

TÍTULO CUARTO. NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN DE USOS

Artículo 56. Determinaciones generales

1. El presente Título tiene por objeto la calificación de los usos según sus diferentes características diferenciadoras, así como la regularización particularizada de los mismos en función del destino urbanístico de los terrenos, y se realiza de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Plan General vigente que fueren de aplicación, en razón de la consideración del Conjunto Histórico como un ámbito integrado en la estructura urbana de Miranda de Ebro.
2. El régimen de los usos alcanza, según la calificación del suelo, a la totalidad del ámbito del Plan Especial. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza pormenorizadamente para las diferentes zonas que lo integran, a través de las condiciones particulares contenidas en estas Normas.
3. Serán de aplicación las determinaciones correspondientes establecidas en la normativa del vigente Plan General, siempre no contradigan lo establecido en las presentes Normas, así las establecidas por normativa sectorial de aplicación o de rango superior.
4. Los sistemas generales definidos dentro del ámbito de aplicación del Plan Especial se regularán por las condiciones establecidas para los usos asignados.

Artículo 57. Calificación de usos

1. A los efectos de este Plan Especial, se distinguen los siguientes usos del suelo que caracterizan genéricamente el destino urbanístico de los suelos incluidos en su ámbito, y que se detallan en el plano de Ordenación: CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS:
 - Residencial (R)
 - Terciario (T)
 - Industrial (In)
 - Dotacional: Equipamientos (EQ), Espacios Libres y Zonas Verdes (EL), Infraestructuras (I) y Sistema viario (V).
2. A los efectos de este Plan Especial se dividen en usos característicos y pormenorizados, en función del grado de generalidad de los mismos, y usos permitidos y prohibidos en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.
3. Constituyen los **usos característicos**, aquellos de índole genérica que por su carácter básico y predominante cualifican y singularizan una determinada área urbana. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:

- a) Residencial
- b) Comercial
- c) Hostelería
- d) Oficinas
- e) Industrial
- f) Servicios del automóvil
- g) Equipamientos
- h) Infraestructuras
- i) Espacios libres y zonas verdes
- j) Viario

4. Se definen como **usos pormenorizados** aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de detallar la compleja realidad de la actividad social. La división en usos pormenorizados, así como su definición, es la siguiente:

a) **Residencial**

A) Vivienda unifamiliar

Vivienda única destinada a residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada según los retranqueos y separaciones que guarde respecto a los linderos. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos del vigente Plan General.

B) Vivienda multifamiliar

Corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas agrupadas con un acceso común desde la calle. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos del vigente Plan General.

C) Vivienda colectiva

Corresponde a edificios destinados a residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen en esta categoría las residencias de estudiantes, de colectivos religiosos y similares.

b) **Comercial⁴**

Incluye establecimientos comerciales en locales, construcciones o instalaciones destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, en alguna de las siguientes categorías, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial aplicable:

⁴ Se regulará por la Ley 2/1996, de 18 de junio, de equipamientos comerciales de Castilla y León, y por el Decreto 191/2001, de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

- A) Establecimientos de un único sector
- 1.- Establecimientos tradicionales, con superficie de venta no superior a 200m², situadas sólo en planta baja de edificio compartido.
 - 2.- Establecimientos especializados, excluido el sector de alimentación, con superficie de venta no superior a 1.000 m², situadas sólo en planta baja o en plantas baja y primera de edificio compartido, o en edificación exclusiva.
 - 3.- Autoservicios, con superficie de venta entre 40 y 119 m², situadas sólo en planta baja de edificio compartido.
 - 4.- Superservicios, con superficie de venta entre 120 y 399 m², situados sólo en planta baja o en plantas baja y primera de edificio compartido, o en edificación exclusiva.
- B) Recintos comerciales
- 1.- Galerías comerciales, con superficie de venta no superior a 1.000 m², sin que el sector de alimentación pueda superar una superficie de venta de 399 m², situadas sólo en planta baja de edificio compartido o en edificación exclusiva.
- C) Establecimientos especiales
- 1.- Tiendas de conveniencia, con superficie de venta no superior a 500 m², situadas sólo en planta baja de edificio compartido o en edificación exclusiva.
 - 2.- Establecimientos de venta de saldos, con superficie de venta no superior a 500 m², situadas sólo en planta baja de edificio compartido o en edificación exclusiva.
- D) Equipamientos comerciales colectivos sobre espacios públicos
- 1.- Zonas para el mercado no sedentario y ambulante, en las condiciones particulares que, en su caso, regule el Ayuntamiento.

c) **Hostelería**

A) Bares, restaurantes y locales recreativos

Locales de ocio en plantas baja, de tamaño no superior a los 200 m², en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

B) Grandes locales de esparcimiento

Establecimientos mayores de 200 m² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

C) Hoteles

Establecimientos destinados al alojamiento no permanente de población transeúnte, por tiempo reducido y mediante precio. Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

d) **Oficinas**

A) Oficinas en general

Locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas. Se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.

B) Despachos profesionales domésticos

Son oficinas particulares compartidas con la vivienda del titular de la misma, con las limitaciones señaladas en las Normas de Usos del vigente Plan General, ocupando un máximo de un 50% o 50 m² de la vivienda.

e) **Industria**

A) Talleres

Actividades productivas, de reparación o almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia electromecánica instalada no supere los 6 CV, y la superficie total construida, incluyendo servicios, vestuarios, oficinas, almacén y similares, no supere los 150 m².

B) Lavanderías

Actividades de "limpieza en seco" o "lavandería" situadas en planta baja de edificio compartido con uso residencial, con superficie máxima de 100 m², incluidas todas las dependencias, servicios y almacenes, y la potencia electromecánica instalada no supere los 10 CV.

f) **Servicios del automóvil y el transporte**

A) Garage-aparcamiento en general

Se refiere al garage-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

B) Garage familiar

Se refiere al garage anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

C) Aparcamiento público subterráneo

Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.

g) **Equipamientos**

Incluye los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, deportivas, socioculturales (museos, archivos, bibliotecas, centros culturales, cines y teatros, centros sociales, salas de exposiciones y similares), religiosas, administrativas, mercados y cualquier otro servicio de utilidad pública.

h) **Infraestructuras**

Comprende los servicios infraestructurales de servicio público destinados a abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, servicio telefónico, recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y análogos.

i) **Espacios libres y zonas verdes**

Comprende todo tipo de espacios abiertos, ajardinados o acondicionados para su uso como estancia o paseo de personas. Se divide en tres categorías:

A) Parques y jardines

Son espacios abiertos acondicionados con predominio de las áreas arboladas o ajardinadas. Se incluyen los espacios libres de uso y dominio público de las Márgenes del río Ebro y el parque de la Picota, así como los espacios libres privados o vinculados a equipamientos públicos.

B) Plazas urbanas

Son áreas peatonales de uso y dominio público con predominio de zonas pavimentadas. Se incluyen las plazas de España, de Santa María, del Mercado y aquellos otros espacios libres urbanos establecidos en la ordenación de este Plan Especial.

C) Espacios ajardinados

Son espacios abiertos de titularidad privada y uso público.

i) **Viario**

Comprende el sistema de comunicaciones viarias, rodada y peatonal, así como de estancia de vehículos y de personas en la vía pública.

Artículo 58. **Compatibilidad de usos**

A los efectos de este Plan Especial se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos compatibles y usos prohibidos, respecto a cada uso pormenorizado.

1. Uso Residencial:

Se permite el uso de vivienda en plantas bajas, prohibiéndose el uso residencial en plantas bajo rasante. Se autorizan las viviendas interiores (a patio de parcela o

manzana), existentes y aquellas otras que puedan realizarse como consecuencia de la rehabilitación de edificios protegidos, siempre y cuando se justifiquen en base a las características estructurales del mismo o a su excesivo fondo.

2. Usos Terciarios:

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a) Los usos comercial, hostelería y de oficinas, en funcionamiento reglado en el momento de aprobación inicial del Plan Especial dentro de su ámbito y que resultasen declarados fuera de ordenación por aplicación del mismo, podrán mantener su uso sin que se permita la renovación o sustitución de su licencia de actividad en ese emplazamiento, salvo que se supere la situación de fuera de ordenación mediante las oportunas actuaciones; debiendo cumplir las restantes determinaciones y disposiciones del planeamiento general y de la legislación vigente.
- b) La implantación de usos terciarios (comercial, hostelería y oficinas) en situación exclusiva se autorizará siempre, que a juicio del Ayuntamiento, no se cause una incidencia negativa en la circulación y se garanticen la disponibilidad de las correspondientes plazas de aparcamiento. En situación compartida con otros usos, se permiten en planta baja y, en su caso, en plantas primeras y/o bajo rasante como local vinculado, con carácter secundario respecto a aquélla, y con acceso desde dicha planta.

3. Uso industrial.

En el ámbito del Plan Especial solamente podrán realizarse actividades inocuas o autorizadas por la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas y normativa de desarrollo o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias, y que sean compatibles con el uso residencial. Para que una actividad industrial pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen radiaciones peligrosas, emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en el RAM o en normativa específica vigente.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos, o en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
- c) Eliminación adecuada hacia el exterior de los gases y vapores generados.
- d) Cumplimiento de ordenanzas municipales y normativa sectorial de aplicación.

4. Uso de Servicios del automóvil y el transporte.

A juicio del Ayuntamiento, podrá eximirse del cumplimiento total o parcial de las condiciones establecidas para el uso de garaje, cuando se justifique debidamente tal

incumplimiento, y en particular, cuando correspondan con edificaciones situadas en áreas peatonales, cuando la forma y tamaño del inmueble, y/o por la escasa dimensión de la vía de acceso, se justifique la imposibilidad de cumplimiento total o parcial de esta dotación; pudiendo, asimismo, eximirse de la obligada meseta horizontal de desembarco previa a la acera en aquellos casos de rehabilitación o de nueva edificación en que por la forma y dimensión de la parcela no fuera posible su construcción, debiendo situarse la puerta de acceso en la alineación de la edificación.

5. Uso de Espacios Libres y zonas verdes.

Se regulará por las condiciones particulares establecidas para las dotaciones en la presente Normativa. En las áreas calificadas con este uso, sólo se podrán realizar obras de urbanización, ajardinamiento o forestación, o para la creación de espacios de juego, deportivos no reglados, instalación de elementos de mobiliario urbano (templetes, quioscos, esculturas, fuentes y similares) o zonas de aparcamiento compatibles autorizadas.

6. Uso de viario.

En el Plan Especial se establecen cuatro categorías en la red viaria: Peatonal, Tráfico rodado restringido, Tráfico rodado y Aparcamientos, en razón a la utilización y compatibilidad entre el tránsito de personas y la circulación o estancia de vehículos motorizados, según se refleja en el plano de Ordenación: 02-0. “Sistema Viario y Espacios Libres” del presente Plan Especial.

En la primera se autoriza el tráfico rodado exclusivamente para servicio de los residentes en las calles así calificadas y para vehículos de emergencia (ambulancias, bomberos, policía), limitándose el estacionamiento temporal para la carga y descarga de mercancías; en la segunda, además se autoriza el tráfico rodado para vehículos de servicio público (autobuses y taxis). En ambas, se deberán suprimir las aceras con bordillos existentes y se tratará adecuadamente el pavimento y el mobiliario urbano para resaltar su carácter preferentemente peatonal.

Artículo 59. Regulación detallada de los usos

Para la regulación detallada de cada uno de los usos pormenorizados contemplados en las Normas Particulares, éstas se remitirán a las Normas de Usos incluidas en el Plan General vigente en aquellos aspectos no regulados por las mismas.

Artículo 60. Condiciones de los usos en edificios catalogados.

De acuerdo con la legislación en materia de patrimonio histórico y cultural, cualquier cambio de uso en bienes declarados de interés cultural habrá de ser autorizado por la Consejería competente en materia de cultura.