado e instalaciones necesarias para el suministro de servicios a la edificación, y el uso de Servicios del Automóvil, tipos A y B. En las zonas libres de uso público en superficie ZL(S) no se permite ninguna



- ocupación sobre rasante.
- En situación bajo rasante, se permite ocupar la totalidad de la parcela para el uso de Servicios del Automóvil, tipos A y B, vinculado a la edificación.
  - Las zonas libres de uso públicos que estén colindantes con espacios libres públicos deberán estar en continuidad física y funcional con las mismas, no pudiendo disponerse cierres que impidan dicha continuidad. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones precisas para garantizar su cumplimiento.

## Capítulo 14. Ordenanza 12 (SGF). SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

- Artículo 562. **Ámbito y áreas de aplicación**
1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 12 (SGF).
  2. Será de aplicación en las áreas de la ciudad de Miranda de Ebro ocupadas por el sistema ferroviario (RENFE).

- Artículo 563. **Normativa de aplicación**
- Se regirá por la normativa específica de su ordenación: *Normas Urbanísticas Reguladoras del Sistema General Ferroviario*<sup>3</sup>, que se recoge en el artículo 138 de las Normas de Uso de este Plan General.

- Artículo 564. **Condiciones particulares**
1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, los usos permitidos en esta ordenanza que a continuación se especifican, estarán sujetos a las siguientes condiciones:
    - Viviendas: Se permitirá la construcción de viviendas siempre que se destinen a uso exclusivo directo al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario.
    - Oficinas: Sólo se admitirán las oficinas vinculadas con el servicio ferroviario.

---

<sup>3</sup> Dirección de Patrimonio y Urbanismo, RENFE. Octubre 1.992

- Comercial: Se permite siempre que los locales comerciales sean propiedad de RENFE, aún cuando su explotación corresponda a terceras personas mediante arrendamiento o concesión.
- Residencias comunitarias: Exclusivamente para uso de los agentes del ferrocarril hasta un máximo de 300 camas.
- Hotelero: La superficie edificada en este uso no podrá superar los 4.000 m<sup>2</sup>.

Estos usos citados no podrán superar en conjunto, el 50 % de la edificabilidad total correspondiente al suelo ferroviario sobre el que se ubiquen.

- Salas de reunión: Se permite para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie edificada máxima de 500 m<sup>2</sup>.
- Religioso: Exclusivamente se permiten capillas y oratorios, con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.
- Sanitario: Clínica de urgencia y consultorios para hospitalización de enfermos, con una superficie máxima de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Deportivo: Exclusivamente para deportes sin espectadores y para uso del personal vinculado al servicio ferroviario.
- Cultural: Se permiten locales, escuelas, guarderías y centros de formación con una ocupación máxima de 4.000 m<sup>2</sup>.

2. Complementariamente a los usos permitidos en esta ordenanza, se autoriza expresamente el uso de Servicios del Automóvil y el Transporte, tipo F, en la categoría de Centro de Transportes y Plataforma Logística.

Con esta finalidad, se ha realizado un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento, estando en desarrollo un Plan Especial de Infraestructuras para esta actuación singular (APD-PE.3: "Plataforma Logística"), cuyo ámbito se señala en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, del presente Plan General, siendo de aplicación en ese ámbito las determinaciones urbanísticas de ese planeamiento de desarrollo aprobado, y cuyas determinaciones de ordenación general se contienen en la Ficha correspondiente de la Memoria de este Plan General (APD-PE.3: PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS: PLATAFORMA LOGÍSTICA).

**TITULO III. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE****Capítulo 1. Determinaciones generales**

- Artículo 565. Definición y determinación de sectores
1. Constituyen suelo urbanizable, los terrenos incluidos en los ámbitos definidos en los planos de ordenación: Clasificación de Suelo. Término Municipal y detallados en los Planos de Ordenación y Gestión del Suelo del presente Plan General.
  - 2.- Se distinguen dos categorías dentro del suelo urbanizable, de acuerdo con lo establecido en la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León*:
    - a) Suelo Urbanizable Delimitado (SUE-D).
    - b) Suelo Urbanizable No Delimitado (SUE-ND).
  3. El Plan General establece la delimitación de los ámbitos del suelo urbanizable delimitado (SUE-D), así como los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado (SUE-ND). Asimismo, señalando los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo.
  - 4.- El Plan General establece y ordena con ordenación detallada, un sector de suelo urbanizable delimitado denominados SUE-D (R.9) "Sector Miranda Sur", de uso predominante residencia. Con esta finalidad, se establecen en la presente normativa las condiciones particulares para el desarrollo de dicho sector, organizadas como Ordenanza de Uso del Suelo:
    - SUE-D (R.9) "SECTORMIRANDA SUR"
  5. Asimismo, en aplicación del artículo 113 del RUCyL, el Plan General incorpora en esta normativa los distintos sectores de suelo urbanizable delimitado en desarrollo del anterior Plan General, consideradas como Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD), y organizadas como Ordenanzas de Uso del Suelo, correspondiendo con las siguientes:
    - APD-R 1. (PLAN PARCIAL SUE-R1: "RONDA DEL FERROCARRIL")
    - APD-R 4. (PLAN PARCIAL SUE-R4: "AMPLIACION PR-1")
    - APD-R 8. (PLAN PARCIAL SUE-R8: "ORON")
    - APD-I/T. (PLAN PARCIAL SUE-I/T: "LAS CALIFORNIAS")
    - APD-I 3. (PLAN PARCIAL SUE-I 3: "AMPLIACION P.I. BAYAS")
    - APD-I 4. (PLAN PARCIAL SUE-I 4: "AREA DEL TRANSPORTE")
    - APD-H 3. (PLAN PARCIAL SUE-H 3: "LOS CORRALES I")
    - APD-H 4. (PLAN PARCIAL SUE-H 4: "LOS CORRALES II")
    - APD-H 5. (PLAN PARCIAL SUE-H 5: "IRCIO")
    - APD-H 6. (PLAN PARCIAL SUE-H 6: "BARDAURI ESTE")

6. Para el resto del suelo urbanizable, delimitado y no delimitado, el Plan General establece las determinaciones de ordenación general aplicables a cada sector o área, expresadas en las Fichas correspondientes contenidas en la Memoria.

**Artículo 566. Edificabilidad máxima y aprovechamiento medio**

1. El Plan General contiene dentro de sus parámetros de ordenación general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 80.c) del RUCyL, la densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima en usos privados en cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado, y que se expresa en las Fichas contenidas en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento de la MEMORIA del Plan General.
2. Asimismo, en aplicación del artículo 107 del RUCyL se establece el Aprovechamiento Medio correspondiente a cada uno de los sectores del suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada definido en este Plan General, estando definidos los coeficientes de ponderación correspondientes a los distintos usos previstos.
2. En el Suelo Urbanizable No Delimitado (SUE-ND), de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, hasta tanto en cuanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial no será aplicable la técnica del Aprovechamiento Medio.

**Artículo 567. Desarrollo mediante Planes Parciales**

El desarrollo del suelo urbanizable, salvo que su ordenación detallada estuviera contenida en este Plan General, se llevará a cabo mediante Planes Parciales con arreglo a lo previsto en la legislación urbanístico y en las normas aplicables contenidas en este Plan General.

**Artículo 568. Realización de obras**

Con anterioridad a la aprobación de los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución de los mismos no podrán realizarse en suelo urbanizable otras edificaciones o construcciones que las correspondientes a los sistemas generales. Asimismo podrán autorizarse obras y usos provisionales con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística y en estas Normas.

**Artículo 569. Densidad máxima de edificación**

La densidad máxima de edificación de cada sector de suelo urbanizable delimitado viene establecida en este Plan General, expresada en m<sup>2</sup> edificables en usos privados por cada hectárea del sector, excluidos de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales correspondientes, dentro de los parámetros de ordenación

general establecidos en estas Normas y en las Fichas incluidas como parte integrante de estas Normas. En cualquier caso, no superará los 10.000 m<sup>2</sup> edificables en usos privados por hectárea.

Artículo 570. Densidad de población

El Plan General establece, dentro de sus parámetros de ordenación general, la densidad máxima de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluidos de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales correspondientes. En cualquier caso, no superará las 70 viviendas por hectárea.

Artículo 571. Derechos y deberes de los propietarios

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho a promover la transformación de estos terrenos mediante la elaboración y tramitación de los Planes Parciales correspondientes con arreglo a lo establecido en este Plan General y en la legislación urbanística.
2. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los deberes establecidos en la legislación urbanística.
3. Corresponde a los propietarios garantizar el mantenimiento y conservación de las urbanizaciones surgidas en ejecución del presente Plan General.
4. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales los propietarios de suelo urbanizable se abstendrán de realizar en los mismos cualquier parcelación urbanística y se atendrán a régimen de obras establecido para el suelo rústico común y las obras provisionales.
5. Será obligación de los propietarios de suelo urbanizable en el desarrollo de los Planes Parciales correspondientes, ejecutar a su costa la conexión con los sistemas generales existentes y la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones específicas, que a su juicio, sean necesarias para esos desarrollos urbanísticos, estableciendo, en su caso, las cuotas correspondientes en ese concepto.

## Capítulo 2. Determinaciones particulares del Suelo Urbanizable

Artículo 572. Fichas por sectores

El desarrollo de cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado (SUE-D) sin ordenación detallada que establece el Plan General se realizará mediante Planes

Parciales con arreglo a lo previsto en las fichas que se incluyen como parte integrante de este Plan General en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.

- Artículo 573. Determinaciones por sectores
1. Las determinaciones incluidas para cada sector en la ficha correspondiente tienen carácter vinculante siempre que en la misma ficha no se indique lo contrario.
  2. La referencia a la superficie total de cada sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o en menos de hasta un 5%, siempre que ello no lleve aparejada la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector.
  3. El sistema de actuación será el establecido en el correspondiente Proyecto de Actuación, que podrá modificarse por el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de los plazos señalados.
  4. Las superficies construidas, densidades, números máximos de viviendas y edificabilidades tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles.
  5. Las superficies dedicadas a equipamiento y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.

### Capítulo 3. Ordenanzas de Uso del Suelo en suelo urbanizable delimitado con Ordenación Detallada

- Artículo 574. División en Ordenanzas
1. A los efectos de este Plan General, el Suelo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada del término municipal de Miranda de Ebro se divide en las zonas siguientes de aplicación de las Ordenanzas de Uso del Suelo, definidas en ámbitos homogéneos correspondientes a cada uno de los sectores así delimitados.
  2. Estas Normas establece las Ordenanzas de Uso del Suelo correspondientes a los dos sectores con ordenación detallada definidos en este Plan General; así como recogen las Ordenanzas de Uso del Suelo correspondientes a los ámbitos en desarrollo (APD) de sectores del Plan General anterior.

## Sección Primera: SUE-D (R.9) "SECTOR MIRANDA SUR".

- Artículo 575. Ámbito y características
1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código SUE-D (R.9).
  2. Será de aplicación en los terrenos localizados al sur del ensanche moderno del núcleo urbano de Miranda de Ebro, entre éstos y la península de Anduva, en la confluencia de los ríos Ebro y Bayas.  

Corresponde con una actuación urbanística de carácter residencial que mantiene la estructura urbana de la retícula ortogonal del ensanche moderno, predominando las tipologías edificatorias de manzana abierta con altura media de VI plantas y fondos edificatorios de 12 m. en plantas altas y 22 m. en plantas bajo rasante, y singularmente, en una manzana central porticada a modo de rótula con el ámbito colindante del Sector APD-R.4 "Ampliación PR-1", con VII plantas rematadas en dos torres de XII, con fondos edificatorios de 22 m., configurando espacios interiores de manzana con usos de espacios libres públicos. También incorpora otras tipologías edificatorias, en bloque exento, lineal con fondos edificatorios de 20 m. y en manzana abierta con torres con XII plantas de alturas, en la fachada urbana que se conforma en la margen derecha del río Bayas, permitiendo una mayor integración paisajística con ese entorno.
  3. Esta actuación se regulará por las condiciones establecidas en la presente Sección, siendo de aplicación, en lo no regulado en ésta, la normativa establecida en el presente Plan General. Asimismo, será de aplicación vinculante las condiciones y parámetros urbanísticos establecidos en la correspondiente ficha de la Memoria del Plan General.
  4. Este sector, de uso predominante residencial, presenta un índice de integración social superior al 20 % de su aprovechamiento para la construcción de vivienda con protección pública, que supone un 27,17 % de la superficie edificable del sector.
- Artículo 576. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Residencial, multifamiliar.
  2. Usos compatibles
    - Residencial, tipo B.
    - Comercial, tipos A y B, categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.

- Hostelería, tipos A, B (en situación exclusiva o compartida sólo en planta baja y, en su caso, con dependencias no habitables en plantas bajo rasante) y C (en situación exclusiva).
  - Oficinas, tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
  - Industria, tipos B y C.
  - Servicios del automóvil. Tipos A (en plantas baja o bajo rasante) y D.
  - Equipamientos.
  - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
  - Servicios Urbanos.
  - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 577. Condiciones de edificabilidad

1. Tipología de la edificación: Edificación entremedianeras en manzana abierta y en bloque exento.
2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.
3. Coefficiente de edificabilidad: El resultante de aplicar las condiciones de volumen, excepto que, en su caso, en la Ficha de este Sector contenida en la Memoria del Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.
4. Condiciones de volumen
  - a) Altura máxima: Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000.
  - b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior y los áticos por encima de la altura máxima permitida, que computarán a efectos de superficie construida de acuerdo con las normas de edificación establecidas en el Plan General.
  - c) Bajo rasante: En plantas bajo rasante se permite el uso de garaje-aparcamiento de vehículos, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela privada en plantas sótano, mientras que la ocupación máxima en planta semisótano corresponderá con la de la planta baja.
  - d) Planta baja: Altura libre máxima de 4,50 m. y una mínima de 3,80 m.
  - e) Fondo máximo edificable: Corresponde con las alineaciones oficiales establecidas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000. En manzana abierta, con carácter general será de 12 m. en plantas



sobre rasante y de 22 m. en plantas bajo rasante, y en bloque exento será de 20 m.; salvo que las alineaciones oficiales definidas en los la ordenación establecida en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000, establezcan otras, que serán vinculantes.

En el ámbito del Plan especial PE-7 "Nuevo Campo de Fútbol" no se establecen, teniendo la alineación oficial carácter de área de movimiento de la edificación.

- f) Ocupación máxima en planta: La totalidad de la parcela edificable definida por las alineaciones oficiales.
- g) Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales, salvo en las parcelas destinadas a equipamientos que se regularán por las condiciones establecidas en la Ordenanza 10 (EQ) Equipamiento de este Plan General.

5. Condiciones de parcela

- a) Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: 18,00 m.

Artículo 578. Condiciones particulares

1. Condiciones estéticas y de composición

Composición libre. El diseño arquitectónico deberá ser preferentemente unitario por frentes de manzana, manteniendo características formales y compositivas homogéneas, para lo que el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones estéticas y compositivas precisas, que serán de obligado cumplimiento.

2. Condiciones de uso: Las zonas libres privadas colindantes los espacios libres públicos situados en el interior de las manzanas señalados en los planos de Ordenación y Gestión del Plan General, serán de uso público en superficie ZL (s), debiendo diseñarse con criterios de continuidad espacial y funcional con los espacios libres públicos, sin elementos de cierre o separación. En la manzana singular, situada en el eje del Parque Antonio Cabezón, y con frente al espacio libre público se dispone soportal perimetral de anchura de 5,00 m., teniendo las edificaciones un fondo edificación entre alineaciones de 22,00 m.; no permitiéndose el uso de vivienda en plantas bajas.

3. Plazas de aparcamiento: Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En caso de implantarse este uso en plantas bajas, deberá realizarse por edificios completos, no permitiéndose esta localización en la manzana singular descrita en el apartado anterior.

4. Normativa de aplicación: Será de aplicación las Ordenanzas 10 (EQ) EQUIPAMIENTO y 11 (EL) ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES de este Plan

General en las parcelas destinadas a esos usos dotacionales, y señaladas respectivamente, con los códigos EQ y EL. Asimismo, las zonas libres privadas se regularán por las determinaciones correspondientes establecidas en el Plan General. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: SUE-D (R.9) “SECTOR MIRANDA SUR”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

<b>DENOMINACIÓN</b>		<b>SUE-D (R.9): “MIRANDA SUR”</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>		Residencial Multifamiliar
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (EDIFICABILIDAD MÁXIMA)</b>		1 m2 edificable/m2 (224.755 m2 edificables)
<b>DENSIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA</b>		70 viv/Ha. y 40 viv/Ha.
<b>Nº MÁXIMO Y MÍNIMO DE VIVIENDAS</b>		1.573 y 899
<b>ÍNDICES</b>	<b>VARIEDAD DE USO</b>	No inferior al 20 %.
	<b>VARIEDAD TIPOLOGICA</b>	47,33 %
	<b>INTEGRACIÓN SOCIAL</b>	20,63 %
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SECTOR</b>		153.508 m2

**Sección Segunda: APD (R.1) “RONDA DEL FERROCARRIL”.**

Artículo 579. **Ámbito y características**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código APD (R.1).

Artículo 580. **Normativa de aplicación.**

1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-R1 “Ronda del Ferrocarril”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de Plan General.
2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (R.1) “RONDA DEL FERROCARRIL”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>APD (R.1): “RONDA DEL FERROCARRIL”</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Residencial Multifamiliar Libre
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	0,847 m2 edificable/m2
<b>DENSIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA</b>	70 viv/Ha. y 40 viv/Ha.
<b>Nº MÁXIMO Y MÍNIMO DE VIVIENDAS</b>	1.121 y 641
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD URBANA</b>	17,80 % para vivienda protegida
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SECTOR</b>	59.524 m2

Sección Tercera: APD (R.4) “AMPLIACIÓN PR-1”.

Artículo 581. **Ámbito y características**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código APD (R.4).

Artículo 582. **Normativa de aplicación.**

1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-R.4 “Ampliación PR-1”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de Plan General.
2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (R.4) “AMPLIACIÓN PR-1”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>APD (R.4): “AMPLIACIÓN PR-1”</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Residencial Multifamiliar Libre
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	0,833 m2 edificable/m2
<b>DENSIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA</b>	70 viv/Ha. y 40 viv/Ha.
<b>Nº MÁXIMO Y MÍNIMO DE VIVIENDAS</b>	554 y 284
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD URBANA</b>	10 % para vivienda protegida
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SECTOR</b>	46.857 m2

Sección Cuarta: APD (R.8) “ORÓN”.

Artículo 583. **Ámbito y características**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código APD (R.8).

Artículo 584. **Normativa de aplicación.**

1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-R.8 “ORÓN”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de Plan General.
2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (R.8) “ORÓN”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

DENOMINACIÓN	APD (R.8): “ORÓN”
USO PREDOMINANTE	Residencial Unifamiliar
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	0,350 m2 edificable/m2
DENSIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA	20 viv/Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	49
ÍNDICE DE VARIEDAD URBANA	No se establece
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SECTOR	625 m2

Sección Quinta: APD (I/T) “LAS CALIFORNIAS”.

Artículo 585. **Ámbito y características**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código APD (I/T).

Artículo 586. **Normativa de aplicación.**

1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-I/T “LAS CALIFORNIAS”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de

Plan General.

2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (I/T) “LAS CALIFORNIAS”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>APD (I/T): “LAS CALIFORNIAS”</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Industrial
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	0,535 m2 edificable/m2
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO</b>	30 % de la superficie del sector para uso Terciario
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS 0 ADSCRITOS AL SECTOR</b>	70.214 m2

**Sección Sexta            APD (I.3) “AMPLIACIÓN P.I. BAYAS”.**

Artículo            587.    **Ámbito y características**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código APD (I.3).

Artículo            588.    **Normativa de aplicación.**

1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-I.3 “AMPLIACIÓN P.I. BAYAS”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de Plan General.
2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (I.3) “AMPLIACIÓN P.I. BAYAS”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>APD (I.3): “AMPLIACIÓN P.I. BAYAS”</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Industrial
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	0,600 m2 edificable/m2
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO</b>	No se establece
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS 0 ADSCRITOS AL SECTOR</b>	15.368 m2

Sección Séptima: APD (I.4) “ÁREA DEL TRANSPORTE”.

Artículo 589. Ámbito y características

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código APD (I.4).

Artículo 590. Normativa de aplicación.

1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-I.4 “ÁREA DEL TRANSPORTE”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de Plan General.
2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (I.4) “ÁREA DEL TRANSPORTE”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>APD (I.4): “ÁREA DEL TRANSPORTE”</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Industrial
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	0,600 m2 edificable/m2
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO</b>	No se establece
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SECTOR</b>	16.511 m2

Sección Octava: APD (H.3) “LOS CORRALES I”.

Artículo 591. Ámbito y características

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código APD (H.3).

Artículo 592. Normativa de aplicación.

1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-H.3

“LOS CORRALES I”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de Plan General.

2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (H.3) “LOS CORRALES I”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>APD (H.3): “LOS CORRALES I”</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Huertos familiares con tolerancia de vivienda aneja
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	0,125 m2 edificable/m2
<b>DENSIDADES MÁXIMA</b>	25 viviendas anejas/Ha.
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ANEJAS</b>	152
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD URBANA</b>	No se establece
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SECTOR</b>	No se establece

**Sección Novena: APD (H.4) “LOS CORRALES II”.**

Artículo 593. **Ámbito y características**

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código APD (H.4).

Artículo 594. **Normativa de aplicación.**

1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-H.4 “LOS CORRALES II”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de Plan General.
2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (H.4) “LOS CORRALES II”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>APD (H.4): “LOS CORRALES II”</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Huertos familiares con tolerancia de vivienda aneja
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	0,125 m2 edificable/m2
<b>DENSIDADES MÁXIMA</b>	25 viviendas anejas/Ha.
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ANEJAS</b>	75
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD URBANA</b>	No se establece
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SECTOR</b>	No se establece

Sección Décima: APD (H.5) “IRCIO”.

Artículo 595. Ámbito y características

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código APD (H.5).

Artículo 596. Normativa de aplicación.

1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-H.5 “IRCIO”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de Plan General.
2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (H.5) “IRCIO”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>APD (H.5): “IRCIO”</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Huertos familiares con tolerancia de vivienda aneja
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	0,125 m2 edificable/m2
<b>DENSIDADES MÁXIMA</b>	25 viviendas anejas/Ha.
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ANEJAS</b>	81
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD URBANA</b>	No se establece
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SECTOR</b>	No se establece



#### Capítulo 4. Determinaciones particulares del Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada

Artículo 597. Condiciones generales.

En aplicación del artículo 113.b) del RUCyL, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general que se establecen para cada sector en las Fichas contenidas en las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General.

Artículo 598. Concepto y Ámbito

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada, aquellos terrenos del término municipal de Miranda de Ebro clasificados en este Plan General como sectores de suelo urbanizable delimitado en los que no se ha definido la ordenación detallada, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.
2. Los sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada que se definen en este Plan General son los siguientes:
  - a) En el núcleo urbano de Miranda de Ebro:
    - SUE-D (R.2): “AMPLIACIÓN NUCLÉNOR”
    - SUE-D (R.3): “EL PRADO”
    - SUE-D (R.5): “ARBOLEDA OESTE”
    - SUE-D (R.6): “ARBOLEDA ESTE”
    - SUE-D (R.7): “CARRETERA DE TIRGO”
    - SUE-D (R.10): “BAYAS OESTE”
    - SUE-D (R.11): “CRUCERO OESTE”
    - SUE-D (I.1): “AMPLIACIÓN ELF – ATOCHEM”
    - SUE-D (I.2): “CARRETERA DE LOGROÑO”
    - SUE-D (I.5): “LA NAVE”
    - SUE- D (T/R): “CARRETERA DE BILBAO”
  - b) En Entidades Menores:
    - SUE-D (AY.1): AYUELAS
    - SUE-D (H. 2): BARDAURI SUR
    - SUE-D (M. 1): MONTAÑANA
    - SUE-D (S.1): SUZANA

## Capítulo 5. Determinaciones particulares del Suelo Urbanizable No Delimitado (SUE-ND)

### Artículo 599. Condiciones generales.

En aplicación del artículo 113.b) del RUCyL, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general que se establecen para cada ámbito de suelo urbanizable no delimitado en las Fichas correspondientes contenidas en las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: SUE-ND.1 “EL BULLÓN” y SUE-ND.2 “IRCIO”.

### Artículo 600. Concepto y Ámbito

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Delimitado (SUE-ND), aquellos terrenos del término municipal de Miranda de Ebro clasificados en este Plan General como suelo urbanizable, y que no han sido incluidos en la categoría de Delimitados, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.
2. Corresponden con terrenos situados próximos al núcleo urbano de Miranda de Ebro, localizados al este y norte del mismo. Se prevé su futuro desarrollo para usos industriales, procurando la extensión y consolidación de las áreas productivas del municipio, al reunir adecuadas condiciones de proximidad y conectividad con las redes arteriales viarias y ferroviarias que discurren por el territorio municipal.
3. Los ámbitos que se definen en el Plan General corresponden a las siguientes dos zonas:
  - a) SUE-ND.1. Situado en el paraje denominado “El Bullón”, que se localiza al norte de la ciudad de Miranda de Ebro, en la margen izquierda del río Ebro, entre la Autopista A-1 al sur; el trazado de la futura variante de la carretera nacional N-I, al norte; el vial de enlace entre las dos anteriores, al oeste; y el río Bayas, al este.
  - b) SUE-ND.2. Situado en la margen derecha del río Ebro, en las proximidades a Ircio, al sureste del núcleo urbano de Miranda de Ebro. Se localiza en el paraje denominado Fuentecaliente, en las proximidades a Ircio. Se encuentra delimitado por el curso del río Ebro, al norte; terrenos forestales protegidos de los Montes Obarenes, y cercano al actual vertedero, al sur; y terrenos agrícolas protegidos, al oeste y este.

### Artículo 601. Normas de aplicación

1. La incorporación de áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado (SUE-ND) al

- proceso de desarrollo urbanístico se realizará mediante la formulación del plan parcial sobre el sector correspondiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.
2. Los planes parciales que desarrollen estos suelos, de acuerdo con el artículo 46.de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, deberán además cumplir las siguientes condiciones:
    - Justificar la viabilidad de la iniciativa y su coherencia con la estrategia del Plan General y la estructura general del territorio.
    - Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, con garantía de enlaces adecuados con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
    - Adoptar las medidas necesarias para la integración de la iniciativa propuesta en el ámbito del suelo rústico en que se plantea y prever las actuaciones a desarrollar para mejorar las condiciones y equipamientos de los núcleos rurales del entorno.
    - Establecer las garantías necesarias para el cumplimiento de las obligaciones y compromisos citados en este artículo. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá determinar las condiciones en que se establecerán estas garantías.
  3. La densidad máxima de edificación de los planes parciales, sin incluir sistemas generales que se adscriban a los mismos, que desarrollen sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado (SUE-ND) no podrá exceder de 0,50 m<sup>2</sup> construibles del uso industrial.
  4. Los sectores que a estos efectos se delimiten deberán abarcar un área continua de superficie mínima de 30 Ha., considerando en este cómputo la asignación de los correspondientes sistemas generales que deberán tener una superficie no inferior al 10 % de la superficie del sector sin sistemas generales, y en ningún caso inferior a 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> cuadrados edificables aplicando la densidad máxima de edificación.
  5. Se establece la necesidad de informe municipal previo, con carácter vinculante, de las condiciones de desarrollo de los sectores en suelo urbanizable no delimitado. El Ayuntamiento podrá establecer la prioridad en el desarrollo urbanístico de estas áreas, estableciendo las condiciones que se consideren oportunas a fin de procurar el desarrollo de la estrategia del Plan General y de sus elementos determinantes, y en especial, en la aportación de sistemas generales.
  6. Los planes parciales deberán incorporar las medidas correctoras oportunas para la protección ambiental del entorno donde se desarrollen, así como las obras

necesarias de infraestructuras y servicios para asegurar su adecuada funcionalidad y condiciones de servicio, garantizando las conexiones con las redes generales del municipio en las condiciones que determine los servicios técnicos municipales.

Artículo 602. Condiciones de los usos

1. Se consideran compatibles los usos industriales, terciarios, dotacionales en los sectores que se delimiten en el Suelo Urbanizable No Delimitado establecido en el presente plan General.
2. Hasta tanto no se desarrollen estas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado (SUE-ND), y sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, sólo se permiten, con carácter general, los usos agropecuarios, forestales o cinegéticos vinculados a la explotación del medio rústico, así como aquellas actuaciones que correspondan con infraestructuras de servicios públicos que necesariamente tengan que implantarse en estas localizaciones.

Artículo 603. Condiciones particulares

1. Se consideran determinaciones de ordenación general del Plan General, los ámbitos, las densidades máximas de edificación, los usos compatibles, y los sistemas generales definidos para los sectores del Suelo Urbanizable No Delimitado (SUE-ND) que se establecen en este Plan General.
2. El desarrollo del ámbito del SUE-ND.1 "EL BULLÓN" deberá incorporar en sus costes de urbanización las obras necesarias de conexión con la variante prevista de la carretera nacional N-I, así como la ejecución de las redes de infraestructuras para garantizar la adecuada integración de esta actuación en las redes generales municipales.
3. El desarrollo del ámbito del SUE-ND.2 "IRCIO" deberá incorporar la ejecución de un puente sobre el río Ebro y la conexión con la carretera de Logroño, al objeto de garantizar la adecuada conexión viaria con el eje del polígono industrial de Bayas y las redes arteriales de comunicación supramunicipales de la Autopista A-1 y carretera nacional N-I.; así como garantizar una adecuada conexión con la rotonda prevista en la carretera de Fuentecaliente con el Sistema General SG-V.2, pudiendo incorporarse a esta actuación la obtención y ejecución del Sistema General Viario SG-V.10 El desarrollo de esta actuación estará sujeta a lo que dictamine el organismo de cuenca correspondiente, por cuanto pueda estar afectada por avenidas fluviales extraordinarias.

## TITULO IV. NORMAS RELATIVAS A LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

### Capítulo 1. Sistemas Generales

#### Artículo 604. Concepto y delimitación

Se consideran sistemas generales, los elementos de la estructura general y orgánica del territorio dedicados al servicio del Municipio en su conjunto, localizados en cualquier clase y categoría de suelo, y que son de uso y dominio público. Comprende el sistema general de comunicaciones y vías públicas, el sistema general de servicios urbanos, el sistema general de espacios libres públicos y el sistema general de equipamientos comunitarios. Los sistemas generales, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, se regularán por las Normas Particulares aplicables en cada clase de suelo en que se localicen, por las Normas de Usos y demás normativa contenida en este Plan General.

#### Artículo 605. Normas de aplicación

Será de obligado cumplimiento la normativa sectorial vigente que sea de aplicación. Las vías de comunicación se regularán por la siguiente normativa específica:

- Legislación sectorial aplicable de la Comunidad Autónoma.
- Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras;
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) y el Real Reglamento 1211/1990, de 28 de septiembre.
- Asimismo, el régimen de uso de las líneas férreas se regulará por la normativa establecida por las "Normas Urbanísticas reguladoras del Sistema General Ferroviario"<sup>4</sup>.

#### Artículo 606. Obtención del suelo

1. La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará según las previsiones del presente Plan General por los procedimientos previstos en la Legislación urbanística.
2. Los terrenos afectos a esta clasificación que no se encuentren incluidos en las

---

<sup>4</sup> Dirección de Patrimonio y Urbanismo, RENFE. Octubre 1.992

delimitaciones de suelo urbano o urbanizable del presente Plan General tendrán la consideración, a los efectos del mismo, de suelo rústico.

Artículo 607. Valoraciones

La valoración de los terrenos que deban expropiarse para la implantación de sistemas generales se realizará con arreglo a los criterios definidos en la legislación urbanística.

Artículo 608. Ejecución

La ejecución de los sistemas generales corresponderá por norma general a la Administración Pública, pero podrá encomendarse a los particulares a través de concesiones o convenios suscritos al efecto.

Artículo 609. Titularidad y régimen de uso

Los sistemas generales aún no ejecutados y a obtener serán en todo caso de titularidad y uso público. Cuando alguno de los elementos del sistema general de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

## **Capítulo 2. Sistemas Locales**

Artículo 610. Concepto

Se consideran sistemas o dotaciones locales, los espacios y equipamientos dedicados al servicio de la población de una parte de la ciudad y dedicados a parques y jardines públicos, zonas deportivas o de recreo, templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios, culturales, administrativos y demás servicios de interés social.

Artículo 611. Obtención de suelos dotacionales

La obtención del suelo destinado a dotaciones locales de carácter público se realizará con arreglo a lo establecido en el artículo 66 de la LUCyL (Ley 5/1999).

Artículo 612. Titularidad y régimen de uso

La titularidad de las dotaciones locales podrá ser pública o privada, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente; en todo caso, los elementos de los sistemas locales de vías públicas y espacios libres públicos serán de uso y dominio público.

**TITULO V. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO**Capítulo 1. Normas generales

## Sección Primera: Régimen general del suelo rústico

Artículo 613. Concepto y clases

1. Constituyen el suelo rústico de este Plan General aquellos terrenos del término municipal de Miranda de Ebro que deben ser protegidos y preservados del proceso de urbanización debido al cumplimiento de alguno de los siguientes criterios:
  - a) Protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa territorial y urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.
  - b) Valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto deben entenderse como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de antropización del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.
  - c) Recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.
  - d) Prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio,

movimiento sísmico, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo siguiente:

- 1º. Los propietarios de bienes inmuebles deben respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización. En dichas áreas no se permite ninguna construcción, instalación u otro uso del suelo que resulte incompatible con la prevención de riesgos.
  - 2º. Las áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos y las limitaciones impuestas en las mismas son las establecidas, en esos términos o en cualesquiera otros análogos, por las Administraciones públicas competentes para la prevención de cada riesgo, a las que también corresponde evaluar en cada caso el cumplimiento del deber de prevención de riesgos.
  - 3º. Conforme al principio de prevención que debe guiar la actuación administrativa, cuando no exista un pronunciamiento expreso de la Administración competente en relación con un determinado riesgo, la delimitación del área amenazada y las limitaciones necesarias pueden ser establecidas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, con carácter subsidiario respecto del pronunciamiento de la Administración competente.
- e) Calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
- 1º. Presenten características de carácter topográfico, geológico, geotécnico o mecánico que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o agresividad de aguas subterráneas.
  - 2º. Hayan tenido usos anteriores de naturaleza industrial, extractiva, energética, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos que desaconsejen un uso humano intenso.
  - 3º. Su urbanización pueda alterar el sistema de asentamientos



mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio o por la discontinuidad con las tramas urbanas existentes.

- 4º. Su urbanización pueda comprometer el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
2. Su ámbito será objeto de medidas tendentes a evitar su degradación, procurando la potenciación y regeneración de las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo, así como la regulación de las actuaciones que puedan establecerse.  
Corresponden con las zonas delimitadas en los planos de ordenación: "Clasificación del Suelo. Término Municipal", del presente Plan General, con el código SR.
  3. Este Plan General, dentro de la clase de suelo rústico, establece las siguientes categorías, con sus correspondientes códigos grafiados en los planos de "Clasificación del Suelo. Término Municipal":
    - Suelo rústico común. SR-C.
    - Suelo rústico de entorno urbano. SR-EU.
    - Suelo rústico con protección agropecuaria. SR-PA.
    - Suelo rústico con protección de infraestructuras. SR-PI.
    - Suelo rústico con protección cultural. SR-CL.
    - Suelo rústico con protección natural. SR-PN.
    - Suelo rústico con protección especial. SR-PE.

Artículo 614. Destino

Los terrenos clasificados como suelo rústico deberán utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos, no pudiendo destinarse, en general, a fines distintos de los vinculados al mantenimiento y a la utilización racional de los recursos naturales, con las excepciones contempladas en la legislación vigente y en el presente Plan General.

Artículo 615. Parcelaciones rústicas

1. En suelo rústico sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en el decreto 76/1984 de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León y a las restantes disposiciones aplicables.
2. No podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni las que supongan parcelación de

fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

3. Los accesos a carreteras, con incorporación al sentido del tránsito, lo harán en las condiciones que establezca el organismo responsable de la carretera.
4. El ancho de caminos será el existente según el Catastro de Rústica.

Artículo 616. Parcelaciones urbanísticas

1. Se entiende por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto se entiende que existe un fin implícito de urbanizar o edificar si las parcelas resultantes tienen dimensiones, accesos, cerramientos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.
2. En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, salvo cuando resulten de la aplicación de la legislación sectorial o de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. A tal efecto:
  - a) En ningún caso pueden efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o similar.
  - b) La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o en su defecto a la unidad mínima de cultivo.
  - c) En los supuestos en los que la legislación agraria u otra legislación sectorial permita divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo con finalidad constructiva, la parcelación queda subordinada al régimen establecido en la normativa territorial y urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos.

Artículo 617. Núcleo de Población

1. Se considerará como núcleo de población en el suelo rústico cualquier asentamiento humano que genere demandas de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, accesos viarios, etc., característicos de las áreas urbanas.
2. Un nuevo edificio de vivienda constituirá núcleo de población si, en un círculo de 250 metros de radio con centro en cualquier punto de la edificación, existen más de dos edificaciones incluida la proyectada. Los edificios a computar son aquellos que en la actualidad disponen de los servicios de agua y saneamiento.

**Artículo 618. Usos permitidos en suelo rústico**

1. Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones impuestas en el suelo rústico con protección, en el suelo rústico sólo se permiten aquellos usos propios del medio rural, que constituyen la base productiva de su aprovechamiento agrícola, pecuario, forestal o de las actividades extractivas que en el mismo se pueden desarrollar, y en general, aquellas actividades que suponen el uso racional de los recursos naturales, así como aquellos que por su naturaleza no deben implantarse en el medio urbano. Asimismo, se podrán autorizar edificaciones e instalaciones que puedan considerarse de interés público y que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en lugares donde no exista riesgo de formación de un núcleo de población. En suelo rústico común declarado LIC (Lugar de Interés Comunitario) o ZEPA (Zona de Especial Protección de Aves), dichas edificaciones e instalaciones requerirán informe previo de la Consejería de Medio Ambiente que acredite la compatibilidad de lo proyectado con los valores naturales que motivaron la declaración.

**Según orden FOM 563/2003, de 22 de Marzo**

2. La regulación que establecen estas Normas tiende a compatibilizar la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Las limitaciones que desde Plan General se imponen en esta clase de suelo, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto que no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les fuere propio por su explotación efectiva.

**Artículo 619. Usos prohibidos**

A efectos de este Plan General, se consideran usos prohibidos todos los demás, que con carácter general, son aquellos que tienen su destino en el medio urbano o resultan incompatibles con los usos propios del medio rural. En el ámbito del suelo rústico con protección se prohíben, además, aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de esos suelos.

**Sección Segunda: Obras, edificaciones e instalaciones****Artículo 620. Actuaciones permitidas<sup>1</sup>**

1. Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones impuestas en el suelo rústico con protección, en el suelo rústico no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agropecuarias o extractivas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten, en su

caso, a los Planes o normas del organismo competente, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Podrán, también, autorizarse edificaciones e instalaciones que puedan considerarse de interés público y que hayan de emplazarse en el medio rural, y edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en lugares donde no exista riesgo de formación de núcleo de población.

La realización de cualquier clase de actuaciones en suelo rústico se someterá al régimen previsto en la Legislación urbanística y legislación sectorial correspondiente.

Según orden FOM 563/2003, de 22 de Marzo

- Artículo 621. Adecuación al entorno
1. Todas las construcciones de nueva planta habrán de adaptarse al entorno y deberán respetar en su implantación y en sus elementos constructivos las formas tradicionales de las edificaciones de la zona.
  2. Los materiales y colores de las edificaciones deberán armonizar con el entorno. Excepcionalmente, se podrán adoptar soluciones estéticas diferentes, siempre que se justifique adecuadamente a juicio del Ayuntamiento.
  3. La edificación se implantará evitando el deterioro de parajes naturales o culturales de interés, acompañándose de las medidas adecuadas para la restauración del medio físico y la reposición de las especies vegetales dañadas.
- Artículo 622. Servicios e instalaciones
1. Todas las edificaciones destinadas a alojamiento habitual o temporal de personas deberán contar con los siguientes servicios e instalaciones:
    - a) Acceso rodado desde la red de carreteras o caminos existente, con un ancho mínimo de 4 metros.
    - b) Canalización que garantice el suministro de agua potable.
    - c) Saneamiento con depuración de residuos.
    - d) Suministro de energía eléctrica de baja tensión.
  2. La ejecución de estos servicios se ajustará a los criterios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, siendo siempre por cuenta de los interesados.
- Artículo 623. Condiciones estéticas
- Las edificaciones deberán adaptarse a los siguientes criterios:
- a) Fachadas. Se utilizarán materiales análogos a los tradicionales, tales como piedra y revocos. La cara vista solo podrá utilizarse como complemento del resto de materiales y no como elemento predominante, a excepción del denominado "ladrillo de tejar o galletero".
  - b) Cubiertas. Serán inclinadas, acabadas en teja árabe o similar, en colores pardos o rojizos. La inclinación máxima de la cubierta será del 45%. La superficie de los huecos de iluminación en faldones de cubierta no superará el 10% de la superficie

total de la planta de cubierta.

- c) Carpinterías. Serán acordes con el diseño tradicional de fachada, prohibiéndose materiales y colores disonantes.

**Artículo 624. Vivienda vinculada a explotación agropecuaria**

Se podrá autorizar la construcción de vivienda unifamiliar, siempre que exista una vinculación constatable a una explotación agropecuaria. Se ajustará a los siguientes parámetros:

1. Superficie mínima de parcela: 60.000 m<sup>2</sup> en seco y 20.000 m<sup>2</sup> en regadío.
2. Retranqueos mínimos: 10 m. a todos los linderos en seco y 7 m. en regadío.
3. Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en seco y 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en regadío.
4. Altura máxima de cornisa: 6,50 m.
5. Altura máxima total: 8 m.

**Artículo 625. Vivienda unifamiliar aislada**

Se podrá autorizar la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, siempre que se preserve la condición específicamente rústica del suelo y no se constituya núcleo de población. Se ajustará a los siguientes parámetros:

1. Superficie mínima de parcela: 10.000 m<sup>2</sup>.
2. Distancia mínima a otras edificaciones: 150 m.
3. Retranqueos mínimos: 10 m. a todos los linderos.
4. Edificabilidad máxima: 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela.
5. Altura máxima de cornisa: 6,50 m.
6. Altura máxima total: 8 m.

**Artículo 626. Casetas de huerta.**

Se podrá autorizar la construcción de casetas de huerta con destino a almacenamiento de aperos de labranza, únicamente en terrenos cuyo uso actual sea el de huertas en explotación y siempre que, a juicio del Ayuntamiento, no concurren circunstancias urbanísticas que lo desaconsejen, en las zonas delimitadas y especificadas en los planos de ordenación de este Plan General. Se ajustarán a los siguientes parámetros:

1. Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>.
2. Retranqueos mínimos: 3 m. a todos los linderos.
3. Superficie construida máxima: 9 m<sup>2</sup>, con una dimensión mínima lateral de 2,50 m.
4. Altura máxima de cornisa: 2,30 m., y 1 planta (Baja).
5. Altura máxima total: 3,30 m.

En estas construcciones, se prohíben las instalaciones de suministro de agua, energía eléctrica, red de saneamiento, fosas sépticas, así como cualesquiera otra instalación de carácter urbano.

En desarrollo del presente Plan General se deberá redactar un Plan Especial para la ordenación de las casetas de huerta existentes en el suelo rústico del territorio mirandés,

que podrá establecer condiciones específicas para la regulación de estas construcciones.

Artículo 627. Nave vinculada a explotación agropecuaria

Se podrá autorizar la construcción de naves de almacenamiento, siempre que exista una vinculación constatable a una explotación agropecuaria. Se ajustará a los siguientes parámetros:

1. Superficie mínima de parcela: 5.000 m<sup>2</sup>.
27. Retranqueos mínimos: 5 m. a todos los linderos.
3. Edificabilidad máxima: 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Distancia mínima a otras edificaciones: 75 m.
5. Altura máxima de cornisa: 7 m.
6. Altura máxima total: 12 m.

Se podrán admitir elementos funcionales que requieran una altura superior a la máxima, siempre que se justifique debidamente en razón a la naturaleza de la actividad.

Las explotaciones pecuarias de nueva instalación se ubicarán en suelo rústico común y se someterán a la legislación urbanística y sectorial que corresponda en el momento de la solicitud de la licencia de actividad.

Artículo 628. Industrias

Siempre y cuando sean expresamente consideradas de interés público, se admitirán únicamente las industrias que, en razón de su peligrosidad o nocividad, deban emplazarse fuera de los polígonos industriales en lugares alejados de los núcleos de población, así como las industrias de tipo logístico, cuya actividad consista en el almacenaje y distribución de productos. Su emplazamiento se realizará en suelo rústico común, ajustándose a los siguientes parámetros:

1. Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>.
2. Retranqueos: 50 m. respecto de cualquier otra construcción y 20 m. de todos los linderos.
3. Emplazamiento de la edificación: A una distancia mínima de 2.000 m de cualquier núcleo habitado. En el caso de las industrias de tipo logístico, a una distancia mínima de 500 m de cualquier núcleo habitado.
4. Edificabilidad máxima: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela.
5. Ocupación máxima de parcela: 10%.
6. Altura máxima de cornisa: 12 m.
7. Altura máxima total: 15 m.

8. Ajardinamiento: Se plantará una doble línea de arbolado perimetral.

Para autorizar el uso industrial en suelo rústico, deberá resolverse la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que pueda producir en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

**Artículo 629. Industrias existentes**

Las industrias actualmente existentes emplazadas en suelo rústico, se consideran a efectos urbanísticos de interés social, en cuanto al mantenimiento de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo. Podrán, por tanto, realizarse en ellas obras de conservación, consolidación o reparación, así como de ampliación, incluso de las construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas, conforme a los siguientes parámetros:

1. Retranqueos mínimos: 5 m. a todos los linderos.
2. Distancia mínima a otras edificaciones: 75 m.
3. Ocupación máxima de parcela: 70%.
4. Altura máxima de cornisa: 8 m.
5. Altura máxima total: 12 m.

Se podrán admitir elementos funcionales que requieran una altura superior a la máxima, siempre que se justifique debidamente en razón a la naturaleza de la actividad.

A los efectos previstos en este artículo, se considerarán industrias existentes las que figuren en el Censo que al efecto se abrirá en el Ayuntamiento a lo largo del Período de Información Pública del presente Plan, previa demostración de la existencia de las mismas con anterioridad. En el supuesto de industrias que no se inscriban en dicho Censo durante el plazo mencionado, podrá admitirse su condición de existentes únicamente cuando acrediten fehacientemente que estaban en funcionamiento antes de la apertura de dicho censo.

Las explotaciones pecuarias existentes en suelo rústico común se consideran de interés social, pudiendo mantener sus procesos productivos y realizar las mejoras que precisen. En todo caso se aplicarán las medidas correctoras en su funcionamiento que garanticen la actividad sin causar daños al medio ambiente y molestias a los vecinos.

No obstante, a las actividades pecuarias sujetas a normativa sectorial (porcinas, avícolas, agrícolas) se les aplicará la normativa urbanística y sectorial al igual que a las de nueva instalación.

**Artículo 630. Instalaciones vinculadas a la acampada<sup>28</sup>**

Se podrá autorizar la construcción de estas instalaciones, de acuerdo con los siguientes parámetros:

1. Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Retranqueos mínimos: El área de concentración de las instalaciones se separará 20 m. de todos los linderos.
3. Ocupación máxima: 50% de la parcela.
4. Edificabilidad máxima: Será, para las construcciones fijas, de 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela.
5. Altura máxima total: 4,5 m.

6. Se prohíbe expresamente la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. La implantación de campamentos con capacidad para más de 250 plazas se someterá a Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental en los términos previstos en la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Artículo 631. Instalaciones vinculadas al servicio de carreteras<sup>39</sup>

Se podrá autorizar la construcción de estaciones de servicio, talleres de automóviles, bares y restaurantes al servicio de las carreteras, de acuerdo con los siguientes parámetros:

1. Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Distancias mínimas: 50 m. a cualquier edificación y 1.000 m. al suelo urbano.
3. Retranqueos mínimos: 5 metros a cualquier lindero.
4. Altura máxima de cornisa: 8 m.
5. Ocupación máxima: 20 %.

Artículo 632. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

A efectos de estas Normas, se consideran autorizables las siguientes construcciones:

- Instalaciones de fabricación de áridos, hormigón o de aglomerado asfáltico.
- Construcciones para almacenes de materiales, utensilios o maquinaria.
- Edificaciones auxiliares de obras, aseos y comedores de personal.
- Cualquier otra construcción vinculada a ejecución y mantenimiento.

Estas construcciones tendrán su duración limitada, necesariamente, al período de ejecución de la obra, y esta circunstancia deberá quedar reflejada en la licencia municipal. Rematada la obra, y en un plazo máximo de 60 días, tendrán que retirarse o derruirse, reponiendo el lugar ocupado a las circunstancias y características originales. No obstante, podrá solicitarse, dentro del mencionado plazo, autorización para utilizar las mencionadas construcciones para usos públicos o de interés social, conforme a lo dispuesto en las presentes normas.

Artículo 633. Equipamientos, infraestructuras y otras construcciones.

1. Los equipamientos e infraestructuras públicas existentes en el suelo rústico del término municipal de Miranda de Ebro, se consideran edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social.
2. Con el fin de no condicionar la posible ampliación futura de aquellos equipamientos e infraestructuras ya existentes situados en esta clase de suelo, que suponen mayor ocupación del territorio, como son cementerios, vertederos, estaciones depuradoras y potabilizadoras, subestaciones eléctricas, etc., estas normas determinan con carácter general una protección cautelar en una franja de 30 metros alrededor de los límites de los mismos, en la que no se podrán situar nuevas actuaciones que no estén vinculadas con las existentes. La delimitación precisa de estas protecciones estará sujeta a los ajustes de límites que, en su



- caso, determine el Ayuntamiento.
3. Las condiciones de la edificación para el establecimiento de nuevos equipamientos son:
    - a) Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup> en equipamientos privados, no fijándose parcela mínima para equipamientos de titularidad pública.
    - b) Retranqueos mínimos: 10 m. a todos los linderos.
    - c) Ocupación máxima: 20% de la parcela en equipamientos privados y 50% en equipamientos de titularidad pública.
    - d) Altura máxima de cornisa: 8 m.
  4. Para otras construcciones no definidas en los apartados anteriores, se aplicarán estos mismos parámetros.
  5. Los parámetros definidos en los apartados anteriores podrán superarse excepcionalmente si así lo consideran los servicios técnicos municipales, en función de las necesidades del uso del equipamiento o de la construcción.

Artículo 634. Vallados

En suelo rústico, y para parcelas que dispongan de licencia de actividad o de edificación y para aquellas explotaciones agrícolas y ganaderas que por razón de su uso y destino exijan, por razones de seguridad, el cerramiento de la misma, se admitirá la posibilidad de construir un cerramiento en los límites mediante verja metálica, celosía de madera, seto vegetal o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,25 m., pudiendo disponer de un zócalo de muro de fábrica de 0,80 m. de altura máxima.

En cualquier caso, se exigirá la plantación de especies vegetales en el perímetro de la parcela y plantación agrícola o forestal en al menos un 50% de la longitud, excepto por imposibilidad material de las plantaciones por la naturaleza del terreno.

Los cerramientos deberán adaptarse a criterios de color, textura, tratamiento, diseño, materiales y alturas que señalen los servicios técnicos municipales.

En suelo rústico no se permitirá que los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, según lo dispuesto en el artículo 24 de la LUCyL (Ley 5/1999).

## Capítulo 2. Condiciones particulares del suelo rústico común. (SR-C)

**Artículo 635. Concepto y Ámbito.**

Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico común los terrenos que, aunque deban ser protegidos y preservados del proceso de urbanización, y por tanto clasificados como suelo rústico, no precisen ser incluidos en ninguna de las categorías con superior nivel de protección, que no forman parte de los núcleos de población, y se destinan en general a la explotación directa de la capacidad productiva del suelo, ya sea agropecuario o forestal, de explotación de yacimientos o extracción de tierras, piedras o sustancias minerales y a las edificaciones e instalaciones que desarrollen un fin social, asistencial, educativo, sanitario o industrial que necesiten un emplazamiento rural y que se consideren de utilidad pública o interés social. A efectos de este planeamiento, se delimitan en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, dentro del código SR-C.

**Artículo 636. Régimen del suelo rústico común.**

En suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial.

**Artículo 637. Usos y aprovechamientos.****A) Son usos permitidos:**

1º. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.

2º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

**B) Son usos sujetos a autorización:**

1º. Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

3º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

4º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.

5º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

6º. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.
- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

7º Los citados en el apartado A) de este artículo cuando no estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico

- C) Son usos prohibidos, todos los no citados en los anteriores apartados.

### Capítulo 3. Suelo rústico de entorno urbano. (SR-EU).

#### Artículo 638. Delimitación y concepto

Dentro del suelo rústico, pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de entorno urbano los terrenos colindantes con los núcleos de población que se estime necesario proteger con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Para no comprometer el desarrollo urbano futuro.
- b) Para preservar el paisaje tradicional y las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.
- c) Para favorecer las actividades culturales, deportivas, educativas, turísticas, y en general las actividades vinculadas al ocio.
- d) Para asegurar una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural, protegiendo áreas cuyos valores naturales o paisajísticos resulten relevantes no tanto en sí mismos como por su relación con los núcleos de población.

#### Artículo 639. Régimen de usos

En suelo rústico de entorno urbano se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial:

- A) Son usos permitidos:

1º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones

e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

B) Son usos sujetos a autorización:

1º. Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de:

- a) Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
- b) Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.

3º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º. Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.
- b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

5º. Los citados en el apartado A) de este artículo cuando no estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico

C) Son usos prohibidos:

1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

3º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.

#### Capítulo 4. Suelo rústico con protección agropecuaria (SR-PA).

Artículo 640. Ámbito de aplicación.

1. Dentro del suelo rústico se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria los terrenos que se estima necesario proteger:
  - a) Por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.
  - b) Para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas.
2. Incluye las áreas del territorio que se delimitan expresamente en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PA y comprende básicamente aquellos terrenos que han sido objeto de concentraciones parcelarias y los que, dentro de esta clase y categoría de suelo, corresponden con suelos de vega del río Oroncillo con presencia de regadíos y las zonas tradicionales de huertas que se delimitan en los entornos de las carreteras de Orón y Fuentecaliente. Se establecen dos subcategorías:
  - Vega
  - Huertas tradicionales

Artículo 641. Régimen de usos.

En suelo rústico con protección agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial:

A) Son usos permitidos:

- 1º. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino productivo de las fincas: explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
- 2º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.

- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

B) Son usos sujetos a autorización:

1º. Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos. En este uso se incluyen específicamente las casetas de huerta.

3º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º. Los citados en el apartado A) de este artículo cuando no estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

5º. Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento (estos tres últimos vinculados a la producción agropecuaria del término municipal), vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.

b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

C) Son usos prohibidos:

1º. Se prohíbe expresamente cualquier transformación de uso que implique la pérdida de su condición de suelo agrario, con excepción de la implantación de instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en estos suelos.

2º. Asimismo, se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

3º. Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias

para el funcionamiento de las mismas.

4º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

5º. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

6º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.

Artículo 642. Condiciones de la edificación.

1. Sólo se podrán realizar construcciones que estén directamente vinculadas con las explotaciones, tales como invernaderos, naves e instalaciones agrícolas. También se podrán autorizar construcciones o instalaciones que se declaren de utilidad pública o interés social compatibles con los valores que se pretenden proteger, así como infraestructuras básicas y servicios públicos. Exclusivamente en las zonas de Huertas Tradicionales se considera el uso sujeto a autorización la construcción de Casetas de Huerta, con las condiciones establecidas en la presente normativa. Excepcionalmente, se podrá autorizar la edificación de viviendas unifamiliares vinculadas con la explotación agraria, de acuerdo a las condiciones establecidas con carácter general en el suelo rústico de este Plan General.
2. Las construcciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que se destinen a usos permitidos o autorizados por la presente normativa, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, aunque no cumplan los parámetros establecidos en el capítulo I del presente Título.

## Capítulo 5. Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI).

Artículo 643. Ámbito de aplicación.

Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras:

- a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no tengan la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.
- b) Los terrenos que conforme a las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico y sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras, así como por sus zonas

de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

Artículo 644. Régimen de usos.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial sobre infraestructuras, se aplica el régimen de protección establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio:

A) Son usos permitidos:

1º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

B) Son usos sujetos a autorización:

1º. Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de los usos de:

- a) Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
- b) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- c) Los citados en el apartado A) de este artículo cuando no estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico

2º. Usos dotacionales, así como comerciales, industriales y de almacenamiento relacionados con la conservación y servicio de las



infraestructuras, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.
  - b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- C) Son usos prohibidos:
- 1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.
  - 2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
  - 3º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.
  - 4º. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
  - 5º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.

## Capítulo 6. Suelo rústico con protección cultural. (SR-CL).

Artículo 645. **Ámbito de aplicación.**

Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección cultural:

- a) Los terrenos que sustentan Bienes de Interés Cultural declarados o en declaración, bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio de Castilla y León, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección, en su caso.
- b) Los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso.
- c) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
  - 1º. Por su contigüidad, cercanía o vinculación con los citados en las

letras anteriores.

2º. Por cualesquiera otros valores culturales acreditados, presentes o pasados.

Artículo 646. Régimen de usos.

Sin perjuicio de las Normas de Protección del patrimonio arqueológico contenidas en el Libro Cuarto de la Normativa del presente Plan General, en el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial:

A) Son usos permitidos:

1º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

B) Son usos sujetos a autorización:

1º. Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de los usos de:

- a) Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
- b) Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, las obras públicas e infraestructuras en general que no estén incorporadas en un planeamiento sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, en cuyo caso se considerarán como usos permitidos; así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

3º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.

4º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

5º. Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.

b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

B) Son usos prohibidos:

1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

3º. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

4º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.

## Capítulo 7. Suelo rústico con protección natural (SR-PN).

## Sección Primera: Régimen general del suelo rústico con protección natural.

- Artículo 647. Ámbito de aplicación.
1. Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección natural:
    - a) Los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.
    - b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas de 5 metros de ancho.
    - c) Los terrenos amenazados por riesgos de inundación, erosión o incendio incompatibles con su urbanización.
    - d) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable, en los que tendrán la consideración de Sistema General de Vías Pecuarias (SG-VP).
    - e) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
      - Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
      - Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.
  2. Corresponde con los ámbitos delimitados en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PN.
  3. De acuerdo con los criterios utilizados en la Ponencia Técnica Provincial, se establecen cuatro categorías dentro del Suelo Rústico de Protección Natural:
    - a) Montes o Terrenos Forestales (SR-PN.1)
    - b) Ecosistemas acuáticos (SR-PN.2), diferenciándose dos categorías:
      - Cursos de agua (SR-PN.2.1)
      - Lagunas (SR-PN.2.2)
    - c) Espacios Naturales (SR-PN.3)
    - d) Vías Pecuarias (SR-PN.4)

- Artículo 648. Régimen de usos.

En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías

pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, se aplicará el régimen de protección establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen. En el resto del suelo rústico con protección natural se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial:

A) Son usos permitidos:

1º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.

- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial. B)

Son usos sujetos a autorización:

1º. Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de los usos de:

- a) Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
- b) Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la

legislación sectorial.

- 3º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.
  - 4º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
  - 5º. Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
    - a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.
    - b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- C) Son usos prohibidos:
- 1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.
    - 2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
    - 3º. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.
    - 4º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.
3. Se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerradas al tráfico salvo aquellos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en ejercicio de sus funciones oficiales.
  4. Los cierres cinegéticos sólo podrán ser realizados con cumplimiento de las características técnicas establecidas por la Consejería de Medio Ambiente. Deberán no obstante, contar con al menos un paso cinegético cada 100 metros, para permitir el tránsito de las especies faunísticas menores, de una superficie no menor de 0,71 m<sup>2</sup> y no contar con hilo de alambre de espino en ninguna de sus partes.

Sección Segunda: Régimen particular de los Montes o Terrenos forestales.

- Artículo 649. Definición y alcance
1. Se entiende por monte o terreno forestal, la tierra en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no sean características del cultivo agrícola o fueren objeto del mismo.
  2. Se encuentran incluidos en esta categoría, los Montes de Utilidad Pública inventariados en el término municipal de Miranda de Ebro:
    - “El Monte” (603), con superficie pública de 1.474,58 Ha.
    - “Peña Govera” (604), con superficie pública de 145,30 Ha.

Artículo 650. Normativa sectorial de aplicación

Sin perjuicio del régimen general establecido en el presente Título, es de aplicación la siguiente legislación y normativa sectorial:

- Ley de Montes, de 8 de junio de 1.975
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- Ley 5/1994, de 16 de marzo, de fomento de montes arbolados de la Junta de Castilla y León; y las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León, Decreto 104/1999, de 12 de mayo de 1999, de la Junta de Castilla y León.
- Ley 5/1977, de Fomento de la Producción Forestal.
- Ley de 10 de marzo de 1.941, del Patrimonio Forestal del Estado.
- Ley 81/1968, de 30 de junio, de Incendios Forestales.
- Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Incendios Forestales.

Artículo 651. Delimitación y ámbito.

Corresponde con las estribaciones de la sierra de los Montes Obarenes, incluyendo los Montes de Utilidad Pública inventariados, en el término municipal de Miranda de Ebro que conforman el límite septentrional del territorio municipal con la Comunidad Autónoma de La Rioja. Corresponde con el ámbito delimitado en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PN.1, caracterizado por la presencia de importantes masas forestales que configuran un singular paisaje de gran valor natural y ambiental.

1. La normativa vigente de aplicación en la protección de este espacio natural, está encabezada por la legislación básica estatal, contenida en la Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna. Esta norma se ve parcialmente desarrollada en la Comunidad de Castilla y León por la Ley 8/1991 de 10 de mayo, de espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León.
2. En consecuencia de las determinaciones establecidas en las normas urbanísticas

de este Plan General, se deberá redactar el planeamiento de desarrollo<sup>1</sup> para la conservación, protección y ordenación de este importante espacio natural, que exigirá Informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. de la Junta de Castilla y León; proponiéndose la tramitación para su incorporación como "Paisaje Protegido" o protección similar, en la Red de Espacios Naturales de Castilla y León, y su posible incorporación en el "Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de los Montes Obarenes" o planeamiento equivalente.

3. En tanto no entre en vigor el planeamiento de desarrollo, queda prohibida la realización de cualquier tipo de construcción, apertura de caminos, ampliación de los existentes, parcelación o segregación de fincas, vallados e inicio de nuevas actividades incompatibles con el valor paisajístico, forestal y ecológico de tales terrenos. A excepción de las salvedades realizadas en este Plan General respecto a los usos y edificaciones existentes, se considerarán fuera de ordenación cuando no fueran autorizables.

Artículo 652. Usos permitidos.

1. Se permiten aquellos usos que no impliquen transformación de la naturaleza de este tipo de suelo y la explotación racional de los recursos naturales que no atente contra los valores que se pretenden proteger, así como las actuaciones necesarias para la preservación y mejora ambiental de estos espacios.  
A estos efectos, se considera necesario el mantenimiento de los usos existentes que estén encaminados a la conservación de estos espacios en su carácter natural.
2. El aprovechamiento de los montes se realizará de forma racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora. Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial, la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

Artículo 653. Usos sujetos a autorización.

Se autorizan además de los usos encaminados a la estricta preservación de los valores naturales, las actividades agrarias y forestales que no supongan la desaparición de las masas arbóreas o modificación de las características perceptuales del territorio, las infraestructuras básicas, los servicios públicos, y los usos recreativos y dotacionales vinculados a la utilización positiva de estos espacios, que sean compatibles con la conservación de los valores ambientales existentes.

Asimismo, no tendrán consideración de fuera de ordenación los usos y construcciones existentes destinadas a residencias de grupos o comunidades, o las actuaciones

---

<sup>1</sup>

Plan Especial de Protección de los Montes Obarenes, en el término municipal de Miranda de Ebro.



permitidas sobre bienes catalogados, así como las actuaciones previstas en el ámbito del área Recreativa de San Juan del Monte.

Artículo 654. Usos prohibidos.

1. Todos los demás usos y actividades se consideran incompatibles con el mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos del territorio en esta clase de suelo y están, por tanto, prohibidos.
2. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda, excepto la vinculada a guardería forestal o similar.

Artículo 655. Condiciones de la edificación.<sup>511</sup>

1. Excepcionalmente, se admitirán instalaciones de servicio a estas actividades. En cualquier caso, dichas instalaciones deberán estar integradas paisajísticamente y contar con las instalaciones necesarias para evitar el vertido contaminante de aguas residuales o degradación del medio.
2. El planeamiento de desarrollo establecerá, mediante las condiciones de la edificación adecuadas para cada uso, y tras un estudio de evaluación de los impactos ambientales de cada uso compatible sobre el medio considerado, determinará los parámetros urbanísticos correspondientes a las intensidades de esos usos.  
En cualquier caso, la edificabilidad no será superior a 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela, sin que las nuevas construcciones puedan superar la altura máxima de dos plantas (Baja + 1), siempre que se asegure la integración en el paisaje circundante.

Artículo 656. Condiciones particulares: Actuación recreativa en San Juan del Monte

La delimitación de este ámbito, situado en el monte de Utilidad Pública "El Monte" nº 197-A con una extensión cercana a las 15 Ha., se grafía en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, dentro del código SR-PN.1. Corresponde con la delimitación realizada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, a través del Organismo competente<sup>2</sup>.

1. Se permite el uso recreativo existente en el paraje de "San Juan del Monte", lugar tradicional de romería de la localidad de Miranda de Ebro.
2. Con el objeto de regular el régimen de las instalaciones existentes, limitar su futuro desarrollo y adecuar la zona para aumentar la capacidad de acogida, así como procurar el mantenimiento y mejora de las condiciones naturales y ambientales presentes, se está tramitando la aprobación en este ámbito del Plan Especial de

---

<sup>2</sup> Autorización para usos recreativos concedida mediante resolución del 31 de Marzo de 1998 de la Dirección General del Medio Natural, de la Junta de Castilla y León, y aprobada en fecha del 10 de Mayo de 2001 por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro y el órgano competente de la Administración Autonómica.

Ordenación del Area Recreativa de San Juan del Monte, que establece las determinaciones necesarias para regular los usos y construcciones existentes o futuras y su integración con el entorno natural en que se sitúan.

### Sección Tercera: Régimen particular de los Ecosistemas Acuáticos.

#### Artículo 657. Ámbito de aplicación

1. Constituyen el Suelo Rústico de Protección Natural de Ecosistemas Acuáticos, los terrenos definidos en la legislación de aguas como Dominio Público Hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
2. Incluye los cauces de los ríos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5 m. de anchura de las márgenes, entendiéndose por cauce, ribera y margen, aquéllos términos contenidos en los artículos 4 y 6 fr la Ley 6/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
3. Corresponde con los ámbitos delimitados en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PN.2.

#### Artículo 658. Normativa sectorial de aplicación

Será de aplicación la siguiente legislación y normativa sectorial:

- Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado parcialmente por el real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre.

#### Artículo 659. Régimen de usos

Sin perjuicio del régimen general establecido en el presente Título, se considera de interés público el derecho a la adecuada utilización y conservación del medio ambiente acuático y, en consecuencia, será pública la acción para exigir su cumplimiento, tanto en la vía administrativa como jurisdiccional.

#### Artículo 660. Espacios catalogados.

1. Conforme a la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, las Riberas y Zonas Húmedas Catalogadas forman parte de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León como "Zona Naturales de Interés Especial".
2. En el término municipal de Miranda de Ebro se encuentran catalogadas las

“Riberas del Ebro”, debiendo, en aplicación del apartado anterior, considerarse en la siguiente categoría del Suelo Rústico de Protección Natural de Espacios Naturales.

#### Sección Cuarta: Régimen particular de los Espacios Naturales.

##### Artículo 661. Ámbito de aplicación 6

Corresponde con los ámbitos delimitados de las zonas declaradas en la Red Natura 2000, con el doble objetivo de garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los tipos de hábitat y las especies de flora y fauna de interés comunitarios (anexo I y II de la directiva 92/43/CEE), que en el término municipal de Miranda de Ebro son:

- LIC (código ES4120059) “Riberas del Ebro”. Incluye el curso del río Ebro desde su extremo noroeste en el término municipal de Miranda de Ebro, limítrofe con el municipio de Santa Gadea del Cid, hasta las proximidades del núcleo urbano de Miranda de Ebro.

Corresponde con el ámbito delimitado en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PN.3.

- LIC y ZEPA (código ES0000187) “Montes de Miranda de Ebro y Ameyugo”. En este ámbito se localizan los montes o terrenos forestales de las estribaciones de los Montes Obarenes en el término municipal de Miranda de Ebro.

##### Artículo 662. Normativa de aplicación

Sin perjuicio del régimen general establecido en el presente Título, es de aplicación la siguiente legislación y normativa sectorial:

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, por los que se traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

#### Sección Quinta: Régimen particular de las Vías Pecuarias.

##### Artículo 663. Ámbito de aplicación 7

1. Se entiende por vías pecuarias, las rutas o itinerarios por donde discurre o ha

venido discurriendo tradicionalmente el tránsito de ganado. Asimismo, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios siendo siempre prioritario sobre los mismos, el tránsito ganadero.

2. Incluye las rutas o itinerarios tradicionales de tránsito ganadero existentes en el término municipal de Miranda de Ebro y que se delimitan en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PN.4, cuando discurren por suelo rústico, y con el código SG-VP, cuando discurren por suelos urbanos o urbanizables.
3. El término municipal de Miranda de Ebro posee "Proyecto de Clasificación" de las vías pecuarias que discurren por su territorio, redactado por el Servicio de Vías Pecuarias de la Dirección General de Ganadería del Ministerio de Agricultura, en 1.967<sup>3</sup>. Las vías pecuarias incluidas en el citado Proyecto de Clasificación que suponen una longitud total de 37.200 m. y una superficie de 30,39 Ha. dentro del antiguo término municipal de Miranda de Ebro. Asimismo, se consideran las vías pecuarias clasificadas incluidas en el antiguo término municipal de Orón (hoy de Miranda de Ebro), según Proyecto de Clasificación de 1.960<sup>4</sup>.

La longitud y ancho de dichas vías, que deberán respetarse como mínimas, son la siguientes:

- a) Colada a La Corzana: Longitud, 3.880 m.; ancho, 8 m. (parcialmente en suelo urbano).
- b) Colada del puente de Arce a la Venta de Ribavellosa: Longitud, 4.000 m.; ancho, 7,50 m. (parcialmente en suelo urbano).
- c) Colada al Molino de Ribavellosa: Longitud, 2.000 m.; ancho, 7 m.
- d) Colada a Santa Gadea: Longitud, 9.000 m.; ancho, 7 m.
- e) Colada de La Serna por Ircio: Longitud, 10.800 m.; ancho, 7 m.
- f) Colada de Orón: Longitud, 2.700 m.; ancho, 7 m.
- g) Colada del Monte por la Arqueta del Agua: Longitud, 2.000 m.; ancho, 7 m.
- h) Colada del Monte al Ebro: Longitud, 2.900 m.; ancho, 20 m.
- i) Colada de las Quintanas: Longitud, 3.000 m.; ancho, 16 m.
- j) Colada de la Caseta de Las Viñas: Longitud, 1.500 m.; ancho, 5 m.

#### Artículo

#### 664. Normativa de aplicación

1. Será de obligado cumplimiento la normativa sectorial que sea de aplicación, que con carácter estatal corresponde con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. De acuerdo con esta legislación, son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Las Vías Pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean

---

<sup>3</sup> B.O.E. 27-4-1970

<sup>4</sup> B.O.E. 16-2-1961

no obstante en el futuro, mediante el procedimiento establecido en la legislación sectorial, tendrá el mismo tratamiento urbanístico que el resto de las Vías Pecuarias ya clasificadas con antelación, considerándose estas normas urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

3. Dado que el término municipal de Miranda de Ebro, incluyendo el antiguo término de Orón, ha sufrido procesos de concentración parcelaria con modificaciones de trazado de vías pecuarias en el período 1.961-81<sup>5</sup>, se considera que el trazado y anchuras de las vías pecuarias son las resultantes del citado proceso de concentración, siendo en este caso subsidiaria la clasificación de vías pecuarias, que únicamente será directamente válida en los polígonos excluidos de concentración.

Artículo 665. Clasificación

En cumplimiento del artículo 12 de esa legislación sectorial (*En las zonas objeto de cualquier forma de ordenación territorial, el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse, deberá asegurar, con carácter previo, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios con aquél*), este Plan General establece la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Miranda de Ebro (a excepción de las situadas en suelo urbano y urbanizable) como una categoría específica del suelo rústico con protección natural (SR-PN.4), atendiendo a los motivos siguientes:

- a) Culturales: al ser elementos de la historia pecuaria del municipio, con un alto contenido histórico, cultural y didáctico.
- b) Ambientales: al estar integradas muchas de ellas en el medio natural del municipio y atravesar parajes de interés agrario y de interés para la conservación de especies vegetales y animales.
- c) Económicos: al servir de soporte para actividades económicas tradicionales, movimiento de ganado local y movimiento de maquinaria agrícola.
- d) Recreativos: al servir de base para la práctica de nuevas formas de ocio y recreo compatibles con el medio natural que demanda la sociedad (paseos por la naturaleza y el mundo rural, senderismo, cicloturismo y cabalgada).
- e) Dominio público: al ser suelo de dominio público, lo que implica la necesidad de preservar este patrimonio, impidiendo usurpaciones y cierres por parte de los particulares.

Artículo 666. Condiciones generales<sup>8</sup>

1. Las vías pecuarias existentes en el suelo rústico del término municipal de Miranda de Ebro tendrán carácter de suelo rústico con protección natural (SR-PN.4), y de

---

5

del Ministerio de Medio Ambiente ([www-mma.es](http://www-mma.es))

Según datos publicados

Sistema General de Vías Pecuarias (SG-VP) cuando discurren por suelos urbanos o urbanizables. Su modificación deberá tramitarse como modificación del Plan General.

2. No se permite la construcción o emplazamiento de instalaciones permanentes en las vías pecuarias en suelo rústico.
3. En las construcciones y usos existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General que ocupen espacios o modifiquen las características originales de las vías, se deberán realizar las actuaciones oportunas para su restitución y recuperación de la condición de Dominio Público. Con este motivo, el Plan General considera un trazado alternativo de los tramos urbanos de las vías pecuarias cuando no discurren por viarios públicos existentes, reflejándose dicho trazado alternativo (sin minoración de superficies) en la documentación gráfica del Plan General.
4. Queda prohibida la utilización de las vías pecuarias en suelo rústico para el transporte motorizado. Con carácter excepcional, se permitirá éste para funciones agrícolas, ganaderas, forestales o de interés científico.
5. En las solicitudes de autorizaciones de parcelaciones rústicas, y sin perjuicio de cumplimentar la documentación exigida con carácter general en este Plan General, cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino público, cauce, barranco o zonas húmedas, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público y, en el caso de ocupación del mismo, condicionar el otorgamiento de la licencia a la previa restitución del dominio público, rectificando los posibles cerramientos existentes.

Artículo 667. Usos compatibles.

Son usos compatibles en el suelo rústico de protección natural de Vías Pecuarias (SR-PN.4) los siguientes:

- Usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el normal tránsito ganadero.

Artículo 668. Usos complementarios.

Se consideran como usos complementarios en el suelo rústico de protección natural de Vías Pecuarias (SR-PN.4) los siguientes:

- Paseo, práctica de senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones desmontables que sean necesarias para estas actividades.

Artículo 669. Cierres.

Quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías

pecuarias.

Artículo 670. Ocupaciones.

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan el resto de usos compatibles o complementarios, no pudiendo exceder de 10 años.

### Capítulo 8. Suelo rústico con protección especial (SR-PE).

Artículo 671. Ámbito de aplicación.

Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección especial:

- a) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización y no previstos en los artículos anteriores, tales como hundimiento, deslizamiento, alud, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- b) Los terrenos bajo los cuales existan depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria para prevenir su sobreexplotación o contaminación.
- c) Los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por los siguientes motivos u otros análogos:
  - 1º. Porque su urbanización sea contraria a las exigencias de la Defensa Nacional.
  - 2º. Porque presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o agresividad de aguas subterráneas.
  - 3º. Porque hayan sustentado anteriormente usos de naturaleza industrial, extractiva, energética, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

Artículo 672. Régimen de usos.

1. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen de protección establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que las desarrollen.
2. En el resto del suelo rústico con protección especial se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que señalen los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico y la legislación

sectorial:

A) Son usos sujetos a autorización:

1º. Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de los usos de:

a) Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.

b) Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

a) El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

b) La producción, transformación, distribución y suministro de energía.

c) La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

d) El saneamiento y depuración de aguas residuales.

e) La recogida y tratamiento de residuos.

f) Las telecomunicaciones.

g) Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

3º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

4º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.

5º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

6º. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.

b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

B) Son usos prohibidos:

1º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

2º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.



