

**TÍTULO NOVENO. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES: ORDENANZA 1-CH.****Capítulo I. Condiciones generales de la Ordenanza 1-CH**

Artículo 119. Normativa aplicable.

En el ámbito del Plan Especial y para todos aquellos aspectos no regulados por estas Normas, serán de aplicación las determinaciones establecidas en la normativa del Plan General vigente y normativa sectorial de aplicación.

Artículo 120. Ámbito.

Corresponde con la totalidad del ámbito de aplicación del presente Plan Especial, que ordena mediante una única Ordenanza o Norma Zonal **(1-CH)** el ámbito del Conjunto Histórico, por cuanto corresponde con el criterio mantenido en el Plan General de Ordenación Municipal de establecer una ordenanza específica para el ámbito del Conjunto Histórico, y cuya delimitación corresponde con la definida en la 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.

Artículo 121. Objetivos.

El Conjunto Histórico delimitado se caracteriza por la parcelación y el trazado viario irregular propio de los cascos urbanos medievales, articulado respecto al antiguo Camino Real y el paso del río Ebro, situación que ha estructurado el desarrollo urbanístico de la antigua Villa, en la que se mantiene una tipología edificatoria en manzana cerrada, tejido edificado sobre el cual apenas se han producido actuaciones de renovación y sustitución de la edificación tradicional, a excepción de los entornos de las calles Santa Lucía, Leopoldo Lewin y Sorribas, en Allende, que manifiesta un acusado grado de abandono y deterioro de las construcciones en ciertas áreas, a pesar de las convenientes actuaciones de rehabilitación llevadas a cabo recientemente y que, desgraciadamente, no afectan a la totalidad del conjunto.

Este Conjunto Histórico configura una escena urbana de indudable valor ambiental, con numerosos elementos de interés urbano, que hace necesario el adoptar medidas para procurar la conservación y mantenimiento de este patrimonio edificado. La revitalización de este núcleo histórico, su adecuación a las nuevas demandas sociales y urbanísticas, y la recuperación de la imagen del centro histórico aconsejan que se permitan actuaciones y actividades que, respetando la trama, tipologías, edificaciones y trazados originales, provoquen acciones dinamizadoras y revitalizadoras en este tejido y posibiliten la implantación de nuevos usos residenciales, dotacionales y terciarios asociados compatibles con el carácter singular de este conjunto, haciendo así viable su mantenimiento y evolución urbanística.

Artículo 122. Grados de Ordenanza.

A los efectos de particularizar las condiciones de la ordenación para las distintas áreas homogéneas presentes en el ámbito del Plan Especial, en razón a las distintas fases de desarrollo urbanístico del Conjunto Histórico, se han definido cuatro Grados de Ordenanza, que aparecen grafiadas en el plano de Ordenación del Plan Especial, “**Ordenación y Gestión**”, escala 1:1.000, y cuyas zonas de aplicación se establecen en la Memoria del presente documento, correspondiendo con los siguientes ámbitos y códigos respectivos:

- **(1-CH)-1º** : Corresponde con la mayor parte del antiguo recinto murado medieval de la villa mirandesa, en Aquende y Allende, en las que todavía se mantienen condiciones generales homogéneas en el tejido y estructura urbana, salvo actuaciones singulares de renovación o sustitución de la edificación.
- **(1-CH)-2º** : Corresponde con terrenos extramuros al antiguo recinto murado en Aquende, donde se han desarrollado mayoritariamente tipologías edificatorias diferenciadas de la de éste, por cuanto corresponden con crecimientos lineales a los largo de caminos en arrabales, con zonas de huertas o en la ribera del río Ebro, así como a las situaciones singulares de las instalaciones del Colegio de los Sagrados Corazones y del monte de La Picota.
- **(1-CH)-3º** : Corresponde con la denominada barriada de San Nicolás, zona extramuros del antiguo recinto murado que mantiene características propias y diferenciadas de las otras zonas de esta ordenanza, con callejas paralelas y en perpendicular al río Ebro, correspondiendo con la manzana delimitada por las calles Arenal, del Olmo, de la Paloma y San Nicolás.
- **(1-CH)-4º** : Corresponde con la zona de ensanche de la villa histórica en Allende, realizada en el siglo XIX, y que se ordena en las calles Santa Lucía y Sorribas, fuera del ámbito anterior.

**Capítulo II. Condiciones particulares del Grado 1º : (1-CH)-1º**

**Sección Primera: Condiciones de uso**

Artículo 123. Regulación de usos

1. **Uso característico:**  
Residencial.
2. **Usos compatibles:**
  - a) Residencial. Tipos A, B y C.
  - b) Comercial. Tipos A, subtipos 1, 2, 3 y 4; B, subtipo 1; C, subtipos 1 y 2; y D.

- c) Hostelería. Tipos A, B y C.
- d) Oficinas. Tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
- e) Industria. Tipos A, compatible con el uso característico, y B.
- f) Servicios del automóvil. Tipos A, B y C.
- g) Equipamientos.
- h) Infraestructuras.
- i) Espacios Libres y zonas verdes. Tipos A, B y C.
- j) Viario.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

Artículo 124. Condiciones particulares

En el barrio de Allende, el uso de Hostelería, Tipo A, estará limitado, no pudiendo instalarse nuevos locales para actividades de bares, pubs, discotecas, karaokes, cafeterías y similares, a una distancia menor a 25 metros de los existentes o entre ellos. En el barrio de Aquende, no se autorizan esas nuevas actividades en situación compartida con el uso residencial.

**Sección Segunda: Condiciones de edificabilidad**

Artículo 125. Aplicación

En el ámbito del Grado 1º del Plan Especial serán de aplicación las condiciones establecidas en esta sección, salvo que en las Fichas correspondientes de la Memoria del presente Plan Especial se establezcan otras determinaciones que prevalecerán.

Artículo 126. Tipología de la edificación

Edificación entremedianeras.

Artículo 127. Alineaciones de la edificación

Las alineaciones son las señaladas en el plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” del presente Plan Especial.

Artículo 128. Aprovechamiento

Será el existente en edificaciones ya construidas a la entrada en vigor de este Plan Especial. En obras de nueva planta o de ampliación será el resultante de aplicar al fondo máximo edificable autorizado, la altura que se establece en el plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” del presente Plan Especial, o la

que, en su caso, se determine en las correspondientes Fichas de la Memoria del presente Plan Especial.

Artículo 129. Condiciones de volumen

1. Altura máxima:

Corresponde con el número de plantas que se reflejan en plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” del Plan Especial, en las que se incluye la planta baja.

2. Bajo cubierta:

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como pieza habitable, siempre que esté vinculado a la planta inferior y disponga de acceso desde la misma, no computando a efectos de aprovechamiento siempre que se cumplan las demás condiciones establecidas en estas Normas.

3. Fondo máximo edificable (alineación interior):

En obras de nueva planta o de ampliación será la totalidad de la parcela edificable en planta baja, y doce (12) metros en las plantas superiores o el que, en su caso, figure acotado en plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” o en las correspondientes Fichas de la Memoria de este Plan Especial, excepto que la parcela tenga alineaciones oficiales opuestas separadas a menos de dieciocho (18) metros, en cuyo caso podrá considerarse la totalidad de la parcela, siempre que se cumplan las demás normas de este Plan Especial.

4. Ocupación máxima:

La totalidad de la planta baja de la edificación. Se permite la edificación en planta baja en los patios de parcela y de manzana para uso no residencial cuando así figure en plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo, garantizando la iluminación y ventilación adecuada de las piezas que deban hacerlo a través de dicho patio.

5. Retranqueos:

No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales, salvo en edificación aislada.

**Sección Tercera: Condiciones estéticas y de composición**

Artículo 130. Vuelos.

1. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.
2. Se permiten los balcones, balconadas, miradores y galerías de carácter tradicional. Éstas, además, podrán situarse sobre las fachadas traseras de las edificaciones

hacia el río Ebro, sin que computen a efectos de aprovechamiento. Sólo se permiten balconadas en la planta primera.

3. La ocupación máxima de los miradores será 1/3 de la superficie total la fachada en la que se sitúen, y una anchura para cada uno de ellos no superior a 2,40 m., con una separación entre ellos no inferior al vuelo. Los miradores deberán mantener las formas tradicionales, con composición en dos cuerpos acristalados, volando el superior sobre el inferior.

Artículo 131. Fachadas y cubiertas.

1. Además de cumplir las condiciones estéticas, con el fin de promover la protección ambiental de esta zona tradicional de la ciudad, se procurará la conservación de las fachadas que alberguen características formales y constructivas propias que caracterizan este ámbito, así como la utilización de materiales y acabados propios del entorno y de la arquitectura tradicional local.
2. Será obligatoria la disposición de aleros, que se realizarán de acuerdo con los tradicionales existentes en el entorno. Se admiten las troneras en cubierta en las condiciones establecidas en las normas del Plan Especial.
3. Los huecos de fachada serán de proporción rectangular en sentido vertical de acuerdo con las características tipológicas de la manzana, debiendo prevalecer las partes macizas sobre los huecos en dimensión horizontal. Con carácter general se diseñarán huecos de suelo a dintel con una altura mínima de 2,10 m., debiendo mantener una distancia superior de 30 cm. a la cara inferior del forjado de la planta superior. La anchura mínima de los huecos será de 0,90 m. y la máxima de 1,50 m.

Los huecos de fachada se dispondrán de acuerdo con ritmos verticales, en función del número de ejes compositivos que se definen en el cuadro siguiente:

Ancho de la fachada en metros	Número de ejes verticales
Menos de 4,20	1
De 4,20 a 7,80	2
De 7,80 a 10,60	3
De 10,60 a 13,40	4
De 13,40 a 16,60	5
De 16,60 a 20,00	6
De 20,00 a 23,60	7
De 23,60 a 27,40	8

Cuando el número de ejes verticales sea inferior o igual a 3, deben disponerse a una distancia (d) constante, manteniendo entre los ejes extremos y medianeras o esquinas una dimensión superior a la mitad de esa distancia (d/2) e inferior a la misma (d). Cuando el número de ejes fuera superior a 4, se podrán adoptar ritmos y distancias distintas entre ejes siempre que, en éstos, no haya una desviación superior a 3/2 respecto a las establecidas.

4. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable. Las cubiertas serán de teja cerámica árabe, prohibiéndose las cubiertas planas. Se utilizará preferentemente en las nuevas edificaciones el tratamiento exterior de fachadas a base de piedra natural, enfoscados, estucos y pinturas lisas o cualquier otro tipo de acabado que por textura y colorido se adecúe al carácter del entorno, con predominancia de colores ocre, grises, tierras y, en general, cualquier tono apagado; no permitiéndose el blanco puro u otros colores chillones o muy luminosos o brillantes.
5. La carpintería deberá situarse a haces interiores, y preferentemente será de madera pintada en gama acorde con la fachada. En plantas de piso no se permiten las persianas enrollables con guías por el exterior, autorizándose únicamente los tradicionales cuartillos o fraileros. Las rejas y barandillas se pintarán en color negro mate o de tonos similares.

### **Capítulo III. Condiciones particulares del Grado 2º : (1-CH)-2º**

#### **Sección Primera: Condiciones de uso**

Artículo 132. Regulación de usos

1. Uso característico:

Residencial.

2. Usos compatibles:

- a) Residencial. Tipos A y B.
- b) Comercial. Tipos A, subtipos 1, 3 y 4; C, subtipos 1 y 2; y D.
- c) Hostelería. Tipos A, B y C.
- d) Oficinas. Tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
- e) Industria. Tipos A, compatible con el uso característico, y B.

- f) Servicios del automóvil. Tipos A, B y C.
- g) Equipamientos.
- h) Infraestructuras.
- i) Espacios Libres y zonas verdes. Tipos A, B y C.
- j) Viario.

3. Usos prohibidos:  
Todos los demás.

### **Sección Segunda: Condiciones de edificabilidad**

#### Artículo 133. Aplicación

En el ámbito del Grado 2º del Plan Especial serán de aplicación las condiciones establecidas en esta sección, salvo que en las Fichas correspondientes de la Memoria del presente Plan Especial se establezcan otras determinaciones que prevalecerán.

#### Artículo 134. Tipología de la edificación

Edificación entremedianeras, aislada, pareada y adosada.

#### Artículo 135. Alineaciones de la edificación

Las alineaciones son las señaladas en el plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” del presente Plan Especial, con las salvedades establecidas en las condiciones particulares de la edificación de este Grado.

#### Artículo 136. Aprovechamiento

Será el existente en edificaciones ya construidas a la entrada en vigor de este Plan Especial. En obras de nueva planta o de ampliación será el resultante de aplicar a la superficie del ámbito delimitado por las alineaciones oficiales la altura que se establece en el plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” del presente Plan Especial; la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad establecido en las condiciones particulares de este Grado; o la que, en su caso, se determine en las correspondientes Fichas de la Memoria del presente Plan Especial.

#### Artículo 137. Condiciones de volumen

1. Altura máxima:

Corresponde con el número de plantas que se reflejan en plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” del Plan Especial, en las que se incluye la planta baja.

La medición de alturas en las edificaciones con alineaciones exteriores a la calle de nueva apertura (Ronda del Castillo) situada entre La Picota y a la calle de La Fuente, se realizará desde ésta; pudiéndose aumentar, con las particularidades establecidas para los edificios protegidos, las alturas existentes hacia la nueva calle (Ronda del Castillo) hasta 7,50 m. de altura de cornisa, medidos desde la rasante de la acera a la que dan frente.

2. Bajo cubierta:

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como pieza habitable, siempre que esté vinculado a la planta inferior y disponga de acceso desde la misma, no computando a efectos de aprovechamiento siempre que se cumplan las demás condiciones establecidas en estas Normas.

3. Fondo máximo edificable (alineación interior):

En obras de nueva planta o de ampliación será la comprendida entre las alineaciones oficiales establecidas en el plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo; la que se establezca en las condiciones particulares de la edificación en este Grado; o la que se determine en las correspondientes Fichas de la Memoria de este Plan Especial.

4. Ocupación máxima:

La totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones oficiales establecidas en plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo; la que se establezca en las condiciones particulares de la edificación en este Grado; o la que se determine en las correspondientes Fichas de la Memoria de este Plan Especial

5. Retranqueos:

No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales, excepto los que se establezca en las condiciones particulares de la edificación en este Grado o se determinen en las correspondientes Fichas de la Memoria de este Plan Especial.

**Sección Tercera: Condiciones estéticas y de composición**

Artículo 138. Vuelos.

1. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.
2. Se permiten los balcones, balconadas, miradores y galerías de carácter tradicional. Éstas, además, podrán situarse sobre las fachadas traseras de las edificaciones hacia el río Ebro, sin que computen a efectos de aprovechamiento. Sólo se permiten balconadas en la planta primera.

3. La ocupación máxima de los miradores será 1/3 de la superficie total la fachada en la que se sitúen, y una anchura para cada uno de ellos no superior a 2,40 m., con una separación entre ellos no inferior al vuelo.

Artículo 139. Fachadas y cubiertas.

1. Además de cumplir las condiciones estéticas, con el fin de promover la protección ambiental de esta zona tradicional de la ciudad, se procurará la conservación de las fachadas que alberguen características formales y constructivas propias que caracterizan este ámbito, así como la utilización de materiales y acabados propios del entorno y de la arquitectura tradicional local.
2. Será obligatoria la disposición de aleros.
3. Los huecos de fachada serán de proporción rectangular en sentido vertical de acuerdo con las características tipológicas de la manzana, debiendo prevalecer las partes macizas sobre los huecos en dimensión horizontal. Con carácter general se diseñarán huecos de suelo a dintel con una altura mínima de 2,10 m., debiendo mantener una distancia superior de 30 cm. a la cara inferior del forjado de la planta superior. La anchura mínima de los huecos será de 0,90 m. y la máxima de 1,50 m., salvo situaciones debidamente justificadas y que procuren la mejora compositiva de las fachadas.
4. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable. Las cubiertas serán de teja cerámica árabe, prohibiéndose las cubiertas planas. Se utilizará preferentemente en las nuevas edificaciones el tratamiento exterior de fachadas a base de piedra natural, enfoscados, estucos y pinturas lisas o cualquier otro tipo de acabado que por textura y colorido se adecúe al carácter del entorno, con predominancia de colores ocres, grises, tierras y, en general, cualquier tono apagado; no permitiéndose el blanco puro u otros colores chillones o muy luminosos o brillantes.
5. La carpintería deberá situarse a haces interiores, y preferentemente será de madera pintada en gama acorde con la fachada. En plantas de piso no se permiten las persianas enrollables con guías por el exterior, autorizándose únicamente los tradicionales cuartillos o frailerros. Las rejas y barandillas se pintarán en color negro mate o de tonos similares.

**Sección Cuarta: Condiciones particulares de la edificación**

Artículo 140. Situaciones singulares.

En las áreas libres ocupadas por instalaciones deportivas situadas dentro del equipamiento privado definido con el código EQ-E(p) del Colegio de los Sagrados Corazones, se aplicarán las condiciones definidas para los equipamientos deportivos en el Capítulo VI. Condiciones particulares de las dotaciones de las presentes normas.

En las parcelas comprendidas en los dos ámbitos delimitados por alineaciones oficiales situados en la calle Real Aquende nº 11,13,15 y 17 (parcelas catastrales 01, 02, 03 y 04 de la manzana 37582) y en la carretera de Fuentecaliente nº 3, 5, 7 y 9 (parcelas catastrales 08, 09, 10 y 11 de la manzana 41570), serán de aplicación las siguientes condiciones particulares:

1. Tipología de la edificación.  
En el segundo de los ámbitos citados, el uso residencial será de vivienda unifamiliar.
2. Coefficiente de edificabilidad.  
0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Altura máxima:  
II plantas (Baja + Primera).
4. Bajo cubierta:  
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como pieza habitable, siempre que esté vinculado a la planta inferior y disponga de acceso desde la misma, no computando a efectos de aprovechamiento siempre que se cumplan las demás condiciones establecidas en estas Normas.
5. Fondo máximo edificable:  
No se establece.
6. Ocupación máxima:  
50 %.
7. Retranqueos obligatorios:  
A alineaciones exteriores, una distancia mínima de 3 m. La edificación podrá adosarse a linderos laterales, cuando se realice mediante solución conjunta con la parcela colindante y no resulten medianeras vistas sin tratar; en caso de retranquearse, la distancia no podrá ser inferior a 3 m.
8. Parcela mínima:  
A efectos de segregaciones de parcelas catastrales existentes, se establece una superficie mínima de parcela resultante de 200 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 8 m.

9. Vuelos:  
Se permiten terrazas entrantes.
10. Fachadas y Cubierta:  
Composición libre. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 30 ° , rematadas en teja cerámica color rojizo.

Artículo 141. Actuaciones Integradas.

En el ámbito de este Grado de la Ordenanza, se establecen 3 Sectores: S.1, S.2 y S.3 en Suelo Urbano No Consolidado, que se desarrollarán de acuerdo con las determinaciones establecidas para cada uno de ellos en las correspondientes Fichas del Plan Especial.

**Capítulo IV. Condiciones particulares del Grado 3º : (1-CH)-3º**

**Sección Primera: Condiciones de uso**

Artículo 142. Regulación de usos

1. Uso característico:  
Residencial.
2. Usos compatibles:
  - a) Residencial. Tipos A y B.
  - b) Comercial. Tipos A, subtipos 1, 3 y 4; y D.
  - c) Hostelería. Tipo A.
  - d) Oficinas. Tipo B .
  - e) Industria. Tipos A, compatible con el uso característico, y B.
  - f) Servicios del automóvil. Tipos A y B.
  - g) Equipamientos.
  - h) Infraestructuras.
  - i) Espacios Libres y zonas verdes. Tipos A, B y C.
  - j) Viario.
3. Usos prohibidos:  
Todos los demás.

**Sección Segunda: Condiciones de edificabilidad**

Artículo 143. Aplicación

En el ámbito del Grado 3º del Plan Especial serán de aplicación las condiciones establecidas en esta sección.

Artículo 144. Tipología de la edificación

Edificación entremedianeras, y excepcionalmente, aislada en edificación existente

Artículo 145. Alineaciones de la edificación

Las alineaciones son las señaladas en el plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo" del presente Plan Especial.

Artículo 146. Aprovechamiento

Será el existente en edificaciones ya construidas a la entrada en vigor de este Plan Especial. En obras de nueva planta o de ampliación será el resultante de aplicar a la superficie del ámbito delimitado por las alineaciones oficiales la altura que se establece en el plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo" del presente Plan Especial. La edificación aislada grafiada con el código S mantendrá sus actuales condiciones de volumen.

Artículo 147. Condiciones de volumen

1. Altura máxima:

Corresponde con el número de plantas que se reflejan en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo" del Plan Especial, en las que se incluye la planta baja.

2. Bajo cubierta:

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como pieza habitable, siempre que esté vinculado a la planta inferior y disponga de acceso desde la misma, no computando a efectos de aprovechamiento siempre que se cumplan las demás condiciones establecidas en estas Normas.

3. Fondo máximo edificable.

En obras de nueva planta o de ampliación será la comprendida entre las alineaciones oficiales establecidas en el plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo."

4. Ocupación máxima:

La totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones oficiales establecidas en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo."

5. Retranqueos:

No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales.

**Sección Tercera: Condiciones estéticas y de composición**

Artículo 148. Vuelos.

1. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.
2. Se permiten los balcones, balconadas, miradores y galerías de carácter tradicional. Éstas, además, podrán situarse sobre las fachadas de las edificaciones hacia el río Ebro, sin que computen a efectos de aprovechamiento. Sólo se permiten balconadas en la planta primera.
3. La ocupación máxima de los miradores será 1/3 de la superficie total la fachada en la que se sitúen, y una anchura para cada uno de ellos no superior a 2,40 m., con una separación entre ellos no inferior al vuelo.

Artículo 149. Fachadas y cubiertas.

1. Además de cumplir las condiciones estéticas, con el fin de promover la protección ambiental de esta zona de la ciudad, se procurará la conservación de las fachadas que alberguen características formales y constructivas propias que caracterizan este ámbito, así como la utilización de materiales y acabados propios del entorno y de la arquitectura local.
2. Será obligatoria la disposición de aleros.
3. Los huecos de fachada serán de proporción rectangular en sentido vertical de acuerdo con las características tipológicas de la manzana, debiendo prevalecer las partes macizas sobre los huecos en dimensión horizontal.
4. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.. Se utilizará preferentemente en las nuevas edificaciones el tratamiento exterior de fachadas a base de piedra natural, enfoscados, estucos y pinturas lisas o cualquier otro tipo de acabado que por textura y colorido se adecúe al carácter del entorno, con predominancia de colores ocre, grises, tierras y, en general, cualquier tono apagado; no permitiéndose el blanco puro u otros colores chillones o muy luminosos o brillantes.
5. La carpintería deberá situarse a haces interiores, y preferentemente será de madera pintada en gama acorde con la fachada.
6. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 30 °, rematadas en teja cerámica color rojizo. No se permiten las troneras.

**Capítulo V. Condiciones particulares del Grado 4º : (1-CH)-4º**

**Sección Primera: Condiciones de uso**

Artículo 150. Regulación de usos

1. Uso característico:  
Residencial.
2. Usos compatibles:
  - a) Residencial. Tipos A, B y C.
  - b) Comercial. Tipos A, subtipos 1, 2, 3 y 4; B, subtipo 1; C, subtipos 1 y 2; y D.
  - c) Hostelería. Tipos A, B y C.
  - d) Oficinas. Tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
  - e) Industria. Tipos A, compatible con el uso característico, y B.
  - f) Servicios del automóvil. Tipos A y B.
  - g) Equipamientos.
  - h) Infraestructuras.
  - i) Espacios Libres y zonas verdes. Tipos A, B y C.
  - j) Viario.
3. Usos prohibidos:  
Todos los demás.

**Sección Segunda: Condiciones de edificabilidad**

Artículo 151. Aplicación

En el ámbito del Grado 3º del Plan Especial serán de aplicación las condiciones establecidas en esta sección.

Artículo 152. Tipología de la edificación

Edificación entremedianeras.

Artículo 153. Alineaciones de la edificación

Las alineaciones son las señaladas en el plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” del presente Plan Especial.

Artículo 154. Aprovechamiento

Será el existente en edificaciones ya construidas a la entrada en vigor de este Plan Especial. En obras de nueva planta o de ampliación será el resultante de aplicar a la superficie del ámbito delimitado por las alineaciones oficiales la altura que se establece en el plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo" del presente Plan Especial.

Artículo 155. Condiciones de volumen

1. Altura máxima:

Corresponde con el número de plantas que se reflejan en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo" del Plan Especial, en las que se incluye la planta baja.

2. Bajo cubierta:

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como pieza habitable, siempre que esté vinculado a la planta inferior y disponga de acceso desde la misma, computando a efectos de aprovechamiento.

3. Fondo máximo edificable.

En obras de nueva planta o de ampliación será la totalidad de la parcela edificable en planta baja, y quince (15) metros en las plantas superiores o el que, en su caso, figure acotado en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo", excepto que la parcela tenga alineaciones oficiales opuestas separadas a menos de dieciocho (18) metros, en cuyo caso podrá considerarse la totalidad de la parcela, siempre que se cumplan las demás normas de este Plan Especial.

4. Ocupación máxima:

La totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones oficiales establecidas en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo.

5. Retranqueos:

No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales.

**Sección Tercera: Condiciones estéticas y de composición**

Artículo 156. Fachadas y cubiertas.

Composición libre. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 30°, rematadas en teja cerámica color rojizo. No se autorizan troneras, excepto las existentes. Se autorizan los cuerpos volados cerrados.

**Capítulo VI. Condiciones particulares de las dotaciones**

Artículo 157. Concepto

1. Se consideran dotaciones, los espacios y equipamientos dedicados al servicio de la población de la ciudad y dedicados a parques y jardines públicos, zonas deportivas o de recreo, templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios, culturales, administrativos y demás servicios de interés social, así como las infraestructuras y redes de servicios públicos.
2. Se incluyen los equipamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y viario, tanto de carácter público como privado.
3. Sin perjuicio de las condiciones aplicables establecidas en los distintos Grados de la Ordenanza 1(CH) del Plan Especial, serán de aplicación las condiciones que se contienen en los artículos siguientes.

Artículo 158. Ámbitos de aplicación.

1. Son los definidos en el plano de Ordenación: “Ordenación y Gestión del Suelo” con los códigos **EQ** (Equipamientos), **EL** (Espacios Libres y Zonas Verdes), **I** (Infraestructuras) y **V** (Viario), dentro de cada uno de los ámbitos delimitados para los distintos Grados de la Ordenanza del Plan Especial, 1(CH).
2. Se distinguen en razón a su naturaleza y alcance dentro del término municipal de Miranda de Ebro, las dos siguientes categorías de dotaciones públicas:
  - a) Sistemas General (**SG**), de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento general, y
  - b) Sistema Local

Artículo 159. Condiciones de uso

1. Uso de Equipamiento.
  - a) Se consideran usos compatibles, los siguientes:
    - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia y C.
    - Hostelería, tipos A, B y C, vinculados a este uso.
    - Oficinas, tipo A, vinculadas a este uso.
    - Servicios del automóvil, tipo A, vinculado a este uso.
    - Equipamientos.
    - Infraestructuras, aéreas y/o subterráneas de servicio público.
    - Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.
  - b) Se consideran usos prohibidos, todos los demás.
2. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
  - a) Se consideran usos compatibles, los siguientes:

- Hostelería, tipo A, en construcciones ligeras tipo quiosco, con un volumen máximo de 25 m<sup>3</sup>.
  - Servicios del automóvil, tipos A y C.
  - Equipamientos públicos vinculados al ocio cultural, recreativo, deportivo y otras instalaciones análogas compatibles con este uso; e Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.
  - Infraestructuras, aéreas y/o subterráneas de servicio público.
  - Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.
- b) Se consideran usos prohibidos, todos los demás.

3. Uso de Infraestructuras.

- a) Se consideran usos compatibles, los siguientes:
- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
  - Servicios del automóvil, tipo A, vinculado a este uso.
  - Equipamientos públicos.
  - Infraestructuras, aéreas y/o subterráneas de servicio público.
  - Espacios libres y zonas verdes, tipo A.
- b) Se consideran usos prohibidos, todos los demás.

4. Uso de Viario.

- a) Se consideran usos compatibles, los siguientes:
- Servicios del automóvil, tipos A y C.
  - Elementos de mobiliario urbano (fuentes, quioscos, bancos, papeleras, farolas y análogos).
  - Infraestructuras, aéreas y/o subterráneas de servicio público.
  - Espacios libres y zonas verdes, tipo B.
- b) Se consideran usos prohibidos, todos los demás.

Artículo 160. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones: Son las señaladas en el plano de Ordenación: “Ordenación y Gestión del suelo”, escala 1:1.000; en las fichas de los sectores en que puedan incluirse; y, en su caso, en la documentación de planeamiento de desarrollo aplicable.

2. Coefficiente de edificabilidad

a) Equipamientos.

Deberán cumplir las condiciones particulares del grado de la Ordenanza aplicable según su localización, en lo que se refiere a condiciones de edificabilidad. Si en el Plan Especial no tuviera señalada gráficamente alturas de edificación, la edificabilidad será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para equipamientos deportivos, o de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para equipamientos no deportivos, sobre parcela neta edificable, excepto 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.

b) Espacios Libres y Zonas Verdes.

La edificabilidad será como máximo de  $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre parcela neta de titularidad pública. No se permite ninguna nueva construcción sobre rasante en los espacios libres privados, a excepción de instalaciones abiertas de esparcimiento o deportivas (piscinas, juegos y similares) al servicio de las edificaciones situadas en dichas parcelas.

c) Infraestructuras.

Se regularán por sus disposiciones normativas de aplicación, dependiendo de la naturaleza propia de la infraestructura. En el Sistema General, SG-I, establecido en el cerro de La Picota, no se permitirá aumentar la edificabilidad existente, salvo que se destine a usos de equipamiento público, en cuyo caso se podrá aplicar lo establecido para ese uso.

d) Viario.

No se establece, al permitirse exclusivamente elementos de mobiliario urbano.

3. Condiciones de volumen:

a) Equipamientos.

- Altura máxima de cornisa: la correspondiente según el número de alturas señalado en el plano de Ordenación: “Ordenación y Gestión del suelo”, escala 1:1.000 del Plan Especial; en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos permitidas; o en la documentación de planeamiento de desarrollo aplicable. Si no estuviese señalado el número máximo de alturas, será de III (tres) plantas. En las edificaciones señaladas con el código S en aquél, no podrá superarse la altura existente. En los equipamientos deportivos no se podrá superarse las II (dos) plantas de altura, quedando limitada su altura máxima en razón a la normativa sectorial aplicable.

- Ocupación máxima en planta: 50 % para equipamientos deportivos o la existente si fuera superior.

- Retranqueos mínimos: La situación de la edificación en la parcela será libre, pudiendo adosarse a los linderos laterales y/o trasero en caso de edificación entremedianeras, y en caso de producirse retranqueos a dichos linderos será al menos de 1/2 de la altura de la edificación con una distancia mínima de 3 (tres) metros.

En cualquier caso, se observarán los módulos y normas específicas en la materia, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

- b) Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Altura máxima: I planta (Baja). La altura máxima de cornisa será de 4 metros y I (Baja) planta de altura, excepto para las construcciones destinadas a equipamientos públicos que será de 7 (siete) metros y II (Baja + 1) plantas de altura.
  - Ocupación máxima en planta, sobre rasante: En parcelas de titularidad pública, se permite una ocupación del 15% de la parcela neta, para el conjunto de las construcciones e instalaciones. Excepcionalmente, en razón de localizaciones singulares de nuevas parcela de titularidad pública destinadas a este uso, y a juicio del Ayuntamiento, se podrá aumentar esta ocupación sin que, en ningún caso, pueda superarse la ocupación máxima resultante para el conjunto de las zonas incluidas en el grado de ordenanza correspondiente.

Artículo 161. Condiciones estéticas y de composición

Se deberán respetar los criterios establecidos en los grados de ordenanza correspondiente. 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.

Artículo 162. Dotación de aparcamientos.

Los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial deberán cumplir las siguientes dotaciones de plazas de aparcamiento a situar en el interior de la parcela:

**Escolar:** Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

**Cultural y asistencial:** 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**Sanitario:** 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en todo caso.

**Servicios públicos:** 1 plaza por cada 40 m<sup>2</sup> construidos.

**Deportivo:** 1 plaza por cada 500 m<sup>2</sup> de parcela.