

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 incorporan 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	
Grado		1º.	Casco Actual Allende
Grado		2º.	Ensanche Allende
	3 (REA).	RESIDENCIAL ENSANCHE ABIERTO	
Grado		1º.	Reforma Interior Ensanche Allende
Grado		2º.	Sector PR-1
Grado		3º.	Carretera de Logroño
4	(RE).	RESIDENCIAL	EXTENSIVA
Grado		1º.	Las Matillas
Grado		2º.	Aquende Norte
	5 (RBE).	RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO	
Grado		1º.	Polígono Anduva
Grado		2º.	Nuclenor
		Grado 3º.	San Juan del Monte y Los Pinos
Grado		4º.	Antiguo estadio de Anduva
6	(RUC).	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CASCO (Entidades menores)	
	7 (RUE).	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
Grado		1º.	Ciudad jardín
a)			Nª Sª de Los Angeles/El Crucero
b)			Ensanche El Crucero
c)			Entrehuertas/Aquende Sur/Orón
d)			El Lago
e)			Camino de Anduva
Grado		2º.	Barriadas
Grado		3º.	Huertos de Fuentecaliente
8	(I).	INDUSTRIAL	
Grado		1º.	Talleres y almacenes
Grado		2º.	Polígono industrial Bayas
Grado		3º.	Industria ligera y media
Grado		4º.	Industria pesada
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 Ebro¹.
2. La protección del tejido histórico medi eval 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 HISTÓRICO² 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.

¹ 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

² 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. 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; 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 regirán 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 m² 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 m², 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 m² 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 compar tidos con el residencial, se exigirá una plaza por vivienda y por cada 100 m² 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. 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. No se permite la nueva implantación del uso comercial del sector alimentario con más de 400 m2 de superficie de venta.
 - 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 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 la 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 m².
 - 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 la 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 m², 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 regirán 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 bajas, 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 persiga 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. LAS MATILLAS: 4(RE)1º

Sustituida por la ORDENANZA R.4-a "Las Matillas" del ESTUDIO DE DETALLE "LAS MATILLAS" APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de Miranda de Ebro el 8 de Marzo de 2007

SUSTITUIDO POR : PINCHAR AQUI

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

- 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. 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; 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 m² 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 permit en 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 m² 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. | <u>Uso predominante:</u> Residencial. |
| 2. | <u>Usos compatibles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. | <u>Usos prohibidos:</u> Todos los demás. |
| Artículo | 491. 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. |
| 3. | <u>Coeficiente 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: 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 m² 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 registrarán 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 m² 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. Uso predominante: Residencial.
 2. Usos compatibles
 - Residencial, tipo B.
 - Oficinas, tipo B.
 - Servicios del automóvil y el transporte, tipo A.
 - Equipamientos, de titularidad privada.
 - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos B y C.
 - Servicios Urbanos.

- Vías, de titularidad privada.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.
- Artículo 495. 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. 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, 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 m² 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 m² 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 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 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 m².
- 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 m² 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. 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. Corresponde con 1 m²/m² 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 m².
 - 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 m² 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 señalaren 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. 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 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 $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la parcela bruta.

4. Condiciones de volumen

- a) Altura máxima: H+ 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 (1) 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^2 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 regirán 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 m² 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 m²/m² sobre la parcela edificable, sin fijarse fondo máximo de edificación. Asimismo, en estas áreas se establece una superficie mínima de parcela edificable de 250 m²; 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 ambos 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"> ▪ 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). ▪ 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. ▪ 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). ▪ 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).

- 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.
- Servicios del automóvil, tipos A y B.
- 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:

Se permite el uso de espectáculos en edificio exclusivo en parcelas P-C, prohibiéndose las entreplantas excepto en cines, teatros y similares.

Los usos religioso, cultural y deportivo se permiten en parcelas 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. 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.

Subgrado a) 0,6 m²/m² sobre parcela bruta.

Subgrado b) En parcelas identificadas con el código P-R y parcelas dotacionales identificadas con el código EQ: 1,35 m²/m² sobre parcela bruta. En parcelas identificadas con el código P-C: 1,00 m²/m² sobre parcela bruta para uso residencial, y 0,70 m²/m² para otros usos. La superficie mínima edificada en parcelas identificadas con el código P-R, será de 135 m².

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 m² 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 m²/m² sobre parcela bruta.

Subgrado d) 0,6 m²/m² sobre parcela bruta.

- Subgrado e) 0,6 m²/m² 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^a S^a 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 m² 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 m² en el Crucero 1, y de 400 m² en el Poblado de N^a S^a de Los Ángeles.
 - Subgrado b) 300 m².
 - Subgrado c) 300 m².
 - Subgrado d) Aislada y pareada: 300 m² Adosada y Agrupada: 200 m²
 - Subgrado e) 300 m².
- 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^a S^a 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 Nª Sª 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 45º, 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 45º.

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 m² de uso comercial por 1 m² 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 m² 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 m² 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. | <u>Uso predominante</u> : Residencial |
| 2. | <u>Usos compatibles</u> |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 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 1,5 m²/m² 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 m².
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 m² 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 regirán 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 35º, 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 m² 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 3°. HUERTOS DE FUENTECALIENTE: 7(RUE)3°.

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 m²/m² de la parcela bruta, siendo la superficie máxima edificable destinada a vivienda en huerto familiar de 65 m² construidos y la mínima de 30 m², 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 m².

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 m² para la edificación principal, pudiendo destinarse la ocupación restante para porches o pérgolas adosadas a aquélla, sin superar una ocupación máxima de 15 m², 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 m² 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 ocre, beige, 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 color 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 resinosa, 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 m²/m² y 6 m³/m² 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 aislada
- En 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 m² para las parcelas de industria ligera, y de 500 m² 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 m² o fracción de superficie construida y una para camiones por cada 400 m² hasta 1.200 m² de superficie construida más otra por cada 1.000 m² 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 m² de parcela neta.
- Superficie edificada mínima de cualquier espacio resultante de la subdivisión: 300 m² en industria ligera y 750 m² 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 m.

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

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

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

- 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(1)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 m²/m².
 - 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 m²/m² y 6 m³/m² 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 m² 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 m², 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 m² de parcela neta.
- Superficie edificada mínima de cualquier espacio resultante de la subdivisión: 300 m² en industria ligera y 750 m² 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 m.

- 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 m²/m² o 6 m³/m² sobre parcela bruta.

4. Condiciones de volumen:

a) Altura máxima: III plantas (Baja + 2), con altura máxima de cornoisa 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 m² 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 m² para las parcelas de industria ligera, y de 500 m² 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 m² o fracción de superficie construida y una para camiones por cada 500 m² 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. 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 $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ 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 m².

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, mantenimiento, 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 m².
 - 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 m².
- 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 m²/m² 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 m².

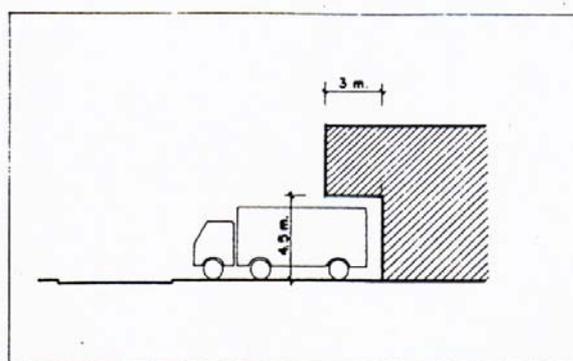
Artículo 547. Condiciones estéticas y de composición

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 m². La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m². 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 m² 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 m².
 - 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 m² 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. Coefficiente 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 m² construidos.
- Sanitario** : 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos en todo caso.
- Servicios públicos**: 1 plaza por cada 40 m² 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 m² 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 m² 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 m²) 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 m².
 - 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 m²/m² 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. A 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 Regulatoras del Sistema General Ferroviario*³, 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.

³ 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 m².

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 m².
- Religioso: Exclusivamente se permiten capillas y oratorios, con una superficie máxima de 500 m².
- Sanitario: Clínica de urgencia y consultorios para hospitalización de enfermos, con una superficie máxima de 2.000 m².
- 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 m².

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).