



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCIÓN Anual 9.412 ptas. Semestral 5.408 ptas. Trimestral 3.250 ptas. Ayuntamientos 6.812 ptas. (I.V.A. incluido) FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.: Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo</i> ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 110 pesetas :—: De años anteriores: 220 pesetas	INSERCIÓNES 190 ptas. por línea (DIN A-4) 125 ptas. por línea (cuartilla) 3.000 ptas. mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: Recargo 100% Depósito Legal: BU - 1 - 1958
Año 2000	Viernes 14 de enero	Número 9

PROVIDENCIAS JUDICIALES

MIRANDA DE EBRO

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno

01180.

Número de identificación único: 09219 1 0100938/1999.

Procedimiento: Juicio ejecutivo 288/1998.

Sobre: Juicio ejecutivo.

De: Caja de Ahorros Municipal de Burgos.

Procurador: D. Domingo Yela Ortiz.

Contra: D. Sebastián González Castillo y doña María Mercedes Latorre Escribano.

D. Francisco García Romo, Juez de Primera Instancia número uno de Miranda de Ebro.

Hago saber: Que en dicho Juzgado y con el núm. 288/1998 se tramita procedimiento de Juicio ejecutivo a instancia de Caja de Ahorros Municipal de Burgos contra Sebastián González Castillo y María Mercedes Latorre Escribano, en el que por resolución de esta fecha se ha acordado sacar a pública subasta por primera vez y término de veinte días, los bienes que luego se dirán, señalándose para que el acto del remate tenga lugar en la Sala de Audiencia de este Juzgado, el día 17 de abril del 2000 a las 12,00 horas, con las prevenciones siguientes:

Primero: Que no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del avalúo.

Segundo: Que los licitadores para tomar parte en la subasta, deberán consignar previamente en la cuenta de este Juzgado en el Banco de Bilbao Vizcaya, S.A., número 1093000017028898, una cantidad igual, por lo menos, al veinte por ciento del valor de los bienes que sirva de tipo, haciéndose constar el número y año del procedimiento, sin cuyo requisito no serán admitidos, no aceptándose entrega de dinero en metálico o cheques.

Tercero: Únicamente el ejecutante podrá concurrir con la calidad de ceder el remate a terceros.

Cuarto: En todas las subastas, desde el anuncio hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito en pliego cerrado, haciendo el depósito a que se ha hecho referencia anteriormente.

Los autos y la certificación registral que suple los títulos de propiedad, estarán de manifiesto en la Secretaría del Juzgado donde podrán ser examinados, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación existente y que las cargas anteriores y las preferentes, si las hubiere, quedarán subsistentes sin destinarse a su extinción el precio del remate y se entenderá que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas.

Para el supuesto de que no hubiere postores en la primera subasta, se señala para la celebración de una segunda, el día 17 de mayo del 2000, a las 12,00 horas, sirviendo de tipo el 75% del señalado para la primera subasta, siendo de aplicación las demás prevenciones de la primera.

Igualmente y para el caso de que tampoco hubiere licitadores en la segunda subasta, se señala para la celebración de una tercera, el día 16 de junio del 2000 a las 12,00 horas, cuya subasta se celebrará sin sujeción a tipo, debiendo consignar quien desee tomar parte en la misma, el 20% del tipo que sirvió de base para la segunda.

Si por fuerza mayor o causas ajenas al Juzgado no pudiera celebrarse la subasta en el día y hora señalados, se entenderá que se celebrará el siguiente día hábil, a la misma hora, exceptuando los sábados.

Bien que se saca a subasta y su valor:

– Vivienda sita en Miranda de Ebro, calle Alfonso VI, número 80, planta 4.ª, puerta derecha, tasada en 5.832.750 pesetas. Inscrita al tomo 1.361, libro 433, folio 114, finca 20.472.

Dado en Miranda de Ebro, a 28 de diciembre de 1999. – El Juez, Francisco García Romo. – El Secretario (ilegible).

9910072/89. – 11.590

ARANDA DE DUERO

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos

55950.

Número de identificación único: 09018 1 0201091/1999.

Procedimiento: Juicio ejecutivo 380/1996.

Sobre: Juicio ejecutivo.

De: Banco Bilbao Vizcaya, S.A.

Procurador: D. José Enrique Arnaiz de Ugarte.

Contra: D. Dionisio Olmos Sanz y D.^a María Begoña Ramos de la Fuente.

D. Gonzalo Salgado Criado, Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia número dos de Aranda de Duero (Burgos) y su partido.

Hago saber: Que en los autos de juicio de ejecutivo seguidos en este Juzgado al número 380/96 a instancia de Banco Bilbao Vizcaya, S.A., representado por el Procurador de los Tribunales D. José Enrique Arnaiz de Ugarte, contra D. Dionisio Olmos Sanz y D.^a María Begoña Ramos de la Fuente, en situación procesal de rebeldía, cuyo último domicilio conocido fue en Travesía San Francisco 2-3.º-A, de Aranda de Duero, actualmente en ignorado paradero, sobre reclamación de cantidad, obra resolución acordando conferir traslado a los demandados de la liquidación de intereses presentada por la parte actora que asciende a la suma de ciento cuarenta y siete mil cuatrocientas dieciséis pesetas (147.416 ptas.), por término de seis días, a fin de que puedan impugnarla, bajo apercibimiento de que si no lo verifican se les tendrá por conformes con la misma.

Y para que sirva de notificación y traslado a los demandados, actualmente en ignorado paradero, D. Dionisio Olmos Sanz y D.^a María Begoña Ramos de la Fuente, expido el presente que firmo en Aranda de Duero, a 4 de diciembre de 1999. — El Juez, Gonzalo Salgado Criado. — La Secretaria (ilegible).

9909956/88. — 3.800

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0100209/1999.
01030.

N.º autos: DEM 539/1999.

N.º ejecución: 160/1999.

Materia: Ordinario.

Ejecutante: Marcos Edmundo Pazos Fontán.

Ejecutados: Construcciones y Cantería Abside, S.L.

Cédula de notificación

D.^a Carmen Gay-Pobes Vitoria, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 160/1999 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Marcos Edmundo Pazos Fontán contra la empresa Construcciones y Cantería Abside, S.L., sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

En atención a lo expuesto, se acuerda: Despachar ejecución del título mencionado en los hechos de la presente resolución por un principal de 620.882 pesetas más la cantidad de 62.088 pesetas de costas, y 40.000 pesetas de intereses que se fijan provisionales.

Dése audiencia al Fondo de Garantía Salarial y a la parte actora para que en quince días puedan designar la existencia de nuevos bienes susceptibles de traba, advirtiéndoles que de no ser así se procederá a dictar auto de insolvencia provisional en la presente ejecución.

Notifíquese la presente resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer recurso de reposición ante este Juzgado dentro del plazo de tres días hábiles siguientes al de su notificación, sin perjuicio de su ejecutividad.

Esta es la resolución que propone el Secretario Judicial de este Juzgado, al Ilmo. señor don Manuel Barros Gómez, Magistrado-Juez de lo Social número uno. — Doy fe.

Conforme: El Magistrado-Juez. — El Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Construcciones y Cantería Abside, S.L., en ignorado paradero, expi-

do la presente para su inserción en el «Boletín Oficial» de la provincia, en Burgos, a 28 de diciembre de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

— La Secretario Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

9910025/37. — 7.220

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO DOS DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0200753/1999.

01030.

N.º autos: Demanda 713/1999.

Materia: Ordinario.

Demandados: César Luis Morán López y Fondo de Garantía Salarial.

Cédula de citación

D.^a Carmen Gay-Pobes Vitoria, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Burgos.

Hago saber: Que en autos número 713/1999 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de D. Julián Fidalgo Cubillas, contra la empresa César Luis Morán López y Fondo de Garantía Salarial, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia. — S.S.^a la Secretario Judicial, doña Carmen Gay-Pobes Vitoria. — En Burgos, a 16 de diciembre de 1999. — Por presentada la anterior demanda, se admite a trámite. Se cita a las partes a los actos de juicio, y en su caso, al previo de conciliación, que tendrán lugar en única convocatoria en la Sala de Audiencias de este Juzgado de lo Social sito en Burgos, calle San Pablo, 12, el día 17 de febrero del 2000, a las 10,30 horas de su mañana.

Dése traslado de copia de la demanda y demás documentos a los demandados. Se advierte a las partes que deberán concurrir al juicio con todos los medios de prueba de que intenten valerse, así como con los documentos pertenecientes a las partes que hayan sido propuestos como medio de prueba por la parte contraria y se admita por este Juzgado, pudiendo estimarse probadas las alegaciones hechas por la contraria en relación con la prueba admitida si no se presentaran sin causa justificada.

Se advierte que si el demandante, citado en forma, no compareciese ni alegase justa causa que motive la suspensión del juicio, se le tendrá por desistido de su demanda y que la incomparecencia injustificada del demandado no impedirá la celebración del juicio, que continuará sin necesidad de declarar su rebeldía.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los tres días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Lo que propongo a S.S.^a para su conformidad. — Conforme: Ilmo. señor Magistrado. — La Secretario Judicial.

Y para que le sirva de citación en legal forma a César Luis Morán López, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el «Boletín Oficial» de la provincia, en Burgos, a 29 de diciembre de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

— La Secretario Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

9910082/91. — 9.310

ANUNCIOS OFICIALES

Ayuntamiento de Miranda de Ebro

Por acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 7 de octubre de 1999, se acordó aprobar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad, conforme al requerimiento efectuado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 17 de mayo de 1999, en el sentido que indicó la Ponencia Técnica en su reunión de 7 de mayo de 1999, adaptando el documento a los extremos interesados en la misma, recogiendo a su vez los errores y omisiones que acreditó el Ayuntamiento por acuerdo plenario de 6 de mayo de 1999, así como delimitando el Conjunto Histórico de la villa, de conformidad con la delimitación aprobada por Resolución de 1 de marzo de 1982 de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas (B.O.E. n.º 124 de 25-05-82), con incorporación al documento de la referencia a los yacimientos arqueológicos facilitados por el Servicio Territorial de Cultura.

Dicho Texto Refundido, queda integrado por los siguientes documentos:

- Un ejemplar de «Memoria», con la leyenda en la portada y primera hoja de «Texto Refundido», integrado por índice y 398 páginas.

- Un ejemplar de «Normativa», con la leyenda en la portada y primera hoja de «Texto Refundido», integrado por índice y 343 páginas.

- Un ejemplar de «Planeamiento incorporado», con la leyenda en la portada y primera hoja de «Texto Refundido», integrado por 263 páginas.

- Un ejemplar de «Programa de actuación y estudio económico-financiero», con la leyenda en la portada y primera hoja de «Texto Refundido», integrado por 161 páginas.

- Un ejemplar de «Catálogo de bienes protegidos», con la leyenda en la portada y primera hoja de «Texto Refundido» integrado por 59, páginas.

- Cuatro ejemplares de «Planos», con la leyenda en las respectivas portadas y en cada uno de los planos que contienen de la leyenda «Texto Refundido».

El texto íntegro de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana, es el siguiente:

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

LIBRO PRIMERO NORMAS URBANISTICAS

TITULO I. – DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I. – Naturaleza, ámbito y efectos del Plan General

ARTICULO 1. – NATURALEZA

1. – El Plan General Municipal de Ordenación de Miranda de Ebro ha sido redactado, de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas del concurso para su redacción, en desarrollo del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal. Este marco legislativo inicial fué modificado por el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, que disponían diversas medidas para la liberalización del suelo, así como, con la publicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que estimó parcialmente recursos contra el Texto Refundido de 1992; considerándose de aplicación la legislación urbanística anterior, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación

de 1976, en cuanto no fuera incompatible con los preceptos que se mantenían vigentes de las anteriormente citadas.

Es de plena aplicación la legislación urbanística propia de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, Ley 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo, en cuanto reguladora de la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de la Administración, así como la legislación de carácter estatal, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que derogaron cuantas disposiciones se opusieran a lo establecido en las mismas, y demás legislación urbanística aplicable.

2. – Define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y no urbanizable, establece el programa para su desarrollo y, en general, fija las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo.

ARTICULO 2. – AMBITO TERRITORIAL

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

ARTICULO 3. – EFECTOS

1. – La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en la Legislación urbanística.

2. – El presente Plan deroga y sustituye al Plan General de Ordenación Urbana, planes especiales y parciales vigentes en el momento de su entrada en vigor, con excepción de aquellos casos en que sus determinaciones se declaran expresamente aplicables en estas Normas Urbanísticas.

Capítulo II. – Vigencia y Revisión del Plan General

ARTICULO 4. – VIGENCIA

El Plan General tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación íntegra de su normativa.

ARTICULO 5. – REVISION

1. – Se entiende por revisión del Plan General toda alteración de su contenido que lleve aparejada la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las previsiones relativas a los sistemas generales o la clasificación del suelo.

2. – La revisión del Plan se producirá cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Que hayan transcurrido 8 años desde su aprobación definitiva.

b) Cuando hayan sido aprobados Planes Parciales que comprendan el 75% del Suelo Urbanizable.

c) Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones del Plan General lo haga necesario o conveniente.

d) El transcurso de los plazos previstos para la redacción de los Planes Parciales sin que se haya producido la aprobación de los mismos se considerará causa suficiente para proceder a la revisión del Plan para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria de la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

3. – Asimismo se revisará el Plan General cuando lo exija la aprobación de un instrumento de planeamiento que así lo requiera y cuando la aparición de circunstancias no previstas en el momento de la aprobación del Plan hagan conveniente el replanteamiento de sus líneas estructurales.

ARTICULO 6. – REVISION DEL PROGRAMA

1. – Independientemente de las previsiones contenidas en el artículo 5 sobre la revisión del Plan General, deberá procederse cada cuatro años a la revisión de su Programa de Actuación.

2. – La Revisión del Programa de Actuación podrá llevar aparejada la reconsideración de las dimensiones del suelo urbanizable, modificando la clasificación de aquellos sectores en los que no se hayan cumplido los plazos previstos para su urbanización y sustituyéndolos, en su caso, por otros que ofrezcan mejores perspectivas o se ajusten mejor a las necesidades del desarrollo municipal en aquel momento.

ARTICULO 7. – MODIFICACIONES

1. – Se considera modificación del Plan General la alteración, adición o supresión de determinaciones del mismo que no constituya revisión por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios en relación con la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación de suelo, aunque suponga la alteración puntual de la clasificación o calificación urbanística del suelo o imponga la procedencia de revisar el Programa de Actuación.

2. – No tendrán la consideración de modificación ni revisión las siguientes alteraciones del Plan:

a) las que se introduzcan en la delimitación de unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies dedicadas a Sistemas Generales o espacios libres de cualquier clase;

b) la aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados del Plan General;

c) las que se introduzcan en el Catálogo de protecciones como resultado de la elaboración de Planes Especiales.

3. – Las modificaciones deberán ser razonadas y se presentarán con el grado de detalle correspondiente al elemento del Plan General que pretendan alterar.

Capítulo III. – Documentación e Interpretación del Plan

ARTICULO 8. – DOCUMENTACION

1. – El Plan General incorpora los siguientes contenidos:

a) Memoria y estudios complementarios.

b) Planos de información y ordenación urbanística del territorio.

c) Normativa.

d) Programa de Actuación.

e) Estudio Económico Financiero.

2. – La documentación integrante de este Plan General se estructura y presenta en los siguientes volúmenes:

- Memoria.

- Planos.

- Normativa.

- Programa de Actuación. Estudio Económico Financiero.

3. – Como documento anexo de este Plan se tramita el Catálogo de Bienes Protegidos.

ARTICULO 9. – INTERPRETACION

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

a) la documentación del Plan General constituye un todo que deberá interpretarse homogéneamente, buscando la coherencia entre sus diversos elementos;

b) en caso de discrepancia entre el contenido de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación prevalecerá lo dispuesto en las Normas, salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas o existan en la Memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos;

c) la Memoria justificativa encierra los criterios que han presidido la redacción del mismo y deberá orientar, por lo tanto, la interpretación de sus disposiciones, revistiendo, por tanto fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignarsele directamente valor normativo;

d) las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle;

e) con carácter general se preferirán aquellas interpretaciones que por llevar aparejada la consecución de mayores equipamientos o espacios libres públicos, menores densidades edificatorias, o mejor conservación del medio ambiente y del patrimonio edificado resulten más favorables para la colectividad.

f) las discrepancias entre planos y determinaciones normativas del presente Plan General de Ordenación Urbana y los de aquellos Planes Especiales, Parciales y Convenios Urbanísticos vigentes en el momento de su entrada en vigor, que se declaren expresamente aplicables en estas Normas Urbanísticas, se resolverán a favor del Plan General.

Capítulo IV. – Derechos y Deberes de los propietarios

ARTICULO 10. – DERECHOS

1. – Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones previstas en la legislación urbanística. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.

2. – Las obligaciones y limitaciones impuestas por este Plan no darán lugar a indemnización, por constituir la determinación del contenido normal de la propiedad, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el planeamiento, en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística.

3. – La materialización y disfrute de los derechos de los propietarios no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos que se señalan en el artículo siguiente.

ARTICULO 11. – DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

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

1. – Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entiende que se ha dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial.

2. – Elaboración y presentación de los proyectos de reparación o compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.

3. – Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor del Municipio según resulten de las previsiones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento.

4. – Ejecución o costeamiento de las obras de urbanización que según la legislación y el planeamiento les resulten imputables, sufragando, como mínimo, los gastos previstos en los artículos 59 y 60 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. – Solicitud de licencia urbanística de acuerdo con el uso y destino previstos por el planeamiento y dentro de los plazos establecidos en el mismo.

6. – Edificación en los plazos y condiciones previstos en las licencias urbanísticas.

7. – Utilización de los predios con arreglo al planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.

ARTICULO 12. – ADQUISICION Y EXTINCION DE DERECHOS

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

Capítulo V. – Edificios e instalaciones existentes

ARTICULO 13. – CALIFICACION DE FUERA DE ORDENACION

1. – Sin perjuicio de la legislación urbanística aplicable, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales que resultaren disconformes con los mismos serán calificados como «fuera de ordenación», única y exclusivamente en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) que ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación;

b) que se encuentren situados en suelo urbanizable o en áreas de suelo sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes;

c) hayan sido expresamente designados como fuera de ordenación en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

d) alberguen, constituyan o se hallen destinados a usos incompatibles con los previstos en el planeamiento o que vulneren las normas de seguridad o calidad ambiental establecidas por el Municipio. La situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las normas ambientales podrá superarse mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten adecuadas para garantizar el cumplimiento de dichas normas.

2. – La calificación de fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General.

ARTICULO 14. – EFECTOS DE LA CALIFICACION DE FUERA DE ORDENACION

1. – La calificación de fuera de ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, y en general de cualesquiera obras con excepción de las siguientes:

a) obras de reparación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad, el ornato o la conservación del inmueble;

b) obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación;

c) obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca antes del plazo de 15 años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

2. – No será indemnizable la aplicación del régimen de fuera de ordenación.

Capítulo VI. – Régimen General del Suelo

ARTICULO 15. – CLASIFICACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito del Municipio de Miranda de Ebro han sido clasificados, con arreglo a lo dispuesto en la Legislación urbanística, como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Dicha clasificación determinará el régimen aplicable para el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios.

ARTICULO 16. – SUELO URBANO

1. – Constituyen Suelo Urbano los terrenos incluidos en el ámbito que se delimita en los Planos escala 1:20.000 de Estructura General y Orgánica del Territorio, escala 1:5.000 de Clasificación de Suelo y los Planos detallados escala 1:1.000 de Ordenación y Gestión, por entender que reúnen los requisitos exigidos en la Legislación urbanística.

2. – Los propietarios de Suelo Urbano podrán ejercer su derecho a edificar, previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan, y siempre que hayan dado cumplimiento a los deberes que les corresponden con arreglo a la ley y a este Plan General.

3. – La utilización del Suelo Urbano se regirá por las normas particulares previstas en el Título VI de estas Normas Urbanísticas.

ARTICULO 17. – SUELO URBANIZABLE

1. – Constituye Suelo Urbanizable aquellos terrenos que no tienen la condición de urbano o no urbanizable, y que este Plan ha designado y señalado como tal en los Planos escala 1:20.000 de Estructura General y Orgánica del Territorio, escala 1:5.000 de Clasificación de Suelo y los Planos detallados escala 1:1.000 de Ordenación y Gestión.

2. – En el Suelo Urbanizable no podrá edificarse hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales y se completen las operaciones de gestión y ejecución del planeamiento previstas por la ley y este Plan General.

3. – La utilización del Suelo Urbanizable se regirá por lo previsto en las Normas Particulares incluidas en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

ARTICULO 18. – SUELO NO URBANIZABLE

1. – Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos señalados en los Planos escala 1:20.000 de Estructura General y Orgánica del Territorio, y escala 1:5.000 de Clasificación de Suelo por considerarse que, de acuerdo con el modelo territorial establecido, deben ser objeto de protección incompatible con su transformación en razón de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales o culturales que albergan, y los que se consideran necesario preservar por su potencialidad productiva agropecuaria, forestal o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano. Esta consideración de inadecuación de los terrenos incluidos en esta clase de suelo se realiza en función de la capacidad definida en este planeamiento del suelo susceptible de acoger desarrollos urbanísticos, así como el carácter prioritario del desarrollo de estas áreas definidas al estar vinculadas al modelo territorial establecido en el Plan General y a la resolución de problemas estructurantes del mismo.

2. – Dentro del Suelo no Urbanizable se distinguen dos categorías:

a) Suelo No Urbanizable especialmente protegido.

b) Suelo No Urbanizable común.

3. — La utilización del Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en las Normas Particulares incluidas en el Título VIII de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO II. — NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. — Generalidades

ARTICULO 19. — COMPETENCIAS

El desarrollo del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, con la colaboración de los particulares y de otras Administraciones en los términos previstos por la legislación urbanística y el planeamiento.

ARTICULO 20. — PLAZOS Y PRIORIDADES

1. — La elaboración de los instrumentos de desarrollo del presente Plan se ajustará al orden de prioridades y a los plazos en el mismo establecidos.

2. — El incumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo del Plan determinará la no adquisición del derecho a urbanizar, de acuerdo con lo previsto en la Legislación urbanística, y podrá llevar aparejada la alteración de la programación de suelos prevista, así como dar origen a la modificación de las delimitaciones de ámbitos de actuación, sustitución de sistemas de actuación y demás medidas previstas por la Legislación urbanística para estos supuestos.

Capítulo II. — Instrumentos de Desarrollo

Sección Primera: Concepto y Enumeración

ARTICULO 21. — CONCEPTO

Se consideran instrumentos de desarrollo del Plan General los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en el mismo para zonas o aspectos determinados.

ARTICULO 22. — ENUMERACION

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes:

- a) Planes Parciales, en suelo urbanizable; y
- b) Planes Especiales, en cualquier clase de suelo.

Sección Segunda: Planes Parciales

ARTICULO 23. — OBJETO

Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar, mediante una ordenación detallada y completa, las propuestas contenidas en este Plan General con respecto al Suelo Urbanizable, con arreglo a lo establecido en la Legislación urbanística y los artículos 43 y 44 del Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 24. — AMBITO

Los Planes Parciales se referirán necesariamente a sectores completos, abarcando uno o más de los que se enumeran en las Normas Particulares contenidas en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

ARTICULO 25. — PLAZOS

1. — La elaboración y aprobación de los Planes Parciales se llevará a cabo necesariamente dentro del cuatrienio al que hayan sido asignados por el Programa de Actuación de este Plan y con arreglo a las previsiones que en cuanto a plazos o prioridades contenidas en el mismo.

2. — En defecto de previsiones expresas en cuanto a plazos u orden de prioridades, se entenderá cumplida la exigencia

establecida en el párrafo anterior siempre que se produzca la aprobación inicial dentro del cuatrienio señalado.

ARTICULO 26. — CONTENIDO

1. — El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso se establezcan en este Plan General, y se referirán como mínimo a los extremos incluidos en la Legislación urbanística y los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento.

2. — Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular deberán ajustarse también a los requisitos establecidos en la Legislación urbanística y los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 27. — DOCUMENTACION

La documentación de los Planes Parciales deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en la Legislación urbanística y los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1:2.000 e incluirán necesariamente la cartografía oficial. Previa a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá incorporarse un informe de viabilidad de la actuación, emitido por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan.

Sección Tercera: Planes Especiales

ARTICULO 28. — OBJETO

1. — En desarrollo directo de este Plan General, independientemente de los Planes Parciales que puedan ser necesarios sobre el suelo urbanizable, podrán redactarse Planes Especiales sobre cualquier clase de suelo según la finalidad que les corresponda. La redacción de tales Planes será obligatoria cuando así lo exija el presente Plan.

De acuerdo con la Legislación urbanística, los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de las determinaciones del Plan General en las áreas en que expresamente se prevea elaboración de tal clase de planes.
- b) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.
- c) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- d) Reforma interior en suelo urbano.
- e) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural, y del suelo, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- f) Saneamiento de poblaciones.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. — Asimismo, podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a elementos determinantes del desarrollo urbano.

3. — Los Planes Especiales expresamente previstos en este Plan son los relacionados en la Memoria y planos de ordenación.

ARTICULO 29. — CONTENIDO

1. — El contenido de los Planes Especiales se ajustará a lo dispuesto en este Plan General y en la Legislación urbanística y en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

2. — Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente Catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.

ARTICULO 30. — PLAZOS Y PRIORIDADES

1. — La elaboración y aprobación de los Planes Especiales previstos en este Plan se llevará a cabo dentro de los plazos previstos en el mismo.

2. — Cuando se trate de Planes de iniciativa particular se entenderá que se ha dado cumplimiento al requisito exigido en el párrafo anterior cuando la aprobación inicial se produzca dentro del plazo previsto.

3. — En el supuesto de planes especiales de iniciativa municipal los plazos de entenderán referidos a la aprobación definitiva siempre que la misma corresponda al Ayuntamiento, y a la aprobación provisional cuando la definitiva corresponda a otra Administración.

ARTICULO 31. — PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y DE SANEAMIENTO

La formulación de Planes de Reforma Interior o de Saneamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento. Para garantizar el adecuado detalle en la información y normativa que contengan deberán incluir los siguientes documentos:

1. — Plano de situación en relación con la ciudad.
2. — Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala mínima 1:500.
3. — Plano de Ordenación vigente, extraído del presente Plan.
4. — Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés históricoartístico. Escala mínima 1:1.000.
5. — Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1:500.
6. — Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima de 1:1.000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.

7. — En los casos a los que se refiere el párrafo anterior los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.

8. — Determinación de plazos y prioridades para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

ARTICULO 32. — PLANES ESPECIALES DE PROTECCION

Cuando se trate de Planes especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o construidos deberán contener cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del ámbito del Plan.

ARTICULO 33. — LIMITACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES

Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, no podrán en ningún caso:

a) Cambiar o reducir la clasificación o calificación de suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstos en el presente Plan.

b) Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en este Plan.

c) Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres, de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en el presente Plan.

d) En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación de suelo contenida en el Plan General.

e) La redacción de Planes Especiales deberá sujetarse, además, en su caso, a la normativa específica que sobre dicho tema contenga el Plan General en relación con las distintas Zonas en que se divide el territorio municipal.

Capítulo III. — Tramitación

ARTICULO 34. — PLANES PARCIALES Y ESPECIALES

1. — En la tramitación de Planes Parciales o Especiales que desarrollen al Plan General se seguirá el procedimiento establecido en la Legislación urbanística.

2. — Los Planes Especiales que no desarrollen el contenido de este plan General se tramitarán con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.

ARTICULO 35. — PLANES DE INICIATIVA PUBLICA

1. — Los Planes Parciales de iniciativa pública que deban ejecutarse por el sistema de cooperación, vendrán acompañados del Proyecto de Reparcelación, a efectos de simultanear su tramitación.

ARTICULO 36. — PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

Para la tramitación de Planes de iniciativa particular se exigirá que vengán acompañados de la siguiente documentación:

- a) Nombre, apellidos o razón social y dirección de los promotores.
- b) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación.
- c) Relación de propietarios afectados, indicando su nombre, apellidos o razón social y direcciones.
- d) Cuando el promotor o promotores no reúnan la propiedad del 60% del suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial, deberán justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje.
- e) Relación de las fincas incluidas en la actuación.
- f) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.
- g) Documento acreditativo de haber constituido las garantías que establece la ley para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores.
- h) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- i) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.
- j) Compromisos a contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares y, en su caso, edificaciones.
- k) En los supuestos en que deba actuarse por el sistema de compensación, cuando los promotores representen más del 60 por ciento de los propietarios del ámbito territorial del Plan, se incluirán los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases

de Compensación, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

ARTICULO 37. – INFORMES

1. – Los servicios técnicos municipales emitirán informe relativo como mínimo a los siguientes extremos:

- a) Contenido material del Plan Parcial.
- b) Contenido formal del Plan.
- c) Adecuación a las previsiones del Plan General.

2. – El Ayuntamiento admitirá a trámite el proyecto de Plan siempre que de los informes emitidos se deduzca la conformidad con los requisitos establecidos en este Plan y la legislación aplicable así como la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo, en caso contrario lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas.

ARTICULO 38. – NOTIFICACIONES

1. – Se notificará personalmente a los propietarios de terrenos comprendidos dentro del ámbito de los planes de iniciativa particular tanto la aprobación inicial como el acto de aprobación definitiva de dichos planes.

2. – Las notificaciones se realizarán con arreglo a lo previsto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TITULO III. – EJECUCION Y GESTION DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. – Instrumentos de Ejecución

Sección Primera: Estudios de Detalle

ARTICULO 39. – OBJETO

1. – En desarrollo del contenido de este Plan General, así como de los Planes Parciales o Especiales redactados a su amparo, y en particular en las zonas de suelo urbano para las que así se prevea, se redactarán, cuando resulte conveniente o necesario, Estudios de Detalle limitados a las siguientes finalidades:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano, en las condiciones que, en su caso, fije el presente Plan General.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan General o en Planes Especiales para el suelo urbano o en los Planes Parciales para el suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios y condiciones que en su caso se establezcan.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones y limitaciones que para el suelo urbano se establezcan en el Plan General o los Planes Especiales y para el suelo urbanizable en los Planes Parciales.

d) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle, con aquellas vías interiores de uso y dominio privado y tráfico no continuo que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2. – En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la Legislación urbanística y 65 del Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 40. – CONTENIDO

El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la ley o por este Plan General. La Memoria de cada

Estudio de Detalle deberá contener la relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

ARTICULO 41. – DOCUMENTACION

1. – Entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:

a) Plano de situación en el término municipal. Escala mínima 1:2.000.

b) Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes. Escala mínima 1:500.

c) Plano de ordenación vigente recogido del Plan General.

d) Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes. Escala 1:500.

e) Planos debidamente acotados que reflejen en detalle la ordenación propuesta, señalando como mínimo las alineaciones y rasantes correspondientes a la edificación y el viario. Escala mínima 1:500.

f) Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá adjuntarse asimismo un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de las limitaciones impuestas por este Plan y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

2. – Estudio de aprovechamientos y de su distribución, poniendo de manifiesto las diferencias existentes entre los aprovechamientos reales y los patrimonializables y la situación al respecto de las parcelas incluidas dentro de su ámbito.

ARTICULO 42. – PLAZOS Y PRIORIDADES

Los Estudios de Detalle previstos en este Plan se elaborarán y aprobarán dentro de los plazos señalados en el Programa de Actuación o en el planeamiento de desarrollo.

ARTICULO 43. – LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso:

a) Modificar la calificación del suelo.

b) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan General o planes que lo desarrollen.

c) Establecer nuevas ordenanzas.

d) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos, de uso tanto público como privado, o reducir los retranqueos previstos en este Plan.

e) Aumentar el volumen edificable como resultado de la aplicación de las ordenanzas a la ordenación actualizada o ajustada en relación con la ordenación contenida en el Plan General.

f) Aumentar las alturas, volúmenes y densidades máximos de edificación o las intensidades de uso previstas para el suelo en este Plan.

g) Alterar las normas de uso asignadas al ámbito del Estudio de Detalle en el presente Plan General.

ARTICULO 44. – FORMACION Y APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1. – Corresponde redactar los Estudios de Detalle al Ayuntamiento, los órganos urbanísticos actuantes o los particulares.

2. – Corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro la aprobación inicial de los Estudios de Detalle.

3. – Aprobado inicialmente el Estudio, se abrirá un trámite de información pública por espacio de 15 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad y en un diario de mayor circulación de la Comunidad. Asimismo se procederá a la notificación personal de los propietarios, inquilinos si los hubiera, y demás interesados directamente afectados comprendidos den-

tro del ámbito del Estudio de Detalle para que formulen las alegaciones que estimen convenientes en el plazo de 15 días contados a partir de la fecha de recepción de la notificación personal.

4. — A la vista del resultado de la información pública el Ayuntamiento aprobará o denegará definitivamente el Estudio de Detalle, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resulten pertinentes.

5. — El acuerdo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad.

Sección Segunda: Proyectos de Urbanización

ARTICULO 45. — OBJETO

1. — Para llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en suelo urbano, y las de los Planes Parciales en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se pretenda ejecutar.

2. — Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.

ARTICULO 46. — AMBITO

1. — Los Proyectos de Urbanización se referirán como mínimo a los ámbitos completos que al efecto se señalan en este Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo, o que posteriormente se delimiten con arreglo a los criterios establecidos en los mismos y en los artículos 36 y 38 del Reglamento de Gestión.

2. — Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar varias unidades de ejecución completas y se recomienda que se extienda a la totalidad del ámbito del Plan Parcial o Plan Especial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición, y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de ejecución, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstos en la totalidad de dicho Plan, o en las áreas contiguas del suelo urbano cuando se trate de unidades de ejecución, puedan tener en el trazado, dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios que determina el Proyecto.

ARTICULO 47. — CONTENIDO

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse en todo caso a lo dispuesto en la Legislación urbanística y en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización de este Plan.

ARTICULO 48. — DOCUMENTACION

1. — Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, la documentación exigida por el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con capítulos específicos dedicados a los siguientes aspectos:

- a) Memoria resumen.
- b) Explanación y pavimentación viaria.
- c) Distribución de agua y red de riego.
- d) Saneamiento y depuración de aguas residuales.
- e) Distribución de energía eléctrica.
- f) Instalaciones y distribución de gas.
- g) Redes de telecomunicaciones y teléfono.

h) Alumbrado público.

i) Jardinería y mobiliario urbano.

j) Programa de realización de los trabajos.

k) Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.

l) Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.

2. — La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad mediante conformidad técnica de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan.

ARTICULO 49. — PLAZOS Y PRIORIDADES

Los proyectos de urbanización se elaborarán y aprobarán en los plazos que permitan dar cumplimiento a las obligaciones previstas por la ley dentro de los términos fijados en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Sección Tercera: Parcelaciones

ARTICULO 50. — NORMATIVA APLICABLE

1. — Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

2. — La realización de parcelaciones dentro del ámbito de este Plan General, se regirá por lo dispuesto en la Legislación urbanística, además de por las normas que se establecen en este Plan, considerándose ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

3. — Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por este Plan General y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

4. — En suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

5. — Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en este Plan General o en el Planeamiento que lo desarrolle, y, con carácter general, a las exigencias de la Legislación urbanística.

Capítulo II. — Instrumentos de Gestión

ARTICULO 51. — DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACION

1. — Para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas Unidades de Ejecución, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la Legislación urbanística, que elija la Administración en cada caso.

2. — La determinación del sistema, cuando no venga fijada por el planeamiento, se realizará en el momento de la delimitación del polígono o unidad de actuación, o, en su defecto, con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. — El sistema de actuación establecido podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, sujetándose a los mismos trámites que los establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos.

ARTICULO 52. — SISTEMA DE COMPENSACION

1. — En ausencia de previsión expresa del planeamiento, podrá determinarse la actuación mediante el sistema de compensación en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, siempre que así lo decida por lo menos el 60% de los propietarios comprendidos en la misma.

2. — La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las Bases de Actuación de la misma, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se regirán por lo dispuesto en la Legislación urbanística y en los artículos 161 a 185 del Reglamento de Gestión.

ARTICULO 53. — SISTEMA DE COOPERACION

1. — La actuación mediante el sistema de Cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, siempre que no pueda demostrarse que la distribución de beneficios y cargas resulta suficientemente equitativa. Cuando sea necesario proceder a la reparcelación, no podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

12. — La aplicación del sistema de Cooperación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación urbanística, y en los artículos 186 a 193 del Reglamento de Gestión.

ARTICULO 54. — SISTEMA DE EXPROPIACION

1. — La ejecución por el Sistema de Expropiación se aplicará a unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidas en las mismas.

2. — La aplicación del Sistema de Expropiación se regirá por lo dispuesto en la Legislación urbanística y en los artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

ARTICULO 55. — REPARCELACIONES

1. — Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos.

2. — La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

3. — Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en la Legislación urbanística.

4. — Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedarán suspendidas, sin necesidad de declaración expresa previa, las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.

ARTICULO 56. — UNIDADES DE EJECUCION

1. — Constituyen Unidades de Ejecución, las áreas delimitadas con arreglo a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previs-

tas por la ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.

2. — La ejecución del Plan General y el planeamiento que lo desarrolle se realizará por polígonos completos, salvo en los supuestos de actuaciones aisladas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

3. — La delimitación de unidades de ejecución no previstas en este Plan General ni los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la Legislación urbanística y en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

4. — Las unidades de ejecución se delimitarán de acuerdo con la legislación urbanística de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización de la totalidad de su superficie, y que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Capítulo III. — Control de las Actuaciones

ARTICULO 57. — ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANISTICA

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Legislación urbanística y en las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades y usos del suelo, estarán sujetas a la obtención previa de licencia urbanística las obras e instalaciones de cualquier clase, incluidos los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras de instalación de servicios públicos.
- g) Las parcelaciones, tanto urbanísticas como rústicas.
- h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, construcción de piscinas o pozos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- j) Los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el Artículo 71 de estas Normas.
- k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, independientemente de su titularidad.
- o) La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
- p) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.

q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

r) La construcción o modificación de vallas o cerramientos.

s) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.

t) La construcción o modificación de pasos de carruajes.

u) La implantación de instalaciones ligeras, tales como kioscos o casetas, en la vía pública o espacios libres.

v) La creación o modificación de depósitos o vertederos de residuos de cualquier clase, incluidos la chatarra, automóviles, enseres, escombros, etc., no incluidos en un proyecto como parte de otra actividad principal.

ARTICULO 58. - PLAZO DE SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACION

1. - La solicitud de licencia de edificación deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, y las obras deberán iniciarse y completarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.

2. - La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos en el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causas imputables al titular de los terrenos facultará al Ayuntamiento para acordar la venta forzosa de los terrenos, de acuerdo con la legislación urbanística.

3. - En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar la prórroga de los mismos, de acuerdo con la legislación urbanística. La solicitud deberá presentarse como mínimo 1 mes antes de la terminación del plazo, y en ella se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo.

ARTICULO 59. - CLASIFICACION DE LAS OBRAS DE EDIFICACION

Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:

a) Obras en los edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

El contenido y características de estas obras se desarrolla en los artículos siguientes de esta normativa.

ARTICULO 60. - OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Constituyen obras en los edificios las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de sus planos de fachada y cubierta, salvo en el caso de obras de reestructuración. Sus diferentes tipos pueden tener carácter total o parcial y darse de modo individual o asociados entre sí. Se clasifican de acuerdo con la tipología que se describe a continuación:

1. - Obras de restauración: Consistentes en la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, mediante obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales puede incluir la reparación e incluso la sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio.

2. - Obras de conservación o mantenimiento: Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados; la limpieza y reposición de canalones y bajantes; los revocos de fachadas; la pintura; la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

3. - Obras de consolidación y reparación: Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

4. - Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos cuando lo permita el resto de las normas generales y particulares de la zona.

5. - Obras de reestructuración: Afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología.

6. - Obras exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de los huecos de fachada; la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores, de todas clases (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

ARTICULO 61. - OBRAS DE DEMOLICION

Tienen por objeto el derribo de un edificio o de elementos aislados del mismo. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán obras de demolición total o parcial.

ARTICULO 62. - OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Las obras de nueva edificación comprenden las categorías siguientes:

1. - Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido.

2. - Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

3. - Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

ARTICULO 63. - DOCUMENTACION

La solicitud de licencia de edificación en sus diversas modalidades se realizará por medio de los modelos aprobados por el Ayuntamiento y aportando la documentación exigible con arreglo a las Normas de Procedimiento del presente Plan.

ARTICULO 64. - APROVECHAMIENTO URBANISTICO

1. - No se admitirá a trámite ninguna solicitud de licencia de obras de nueva edificación que no vaya acompañada de la documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico disponible por el titular o el compromiso de cesión correspondiente.

2. - Salvo previsión expresa en contrario de este Plan o los instrumentos que lo desarrollen, se entenderá que los aprovechamientos reales fijados por el planeamiento tienen carácter obligatorio, por lo que los titulares de terrenos deberán acreditar la disponibilidad de aprovechamientos o terrenos equivalentes a la totalidad del aprovechamiento real de cada parcela.

3. - En los supuestos de reconstrucción debida a fuerza mayor se considerará la edificación como incorporada al patrimonio de sus titulares, y, por consiguiente, se computará como aprovechamiento patrimonializable el correspondiente a la tota-

alidad del aprovechamiento del edificio preexistente. Esta regla no será de aplicación a los edificios que se hallen fuera de ordenación.

ARTICULO 65. — TRAMITACION

1. — El otorgamiento de licencias se regirá por las Normas de Procedimiento incluidas en este Plan General en desarrollo de la Legislación urbanística, y en los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y 9 a 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. — Las resoluciones relativas al otorgamiento o denegación de licencias deberán ser motivadas.

ARTICULO 66. — CADUCIDAD

1. — En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación.

2. — En defecto de previsión expresa al respecto, las licencias caducarán a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a tres meses.

3. — La declaración de caducidad se producirá, de oficio o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado.

ARTICULO 67. — REQUISITOS PARA LA CONSIDERACION DE SOLAR

En aplicación de lo previsto en la Legislación urbanística tendrán la condición de solar únicamente los terrenos sitos en suelo urbano y aptos para la edificación según este Plan General que cuenten con todas las infraestructuras y servicios que se enumeran a continuación, correspondientes a la parcela y, en su caso, al Proyecto de Urbanización, o etapa del mismo, en que se localice:

1. — Infraestructuras y servicios básicos:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Galerías de servicios.
- i) Obra civil de parques y jardines públicos.
- j) Acometidas de servicios a terrenos destinados a dotación de equipamiento.

2. — Infraestructuras y servicios complementarios:

- a) Base de rodadura de aceras públicas.
- b) Capa de rodadura del pavimento.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Acondicionamiento de espacios libres, tanto públicos, como privados al servicio de la parcela.

ARTICULO 68. — REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE EDIFICACION

Para el otorgamiento de licencias de edificación deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes epígrafes.

1. — En Suelo Urbano

- a) Únicamente se podrán conceder licencias en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios nece-

sarios de acuerdo con la Ley y el planeamiento, así como en los casos en que, estando ultimadas las obras de urbanización correspondientes a los servicios e infraestructuras básicos enumerados en el párrafo 1 del artículo anterior, el solicitante se comprometa a completar la urbanización simultáneamente con la edificación, y a tal efecto cumpla las siguientes condiciones:

I) En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultáneas.

II) Prestará fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización pendientes de realizar, según evaluación que él mismo formule que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

III) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen.

IV) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos exigidos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.

V) El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la pérdida de la fianza y la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.

b) En los suelos sujetos a reparcelación o compensación no podrá otorgarse licencia de edificación hasta tanto no haya adquirido firmeza en vía administrativa el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación.

c) No se autorizará la ocupación de los edificios hasta tanto no se halle totalmente terminada la urbanización que les afecte, hallándose en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

d) En los casos de regularización de alineaciones se deberá proceder a la cesión y urbanización en todos los frentes de parcela, o en su defecto, se procederá a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución.

2. — En Suelo Urbanizable

a) Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en los apartados anteriores, en relación al suelo urbano. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

b) Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de compensación hayan ganado firmeza en vía administrativa.

c) Que se cumplan los requisitos especificados más arriba para la construcción en suelo urbano que no sea considerado solar.

3. — En Suelo No Urbanizable

La realización de parcelaciones y edificaciones en suelo no urbanizable se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

ARTICULO 69. — TERMINACION DE LAS OBRAS

1. — Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

2. — El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan General, o el planeamiento de desarrollo.

3. – Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en la Legislación urbanística, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

4. – Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio o la preceptiva licencia de apertura, en su caso.

ARTICULO 70. – CAMBIO DE USO

Para modificar el uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se exponga cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico, si es necesario someterlo al trámite de calificación ambiental y analizando el tráfico rodado que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

ARTICULO 71. – OBRAS Y USOS PROVISIONALES

1. – Podrá autorizarse la realización de obras o la implantación de usos con carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del planeamiento. Se consideran usos provisionales, entre otros, los siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Instalación de feriales, espectáculos o actos al aire libre.

2. – Las autorizaciones para actuaciones provisionales se concederán en precario, pudiendo ser revocadas en cualquier momento sin derecho a indemnización por parte de la Administración Urbanística.

3. – Los solicitantes de las autorizaciones para actuaciones provisionales deberán comprometerse a desmontarlas y retirarlas a su costa cuando sean requeridos para ello por los servicios municipales. A estos efectos el otorgamiento de la licencia podrá condicionarse al depósito de fianza suficiente para garantizar el cumplimiento de dicha obligación.

4. – La autorización de usos provisionales se regirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, siendo obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos contenidos en el citado artículo.

TITULO IV. – NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Capítulo I. – Deber de Conservación

ARTICULO 72. – ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACION

1. – A efectos de la aplicación de la Legislación urbanística se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles, e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, etc., así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.

2. – Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, etc., de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor

de las obras no sobrepase el 50% del valor del inmueble estimado con arreglo al artículo 76 de estas Normas.

ARTICULO 73. – CONSERVACION DE LAS URBANIZACIONES

A efectos de exigir el cumplimiento del deber de conservación en urbanizaciones particulares, urbanizaciones no recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento y en aquellas cuya conservación corresponda legal o contractualmente a los propietarios, se aplicarán las siguientes normas:

1. – El conjunto de los propietarios correrá a cargo de la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado, jardinería, mobiliario exterior, y demás elementos que configuren la urbanización.

2. – Cada propietario individual o comunidad de propietarios responderá de las acometidas de agua, gas, electricidad, teléfono, alcantarillado y demás redes de servicio.

ARTICULO 74. – CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE CONSTRUCCIONES, EDIFICIOS E INSTALACIONES

1. – Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, proteger la estructura contra la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola contra, corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y cobertura deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o los bienes.

2. – Condiciones de salubridad:

a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etc., deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso al que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.

b) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.

3. – Condiciones de ornato: Las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los componen.

Capítulo II. – Ruina de las edificaciones

ARTICULO 75. – ESTADO DE RUINA

1. – Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concorra alguna de las siguientes causas, según lo previsto en la Legislación urbanística:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente daños no reparables técnicamente por medios normales o un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. – Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Con la misma salvedad, la compe-

tencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

ARTICULO 76. – CRITERIOS PARA LA DECLARACION DE RUINA

A los efectos previstos en el artículo anterior la apreciación de las circunstancias determinantes de la ruina de los edificios se regirá por los siguientes criterios:

1. – La valoración de los edificios e instalaciones se determinará calculando el valor de reposición, valor real depreciado por vejez y uso. Puede obtenerse aplicando a la superficie total construida el precio medio del metro cuadrado a que resultaría si tuviese que construirse actualmente, y a este valor aplicarle unos índices correctores depreciatorios recogidos en la siguiente tabla de depreciación.

Tabla de depreciación estructural de Mc. Michael

Edad (Años)	Edificios con estructura de madera. (%)	Edificios de ladrillo u otro material con estructura. (%)	Edificios de construcción sólida. (%)	Edificios de hormigón armado o con armazón de hierro con construcción sólida. (%)
1	3	2,5	2	1,5
2	6	4,7	3,8	2,8
3	8,9	6,9	5,6	4,2
4	11,7	9	7,4	5,5
5	14,5	11,1	9,1	6,8
6	17,2	13,1	10,7	8,1
7	19,8	15,1	12,3	9,3
8	22,4	17	13,9	10,5
9	25	18,9	15,5	11,8
10	27,5	20,7	17	13
11	29,9	22,5	18,5	14,2
12	32,2	24,3	20	15,3
13	34,5	26	21,4	16,4
14	36,8	27,7	22,8	17,5
15	39	29,3	24,2	18,6
20	49,1	37	30,8	24
25	57,7	43,8	36,8	29
30	65	50	42,4	33,6
35	70,7	55,6	47,5	38
40	75	60,6	52,2	42,1
45		65	56,5	46
50		68,9	60,5	49,6
55		72,3	64,1	53
60		75	67,3	56,3
65			70,3	59,3
70			73	62
75			75	64,5
80				67
85				69,3
90				71,4
95				73,3
100				75

Para la determinación del precio medio se tendrán en cuenta las características constructivas del inmueble, calidad de los materiales empleados, etc., recomendándose el uso del módulo y los costes de referencia del correspondiente Colegio Oficial de Arquitectos (C.O.A.C. y L.E.).

2. – Los porcentajes de depreciación según esa tabla para diversas categorías de construcciones, durante periodos determinados, tiene en cuenta el hecho de que el edificio, en el límite de su existencia, tiene todavía un valor del 25% de su coste de construcción, y estima la depreciación para un edificio conservado en condiciones normales de explotación. No se desvalorizarán los edificios bajo ninguna circunstancia en más del 75% de su coste actual de reposición, no considerándose en nada la caída en desuso.

3. – Se considerará que el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, cuando existan daños no reparables técnicamente por medios

normales por exigir la sustitución de más de la tercera parte de los elementos estructurales del edificio, entendiéndose por tales aquellos a los que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente. La proporción aludida se aplicará a cada elemento estructural en relación con el conjunto de los que forman la estructura, así como a dichos elementos individualmente, si bien la sustitución de un único elemento en proporción mayor al tercio sólo se considerará que exige medios anormales cuando dicho elemento represente más de una cuarta parte del conjunto de los elementos estructurales.

4. – Las deficiencias en el nivel de habitabilidad o la disconformidad con el planeamiento no constituirán nunca por sí solas circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble siempre que resulten subsanables dentro de los límites impuestos al edificio por hallarse en situación de fuera de ordenación.

ARTICULO 77. – DECLARACION DE RUINA

1. – El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con los artículos 17 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. – La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

ARTICULO 78. – RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS

1. – La declaración de ruina de inmuebles catalogados o protegidos por la legislación de patrimonio histórico no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación.

2. – En el supuesto de demolición por peligro inminente deberá limitarse a lo estrictamente imprescindible para superar la situación de riesgo inminente.

Capítulo III. – Acción de la Administración

ARTICULO 79. – ACCION SUSTITUTIVA

1. – En el caso de que los propietarios no atiendan a los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, el Ayuntamiento podrá ejercer la acción sustitutiva llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios.

2. – Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

TITULO V. – NORMAS GENERALES DE USO

ARTICULO 80. – DETERMINACIONES GENERALES

1. – El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos según sus diferentes características diferenciadoras, así como la regularización particularizada de los mismos en función del destino urbanístico de los terrenos.

2. – El régimen de los usos alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, a través de las condiciones particulares contenidas en esta normativa, excepto aquellas cuya ordenación, en su caso, aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen.

b) En el suelo urbanizable, solamente con carácter global y asignación de intensidades para las zonas que lo constituyan, concretándose la pormenorización en los correspondientes planeamientos parciales.

c) En el suelo no urbanizable, se establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

ARTICULO 81. — CLASIFICACION DE USOS

1. — A los efectos de este Plan, se distinguen los siguientes usos globales del suelo que caracterizan genéricamente el destino urbanístico de los suelos del territorio municipal:

- a) Residencial.
- b) Terciario.
- c) Industrial.
- d) Dotacional.
- e) Propios del medio rural.

2. — A los efectos de este Plan 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) Agrarios.

4. — Se definen como usos pormenorizados aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar 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.

- 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.

- 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) Comercial.

- A) Pequeño comercio en lonjas.

Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido destinado éste, en sus plantas superiores, a usos residenciales, de tamaño no superior a los 200 m.² construidos. Se incluye el sector de alimentación.

- B) Comercio en general.

Incluye locales comerciales, excluidos supermercados y galerías de alimentación, de tamaño comprendido entre los 200 m.² y los 1.500 m.² construidos totales, en edificio exento o compartido.

- C) Grandes centros comerciales.

Áreas comerciales de superficie superior a los 1.500 m.² construidos, constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios. En edificio exclusivo deberán localizarse en las zonas expresamente establecidas en este Plan General o en su planeamiento de desarrollo.

- D) Comercio sector alimentación.

Galerías de alimentación de tamaño entre 200 y 1.500 m.² construidos. Sólo podrán localizarse en las zonas expresamente establecidas en este Plan General o en su planeamiento de desarrollo.

- c) Hostelería .

- A) Bares, restaurantes y locales recreativos.

Locales de ocio en plantas baja, de tamaño no superior a los 200 m.², 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 m.² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, sólo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

- C) Hoteles.

Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

- d) Oficinas.

- A) Oficinas en general.

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, es decir, ocupando un máximo de un 50% o 50 m.² de la vivienda.

- e) Industria.

- A) Industria en general.

Se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 6 CV y/o una superficie de actividad mayor de 150 m.², sólo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.

- B) 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 m.².

C) Lavanderías.

Actividades de «limpieza en seco» o «lavandería» situadas en planta baja de edificio compartido con uso residencial, con superficie máxima de 100 m.², 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) Garaje-aparcamiento en general.

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

B) Garaje familiar.

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

C) Edificios de garaje-aparcamiento.

Comprende los garajes-aparcamiento situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.

D) Aparcamiento público subterráneo.

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

E) Estaciones de Servicio.

Se refiere a establecimientos para el suministro de carburantes y servicios diversos para vehículos a motor, incluyendo talleres o garajes anexos.

F) Terminales de transporte por carretera.

Se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o el estacionamiento de vehículos utilizados para dicho fin.

g) Equipamientos.

Incluye los equipamientos y servicios públicos señalados en las Normas de Usos, es decir: Equipamientos sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos, culturales, religiosos, administrativos, de abastos y cualquier otro servicio de utilidad pública.

h) Infraestructuras.

Comprende los servicios públicos infraestructurales 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 y acondicionados para su uso como estancia o paso de personas. Se divide en tres categorías:

A) Parques y jardines

Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.

B) Espacios ajardinados.

Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en los artículos 221 y 224 de estas Normas.

C) Areas de juego y recreo de niños.

Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etc.

j) Agrarios.

Comprende aquellos usos vinculados a la explotación agropecuaria y/o forestal tradicional del medio rural, que corresponden con las actividades productivas artesanales vinculadas a los núcleos rurales, como huertos familiares, talleres, almacenes de útiles y productos agrarios, y similares, situadas en la planta baja de la vivienda como uso compartido y/o exclusivo en parcelas o dependencias auxiliares anejas, compatibles con el uso residencial.

ARTICULO 82. — COMPATIBILIDAD DE USOS

A los efectos de este Plan General se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos compatibles y usos prohibidos, para cada Ordenanza particular de suelo urbano respecto a cada uso pormenorizado.

ARTICULO 83. — REGULACION DETALLADA DE LOS USOS

Para la regulación detallada de cada uno de los usos pormenorizados contemplados en las Normas Particulares de suelo urbano, éstas se remiten a las Normas de Usos incluidas en la Normativa de este Plan.

TITULO VI. — NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO**Capítulo I — Determinaciones Preliminares**

ARTICULO 84. — DEFINICION

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.

ARTICULO 85. — APLICACION

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 característicos, 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.

ARTICULO 86. — ALTERACION 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 compete 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, será preciso la redacción de 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.

ARTICULO 87. — CLASES DE AMBITOS

En suelo urbano se distinguen tres clases de ámbitos:

1. — Areas sometidas a ordenación diferida, en las que debe elaborarse un Plan Especial o Estudio de Detalle en desarrollo de este Plan General.

2. — Areas de intervención a través de Unidades de Ejecución, en las que debe actuarse a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

3. — Areas de intervención directa, en las que podrá procederse directamente a la solicitud de licencia.

ARTICULO 88. — DOTACIONES LOCALES

A los efectos de este Plan General, los equipamientos y los espacios libres y zonas verdes de carácter local, tanto públicos como privados, 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 II. — Zonas de Ordenanza

ARTICULO 89. — DIVISION EN ORDENANZAS

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 Ordenanzas, definidas en ámbitos homogéneos de acuerdo con el anterior artículo 83 de estas Normas:

1 (CH). — CONJUNTO HISTORICO

2 (RET). — RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL

- Grado 1.º — Casco Actual Allende
- Grado 2.º — Ensanche Allende

3 (REA). — RESIDENCIAL ENSANCHE ABIERTO

- Grado 1.º — Reforma Interior Ensanche Allende
- Grado 2.º — Sector PR-1
- Grado 3.º — Carretera de Logroño

4 (RE). — RESIDENCIAL EXTENSIVA

- Grado 1.º — Las Matillas
- Grado 2.º — Aquende Norte

5 (RBE). — RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO

- Grado 1.º — Polígono Anduva
- Grado 2.º — Nuclenor
- Grado 3.º — San Juan del Monte y Los Pinos

6 (RUC). — RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CASCO (Entidades menores)

7 (RUE). — RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA

- Grado 1.º — Ciudad jardín
 - a) N.º S.º de los Angeles/El Crucero
 - b) Ensanche El Crucero
 - c) Camino de Anduva
 - d) El Lago
- Grado 2.º — Barriadas

8 (I). — INDUSTRIAL

- Grado 1.º — Talleres y almacenes
- Grado 2.º — Polígono industrial Bayas
- Grado 3.º — Industria ligera y media
- Grado 4.º — Industria pesada

9 (T). — TERCARIO

10 (EQ). — EQUIPAMIENTOS

11 (EL). — ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

12 (SGF). — SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Capítulo III. — Ordenanza 1 (CH). CONJUNTO HISTORICO

ARTICULO 90. — AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. — Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código 1 (CH).

2. — La protección del tejido histórico medieval de la villa configurado en el paso del río Ebro por el antiguo Camino Real, actuales calles Real Aquende y Real Allende, configura un ámbito específico dentro de la ordenación y gestión del Suelo Urbano de este Plan General.

Corresponde con la ordenanza 1A. «Casco Viejo de Aquende» del Plan General en revisión, incluyendo además el núcleo histórico delimitado situado en la margen opuesta del río Ebro, en el barrio de Allende.

ARTICULO 91. — AREA DE APLICACION

Será de aplicación con carácter cautelar, hasta tanto no entre en vigor el Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro, actualmente en redacción, en la totalidad del Conjunto Histórico de la Villa de Miranda de Ebro, cuya delimitación corresponde con la definida en la resolución de 1 de marzo de 1982 de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, por la que se incoa el correspondiente expediente de declaración de conjunto histórico-artístico.

ARTICULO 92. — NORMATIVA DE APLICACION

1. — Se deberá redactar en este ámbito singular un plan especial para la ordenación y protección de este conjunto histórico, «Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico», denominado PERI-1. CONJUNTO HISTORICO en los planos de ordenación de este Plan General, que se desarrollará de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español⁽¹⁾.

2. — Este Plan Especial incluirá entre sus determinaciones la continuidad de los paseos ribereños propuestos en el Ebro⁽²⁾, con la prolongación de la calle San Nicolás en Allende; y la conservación y recuperación de las edificaciones, características del paisaje urbano tradicional que se sitúan en el entorno del puente de Carlos III.

3. — Hasta tanto no entre en vigor ese Plan Especial en redacción (PERI-1- CONJUNTO HISTORICO), y en cualquier caso, sin perjuicio de las condiciones que se determinen en el informe previo y vinculante de Patrimonio para cualquier actuación que se quiera acometer en este ámbito, en el área delimitada por el Plan Especial de Reforma Interior «Casco Viejo Aquende»⁽³⁾, correspondiente a la antigua Ordenanza 1A se aplicarán las determinaciones del mismo; en el ámbito de Allende no incluido

(1) Ley 16/1985 de 25 de junio.

(2) Actualmente está en redacción el Proyecto de Urbanización de las Riberas del Ebro, que afecta parcialmente a las riberas, entre los puentes de la carretera N-I y del Ferrocarril.

(3) Redactado en agosto de 1982, por «Equipo Nueve», cuyas determinaciones urbanísticas significativas se recogen como anexo en el volumen: «Planeamiento incorporado» de este Plan General.

en este último, serán de aplicación las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.

ARTICULO 93. – 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.

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, 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.

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.

ARTICULO 94. – CONDICIONES DE USO

1. – Uso característico: Residencial.

2. – Usos compatibles:

– Residencial, tipos A, B y C.

– Oficinas, tipos A (compartido sólo en la planta baja y primera) y B.

– Comercial, tipos A y B, sólo en planta baja y primera, con tolerancia de almacén en planta bajo rasante.

– Hostelería, tipos A, B y C (ésta en categoría de pensiones).

– Servicios del automóvil, tipos A, B y D.

– Industria, tipo B, compatible con el uso característico, y C.

– Equipamientos.

– Infraestructuras.

– Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

3. – Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 95. – CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. – Tipología de la edificación

Edificación entre medianeras en manzana cerrada y en manzana abierta.

2. – Alineaciones de la edificación

Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del presente Plan General. Dicha alineación tendrá carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación.

3. – Coeficiente de edificabilidad

El resultante de aplicar las condiciones de volumen.

4. – Condiciones de volumen

En el ámbito correspondiente de Allende serán las siguientes:

a) Altura máxima:

Corresponde con el número de plantas que se reflejan en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo de este Plan General.

b) Fondo máximo edificable:

En manzana cerrada, la totalidad de la parcela edificable en planta baja, y doce (12) metros en las plantas superiores o el que, en su caso, figure en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, o en las fichas de las Unidades de Ejecución, 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.

c) Ocupación máxima:

La totalidad de la planta baja. Se permite la edificación en planta baja en los patios de parcela y de manzana para uso no residencial, garantizando la iluminación y ventilación adecuada de las piezas que deban hacerlo a través de dicho patio.

d) Retranqueos:

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

e) Pendiente máxima de la cubierta:

30.º, con una altura máxima de la cumbre de 3,60 m. desde la cara superior del último forjado.

5. – Parcela mínima: 100 m.² para parcelas de nueva creación, o la catastral existente, debiendo la edificación cumplir las Normas de Edificación del presente planeamiento.

6. – Plazas de aparcamiento

Para nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m.² construidos de otros usos permitidos, en el interior de la parcela.

7. – Edificios catalogados: Se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de Edificios Protegidos del municipio de Miranda de Ebro, anejo al presente Plan General.

ARTICULO 96. – CONDICIONES PARTICULARES

1. – Condiciones estéticas y de composición

a) Fachadas y cubiertas:

Además de cumplir las condiciones estéticas generales, 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. Se prohíbe el empleo de elementos y acabados no tradicionales en la zona, como cubiertas de pizarra, revestimientos metálicos, plástico, fibrocemento o de fábrica de bloque de hormigón visto, carpinterías con acabados de brillo metálico o anodizado. Las cubiertas serán de teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas planas.

b) Vuelos:

Serán de aplicación lo establecido en las Normas de Edificación de esta normativa, no permitiéndose cuerpos volados cerrados de fábrica.

2. – Condiciones de volumen

a) Altura máxima: No se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida.

b) Aprovechamiento bajo cubierta: No se permiten, excepto para albergar instalaciones generales de la edificación o trasteros.

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.

d) Planta baja:

Altura libre mínima de 2,80 m. y máxima que podrá coincidir con la de mayor altura de las colindantes, siempre que no supere los 4 m., incluido el forjado.

3. – Edificios catalogados

Hasta tanto no entre en vigor el PERI del Conjunto Histórico, se establece cautelarmente un nivel de Protección Ambiental con carácter general a este ámbito, independientemente del nivel de protección asignado individualmente a los bienes protegidos en el Catálogo anexo.

Capítulo IV. – Ordenanza 2 (RET). RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL

ARTICULO 97. – AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. – Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo 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.

Comprende dos grados:

Grado 1.^º – CASCO ACTUAL ALLENDE:

Corresponde a la antigua Ordenanza 2A «Casco Actual Allende» del PGOU en revisión.

Grado 2.^º – ENSANCHE ALLENDE:

Corresponde a la antigua Ordenanza 2B «Ensanche Actual de Allende» del PGOU en revisión.

ARTICULO 98. – AREAS DE APLICACION

Grado 1.^º:

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

Será de aplicación en el casco viejo de la villa 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 calles Sorribas, Santa Lucía, Real Allende y Ronda del Ferrocarril, y la margen izquierda del Ebro.

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, con recientes actuaciones de renovación con construcciones de VII/VIII plantas, 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, centradas en el entorno de la iglesia del Espíritu Santo y el Puente de Carlos III, la conservación y respeto de las características locales de este núcleo urbano, la reestructuración de la margen izquierda del Ebro⁽⁴⁾ 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.

Corresponde a la antigua Ordenanza 2A «Casco Actual de Allende» del Plan General vigente, con exclusión del ámbito incorporado a la Ordenanza 1A «Conjunto Histórico».

Grado 2.^º:

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

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.

ARTICULO 99. – CONDICIONES DE USO

1. – Uso característico: Residencial.

2. – Usos compatibles.

Grado 1:

– Residencial, tipos B y C.

– Oficinas, tipo A.

– Comercial, tipos A y B.

– Hostelería, tipo A y C, con las condiciones particulares que, en su caso, regule el Ayuntamiento.

– Equipamientos.

– Infraestructuras.

– Espacios libres y zonas verdes, tipos A y C (sólo compartido con equipamientos).

Grado 2:

– Residencial, tipo B y C.

– Oficinas, tipos A, sólo compartido en plantas baja y/o primera, con acceso independiente del uso característico y B.

– Comercial, tipos A, B y C (compartido, sólo en plantas baja y/o primera).

– Hostelería, tipos A, B (compartido sólo en planta baja y, en su caso, con dependencias no habitables en plantas bajo rasante) y C.

– Industria, tipo B, compatible con el uso característico, y C.

– Servicios del automóvil, tipo A (en plantas baja o bajo rasante).

– Equipamientos.

– Infraestructuras.

– Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

3. – Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 100. – CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. – Tipología de la edificación

Grado 1:

Edificación entremedianeras en manzana cerrada, sin configurar patio de manzana.

Grado 2:

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

⁽⁴⁾ Uno de los objetivos del previsto «Plan Especial de Protección y Ordenación de las Márgenes de los Ríos Ebro y Bayas».

Ordenación y Gestión o en las Unidades de Ejecución que desarrollen este planeamiento.

2. – Alineaciones de la edificación: Las alineaciones exteriores 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 las Unidades de Ejecución incluidas en este Plan General. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de las Normas de Edificación de este Plan General.

3. – Coeficiente de edificabilidad: El resultante de aplicar las condiciones de volumen, excepto que, en su caso, en las fichas de las Unidades de Ejecución 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) Fondo máximo edificable:

Grado 1:

Doce (12) metros o el que, en su caso, figure en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, o en las fichas de las Unidades de Ejecución, 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.

Grado 2:

En manzana cerrada, quince (15) metros o el que, en su caso, figure en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, o en las fichas de las Unidades de Ejecución.

Con carácter general, en las manzanas cerradas 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.

c) Ocupación máxima en planta:

No se establece, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.

d) Retranqueos:

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

5. – Parcela mínima:

Grado 1:

No se establece parcela mínima, debiendo cumplir la edificación las Normas de Edificación de este Plan General.

Grado 2:

200 m.², o la catastral existente a la aprobación inicial del Plan General, debiendo la edificación cumplir las Normas de Edificación del presente planeamiento. La fachada mínima de la parcela será la catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 5 de las Normas de Edificación.

6. – Edificios catalogados: Se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de Edificios Protegidos del municipio de Miranda de Ebro anejo al presente Plan.

ARTICULO 101. – CONDICIONES PARTICULARES

1. – Condiciones estéticas y de composición

a) Fachadas y cubiertas:

Grado 1:

Además de cumplir las condiciones estéticas generales, 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 de las edificaciones más tradicionales, siendo las cubiertas de teja cerámica roja, prohibiéndose las cubiertas planas.

b) Vuelos:

Grado 1:

De aplicación las Normas de Edificación de esta normativa, limitados a un saliente máximo de 0,60 m.

2. – Condiciones de volumen.

a) Altura máxima: No se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida.

b) Aprovechamiento bajo cubierta: No se permiten, excepto para albergar instalaciones generales de la edificación o trasteros.

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.

d) Planta baja:

Grado 1:

Altura libre máxima de 3,50 m. y mínima de 2,80 m.

Grado 2:

Altura libre máxima de 4,50 m. y una mínima de 3,80 m.

3. – Condiciones de uso: En el Grado 2, 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 el uso dotacional en plantas baja y primera de la edificación.

4. – Plazas de aparcamiento: Para nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m.² construidos, excluido el propio garaje-aparcamiento, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el artículo 5 de las Normas de Edificación del presente Plan General.

Grado 2:

Cuando las edificaciones tengan usos compartidos con el residencial, se exigirá una plaza por vivienda y por cada 100 m.² 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 5.

Capítulo V. – Ordenanza 3 (REA). RESIDENCIAL ENSANCHE ABIERTO

ARTICULO 102. – AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. – Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo 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:

Comprende tres grados:

Grado 1.^º – REFORMA INTERIOR ENSANCHE ALLENDE:

Correspondé a la antigua Ordenanza 2C «Reforma Interior Ensanche Allende» del PGOU en revisión.

Grado 2.º – SECTOR PR-1:

Corresponde a la antigua Ordenanza 2D «Plan Parcial PR-1» del PGOU en revisión.

Grado 3.º – CARRETERA DE LOGROÑO:

Corresponde a un ámbito específico de la antigua Ordenanza 2B «Ensanche Actual de Allende» del PGOU en revisión, desarrollado mediante dos singulares Unidades de Actuación («Camino Viejo de Bayas» y «Carretera de Logroño»).

ARTICULO 103. – AREAS DE APLICACION**Grado 1:**

a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código 3 (REA) 1.º

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 reciente operación 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 Suelo Urbano con el código 3 (REA) 2.º

Será de aplicación en el 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 3.º:

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

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 Unidades de Actuación («Camino Viejo de Bayas y Carretera de Logroño») del Plan General en revisión, que en desarrollo de la antigua Ordenanza 2B «Ensanche Actual Allende» del citado planeamiento, 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.

ARTICULO 104. – NORMATIVA DE APLICACION**Grado 1:**

Se regirá por la normativa específica de su ordenación aprobada: Plan Especial de Reforma Interior de una zona del casco actual Allende entre las calles Arenal, Cid, Condado de Treviño, Parque Antonio Cabezón, República Argentina y San Agustín»⁽⁵⁾.

excepto en lo referente al uso de garaje-aparcamiento, que se estará a lo establecido en la anterior Ordenanza REI, Grado 2.º

Grado 2.º:

Se regirá por la normativa específica de su ordenación aprobada: «Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector SUP-PR1 Ensanche Allende»⁽⁶⁾.

Grado 3.º:

Se regirá por la normativa genérica de la Ordenanza RET, Grado 2.º, de este Plan General, con las siguientes condiciones particulares vinculantes:

1. – Condiciones de uso

Complementariamente a los usos permitidos en esta normativa de aplicación, se autoriza el uso pormenorizado existente de Servicios del automóvil y el Transporte, tipo E (Estaciones de Servicio) en parcela exclusiva en las condiciones actuales.

2. – Tipología de la edificación

Edificación entremedianeras en manzana abierta y bloque exento en aquellas situaciones señaladas en los planos de Ordenación y Gestión o en las Unidades de Ejecución que desarrollen este planeamiento.

3. – Alineaciones de la edificación: Las alineaciones exteriores 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 las Unidades de Ejecución incluidas en este Plan General. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de las Normas de Edificación de este Plan General.

4. – Coeficiente de edificabilidad: El resultante de aplicar las condiciones de volumen.

5. – Condiciones de volumen**a) Altura máxima:**

Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo.

b) Fondo máximo edificable:

Doce (12) metros o el que, en su caso, figure en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, o en las fichas de las Unidades de Ejecución.

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.

c) Ocupación máxima en planta:

No se establece, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.

d) Retranqueos:

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

6. – Parcela mínima

200 m.², o la catastral existente a la aprobación inicial del Plan General, debiendo la edificación cumplir las Normas de Edificación del presente planeamiento. La fachada mínima de la parcela será la catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 5 de las Normas de Edificación.

7. – Edificios catalogados: Se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de Edificios Protegidos del municipio de Miranda de Ebro anejo al presente Plan.

(5) Aprobado por la C.P.U. de Burgos, el 7/10/1980, cuyas determinaciones urbanísticas significativas se recogen como anexo en el volumen: «Planeamiento incorporado» de este Plan General.

(6) Redactado en diciembre de 1984, cuyas determinaciones urbanísticas significativas se recogen como anexo en el volumen: «Planeamiento incorporado» de este Plan General.

ARTICULO 105. – CONDICIONES PARTICULARES

1. – Condiciones estéticas y de composición

Composición libre.

2. – Condiciones de volumen

a) Altura máxima: No se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida.

b) Aprovechamiento bajo cubierta: No se permiten, excepto para albergar instalaciones generales de la edificación o trasteros.

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

d) Planta baja:

Grado 1:

Altura libre máxima de 3,50 m. y mínima de 2,80 m.

Grados 2 y 3:

Altura libre máxima de 4,50 m. y una mínima de 3,80 m.

3. – Condiciones de uso: Sólo se permite la nueva implantación del uso Comercial, tipo D, en los ámbitos de las Ordenanzas 3 (REA) 2.º y 3 (REA) 3.º, prohibiéndose expresamente en la Ordenanza 3 (REA) 1.º

4. – Plazas de aparcamiento: Para nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m.² construidos, excluido el propio garaje-aparcamiento, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el artículo 5 de las Normas de Edificación del presente Plan General. En el caso de edificación en bloque exento o manzana abierta, las parcelas tendrán una dimensión de fondo mínimo de 15 m. bajo rasante para permitir la ejecución de garajes.

Grados 2 y 3:

Cuando las edificaciones tengan usos compartidos con el residencial, se exigirá una plaza por vivienda y por cada 100 m.² 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 5.

Además, en el Grado 2 se permite, sin contar con la conformidad de la totalidad de los propietarios de una manzana, y 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 en situación simétrica. Asimismo, se prohíbe expresamente el acceso a los garajes mancomunados a través de los locales comerciales situados en plantas bajas de los edificios.

Capítulo VI. – Ordenanza 4 (RE). RESIDENCIAL EXTENSIVA

ARTICULO 106. – AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

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

2. – Corresponde con las áreas periféricas de la ciudad que presentan un escaso desarrollo urbanístico, sin una estructura urbana definida, 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.

Comprende dos grados:

Grado 1.º – LAS MATILLAS:

Corresponde a la antigua Ordenanza 4A «Casco Actual de Las Matillas» del PGOU en revisión.

Grado 2.º – AQUENDE NORTE:

Corresponde a un ámbito específico de la antigua Ordenanza 2B «Ensanche de Aquende» del PGOU en revisión.

ARTICULO 107. – AREAS DE APLICACION

Grado 1:

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

Será de aplicación en el área no consolidada de Las Matillas, situada al norte de la N-1, limitada por la carretera de Bilbao y la calle Santa Teresa, caracterizada por una deficiente urbanización con presencia dispersa de edificaciones residenciales y construcciones destinadas a usos de almacenes e industrial ligeras, que no configuran una trama urbana definida.

b) La ordenación urbanística propuesta persigue la reestructuración y el desarrollo urbanístico de esta zona, la consolidación de los desarrollos residenciales con densidades y alturas medias (IV plantas) con edificaciones en manzana abierta y cerrada con patio de manzana, 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, permitiendo el mantenimiento de otros usos existentes compatibles.

Grado 2:

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

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, 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 desarrollos residenciales en edificaciones entremedianeras en manzana cerrada, con reducidas alturas edificatorias.

ARTICULO 108. – CONDICIONES DE USO

1. – Uso característico: Residencial.

2. – Usos compatibles

Grado 1:

– Residencial, tipos B y C.

– Oficinas, tipos A (sólo compartido con usos residenciales en plantas baja y/o primera, con acceso independiente) y B.

– Comercial, tipos A y B (compartido, sólo en plantas baja y/o primera).

– Hostelería, tipos A, B (compartido sólo en planta baja y, en su caso, con dependencias no habitables en plantas bajo rasante) y C.

– Industria, tipos A (existente compatible con el uso característico, no autorizándose ampliaciones de las instalaciones existentes), B (compatible con el uso característico) y C.

– Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, B, C y D.

– Equipamientos.

– Infraestructuras.

– Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

Grado 2:

– Residencial, tipos A, B y C.

– Comercial, tipos A y B.

- Hostelería, tipo A.
 - Industria, tipos B (compatible con el uso característico) y C.
 - Servicios del automóvil, tipos A y B.
 - Equipamientos.
 - Infraestructuras.
 - Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.
3. – Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 109. – CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. – Tipología de la edificación

Grado 1: Edificación entremedianeras en manzana abierta y cerrada con patio de manzana y en bloque exento en aquellas situaciones señaladas en los planos de Ordenación y Gestión o en las Unidades de Ejecución que desarrollen este planeamiento.

Grado 2: Edificación entremedianeras en manzana cerrada con patio de manzana y manzana abierta en aquellas situaciones señaladas en los planos de Ordenación y Gestión o en las Unidades de Ejecución que desarrollen este planeamiento.

2. – Alineaciones de la edificación

Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y en su caso, en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en este Plan General.

Dichas alineaciones, tienen carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de este Plan General. En el Grado 2.º, en caso de sustitución de la edificación ya existente no incluida en alguna Unidad de Actuación se respetarán las alineaciones actuales, aunque éstas podrán modificarse si se actúa a nivel de manzana completa y previa tramitación de Estudio de Detalle para la misma, sin que puedan aumentarse las condiciones de edificabilidad actuales.

3. – Coeficiente de edificabilidad

Grado 1:

El resultante de aplicar las condiciones de volumen.

Grado 2:

Será como máximo de 2 m.²/m.² sobre parcela edificable.

Estos coeficientes de edificabilidad serán de aplicación en esta ordenanza, excepto que, en su caso, en las fichas de las Unidades de Ejecución 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) Fondo máximo de edificación:

– En edificación en manzana abierta o en bloque exento, se define por las alineaciones oficiales señaladas, teniendo carácter de fondo máximo y mínimo; o en su defecto, si no estuvieran señaladas, 12 metros desde la alineación oficial al viario público.

– En edificación en manzana cerrada, 12 m. o el que, en su caso, figure en las fichas de las Unidades de Ejecución; no se establece un fondo máximo en la planta baja para usos no residenciales, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, siempre que se cumpla la Normativa de este Plan General.

c) Ocupación máxima en planta:

– En edificación en manzana abierta y bloque exento, la totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones oficiales.

– En edificación en manzana cerrada, no se define, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.

d) Retranqueos:

No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial, excepto en la edificación en bloque exento que se sitúa en la calle de Santa Teresa, colindante con el Polígono Nuclenor, que podrá modificarse si se actúa a nivel de manzana completa dentro de esta Ordenanza y previa tramitación de Estudio de Detalle conjunto, sin que pueda reducirse el ancho de 15 m. definido para esa calle.

5. – Parcela mínima: Será de 200 m.² para las parcelas de nueva creación, o la catastral existente a la aprobación del Plan General. En el caso de edificación en bloque exento o manzana abierta, las parcelas tendrán una dimensión de fondo mínimo de 15 m. bajo rasante para permitir la ejecución de garajes.

6. – Edificios catalogados: Se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de Edificios Protegidos del municipio de Miranda de Ebro anejo al presente Plan General.

ARTICULO 110. – CONDICIONES PARTICULARES

1. – Condiciones estéticas y de composición

a) Fachadas: Composición libre.

b) Vuelos:

Grado 2: No 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.

c) Salientes en fachada:

Grado 2: Las jambas, molduras, pilastras, cierres y elementos similares podrán sobresalir, en planta baja, como máximo 10 cm. de la alineación oficial.

2. – Condiciones de volumen

a) Aprovechamiento bajo cubierta: No se permite, excepto para albergar instalaciones generales de la edificación o trasteros.

b) Bajo rasante: La ocupación bajo rasante máxima en manzana cerrada será del 50% de la parcela edificable, excepto para las edificaciones no residenciales o industriales en las que se podrá ocupar la totalidad de la parcela. En manzana abierta o bloque exento se permite un fondo de 15,60 m., pudiendo superarse mediante tramitación de Estudio de Detalle.

c) Ordenación volumétrica:

Grado 1: Para edificaciones no residenciales, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

3. – Plazas de aparcamiento: Para nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m.² construidos, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el artículo 5 de las Normas de Edificación del presente Plan General.

En el Grado 1, se permite la disposición de las plazas de aparcamiento en las plantas bajas de las edificaciones.

Capítulo VII. – Ordenanza 5 (RBE). RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO

ARTICULO 111. – AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. – Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código 5 (RBE).

2. – Corresponde a todas las zonas de la ciudad con morfología de bloque exento en altura para usos residenciales multifamiliares.

Comprende tres grados:

Grado 1.º – POLIGONO ANDUVA:

Corresponde a la antigua Ordenanza 3A «Polígono Anduva» del PGOU en revisión.

Grado 2.º – NUCLENOR:

Corresponde a la antigua Ordenanza 4B «Polígono Nuclenor» del PGOU en revisión.

Grado 3.º: SAN JUAN DEL MONTE Y LOS PINOS:

Corresponde al ámbito de la barriada de San Juan del Monte, y al área delimitada por la calle Burgos, caminos de Los Pinos y equipamiento escolar existente.

ARTICULO 112. – AREAS DE APLICACION

Grado 1:

a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código 5 (RBE) 1.º

Será de aplicación en el 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 Suelo Urbano con el código 5 (RBE) 2.º

Será de aplicación en el 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 Suelo Urbano con el código 5 (RBE) 3.º

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 y la calle Burgos.

b) Corresponde con una actuación aislada periférica realizada en los años cincuenta-sesenta de viviendas sociales en bloque lineal de cuatro plantas, agrupadas en bandas paralelas.

ARTICULO 113. – NORMATIVA DE APLICACION

Grado 1:

Se regirá por la normativa específica de su ordenación aprobada: «Plan Parcial de Ordenación. Polígono de Anduva», con las siguientes condiciones particulares:

a) En las determinaciones de este Plan General se recoge la modificación prevista en el planeamiento en revisión de la reserva de suelo dotacional para la Comisaría de Policía, segregada de la señalada en el Plan Parcial para centro parroquial, con una superficie de 625 m.2, ocupación máxima del 80% y altura máxima de IV plantas.

b) No regirán limitaciones previas de forma y volumen para el resto de equipamientos.

c) La parcela destinada a Guardería localizada en el centro del Polígono podrá sustituirse por una plaza pública.

d) En los edificios situados en las calles Rioja, República Argentina y Río Ebro, correspondientes a la 1.ª 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.

Grado 2.º:

Se regirá por la normativa específica de su ordenación aprobada: «Plan Parcial Nuclenor».

Grado 3.º:

a) Condiciones de uso

1. – Uso característico: Residencial.

2. – Usos compatibles

– Residencial, tipos B y C (sólo en nuevas edificaciones).

– Oficinas, tipo B.

– Comercial, tipo A (sólo en nuevas edificaciones).

– Hostelería, tipos A y C, sólo en nuevas edificaciones.

– Servicios del automóvil, tipo A.

– Equipamientos.

– Infraestructuras.

– Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

3. – Usos prohibidos: Todos los demás.

b) Condiciones de edificabilidad

1. – Tipología de la edificación

Edificación multifamiliar en bloque exento.

2. – Alineaciones de la edificación: Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, teniendo carácter de área de movimiento o, en su caso, de línea obligatoria de la edificación existente si así se definiera en dicha documentación.

En caso de sustitución de la edificación existente se respetarán las alineaciones actuales, aunque éstas podrán modificarse si se actúa a nivel de manzana completa y previa tramitación de Estudio de Detalle para la misma, sin que puedan aumentarse las condiciones de edificabilidad actuales.

3. – Coeficiente de edificabilidad

El resultante de la edificación existente o 1,2 m.2/m.2 sobre parcela neta no edificada o con uso no residencial. Para el cálculo en caso de sustitución de la edificación existente, se tendrá en cuenta la alineación real de la edificación, que será la de la planta baja reflejada en el Proyecto de Demolición preceptivo, y el número de plantas permitido.

4. – Condiciones de volumen

- Altura máxima: III (Baja + 2) o la existente.

- Fondo máximo de la edificación: No se establece.

- Ocupación máxima en planta:

40% de la parcela neta definida por las alineaciones exteriores.

- Retranqueos mínimos:

a la alineación oficial, 8 metros, debiendo mantenerse la alineación consolidada a la carretera de Fuentecaliente.

a linderos laterales o trasero, la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de 4,5 metros.

- Distancia mínima entre edificaciones: 10 m. o la existente.

5. – Parcela mínima: 400 m.2.

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

c) Condiciones particulares

1. – Condiciones estéticas y de composición:

Composición libre.

2. – Condiciones de volumen:

- Aprovechamiento bajo cubierta: No se permite, excepto para albergar instalaciones generales de la edificación o trasteros.

- Aticos y torreones: No se permiten.

- Bajo rasante: Se permite la ocupación en plantas bajo rasante hasta un máximo del 50% de la parcela.

- Plantas bajas: Se permiten las plantas bajas diáfanas en la edificación multifamiliar en bloque exento, que no computarán a efectos de superficie edificable ni de alturas y número máximo de plantas de edificación.

3. – Condiciones de uso: Se permite el uso residencial, tipo B, también en las plantas bajas.

4. – Plazas de aparcamiento: Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m.² construidos.

5. – Espacios interbloques: Se calificarán como espacios libres privados, pudiendo acoger pequeñas instalaciones deportivas privadas. Se permite el uso de aparcamiento privado bajo rasante.

Capítulo VIII. – Ordenanza 6 (RUC). RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CASCO

ARTICULO 114. – AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. – Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo 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.

Corresponde con la antigua Ordenanza 5A «Núcleos residenciales exteriores de baja densidad» del PGOU en revisión.

ARTICULO 115. – AREAS DE APLICACION

1. – Comprende los siguientes núcleos rurales (entidades menores) que figuran en este Plan General:

Arce, Ayuelas de Abajo, Ayuelas de Arriba, Bardauri, Bayas, Guinício, Ircio, Los Corrales, Montañana, Orón, Suzana y Verde 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.

ARTICULO 116. – CONDICIONES DE USO

1. – Uso característico: Residencial.

2. – Usos compatibles

– Residencial, tipos A y C.

– Oficinas, tipos A y B.

– Comercial, tipo A.

– Hostelería, tipos A, B y C.

– Industria, tipos A y B (compatible con el uso característico) y C.

– Servicios del automóvil, tipos B y E.

– Equipamientos, excepto los sanitarios, religiosos y de espectáculos que deberá situarse con carácter exclusivo.

– Infraestructuras.

– Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

– Agrarios existentes, de carácter tradicional, compatibles con el uso característico.

3. – Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 117. – CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. – Tipología de la edificación

Edificación unifamiliar entremedianeras en manzana cerrada.

2. – Alineaciones de la edificación

Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y en su caso, en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en este Plan General. Cuando no se señalen en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, las alineaciones y rasantes serán las que defina el Ayuntamiento, mediante la tramitación de los Estudios de Detalle correspondientes. Asimismo, serán obligatorios los Estudios de Detalle para el establecimiento de alineaciones, rasantes y viario interior en las Unidades de Ejecución definidas en estos núcleos de población.

Dichas alineaciones tienen carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de las Normas de Edificación de este Plan General.

3. – Coeficiente de edificabilidad

Será la correspondiente de aplicar el fondo máximo permitido (12 m.) para la edificación principal respecto de la alineación oficial. Por las específicas características de la vivienda rural, se permiten aprovechamientos complementarios para edificaciones auxiliares agropecuarias en el interior de la parcela siempre que no se supere un coeficiente total, incluida la edificación principal, de 1,2 m.²/m.² sobre la parcela edificable.

4. – Condiciones de volumen

a) Altura máxima: II+Bajo Cubierta (B+1+BC) y 7,00 m. de altura máxima de alero.

b) Fondo máximo de edificación: 12 m. para la edificación principal.

c) Retranqueos mínimos: No se permiten retranqueos a la alineación oficial ni a linderos laterales.

d) Pendiente máxima de la cubierta: 30°, con una altura máxima de la cumbrera de 3,60 m. desde la cara superior del último forjado.

5. – 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.

6. – Edificios catalogados

Se registrarán por las Normas de Protección del Catálogo de Bienes Protegidos del municipio de Miranda de Ebro, anejo al presente Plan.

ARTICULO 118. — CONDICIONES PARTICULARES

1. — Condiciones estéticas y de composición

a) 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, siendo obligado el empleo de teja curva roja en las cubiertas.

b) 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 la rasante de la calle.

2. — Condiciones de volumen

a) Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permite una superficie útil máxima del 50% de la correspondiente a la planta inferior.

b) Alturas:

- Las edificaciones auxiliares que se destinen a los usos no viveros vinculados a la explotación agropecuaria y garajes tendrán una (I) planta de altura (Baja), con una altura máxima de alero de 4 m.

- La altura libre mínima de planta baja será de 2,70 m.

c) Bajo rasante:

Se permite una planta bajo rasante, que podrá ocupar la totalidad de la parcela.

3. — Plazas de aparcamiento

Para nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda y por cada 100 m.² construidos de otros usos permitidos, excepto los vinculados a la explotación agropecuaria, en el interior de la parcela.

4. — 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, se someterán a Estudio de Detalle, permitiéndose en este caso, además, tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada, con retranqueos mínimos de 3 m. a todos los linderos, excepto en su caso a laterales, cumpliendo el resto de las condiciones establecidas en esta ordenanza, siendo la edificabilidad máxima 1,2 m.²/m.² sobre la parcela edificable, sin fijarse fondo máximo de edificación. Asimismo, en estas áreas sometidas a Estudios de Detalle se establece una superficie mínima de parcela edificable de 250 m.²; así como una anchura mínima de 8 metros entre alineaciones, en caso de viario de nueva apertura.

Capítulo IX. — Ordenanza 7 (RUE). RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA

ARTICULO 119. — AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. — Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo 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.

Comprende tres grados:

Grado 1.º — CIUDAD JARDIN, contiene, a su vez, cuatro subgrados:

a) N.º S.º de Los Angeles/El Crucero

Corresponde a la antigua Ordenanza 5B «Edificación Unifamiliar en Ciudad Jardín» del PGOU en revisión.

b) Ensanche El Crucero

Corresponde con la antigua Ordenanza 5B.1 «Unidad de Actuación El Crucero» del PGOU en revisión.

c) Camino de Anduva

Corresponde con la antigua Ordenanza 5B.2 «Camino de Anduva» del PGOU en revisión.

d) El Lago

Corresponde con la antigua Ordenanza 5B.3 «Plan Parcial El Lago» del PGOU en revisión.

Grado 2.º — BARRIADAS:

Corresponde a las barriadas de Bayas, Los Linares, Eras de San Juan, Callejonda, Fuentecaliente y similares, así como a las áreas norte de Los Pinos y de Aquende Sur, en situación periférica a la Villa de Miranda de Ebro.

ARTICULO 120. — AREAS DE APLICACION

Grado 1:

a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código 7 (RUE) 1.º, con los diferentes subgrados correspondientes:

7 (RUE) 1.º a — N.º S.º de Los Angeles/El Crucero:

De aplicación en las dos urbanizaciones desarrolladas en los años cincuenta, conocidas como antigua Barriada Yagüe y Poblado N.º S.º 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) 1.º b — Ensanche El Crucero:

De aplicación en la Unidad de Actuación «El Crucero» procedente de una modificación puntual del PGOU en revisión, colindante a la urbanización consolidada de «El Crucero», estando delimitada por ésta, la carretera de Orón, la vía férrea Burgos-Vitoria y terrenos rústicos.

7 (RUE) 1.º 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) 1.º d — El Lago:

De aplicación en el 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.

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 Suelo Urbano con el código 7 (RUE) 2.º

Será de aplicación en los enclaves suburbanos insertos en un medio no urbano que conforman pequeñas barriadas residenciales, situados en ambas márgenes del río Ebro.

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 fon-

dos 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. En Aquende Sur, localizado al sur del casco histórico de Aquende, se propone la ordenación de esta zona con presencia de viviendas unifamiliares y huertos agrícolas, mediante la extensión de la estructura urbana hasta la Ronda del Ferrocarril, la carretera de Fuentecaliente y la barriada de San Juan del Monte, posibilitando la creación de un paseo ribereño que enlace el casco viejo con La Arboleda.

ARTICULO 121. – NORMATIVA DE APLICACION

En el Grado 1, subgrados a y c, la normativa que se define será de aplicación para las construcciones de nueva planta o zonas ordenadas por Estudio de Detalle, recogiendo en las condiciones particulares de esta Ordenanza las situaciones de las parcelas y edificaciones existentes consolidadas.

En el Grado 1, subgrados b y d, regirán sus normativas específicas de ordenación correspondientes: «Ordenanzas reguladoras. Polígono residencial El Crucero»⁽⁷⁾ y «Plan Parcial El Lago (SUP-PR-6)»⁽⁸⁾.

ARTICULO 122. – CONDICIONES DE USO

1. – Uso característico:

Grados 1 y 2: Residencial.

2. – Usos compatibles

Grados 1 y 2:

– Residencial, tipo A.

– Oficinas, tipo B.

– Comercial, tipos A y D (éste, sólo en el subgrado b «Ensanche El Crucero» hasta una superficie de atención y venta al público de 600 m.² construidos).

– Hostelería, tipo A.

– Industrial, tipos B (compatible con el uso característico) y C (sólo en Grado 2).

– Servicios del automóvil, tipos A y B.

– Equipamientos.

– Infraestructuras.

– Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

3. – Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 123. – CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. – Tipología de la edificación:

Grado 1:

a) Edificación unifamiliar aislada, pareada, agrupada y adosada.

b) Normativa específica.

c) Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada.

d) Normativa específica.

Grado 2: 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 las Unidades de Ejecución 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

Estos coeficientes de edificabilidad máxima serán de aplicación en esta ordenanza, excepto que, en su caso, en las fichas de las Unidades de Ejecución del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.

Grado 1:

a) El existente, excepto para edificaciones de nueva planta o zonas ordenadas por Estudio de Detalle, en las que se fija de acuerdo con la tipología de la edificación:

Aislada: 1,5 metros cúbicos/m.² sobre parcela neta.

Pareada: 1,8 metros cúbicos/m.² sobre parcela neta.

Agrupada: 2,4 metros cúbicos/m.² sobre parcela neta.

En fila: 3,0 metros cúbicos/m.² sobre parcela neta.

b) Normativa específica.

c) No se establece.

d) Normativa específica.

Grado 2: 1,5 m.²/m.² sobre parcela neta, 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 m.².

4. – Condiciones de volumen

a) Altura máxima:

Grado 1:

a) La existente, excepto para edificaciones de nueva planta que será: II (B+1) y 6,50 m. de altura de alero.

b) Normativa específica.

c) II (B+1) y 6,50 m. de altura de alero.

d) Normativa específica.

Grado 2: II+Bajo Cubierta (B+1+BC) y 7,80 m. de altura de alero.

b) Fondo máximo de edificación:

Grado 1:

a) No se establece.

b) Normativa específica.

c) 12 m.

d) Normativa específica.

Grado 2: No se establece, excepto para las edificaciones adosadas o entremedianeras que será de 12 m. desde la alineación de la edificación.

c) Ocupación máxima en planta:

Grado 1:

a) Aislada: 25%

Pareada: 33%

Agrupada: 40%

En fila: 50%

b) Normativa específica.

c) No se establece.

d) Normativa específica.

Grado 2:

40% 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

⁽⁷⁾ Cuyas determinaciones urbanísticas significativas se recogen como anexo en el volumen: «Planeamiento incorporado» de este Plan General.

⁽⁸⁾ Cuyas determinaciones urbanísticas significativas se recogen como anexo en el volumen: «Planeamiento incorporado» de este Plan General.

cumplan el resto de las condiciones establecidas en este Plan General.

d) Retranqueos mínimos:

Grado 1:

a) - a la alineación oficial: 5 m.

- a linderos laterales, 3 m. en el caso de que se quiera realizar retranqueos laterales o se abrieran luces o huecos a estos linderos laterales.

- a lindero trasero: en su caso, 4 m.

Estos retranqueos no serán obligatorios sólo para el uso autorizado de garajes o construcciones auxiliares destinadas a usos no vivideros, siempre que tengan una superficie máxima de 25 m.² construidos, una altura máxima al alero de 4 m. y una pendiente máxima de 35°.

b) Normativa específica.

c) - a la alineación oficial: 3 m.

- a linderos laterales, 3 m. en el caso de que se quiera realizar retranqueos laterales o se abrieran luces o huecos a estos linderos laterales.

- a lindero trasero: 10 m.

d) Normativa específica.

Grado 2:

- a la alineación oficial, 3 metros; excepto en las zonas consolidadas por la edificación existente, en las que, mediante tramitación de Estudio de Detalle, 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 o adosada en zonas consolidadas por edificación existente, en las que se podrá adosar la edificación a la medianera edificada.

5. - Parcela mínima

Grado 1:

a) Aislada: 300 m.²

Pareada: 250 m.²

Agrupada: 200 m.²

En hilera: 120 m.²

b) Normativa específica.

c) Aislada: 300 m.²

Pareada: 250 m.²

Agrupada: 200 m.²

En hilera: 120 m.²

d) Normativa específica.

Grado 2: Será de 200 m.² para las parcelas de nueva creación, o la catastral existente a la aprobación del Plan General.

6. - Edificios catalogados

Se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de Bienes Protegidos del municipio de Miranda de Ebro, anejo al presente Plan General.

ARTICULO 124. - CONDICIONES PARTICULARES

En el Grado 1, subgrado a, no se permite la parcelación de las parcelas consolidadas en el momento de la aprobación inicial de este Plan General. Las parcelas y edificaciones existentes consolidadas mantienen sus condiciones de edificabilidad y de volumen actuales sin más limitaciones que la ocupación de parcela, siempre que alberguen o sean susceptibles de acoger una vivienda con una superficie mínima de 80 m.² útiles, no siendo de aplicación las condiciones establecidas en los artículos precedentes hasta alcanzar el mínimo antes señalado, excepto

en lo relativo a parcela mínima edificable, que será, en cualquier caso, de 120 m.².

En este subgrado se permite, sin computar a efectos de edificabilidad y solamente en casos de sustitución o ampliación de construcciones auxiliares existentes, la unificación de éstas en una construcción de uso no vividero, sin que pueda superarse para el conjunto de éstas una superficie construida máxima de 25 m.²; siendo de aplicación la calificación de fuera de ordenación a aquellas construcciones que rebasaran este límite.

En el Grado 1, subgrados b y d, serán de aplicación las normativas específicas de ordenación correspondientes: «Ordenanzas Reguladoras del Polígono Residencial El Crucero», y del «Plan Parcial El Lago (SUP-PR-6)», respectivamente.

1. - Condiciones estéticas y de composición

a) Fachadas y cubiertas:

Grado 1:

a) Composición libre, procurando la utilización de las características formales, constructivas 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.

b) Normativa específica.

c) Composición libre.

d) Normativa específica.

Grado 2:

Composición libre. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 35°, rematadas en teja. Excepcionalmente, se podrá autorizar el uso de cubiertas planas cuando, a juicio de los servicios técnicos municipales, se procure una volumetría e imagen formal adecuadas con el entorno.

b) Vuelos y salientes en fachada:

Grado 1: Se rigen por las Normas de Edificación contenidas en este Plan General, excepto en las condiciones particulares establecidas en la normativa específica de los subgrados b y d.

Grado 2: No 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.

2. - Condiciones de volumen

a) Aprovechamiento bajo cubierta:

Grado 1:

a) No se permite, excepto para albergar instalaciones generales de la edificación o trasteros.

b) Normativa específica.

c) No se permite, excepto para albergar instalaciones generales de la edificación o trasteros.

d) Normativa específica.

Grado 2: Se permite una superficie útil máxima del 50% de la correspondiente a la planta inferior.

b) Bajo rasante:

Grado 1: Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en la normativa específica de los subgrados b y d, se permite una planta bajo rasante, con una ocupación máxima del 50% de la parcela.

Grado 2: 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.

c) Cerramientos de parcela:

Grado 1: Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en la normativa específica de los subgrados b y d, será obligatorio el cierre de la alineación oficial con un cerramiento de fábrica de altura máxima de 0,80 m., y con cierres metálicos hasta un máximo de 2,00 m. o seto vegetal.

Grado 2: 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.

e) Patios interiores:

Grado 2: 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.

f) Otras condiciones estéticas:

En todos los Grados, las edificaciones adosadas no podrán dejar medianerías vistas.

4. — Plazas de aparcamiento:

Grado 1: Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en la normativa específica de los subgrados b y d, en las nuevas edificaciones, se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela y por cada 100 m.² construidos de edificación de otros usos permitidos.

Grado 2: No se establece.

Capítulo X. — Ordenanza 8 (I). INDUSTRIAL

ARTICULO 125. — AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. — Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo 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.

Comprende cuatro grados:

Grado 1.º — TALLERES Y ALMACENES:

Corresponde a la antigua Ordenanza 6D «Industria de Servicios y Almacenes industriales» del PGOU en revisión.

Grado 2.º — POLIGONO INDUSTRIAL BAYAS:

Corresponde a la antigua Ordenanza 6B «Industrial de Bayas» del PGOU en revisión.

Grado 3.º — INDUSTRIA LIGERA Y MEDIA:

Corresponde a la antigua Ordenanza 6A «Industria media y ligera no peligrosa» del PGOU en revisión.

Grado 4.º — INDUSTRIA PESADA:

Corresponde a la antigua Ordenanza 6C «Industria pesada Actual (ENCE)» del PGOU en revisión.

ARTICULO 126. — AREAS DE APLICACION

Grado 1:

a) 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.

b) Corresponde a las áreas de almacenes y talleres existentes desarrolladas a lo largo de la carretera N-I, en ambos márgenes del Ebro, carentes de una ordenación básica y con una estructura dispersa, que se han configurado según la estruc-

tura parcelaria y viaria existente, que ha generado una situación de desorden urbanístico, con presencia de enclaves residenciales de carácter suburbial.

Grado 2:

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

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.

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

Grado 3:

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

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

b) Corresponde con instalaciones de industria media y ligera no peligrosa.

Grado 4:

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

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

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

ARTICULO 127. — NORMATIVA DE APLICACION

El Grado 2 se regirá por la normativa específica de su ordenación aprobada: «Plan Parcial. Polígono Industrial de Bayas»⁽⁹⁾.

El Grado 4 se regirá por las condiciones establecidas en este Capítulo, teniendo el carácter de condiciones complementarias las establecidas para la industria pesada en la normativa específica: «Plan Parcial. Polígono Industrial de Fuentecaliente»⁽¹⁰⁾.

ARTICULO 128. — CONDICIONES DE USO

1. — Uso característico: Industrial. En el Grado 1 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

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

Grado 1:

— Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia y en viviendas existentes en la calle California, junto al equipamiento del Parque de Bomberos, siempre que se mantengan las existentes condiciones de volumen.

— Comercial, tipo B, vinculado al uso característico.

— Oficinas, tipo A, vinculadas al uso característico.

Industrial, tipos A, B y C. Se excluyen las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2.414/1961, 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.

(9) Cuyas determinaciones urbanísticas significativas se recogen como anexo en el volumen: «Planeamiento incorporado» de este Plan General.

(10) Cuyas determinaciones urbanísticas significativas se recogen como anexo en el volumen: «Planeamiento incorporado» de este Plan General.

- Equipamientos.
- Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

Grado 3:

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

- Oficinas, tipo A, al servicio exclusivo de la industria instalada.

- Comercial, tipo B, al servicio exclusivo de la industria instalada.

- Industrial ligera y media, tipo A. Se excluyen las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2.414/1961, 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, B y E.
- Equipamientos, al servicio exclusivo de la industria instalada.
- Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes, tipos A y B.

Grado 4:

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

- Oficinas, tipo A, al servicio exclusivo de la industria instalada.

- Comercial, tipo B, al servicio exclusivo de la industria instalada.

- Industrial, tipo A en parcela única.

- 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.
- Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes, tipo B.

3. - Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 129. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. - Tipología de la edificación:

Grado 1: Edificación aislada y entremedianeras.

Grado 2: Normativa específica.

Grado 3: Edificación aislada y entremedianeras.

Grado 4: 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. En los Grados 1 y 2, tendrán el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta. En los Grados 3 y 4, la alineación oficial corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

En el Grado 1, para sustitución de la edificación, será obligatoria la tramitación de Estudio de Detalle previo a la concesión de licencia de obra, en el que se garantice la correcta adaptación de la nueva edificación al entorno y la previsión de los viales necesarios para completar la trama urbana. Se podrán plantear la apertura de nuevas calles complementarias a las definidas en el Plan General, con el objeto exclusivo de dar acceso a las edificaciones, siendo necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle que comprenda, al menos, la totalidad de la manzana; 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.

3. - Volúmen máximo edificable

Grado 1: 8 m.³/m.² sobre parcela neta.

Grado 2: Normativa específica.

Grado 3: 6 m.³/m.² sobre parcela neta.

Grado 4: 6 m.³/m.² sobre parcela neta.

4. - Condiciones de volumen:

a) Altura máxima

Grado 1: III plantas (Baja+2). La altura máxima será de 12,00 m. El proceso productivo se desarrollará únicamente en planta baja.

Grado 2: Normativa específica.

Grado 3: III plantas (Baja+2). La altura máxima será 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.

Grado 4: No se establece. La altura máxima será de 12,00 m., con tolerancia de elementos funcionales que la requieran mayor.

b) Ocupación máxima en planta

Grado 1: 60%.

Grado 2: Normativa específica.

Grado 3: 75%.

Grado 4: Normativa específica.

c) Retranqueos mínimos:

Grado 1:

- a la alineación oficial: 6 m. En manzanas consolidadas por la edificación actual, se podrán mantener las líneas de la edificación consolidadas, previa tramitación de Estudio de Detalle.

- a linderos laterales y trasero: 3 m. En el caso de edificaciones entremedianeras se podrán eliminar estos retranqueos, sin que puedan superarse el resto de las condiciones de la ordenación. 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.

Grado 2: Normativa específica.

Grado 3:

- a la alineación oficial: 6 m.

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

Grado 4:

- a la alineación oficial: 20 m.

- a linderos laterales y trasero: 20 m.

4. - Parcela mínima

Grado 1: Será de 200 m.².

Grado 2: Normativa específica.

Grado 3: Será de 200 m.² para las parcelas de industria ligera, y de 500 m.² para industria media.

Grado 4: Será de 35.000 m.².

ARTICULO 130. - CONDICIONES PARTICULARES

En el Grado 2, será de aplicación la normativa específica de ordenación correspondiente: «Plan Parcial. Polígono Industrial de Bayas».

1. – Condiciones estéticas y de composición

Composición libre.

a) Construcciones por encima de la altura permitida: 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, salvo situaciones excepcionales.

b) Composición volumétrica:

Grados 1 y 3: 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.

c) 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; en el Grado 4, estas zonas de retanqueo 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. – Condiciones de volumen

a) Cerramientos de parcela:

Grados 1, 3 y 4:

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. A este objeto, se empleará el diseño del cerramiento tipo que el Ayuntamiento elaborará para su utilización en los nuevos cierres a las carreteras de Bilbao y N-I.

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

b) Alturas libres:

Grado 1:

Las plantas 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.

3. – Plazas de aparcamiento:

Se deberán resolver en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga.

Grado 1: Se exigen como mínimo una plaza de aparcamiento para coches dentro de cada parcela por cada 100 m.² o fracción de superficie construida y una para camiones por cada 400 m.² hasta 1.200 m.² de superficie construida más otra por cada 1.000 m.² o fracción.

Grado 2: Normativa específica.

Grado 3: Se exigen como mínimo una plaza de aparcamiento para coches dentro de cada parcela por cada 100 m.² o fracción de superficie construida y una para camiones por cada 500 m.² de superficie construida, con un mínimo de 1 plaza.

Grado 4: Normativa específica.

Capítulo XI. – Ordenanza 9 (T). TERCIARIO

ARTICULO 131. – AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. – Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo 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.

ARTICULO 132. – AREAS DE APLICACION

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.

ARTICULO 133. – CONDICIONES DE USO

1. – Uso característico: Comercial, Oficinas y Hostelería.

2. – Usos compatibles

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

- Oficinas, tipo A.

- Comercial, tipos C y D.

- 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).

- Equipamientos.

- Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

3. – Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 134. – CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. – Alineaciones de la edificación: Las alineaciones 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 retanqueos obligatorios a respetar por ésta.

2. – Coeficiente de edificabilidad

2 m.²/m.² sobre parcela neta o, si fuera superior, el resultado de la edificación existente, excepto que, en su caso, se determine otro coeficiente diferente vinculante en la ficha de la Unidad de Ejecución o planeamiento de desarrollo correspondiente.

3. – 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 las Unidades de Ejecución del presente Plan Gene-

ral, 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.

4. — Parcela mínima

Será de 1.000 m.².

ARTICULO 135. — CONDICIONES PARTICULARES

Se exigirá Estudio de Detalle previo a la tramitación de licencias de obras.

Las edificaciones residenciales unifamiliares existentes en Cascajos, al este del río Bayas, quedarán fuera de ordenación, no pudiendo aumentar sus condiciones de edificabilidad actuales, permitiéndose con carácter excepcional la realización de obras de reforma estructural y de distribución. 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.

2. — Plazas de aparcamiento:

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

Capítulo XII. — Ordenanza 10 (EQ). EQUIPAMIENTO

ARTICULO 136. — AMBITO Y AREAS DE APLICACION

1. — Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo 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 o deportivos, sean públicos o privados, tal como son definidas en las Normas de Usos contenidas en la presente Normativa.

ARTICULO 137. — CONDICIONES DE USO

1. — Uso característico: Equipamiento.

2. — Usos compatibles

— Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia y C.

— Oficinas, tipo A, vinculadas al uso característico.

— Comercial, tipo A, vinculado al uso característico.

— Hostelería, tipos A y B, vinculada al uso característico.

— Servicios del automóvil, tipos A y D, vinculado al uso característico.

— Equipamientos de titularidad pública o privada.

— Infraestructuras.

— Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

3. — Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 138. — 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 las Unidades de Ejecución y, en su caso, en la documentación de planeamiento de desarrollo aplicable. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

2. — Coeficiente de edificabilidad

Equipamientos no deportivos: Con carácter general, la edificabilidad será de 1,5 m.²/m.² sobre parcela neta edificable, 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 Artículo 139 para los Equipamientos en manzana cerrada.

Equipamientos deportivos: La edificabilidad máxima será de 0,5 m.²/m.² sobre parcela neta edificable, 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 tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

ARTICULO 139. — 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. — Condiciones de uso: La dotación escolar para 16 Unidades de EGB adjudicada al Ayuntamiento de Miranda de Ebro en el antiguo sector SUP-PR.1, se destinará a Instituto de Educación Secundaria, al haberse cedido al Ministerio correspondiente para ese uso específico.

3. — Plazas de aparcamiento: Según el tipo de equipamiento de que se trate, los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad al Plan General deberán cumplir:

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

Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m.² construidos.

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

Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m.² construidos.

Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m.² de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7 m. x 4 m. por cada 10 puestos de venta.

Deportivo: 1 plaza por cada 500 m.² 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 XIII. — Ordenanza 11 (EL). ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

ARTICULO 140. — AMBITO Y AREAS DE APLICACION

1. — Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo 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.

ARTICULO 141. — CONDICIONES DE USO

1. — Uso característico: 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, tipo A y D.
 - Equipamientos públicos vinculados al ocio cultural, recreativo, deportivo y otras instalaciones análogas compatibles con el uso característico.
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
 - Zonas verdes y espacios libres, tipos A y C.
3. — Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 142. — 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 las Unidades de Ejecución 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. — Coeficiente de edificabilidad: La edificabilidad será como máximo de 0,15 m.²/m.² sobre parcela neta.
3. — Condiciones de volumen
 - a) Altura máxima: 1 planta (Baja). La altura máxima de cornisa será de 6 m.
 - b) Ocupación máxima en planta, sobre rasante: 15% de la parcela neta, para el conjunto de las construcciones e instalaciones. Excepcionalmente, en razón de localizaciones singulares de nuevas parcela destinadas al uso característico, 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 esta ordenanza.

ARTICULO 143. — CONDICIONES PARTICULARES

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.

El cerramiento de los espacios libres privados interbloque se realizará a nivel de manzana completa.

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.

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.

Accesos:

Los espacios libres y zonas verdes en contacto con parcelas edificables colindantes que tengan señaladas alineaciones en este Plan General o en planeamiento de desarrollo podrán disponer de viario de acceso a las mismas, siempre que se cumpla lo establecido en el artículo 142.3.b) de esta Normativa respecto a la ocupación máxima y en las condiciones que establezca el Ayuntamiento.

Capítulo XIV. — Ordenanza 12 (SGF). SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

ARTICULO 144. — AMBITO Y AREAS DE APLICACION

1. — Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo 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).

ARTICULO 145. — NORMATIVA DE APLICACION

Se regirá por la normativa específica de su ordenación: Normas Urbanísticas Reguladoras del Sistema General Ferroviario⁽¹¹⁾, que se recoge en el Título IX de las Normas Urbanísticas de este Plan General.

ARTICULO 146. — 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.

- Comercial.

Se permite siempre que los locales comerciales sean propiedad de RENFE, aún cuando su explotación corresponda a terceras personas mediante arrendamiento o concesión.

- Residencias comunitarias.

Exclusivamente para uso de los agentes del ferrocarril hasta un máximo de 300 camas.

- Hotelero.

La superficie edificada en este uso no podrá superar los 4.000 m.².

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

- Salas de reunión.

Se permite para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie edificada máxima de 500 m.².

- Religioso.

Exclusivamente se permiten capillas y oratorios, con una superficie máxima de 500 m.².

- Sanitario.

Clinica de urgencia y consultorios para hospitalización de enfermos, con una superficie máxima de 2.000 m.².

- Deportivo.

Exclusivamente para deportes sin espectadores y para uso del personal vinculado al servicio ferroviario.

(11) Dirección de Patrimonio y Urbanismo, Renfe, Octubre, 1992.

- Cultural.

Se permiten locales, escuelas, guarderías y centros de formación con una ocupación máxima de 4.000 m.2.

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.

En esta situación, será necesaria la realización de un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento y la tramitación de un Plan Especial de Infraestructuras para el desarrollo de esta actuación singular, cuyo ámbito mínimo se señala en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, del presente Plan General.

TITULO VII. — NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

Sección Primera. Condiciones generales

ARTICULO 147. — DELIMITACION Y DETERMINACION DE SECTORES

1. — Constituyen suelo urbanizable los terrenos incluidos en los ámbitos delimitados en los planos de ordenación: Clasificación de Suelo. Término Municipal y detallados en los Planos de Ordenación y Gestión del Suelo, cuya ejecución se halla prevista en el Programa de Actuación de este Plan.

2. — El Plan General, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la Ley 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo, establece la delimitación de Areas de Reparto en suelo urbanizable, integrando en ellas los terrenos destinados a sistemas generales en esta clase de suelo.

ARTICULO 148. — APROVECHAMIENTO TIPO

1. — El aprovechamiento tipo correspondiente a los sectores incluidos en Areas de Reparto es el que se indica en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.

2. — La programación de suelo urbanizable a través de la revisión del Programa de Actuación exigirá la determinación del aprovechamiento tipo correspondiente a los planes que deban aprobarse de acuerdo a la programación establecida.

ARTICULO 149. — DESARROLLO MEDIANTE PLANES PARCIALES

El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a cabo mediante Planes Parciales con arreglo a lo previsto en el Título II de estas normas.

ARTICULO 150. — REALIZACION DE OBRAS

Con anterioridad a la aprobación de los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución de los mismos no podrán realizarse en suelo urbanizable otras edificaciones o construcciones que las correspondientes a los sistemas generales. Asimismo podrán autorizarse obras y usos provisionales con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística y el artículo 71 de estas Normas.

ARTICULO 151. — EDIFICABILIDAD

La edificabilidad en suelo urbanizable vendrá definida en los respectivos Planes Parciales, dentro de los límites fijados en este Plan General para cada sector en las fichas incluidas como parte integrante de estas Normas.

ARTICULO 152. — DENSIDAD

Los Planes Parciales respetarán para cada sector las determinaciones establecidas en este Plan en cuanto a número máximo de viviendas o densidad de las mismas, con arreglo a los parámetros establecidos en las fichas correspondientes.

ARTICULO 153. — DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

1. — Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho a promover la transformación de estos terrenos mediante la elaboración y tramitación de los Planes Parciales correspondientes con arreglo a lo establecido en este Plan General y en la legislación urbanística.

2. — La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los deberes establecidos en la legislación urbanística.

3. — Corresponde a los propietarios garantizar el mantenimiento y conservación de las urbanizaciones surgidas en ejecución del presente Plan General.

4. — Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales los propietarios de suelo urbanizable se abstendrán de realizar en los mismos cualquier parcelación urbanística y se atenderán a régimen de obras establecido para el suelo no urbanizable común y las obras provisionales.

Sección Segunda: Condiciones particulares

ARTICULO 154. — FICHAS POR SECTORES

El desarrollo de cada uno de los sectores se realizará mediante Planes Parciales con arreglo a lo previsto en las fichas que se incluyen como parte integrante de este Plan en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.

ARTICULO 155. — DETERMINACIONES POR SECTORES

1. — Las determinaciones incluidas para cada sector en la ficha correspondiente tienen carácter vinculante, siempre que en la misma ficha no se indique lo contrario.

2. — La referencia a la superficie total de cada sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o en menos de hasta un 5%, siempre que ello no lleve aparejada la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector.

3. — La modificación del sistema de gestión no se considerará modificación del Plan General y será efectiva siempre que figure en el Plan Parcial finalmente aprobado.

4. — Las superficies construidas, densidades, números máximos de viviendas y edificabilidades tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles.

5. — Las superficies dedicadas a equipamiento y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.

(CONTINUARA)

ANUNCIOS PARTICULARES

Caja de Ahorros de Vitoria y Alava

Sorteo de compromisarios

De acuerdo con la normativa legal vigente, el próximo día 27 de enero, a las 13,00 horas, en las Oficinas Centrales de la Caja, en calle Postas 13-15, de Vitoria-Gasteiz, se celebrará el sorteo público ante notario para el nombramiento de 410 compromisarios titulares y 410 compromisarios suplentes, de entre los impositores de esta Caja de Ahorros.

Con este fin y de acuerdo con el Reglamento de Designaciones de la Entidad, se señala:

a) Los titulares de cuentas infantiles mayores de edad, para participar en el sorteo, deberán convertirlas en cuentas de ahorro, renunciando, si no lo hicieran en el plazo de cinco días a partir de la publicación del presente anuncio, al derecho de participación en el mismo.

b) Las listas de clientes se mantendrán a disposición de los mismos a efectos de interposición de reclamaciones e impugnaciones.

Vitoria-Gasteiz, a 4 de enero de 2000. — El Presidente de la Comisión Electoral (ilegible).

9910015/29.—3.000

ANUNCIOS URGENTES

Ayuntamiento de Lerma

Solicitada por Airtel Móvil, S.A., licencia para la instalación en suelo rústico de una estación base de telefonía móvil «T-960-AT-BU-Golferma», polígono 6, parcela 3.001, de este término municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.2.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se somete el expediente a información pública durante el plazo de quince días a partir de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia y «Diario de Burgos», para que los interesados puedan consultar el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento durante los días y horas de oficina y/o presentar las alegaciones que estimen pertinentes.

En Lerma, a 23 de diciembre de 1999. — El Alcalde, Dan Ortiz González.

9909852/99.—6.000

Según el acuerdo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de diciembre de 1999, adoptado con el quórum legal de mayoría absoluta y de conformidad con las previsiones del artículo 110 del vigente Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se hace público que durante quince días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, se halla expuesto al público a efectos de reclamaciones y alegaciones que se estimen oportunas.

El expediente tramitado por el que se cede gratuitamente a la Mancomunidad «Virgen de Maciles», un terreno de 1.160 metros cuadrados, segregado de la parcela de referencia catastral de urbana 7931610, propiedad del Ayuntamiento de Lerma y sita en la calle San Blas, 53, de Lerma, con destino a la construcción de una nave almacén.

Lo que se hace público a los efectos pertinentes y en cumplimiento de las disposiciones reglamentarias en vigor.

Lerma, a 16 de diciembre de 1999. — El Alcalde, Dan Ortiz González.

9909787/100.—6.000

El Execlentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 3-11-1999, aprobó el expediente número 2 de modificación de créditos del presupuesto del Ayuntamiento para 1999.

El expediente ha sido expuesto al público, a efectos de reclamaciones, mediante anuncio insertado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 226, de 26-11-1999 por espacio de quince días hábiles, sin que en dicho plazo se haya presentado contra el mismo reclamación alguna, quedando por lo tanto elevado a definitivo.

A los efectos previstos en el artículo 150.3 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en relación con el artículo 158.2 de la misma y artículos 20 y 38 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se hace público el resumen de esta modificación con arreglo al siguiente detalle:

Incremento de gastos. —

Crédito extraordinario.

1. — Partida 626.1.00, 500.000 pesetas, adquisición equipos informáticos.

2. — Partida 611.4.07, 259.921 pesetas, vallado piscinas.

3. — Partida 131.3.04, 2.799.188 pesetas, los salarios que se abonarán a un Técnico Sociopedagógico que se contratará antes de terminar el presente ejercicio.

4. — Partida 160.3.00, 1.086.420 pesetas, seguros sociales del Técnico Sociopedagógico.

5. — Partida 226.3.01, 1.114.392 pesetas, gastos de funcionamiento programa Técnico Sociopedagógico.

Total: 5.759.921 pesetas.

Suplemento de crédito.

1. — Aumentar el presupuesto inicial de la partida 226.2.04 en 400.000 pesetas, para gastos diversos del Servicio de Bomberos.

2. — Aumentar el presupuesto inicial de la partida 489.4.00 en la cuantía de 390.000 pesetas, correspondiente a subvenciones Peñas y Asociaciones.

3. — En la partida 610.4.02 aumentar 194.068 pesetas correspondiente a complemento de obra de la sustitución de saneamiento de Real Cañada Merinas.

4. — Suplementar 886.165 pesetas en la partida presupuestaria 625.4.02 para la adquisición de material deportivo.

5. — Aumentar 250.000 pesetas en la partida 625.4.03 para la adquisición de mobiliario urbano.

6. — En la partida 463.9.00 aumentar 2.221.000 pesetas como aportación de cuotas a la Mancomunidad «Virgen de Manciles».

7. — Aumentar 38.653 pesetas en la partida 468.9.00 para transferencias a Entidades Locales Menores.

8. — Aumentar 8.500.000 pesetas en la partida 622.4.01 relativa a la obra de rehabilitación del Centro Cultural, consecuencia de la retención de crédito como no disponible, que con fecha 29 de septiembre, se efectuó en la contabilidad del presente ejercicio presupuestario anulando el derecho al efecto reconocido como subvención del MAP en la partida 761.03.00, con base en el informe de la Diputación Provincial que consta en el expediente.

Total: 12.879.886 pesetas.

Total crédito extraordinario y suplemento de crédito: 18.639.807 pesetas.

Ingresos. —

Generación de crédito.

— Crear la partida 420.01.00 con un importe de 5.000.000 de pesetas ante la confirmación por el Ministerio de Educación y Cultura de una subvención por este importe para contratar un Técnico Sociopedagógico y financiar los gastos de funcionamiento del programa.

Remanente líquido de Tesorería.

— Financiar el crédito de 13.639.807 pesetas, con cargo al remanente líquido de Tesorería de la liquidación del presupuesto de 1998, que al 31 de diciembre de 1998, se cifraba en 99.563.385 pesetas, de las que se dispuso un importe de 53.525.960 pesetas, a través de la modificación de crédito número 1.

Lerma, a 16 de diciembre de 1999. — El Alcalde, Dan Ortiz González.

9909785/101. — 11.400

Regulación parcial del impuesto municipal de vehículos de tracción mecánica

El Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de diciembre de 1999, aprobó entre otros, con el quórum

de la mayoría absoluta legal, el acuerdo que copiado literalmente, en su parte dispositiva, dice:

«Primero: Aprobar provisionalmente la presente regulación parcial del impuesto municipal sobre vehículos de tracción mecánica, rigiendo en los demás lo dispuesto en la Ley reguladora de las Haciendas Locales y lo que al efecto se determine anualmente en la correspondiente Ley de presupuesto generales del Estado, en el sentido que a continuación se indica:

Los vehículos que tengan una antigüedad mínima de 25 años y hasta un máximo de 35 gozarán de una bonificación del 50% de la cuota del impuesto. Se aplicará una bonificación del 100% a los vehículos históricos o que tengan una antigüedad mínima de 35 años.

Dicha antigüedad será contada a partir de la fecha de su fabricación o si ésta no se conociera, se tomará como tal la de su primera matriculación o, en su defecto, la fecha en que el correspondiente tipo o variante se dejó de fabricar.

Segundo: Publicar el correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia y tablón de edictos de la Casa Consistorial durante el plazo de treinta días hábiles a partir del siguiente al de su publicación dentro de los cuales los interesados podrán examinar el expediente y presentar las alegaciones que estimen oportunas.

Tercero: Dicha aprobación provisional quedará elevada automáticamente a definitiva si durante el período de exposición al público no se presentase ninguna reclamación. Una vez definitiva esta regulación comenzará a aplicarse con efectos del día 1 de enero del año 2000».

Lo que se hace público a los efectos previstos en el artículo 17 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, pudiéndose consultar el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento durante los días y horas de oficina.

En Lerma, a 16 de diciembre de 1999. — El Alcalde, Dan Ortiz González.

9909786/102.-6.000

Mancomunidad de la Comarca Ebro Nela

Aprobado inicialmente por el Consejo de la Mancomunidad, en sesión celebrada el día 13 de febrero del presente año, el presupuesto general de 1999 y sometido a información pública, mediante publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, número 104, de 3 de junio de 1999 y tablón de anuncios.

Elevado a definitivo dicho acuerdo de aprobación inicial, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se entiende elevado aquel a definitivo, sin necesidad de nueva resolución expresa, procediéndose a su publicación de acuerdo con el siguiente resumen.

PRESUPUESTO GENERAL EJERCICIO 1999 INGRESOS

Cap.	Epígrafe	Pesetas
3.	Tasas y otros ingresos	100
4.	Transferencias corrientes	26.833.476
5.	Ingresos patrimoniales	25.000
7.	Transferencias de capital	300
	Total ingresos	26.858.876

GASTOS

Cap.	Epígrafe	Pesetas
1.	Gastos de personal	867.276
2.	Gastos en bienes corrientes y servicios ..	25.991.400
6.	Inversiones reales	200
	Total gastos	26.858.876

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 150-3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Igualmente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 127 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se publica la plantilla y relación de puestos de trabajo de funcionarios y personal laboral.

Trespaderne, a 1 de diciembre de 1999. — El Alcalde, Fidel García García.

9910034/109. — 6.000

Aprobado inicialmente por el Consejo de esta Mancomunidad, de fecha 13 de octubre de 1999, el expediente de modificación de créditos número 1/99 del presupuesto en vigor, queda expuesto al público durante quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 150.1 de la Ley 39/88, de Haciendas Locales.

Durante dicho plazo los interesados podrán examinar el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento y presentar por escrito ante el Pleno las reclamaciones a que pudiera haber lugar.

Transcurrido el plazo de información pública sin que se produzcan reclamaciones, el expediente quedará aprobado sin más trámite.

En Trespaderne, a 22 de diciembre de 1999. — El Alcalde, Fidel García García.

9910035/110. — 6.000

Anuncio cuenta general

Rendida por la Presidencia e informada por el Consejo de la Mancomunidad constituido en Comisión Especial de Cuentas la cuenta general de esta Entidad, referida al ejercicio 1998, con sus justificantes y demás documentos que la integran, se somete a información pública por plazo de quince días, durante el cual y ocho días más los interesados podrán formular observaciones, reparos y reclamaciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 193.3 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre de 1988, reguladora de las Haciendas Locales.

En Trespaderne, a 1 de diciembre de 1999. — El Alcalde, Fidel García García.

9910036/111. — 6.000

Comunidad de Regantes Berokia

Don José María Sáez de Argandoña Sáez de Argandoña, vecino de Treviño, como Presidente de la Comunidad de Regantes Berokia, con N.I.F. G-09116989, de Condado de Treviño (Burgos), por medio de la presente convoca a todos los socios a la asamblea general extraordinaria que se celebrará el día 29 de enero del 2000, a las 17,00 horas, en primera convocatoria y a las 17,30 en segunda, en el Salón del Ayuntamiento del Condado de Treviño, con el siguiente

ORDEN DEL DIA

- 1.º Lectura y aprobación, si procedé, del acta anterior.
- 2.º Revisión del reglamento, votación de las propuestas presentadas.
- 3.º Contratación reglamentaria de personal.

Treviño, 7 de enero del 2000. — El Presidente, José María Sáez de Argandoña Sáez de Argandoña.

200000005/137. — 6.000