

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
DEL SECTOR SUE – R4 “AMPLIACIÓN Pr – 1”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE MIRANDA DE EBRO**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
DEL SECTOR SUE – R4 “AMPLIACIÓN Pr – 1”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE MIRANDA DE EBRO**

**DOCUMENTO A.- MEMORIA**

**A.- MEMORIA**

<u>1.- ANTECEDENTES</u>	6
1.1.- AUTORES DEL ENCARGO	6
1.2.- EQUIPO REDACTOR	6
1.3.- OBJETO DEL TRABAJO	6
1.4.- SITUACIÓN	6
1.5.- NORMATIVA BÁSICA	7
1.6.- TRAMITACIÓN	8
<u>2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA</u>	11
2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	11
2.1.1.- SITUACIÓN DEL SECTOR EN LAS RIBERAS DEL EBRO	11
2.1.2.- TOPOGRAFÍA	11
2.1.3.- GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA. PAISAJE.	12
2.1.4.- CLIMA	13
2.2.- USOS	14
2.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	14
2.2.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	16
2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	17
2.4.- CONDICIONES DEL PLAN GENERAL. CAPACIDAD DEL SECTOR	21
2.4.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA DEL PLAN GENERAL	21
2.4.2.- DESARROLLO DE LA CAPACIDAD MÁXIMA DEL SECTOR. CONSECUENCIAS NUMÉRICAS DEL AUMENTO DE SUPERFICIE DEL SECTOR EN RELACIÓN CON LAS PREVISIONES DEL P.G.O.U.	24
2.4.3.- CALCULO DE LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DE APLICACIÓN. CUADROS RESUMEN DE	

EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTOS, CESIONES Y DOTACIONES	27
2.4.4.- RESUMEN DE RESERVAS DE SUELO	28
<b><u>3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES</u></b>	<b>29</b>
3.1.-JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	29
3.2.- DELIMITACION DEL SECTOR Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	30
3.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR	32
3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA	34
3.5.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA	35
3.5.1.- ESTRUCTURA URBANA. ORGANIZACIÓN GENERAL	35
3.5.2.- LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	35
3.5.3.- LOS USOS TERCIARIOS EN PLANTAS BAJAS	38
3.5.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	39
3.5.5.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	40
3.5.6.- RED VIARIA Y PEATONAL. APARCAMIENTOS	41
3.5.7.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	43
3.5.8.- ESQUEMA DE LAS REDES Y SERVICIOS	43
3.6.- CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES	48
<b><u>4.- CONSIDERACIONES FINALES</u></b>	<b>48</b>
<b>B.- ANEXOS A LA MEMORIA</b>	<b>50</b>
B.1.- RELACION PROPIETARIOS / SUPERFICIE / DIRECCIÓN	52
<u>B.2.- FICHA P. G.</u>	58

<u>B.3.- ARTICULO 46 DEL R.P.U.</u>	62
<u>B.4.- ANEXO FOTOGRAFICO</u>	66
<b>C.- ORDENANZAS REGULADORAS</b>	85
<b>D.- PLAN DE ETAPAS</b>	99
<u>1.- FORMALIZACION DE CESIONES</u>	100
<u>2.- DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN</u>	100
<u>3.- FASES DE URBANIZACIÓN</u>	100
<u>4.- ETAPAS DE LA EDIFICACIÓN</u>	101
<b>E.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO</b>	103
<u>1.- RELACION DE GASTOS DE URBANIZACIÓN A CONSIDERAR.</u>	104
<u>2.- EVALUACIÓN ECONOMICA</u>	104
<u>3.- INDICES ECONOMICOS</u>	108
<b>ÍNDICE DE PLANOS</b>	110

## **1.- ANTECEDENTES**

### **1.1.- AUTORES DEL ENCARGO**

El presente “Plan Parcial residencial del Sector SUE – R4 “AMPLIACIÓN Pr -1“ del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro se redacta por encargo de URBELAR GESTIÓN S.L., titular de derechos en el Sector, en su calidad de propietaria de los terrenos de Sistemas Generales adscritos al mismo SG – EL 4 (Parque “La Picota 2”, de 46,857 m<sup>2</sup> de superficie, del que se acompaña documentación gráfica), mediando el propósito de promover la constitución de la correspondiente Junta de Compensación. Dicha sociedad está representada por D. Angel Medina Urbaneja, con DNI 13.064.126 – B, con domicilio en Avda. Reyes Católicos nº 9 de la ciudad de Burgos, estableciéndose a efectos de notificaciones la dirección del Arquitecto redactor que se expone en el siguiente párrafo.

### **1.2.- EQUIPO REDACTOR**

El presente Plan Parcial ha sido redactado por el Equipo encabezado por el Arquitecto Superior D. José Luis Antón-Pacheco Maqueda, colegiado nº 102 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con dirección en Miranda de Ebro, C/ Ciudad de Haro nº 6, 7º B y código postal 09200.

### **1.3.- OBJETO DEL TRABAJO**

El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, de iniciativa privada, es la ordenación y desarrollo del área de Suelo Urbanizable denominado Sector SUE-R4 “Ampliación Pr-1” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, conforme a lo establecido por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el mencionado Plan General.

### **1.4.- SITUACIÓN**

El "Sector SUE-R4" se sitúa al Sur-Suroeste de las áreas centrales de la Ciudad moderna del Ensanche Allende, en la zona comprendida entre el ya ejecutado Plan Parcial Pr-1, del anterior Plan General y el Polígono de Anduva, ambos contruidos y habitados en su mayoría en el momento actual. El Sector se apoya básicamente en la existente trama viaria perimetral procedente de las prolongaciones de las calles del anterior Sector Pr-1 "Ensanche Allende", que a su vez constituyen la extensión natural de la retícula conformadora de la Ciudad moderna, a partir de la Calle de la Estación como eje fundamental del Ensanche, y las calles perpendiculares a la misma que se prolongan hacia el Sur. La superficie bruta o total del Sector es según medición real efectuada sobre levantamiento taquimétrico levantado al efecto, de 79.098 m<sup>2</sup> (7'910 Has.), por 77.440 m<sup>2</sup> (7'744 Has.) estimados en la ficha urbanística del P.G.O.U. En el apartado 2.4.2. siguiente se detallan las consecuencias numéricas del aumento de superficie.

## **1.5.- NORMATIVA BASICA**

### **a.- Normativa urbanística de carácter estatal**

- Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Legislación sectorial aplicable.

### **b.- Normativa urbanística de carácter autonómico**

- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de urbanismo de Castilla y León
- Decreto 223/1999, de 5 de Agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

### **c.- Normativa urbanística de carácter local**

- Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos con fecha 17

de mayo de 1999, y, específicamente, su Texto Refundido final, aprobado por el Pleno municipal el 7 de octubre del mismo año, y que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fechas 14, 17 y 18 de enero del presente año 2000.

## **1.6.- TRAMITACIÓN**

Presentado el primer documento técnico de este Plan Parcial ante el Ayuntamiento de Miranda de Ebro, se produjeron diferentes informes de la, entonces Jefa del Servicio Técnico de Urbanismo, con fechas 16 y 29 de Noviembre de 2.001, así como del Arquitecto Jefe de Proyectos y del Oficial Mayor, ambos de fecha 17 de Noviembre del mismo año.

Habiendo examinado el contenido del Plan Parcial y las modificaciones introducidas la Comisión Informativa de Urbanismo, en reunión de 29 de Noviembre, dictaminó favorablemente el expediente, para su pase a Comisión de Gobierno.

Como consecuencia de todo ello, se recogieron las citadas modificaciones en un documento refundido, presentado oficialmente el 1 de Diciembre de 2.000.

Seguidamente, en sesión del mismo día de 1 de Diciembre, la Comisión de Gobierno, a la vista de los informes emitidos y del correspondiente dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, acordó Aprobar Inicialmente el Plan Parcial así como el inicio de su tramitación, mediante la publicación de la apertura del pedido de información pública en los Boletines Oficiales de la Provincia y de la Comunidad Autónoma, Tablón de Edictos y prensa local.

Igualmente, se acordó, de conformidad con el artículo 52.4 de la Vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, la remisión del acuerdo junto con el resto del expediente a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial y al Registro de la propiedad.

Transcurrido el mencionado período de información al público, no habiéndose

presentado alegaciones y resultando favorables los informes solicitados, de acuerdo con las previsiones del mencionado artículo 52.4, el expediente queda completo y preparado para su Aprobación Definitiva, de conformidad con el artículo 55.2.a) de la citada Ley de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de alguna pequeña modificación no sustancial.

No obstante, y después de varios meses, por parte de los Servicios Técnicos se emite nuevo informe en el que se señalan nuevas modificaciones, no sustanciales, al Plan Parcial, según escrito de traslado del Alcalde de fecha 26 de Octubre de 2.001, correspondientes en los siguientes aspectos puestos de manifiesto en el mencionado informe técnico.

“En el Plan Parcial se proponen espacios de dominio privado y uso público e viceversa.

Estas servidumbres, en la práctica, acaban generando confusiones que desembocan en conflictos entre los particulares y la Administración. Para evitarlo debe diferenciarse claramente usos y dominios, procurando no mezclar ambas titularidades.

En concreto deberá fijarse en el Plan Parcial la ubicación de las rampas de acceso a los garajes en terrenos particulares.

Asimismo, deberá eliminarse la franja de garajes subterráneos existente bajo las aceras de viales públicos.

En la actual calle Anduva existen infraestructuras urbanas subterráneas que no pueden quedar bajo parcelas residenciales o dotacionales. Esta calle debe quedar como vial o espacio libre. Se sugiere la ubicación de un carril bici para aprovechar el trazado urbanizado actual.

Las plazas de aparcamiento deberán calcularse en función del uso predominante.

Las redes de telecomunicaciones deberán integrar las canalizaciones de todos los operadores. En el proyecto de urbanización se ubicarán todas las canalizaciones propuestas por los operadores más tres tubos de reserva.

Los transformadores de energía eléctrica se ubicarán subterráneos y en terrenos privados.

Las parcelas reservadas a equipamiento público carecerán de espacios residuales.

En consecuencia no procede la aprobación definitiva del citado Plan Parcial en tanto no se presente un nuevo documento rectificado.

Asimismo se le participa que, de conformidad con el informe emitido por la Junta de Castilla y León, las previsiones de espacios libres públicos, equipamientos y aparcamientos se calcularán sobre el aprovechamiento lucrativo homogeneizado al uso predominante, por lo que habrá que incluir los aprovechamientos comerciales en

el cómputo, resultando reservas para aparcamientos de 628 plazas de uso público.”

La documentación requerida, se presenta en el Ayuntamiento el día 11 de Enero de 2.002 mediante Documento reformado de acuerdo con las modificaciones antes citadas, no obstante, el día 22 de Marzo de 2.002, se recibe nuevo informe de los SS.TT. Municipales, señalando nuevas modificaciones que se reproducen a continuación.

- No se detallan las consecuencias numéricas del aumento de superficie del sector.
- Existen errores en los cálculos de aprovechamiento lucrativo y en consecuencia en la superficie de cesión obligatoria. Se deberá justificar que la actuación cumple con los parámetros del art. 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, con los artículos vigentes del Reglamento de Planeamiento y con los de la ficha urbanística del P.G.O.U. que no entren en contradicción con la normativa de rango superior. Se aportarán cuadros resumen pormenorizados de edificabilidades, aprovechamientos y cesiones.
- No se indica en ningún plano cuales son las alturas de la edificación.
- No se indica la ubicación ni el porcentaje de vivienda protegida. Deberá ser al menos de un 10% sobre el total. Se aplicará un coeficiente de homogeneización fijado en el Plan General de Ordenación Urbana.
- El número de plazas de aparcamiento de uso público deberá ser al menos, de 652 plazas y no de 646 como figura en el plano. Se contemplará en las ordenanzas, que el resto de plazas hasta llegar a 2 por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, se ubicarán en las edificaciones.
- Si como se deduce de las cifras del plan parcial han variado las superficies del sector, los viales, de los espacios libres públicos deberían haber variado también las del presupuesto de las obras de urbanización. Se corregirá el Estudio Económico Financiero.
- La incorporación del estudio topográfico ha permitido conocer la realidad física del sector y de los aledaños. Sería conveniente añadir la trama urbana circundante para observar como se engarza el plan parcial en el resto de la ciudad y asimismo comprender que los restos de espacios libres y equipamientos que aparecen en el P.P. sirven para completar los ya existentes.
- Se decía en el escrito de Alcaldía, referido en un párrafo anterior, que en la calle de Anduva existían infraestructuras que no podían quedar bajo parcelas residenciales o dotacionales. De los 6 metros de anchura de la calzada existente se han ocupado 4 metros con un carril-bici, los otros 2 restantes siguen quedando bajo parcelas. Deberá sustituirse las parcelas por una banda de acera. Esta banda poseerá la anchura suficiente para poder acceder a las parcelas residenciales y dotacionales así como para albergar la red de alumbrado público y farolas que figuran en el plano P.10.

Así pues, en base a todo lo anterior se modifica el proyecto anterior, completando el presente Documento para Aprobación Definitiva.

## **2.- INFORMACION URBANÍSTICA**

### **2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**

#### **2.1.1.- Situación del Sector en las riberas del Río Ebro**

Sin perjuicio de lo que a continuación se expone, nos remitimos también a los planos de información y al Anejo Fotográfico.

Los terrenos comprendidos en el Sector forman parte de la llanada o fondo del valle, ocupando terrenos al Norte de la denominada “península de Anduva”, bordeada por el meandro Sur del Río Ebro, con un notable valor agrícola que ha determinado su explotación y uso tradicional, por lo que, en su mayoría, han venido desarrollándose cultivos cerealistas y profusión de huertos y frutales.

El Sector se encuentra atravesado por algunos caminos al servicio, básicamente, de las explotaciones agrícolas y numerosas huertas, destacando en sentido Norte – Sur, con un trazado sinuoso, el camino de Bayas a Anduva, que viene desde la Calle Francia hasta enlazar con la Calle actual “Camino de Anduva”, y que hoy por hoy es una de las principales vías rodadas de comunicación en el Sur de la ciudad.

#### **2.1.2.-Topografía**

La topografía del Sector no presenta ningún accidente o solución de continuidad reseñable, conformando de hecho una llanura prácticamente horizontal con una ligera inclinación descendente, que no alcanza el 5 por 1000 de pendiente, hacia el borde Sur, en cuyo entorno se alcanzan las cotas inferiores del polígono, que apenas superan los 459 metros de altitud. Los terrenos mas altos, relativamente, ocupan las zonas más al Norte, en los encuentros con la delimitación del antiguo Plan Parcial Pr-1 y, concretamente, el Parque Antonio de Cabezón y el final de las Calles Juan Ramón Jiménez y Ciudad de Vierzón, siendo la cota mas alta del Sector la

459,60 metros, que coincide prácticamente con el extremo Sur de la mencionada Calle Juan Ramón Jiménez.

El resto de los terrenos hasta el borde Sur, se extienden horizontalmente, como ya se ha dicho, entre las cotas de altitud mas alta y mas baja anteriormente mencionadas, siendo la cota media de 459 metros aproximadamente. Como referencia se hace constar que la cota del Río Ebro se sitúa en torno a los 451 metros.

Los usos actuales de estos terrenos, como ya se ha explicado, son básicamente agrícolas con mayoría de huertos y algunas superficies de cultivo de cereales, existiendo algunas edificaciones (34 en total incluyendo pequeñas casetas de aperos, o para animales domésticos etc. Ver plano I.3.A) de las cuales se destinan a vivienda 7, que se apoyan básicamente en el Camino de Anduva, y algunas en espacios interiores dentro de los recintos de huertas. El resto son de carácter agrícola, almacenes, casetas de huerta etc., debiéndose señalar que la mayor parte de dichas edificaciones o instalaciones son de escaso valor, apareciendo algunas en situación de abandono y/o ruina.

### **2.1.3.- Geología y Geotecnia. Paisaje.**

Los terrenos del Sector forman parte de la amplia terraza aluvial de la llanada o fondo de valle del río Ebro, de formación cuaternaria apoyada en techos terciarios y constituidas por bancos detríticos abundantes en areniscas, margas, arcillas y cantos rodados. La distribución de los yesos en estas formaciones es escasa e irregular. La profundidad de los firmes es variable, aunque pudiera aceptarse una media de 10 metros, apareciendo aguas freáticas con cierta frecuencia entre los 2 o 3 metros por debajo de la rasante natural. No obstante lo anterior, no se requerirán cimentaciones especiales para la edificación, como regla general, pudiéndose resolver satisfactoriamente con las técnicas convencionales de zapatas y vasos impermeabilizados bajo rasante, o muros pantalla, en su caso.

Paisajísticamente, destaca la horizontalidad, enmarcada al Norte por el borde urbano de la Ciudad, y al Sur, por extensiones horizontales de cultivos cerealistas, con la visión al fondo de las instalaciones deportivas de la península de Anduva, entre otras edificaciones, y el Río Ebro rematando el horizonte. Los colores son los propios de la meseta, determinados por dichos cultivos cerealistas, extensiones de huertos y frutales, y su variedad estacional (pardos, ocre, verdes, amarillos, etc.). Los mejores terrenos agrícolas, dentro de una discreta valoración, se sitúan más alejados al Sur del Sector, en las zonas más próximas al Río Ebro.

#### 2.1.4.- Clima

Las condiciones climáticas se corresponden con las de la ciudad de Miranda de Ebro y se extraen de los datos termopluviométricos de las estaciones meteorológicas locales.

El clima es continental, de inviernos largos y fríos y un período estival caluroso.

##### TEMPERATURA

- Temperatura media anual	13° C
- Temperatura máxima absoluta del año	37° C
- Temperatura mínima absoluta del año	-10° C
- Amplitud térmica anual	47° C
- Temperatura media en los meses invernales	8° C
- Temperatura media en los meses estivales	20° C
- Oscilación máxima dentro de cada mes	5° C

##### ZONA CLIMATICA (PARA AISLAMIENTO TERMICO)

Zona E, en invierno temperaturas mínimas entre 5° C y -8° C y en verano, temperaturas máximas entre 31° C y 34° C.

La calefacción es necesaria de octubre a mayo.

##### PRECIPITACIONES

- Precipitación media anual:

468 mm.

- Precipitación máxima en 24 horas:

120 mm.

La repartición mensual sitúa el período lluvioso en el intervalo octubre-marzo, en donde se dan valores de 70-90 mm./mes, descendiendo en el resto de forma poco acusada.

Las heladas tienen un período de vigencia, siendo normal su aparición entre noviembre-abril.

La nieve no es abundante por estar el territorio protegido de los temporales del Norte.

#### HUMEDAD

- Humedad media anual: 67 %

#### VIENTOS DOMINANTES

- Recorrido medio diario: 406 Km.

- Dirección dominante: NE-SO.

- Viento reinante del SO: algo fresco en verano

- Viento reinante del NE: frío en invierno

#### SOLEAMIENTO

- Horas de sol media anual: 1.940 h.

## 2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

### 2.2.1.- Usos y edificaciones existentes

El estado actual de los terrenos incluidos en la delimitación del "Sector SUE R-4" queda reflejado los planos I.3., I.4. e I.5. de Cartografía e Información y Anexo Fotográfico.

En cuanto a los usos de la superficie del Sector ya se ha señalado anteriormente que mayoritariamente consisten en huertos, cultivos cerealistas, terrenos baldíos y caminos de carácter rural (antiguo camino transversal de Bayas a Anduva).

Destacan las pequeñas edificaciones situadas en parcelas destinadas a huertos, la mayoría de uso ligado a las actividades hortícolas, como almacenes, cobertizos, etc., existiendo también algunas edificaciones de viviendas, que en algún caso tienen carácter estacional o de temporada. En total se contabilizan 34 construcciones (ver plano I.3.A), de las cuales al menos 7 alojan viviendas. En términos estimativos, el volumen construido alcanza la cifra de 14.255'8 metros cúbicos, aproximadamente y el de vallados (24 en total) a 1.373'00 m. lineales, según la relación adjunta (la numeración se refiere a la representación del mencionado plano I.3.A).

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente, todas estas edificaciones así como los cultivos, huertos y arbolado, quedan fuera de ordenación, debiendo desaparecer para dar paso a la ordenación urbanística proyectada.

Así mismo, en el subsiguiente Proyecto de Actuación y/o Reparcelación, se establecerá pormenorizadamente las características y valoraciones de las mencionadas edificaciones, vallados, instalaciones, cultivos y arbolado a los efectos indemnizatorios, todo ello sin perjuicio de las estimaciones aproximadas contenidas en el presente Plan Parcial.

## **2.2.2.- Infraestructuras existentes**

### **2.2.2.1. Red de Abastecimiento de Agua Potable**

Existe este servicio en el perímetro del sector y en el Camino de Anduva, con las características que se reflejan en el plano I.6 de la parte gráfica de estos documentos.

### **2.2.2.2. Red de Saneamiento**

La actual implantación de este servicio es básica para el desarrollo urbanístico del Sector objeto de este Plan. Hay que destacar el importante colector que discurre por la Avenida de Europa hasta el Río Ebro con secciones comprendidas entre los 400 y los 1.200 m.m., que a su vez conectan con el Colector general de la Ciudad que conducirá las aguas a la depuradora prevista en su punto de vertido y que permitirá implantar este servicio en el Sector con total garantía. Es del tipo unitario y su trazado y características están reflejadas en el plano I.7.

### **2.2.2.3. Red de energía Eléctrica**

Su trazado se refleja en el Plano I.8. de la parte gráfica del Plan Parcial. Una vez más el Camino de Anduva es soporte de este servicio, al igual que del resto, lo que ha aconsejado su mantenimiento, con carácter de carril de bicicletas y de acuerdo con lo sugerido en el informe técnico aludido en el apartado 1.6 anterior.

### **2.2.2.4. Red de Gas Natural**

Existe este servicio en las calles perimetrales al sector, lo que permitirá su implantación sin problemas. En el plano I.9 se refleja el estado actual de este Servicio.

### **2.2.2.5. Redes de Telefonía y Telecomunicaciones**

En el plano I.10 de la parte informativa gráfica, se representan las características de estos servicios, lo que permitirá su implantación en el Sector sin dificultades.

## **2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

La estructura de la propiedad esta compuesta por cuarenta y tres fincas privadas, integradas todas ellas en el polígono catastral nº 20, además del tramo del camino de Bayas a Anduva, que pertenece al Ayuntamiento, exponiéndose en el plano de información I.4.- CARTOGRAFÍA: PARCELARIO, donde aparece también el correspondiente listado de fincas, propietarios y superficies afectadas.

Dichas cuarenta y tres fincas de hecho afectan a treinta y ocho propietarios, ya que algunos ostentan la propiedad de varias parcelas, todo ello de acuerdo la información catastral existente.

De acuerdo con los datos anteriores resulta una estructura muy fragmentada, a base de numerosas parcelas de pequeña dimensión, resultando las lindantes con el borde del Sector “cortadas” por su línea de delimitación y en consecuencia con una afectación parcial, que comportará su segregación en la posterior reparcelación.

La finca de mayor superficie alcanza 8.617,87 m<sup>2</sup> y la inferior 25,20 m<sup>2</sup>, resultando la cifra media por parcela de 1.797,68 m<sup>2</sup>, si bien la alta dispersión de la distribución de superficies hace poco significativo este dato.

En general, las parcelas adoptan formas rectangulares en sentido perpendicular al Camino de Anduva, y por el contrario, las existentes al Este del camino transversal de Bayas a Anduva, son mas estrechas y alargadas extendiéndose en dirección Este-Oeste, resultando evidente que dicha estructura

original de la propiedad, fragmentada al cabo del tiempo por particiones procedentes de herencias, en modo alguno se corresponden con la trama urbana ortogonal del Ensanche, cuya proyectada y deseada prolongación obligará a una completa reparcelación por resultar incompatibles ambas estructuras.

La organización de la parcelación actual se complementa con algunos callejones privados y, de manera esencial, con el tramo del camino histórico que enlazaba Bayas con el Río Ebro y península de Anduva.

Los datos particularizados y detallados, indicando los propietarios y la superficie de las cuarenta y cuatro fincas afectadas (incluido el camino municipal), se exponen a continuación, bien entendido que la determinación exacta y definitiva de dichas superficies se establecerá en la subsiguiente reparcelación, que tendrá también en cuenta la superficie cierta de los caminos u otras propiedades municipales que, en su caso, acredite el Ayuntamiento.

#### **RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS Y SUPERFICIES**

<b>Finca 74 .-</b> Dña. ROSARIO OXINALDE ALDAMA D. RAFAEL OXINALDE ALDAMA D. RICARDO OXINALDE ALDAMA	708,17 m <sup>2</sup>
<b>Finca 75 .-</b> Dña. ROSARIO OXINALDE ALDAMA D. RAFAEL OXINALDE ALDAMA D. RICARDO OXINALDE ALDAMA	3294,56 m <sup>2</sup>
<b>Finca 76.-</b> D. PEDRO LUIS ARAGUEZ GONZALEZ	1774,71 m <sup>2</sup>
<b>Finca 77 .-</b> Dña. ROSARIO OXINALDE ALDAMA D. RAFAEL OXINALDE ALDAMA D. RICARDO OXINALDE ALDAMA	2067,45 m <sup>2</sup>
<b>Finca 78 .-</b> Dña. ROSARIO OXINALDE ALDAMA D. RAFAEL OXINALDE ALDAMA D. RICARDO OXINALDE ALDAMA	3519,08 m <sup>2</sup>

<b>Finca 79.-</b> Dña. NATIVIDAD LOPEZ SILANES	1213,12 m <sup>2</sup>
<b>Finca 80.-</b> D. ABUNDIO ORTIZ ARNAIZ	1447,10 m <sup>2</sup>
<b>Finca 81.-</b> D. NICOLAS PINEDO CERECEDA	2542,77 m <sup>2</sup>
<b>Finca 82.-</b> D. EUGENIO ANGULO CARRERA	954,66 m <sup>2</sup>
<b>Finca 83.-</b> HERMANOS FERNANDEZ ALONSO	1068,40 m <sup>2</sup>
<b>Finca 84.-</b> D. JUAN SAN ROMAN BLANCO	956,76 m <sup>2</sup>
<b>Finca 85 .-</b> Dña. ROSARIO OXINALDE ALDAMA D. RAFAEL OXINALDE ALDAMA D. RICARDO OXINALDE ALDAMA	994,47 m <sup>2</sup>
<b>Finca 86.-</b> D. MILLAN LARREINA MARTINEZ	382,10 m <sup>2</sup>
<b>Finca 104.-</b> D. FRANCISCO ANGULO CARRERA	784,54 m <sup>2</sup>
<b>Finca 105.-</b> Dña. PAULINA ANGULO CARRERA	870,19 m <sup>2</sup>
<b>Finca 125.-</b> Dña. SOFIA ANDRES GONZALEZ	536,09 m <sup>2</sup>
<b>Finca 153.-</b> D. FLORIAN PEREZ ARILUCEA	811,30 m <sup>2</sup>
<b>Finca 157.-</b> D. PASCUAL GARATE ALMARAZ	2791,01m <sup>2</sup>
<b>Finca 159.-</b> D. MANUEL FERNANDEZ MARTINEZ	1012,15 m <sup>2</sup>
<b>Finca 160.-</b> D. SEGUNDO GONZALEZ GONZALEZ	789,87 m <sup>2</sup>
<b>Finca 161.-</b> D. DOMINGO CALVO NAVARRO	403,17 m <sup>2</sup>
<b>Finca 162.-</b> D. SILVANO CALVO MAESTRO	1233,51 m <sup>2</sup>

<b>Finca 163.-</b> D. JESÚS VESGA SAIZ	521,85 m <sup>2</sup>
<b>Finca 164.-</b> D. ADOLFO GARATE ALMARAZ	8617,87 m <sup>2</sup>
<b>Finca 165.-</b> D. SILVANO CALVO MAESTRO	1004,05 m <sup>2</sup>
<b>Finca 166.-</b> Dña. M <sup>a</sup> PILAR GARATE ALONSO	4887,90 m <sup>2</sup>
<b>Finca 167.-</b> D. DOMINGO GARATE ALMARAZ	6729,84 m <sup>2</sup>
<b>Finca 168.-</b> D. ESTEBAN LOPEZ HERCE	352,96 m <sup>2</sup>
<b>Finca 169.-</b> D. JULIAN SALAZAR HIERRO	476,64 m <sup>2</sup>
<b>Finca 170.-</b> Dña. TERESA PINEDO ARROYO	230,20 m <sup>2</sup>
<b>Finca 171.-</b> D. ISIDRO ABERASTURI MAESTU	492,19 m <sup>2</sup>
<b>Finca 172.-</b> Dña. ROSA MOLINUEVO MOLINUEVO	3708,18 m <sup>2</sup>
<b>Finca 173.-</b> Dña. BERTA ELIZONDO CUBILLA Dña. PILAR MONTEJO ANGULO	3058,64 m <sup>2</sup>
<b>Finca 203.-</b> Dña. ILUMINADA MONTEJO PEREA	1993,87 m <sup>2</sup>
<b>Finca 204.-</b> D. ANGEL MONTEJO PEREA	1431,45 m <sup>2</sup>
<b>Finca 205.-</b> Dña. CONCEPCIÓN MONTEJO RUIZ DULANTO	2577,29 m <sup>2</sup>
<b>Finca 206.-</b> D. ARCADIO MONTEJO PEREA	2397,42 m <sup>2</sup>
<b>Finca 207.-</b> D. SATURNINO MONTEJO PEREA	2643,90 m <sup>2</sup>
<b>Finca 208.-</b> Dña. PETRA FRIAS	1166,03 m <sup>2</sup>
<b>Finca 209.-</b> D. SECUNDINO BENAVIDES RUBIO	1041,00 m <sup>2</sup>

<b>Finca 210.-</b> D. JULIO SAIZ BURUAGA SANGHO	452,94 m <sup>2</sup>
<b>Finca 211.-</b> D. PEDRO MORIANA DIEZ	25,20 m <sup>2</sup>
<b>Finca 212.-</b> D. ALVARO TOBALINA GUINEA	1120,44 m <sup>2</sup>
<b>Caminos.-</b> AYTO. DE MIRANDA DE EBRO	4012,71 m <sup>2</sup>

## **2.4.- CONDICIONES DEL PLAN GENERAL. CAPACIDAD DEL SECTOR**

### **2.4.1.- Legislación aplicable y normativa del Plan General.**

Debemos estar a la nueva Ley de urbanismo de Castilla y León (L.U.C.Y.L.) (5/1999, de 8 de abril), así como al reciente Decreto que establece la relación de artículos de los diferentes Reglamentos estatales que resultan de aplicación, en base a su compatibilidad con la ley autonómica (223/1999, de 5 de agosto). En este decreto resulta relevante la duda que podría plantearse sobre la segregación o globalización de las reservas de dotaciones, a lo que nos referiremos más adelante, ya que han quedado derogadas las determinaciones sobre estándares según usos del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con la L.U.C.Y.L., sus determinaciones son de aplicación para todos los documentos de planeamiento que reciban aprobación inicial con posterioridad a su entrada en vigor, caso en el que nos encontramos.

Igualmente será de aplicación el contenido normativo del Plan General, y específicamente las determinaciones correspondientes al Sector SUE-R4 "Ampliación Pr-1", a las que seguidamente hacemos referencia.

El Sector comprende terrenos localizados en un entorno urbanizado al Sur del actual núcleo urbano del Ensanche Allende de Miranda de Ebro, contiguos a la reciente actuación urbanística Pr-1 y al denominado polígono de Anduva, al Oeste.

El Sector ha sido señalado como actuación prioritaria en el Plan General, refiriéndolo (sorprendentemente) al segundo cuatrienio respecto a los desarrollos residenciales intensivos, cuando de hecho la vigente legislación estatal ha eliminado la programación cuatrienal para el suelo urbanizable.

Se destaca el objetivo urbanístico de remate de la estructura urbana ya consolidada y la continuidad de la trama viaria estructurante de la zona Sur de la ciudad con la Calle Rioja, del Polígono Anduva, que se enlazará con la prolongación de la Avenida de Europa, tendiendo a cerrar un anillo englobando el sur de la ciudad hasta su entronque con la Carretera de Logroño.

El Plan General propone para la ejecución del Sector el Sistema de Compensación, si bien a tenor de lo dispuesto en la vigente Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, esta determinación tendrá carácter indicativo, puesto que la fijación del Sistema se establecerá en su momento por el correspondiente Proyecto de Actuación, citándose en el Plan General como planeamiento de desarrollo el presente Plan Parcial y subsiguiente Proyecto de Urbanización (es de observar que esta figura no aparece en la Ley como “planeamiento”, lo que tampoco supone ningún problema puesto que deberá entenderse como otra figura de segundo grado para la ejecución del Plan Parcial), indicándose como instrumento de gestión el “Proyecto de Compensación o el correspondiente según el Sistema de Actuación”, que deberemos entender como el ya citado Proyecto de Actuación, de acuerdo con la nueva Ley, que podrá contener en sí mismo el de Reparcelación y Urbanización, o en caso contrario tramitarse éstos separadamente.

Estamos ante un suelo urbanizable “delimitado”, cuya “ordenación detallada” se establece mediante este Plan Parcial que contendrá las determinaciones establecidas en el art. 42, por remisión del art. 46. Se refiere a la calificación pormenorizada y regulación detallada de usos; previsión de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos; edificaciones fuera de ordenación, establecimiento con carácter potestativo de plazos para la urbanización y edificación, si bien será de 8 años en el caso de no especificar esta cuestión; etc...

La Ley establece la obligación de costear las conexiones del Sector, o sus ampliaciones o refuerzos, con los sistemas generales existentes en su entorno (art. 20.2). Sin embargo, no establece la obligación de costear los sistemas generales que pudieran estar contenidos en el Sector, circunstancia que no se produce en este Plan Parcial.

Se señala para el Sector el uso global residencial y las tipologías de edificación en manzana abierta y en bloque exento, estableciéndose que las ordenanzas del Plan Parcial se desarrollarán a partir de las siguientes del Plan General:

- Ordenanza 3 (REM): Residencial Ensanche Moderno, grados 2º y 3º. Residencial de vivienda multifamiliar, en edificación en manzana abierta, con altura máxima de seis plantas (baja + 5).
- Ordenanza 5 (RBE), Grado 1º. Residencial de vivienda multifamiliar, en edificación en bloque exento, con altura máxima de seis plantas (baja + 5).
- Ordenanza 10 (EQ): Equipamientos.
- Ordenanza 11 (EL): Espacios Libres y Zonas Verdes.

De acuerdo con la Ley, se determina la reserva mínima para el sistema local de espacios libres públicos de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, y de otros 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles (del uso predominante), para el sistema de equipamientos, cuestiones que difieren de los estándares que hasta ahora veníamos utilizando de acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Es de destacar también la mayor exigencia de plazas de aparcamiento obligando a dos por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, debiendo una de ellas ser de uso público (es importante observar que no se refiere a dominio público, sino únicamente a uso público).

Igualmente el Plan General señala en cuanto a la ordenación del Sector, su desarrollo con uso residencial intensivo con la finalidad de lograr una actuación de remate del tejido urbano consolidado, como ya se ha expuesto anteriormente.

Se pretende así mismo la continuidad de la trama del Ensanche completando la estructura viaria reticular y logrando el cierre Sur de un primer anillo urbano viario: Carretera de Logroño, Avenida de Europa y Calle Rioja, hasta su enlace con la Avenida de la República Argentina.

Se pretende también la configuración de un eje de actividad urbana con usos dotacionales y terciarios apoyados con la creación de un “pasillo verde” en sentido Norte-Sur, formado por una secuencia de espacios libres y zonas verdes urbanas, desde el parque central Antonio de Cabezón hasta enlazar al Sur con el futuro parque de las riberas del Ebro.

A tal efecto, se consideran vinculantes las siguientes determinaciones reflejadas en los planos de gestión y ordenación del suelo, a escala 1/1000:

- El trazado de la retícula viaria con la prolongación de la Avenida de Europa hasta el Polígono de Anduva.
- La disposición de un corredor central de espacios libres y zonas verdes publicas en prolongación hacia el Sur del Parque de Antonio de Cabezón, con una dimensión mínima de 30 metros.
- La centralización de los usos terciarios en las manzanas centrales sobre las que se diseña el citado corredor.
- La situación de la edificación en bloque exento en su caso, exclusivamente en la manzana irregular que se define colindante con el Polígono de Anduva.
- La situación de los equipamientos dotacionales asegurando que las manzanas externas al Sector se regularicen y completen con este uso.

#### **2.4.2. Desarrollo de la capacidad máxima del Sector. Consecuencias numéricas del aumento de superficie del Sector en relación con las previsiones del P.G.O.U.**

Del análisis de la ficha específica para este Sector contenida entre las determinaciones del P.G.O.U. se deduce lo siguiente:

- La densidad de 70 viv./Ha. está adaptada a las determinaciones de la L.U.C. y L.
- La edificabilidad máxima se obtiene estimando un estándar de 120 m<sup>2</sup>c/viv.
- Las cesiones y dotaciones se corresponden con las establecidas en los Módulos de reserva de dotaciones del Anexo del Reglamento de Planeamiento para una Unidad Integrada (más de 500 viv. y hasta 1.000 viv.).
- Los coeficientes de ponderación son: 1 para vivienda libre y 0'9 para la Vivienda Protegida, exigiéndose para esta última un mínimo del 10% del número de viviendas resultantes del P.P.
- El Aprovechamiento Tipo para el Área de Reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento homogeneizado máximo del Sector (m<sup>2</sup>C.u.c.) entre la suma de las superficies de este último y la del Sistema General adscrito (en nuestro caso el SG-EL 4, Parque "La Picota", con una superficie de 46.857 m<sup>2</sup>).

Según esto y manteniendo invariable el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en 0'518 m<sup>2</sup>C.u.c./m<sup>2</sup>, así como los criterios para la cuantificación de cesiones y dotaciones, resulta lo siguiente:

Superficie total del Sector: 79.098 m<sup>2</sup>

Cesiones mínimas para dotaciones públicas:

- Espacios libres públicos: 11.634 m<sup>2</sup> de suelo. (21 m<sup>2</sup>/viv.)
- Equipamientos
  - (escolar y deportivo): 9.972 m<sup>2</sup> de suelo. (18 m<sup>2</sup>/viv.)
  - (otros equipamientos): 3.324 m<sup>2</sup> construidos. (6 m<sup>2</sup>/viv.)
  - Plazas de aparcamiento: 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Parámetros:
  - Densidad bruta máxima: 70 viv/Ha.

- Nº máximo de viviendas: 554 viv.
- Superficie construida lucrativa máxima total: 65.904 m<sup>2</sup>c.
- Edificabilidad lucrativa máxima total: 0,8332 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Area de Reparto: AR-2
- Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto: 0,518 m<sup>2</sup>C.u.c./m<sup>2</sup>.
- **Sistemas Generales adscritos:**  
**SG-EL 4 (Parque “La Picota 2”): 46.857 m<sup>2</sup>.**  
**Superficie total: 46.857 m<sup>2</sup>.**

El Plan General señala que, al menos, el 10% del número de viviendas resultantes del Plan Parcial se destinarán a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades. Consecuentemente y de forma obligatoria se destinará el 10% del número de viviendas resultantes del Plan Parcial (55) a dicha Categoría de viviendas. Su ubicación exacta se diferirá al Proyecto de Actuación, que con mayor cantidad de información de detalle podrá valorar mas adecuadamente este extremo.

Las edificaciones que se sitúen en las manzanas centrales donde se prevé el corredor verde, solo podrán destinarse en plantas bajas a usos terciarios o de equipamientos.

Las superficies de cesión obligatoria podrán disminuirse de acuerdo con el número de viviendas desarrolladas por el Plan Parcial, sin que la superficie de espacios libres de uso público pueda ser, en ningún caso, inferior al 10% de la superficie total ordenada (naturalmente prevalecerán los estándares establecidos por la nueva Ley de Urbanismo). En nuestro caso se da la circunstancia contraria al pasar el nº max. de viv. estimado de 542 a 554 como consecuencia del aumento de superficie del Sector por lo que se aumentan proporcionalmente las superficies de cesión obligatoria.

En la documentación gráfica del Plan General correspondiente a este Sector se indica la localización expresa de aquellos ámbitos destinados a espacios libres y

equipamientos que se consideran vinculantes.

### **2.4.3. Cálculo de los sistemas locales de espacios libres y de equipamientos. Justificación del cumplimiento de los Parámetros de aplicación. Cuadros resumen de edificabilidades, aprovechamientos, cesiones y dotaciones.**

Espacios libres de uso y dominio público: de acuerdo con la L.U.C. y L. se requerirían al menos  $20 \text{ m}^2$  por cada  $100 \text{ m}^2$  construidos del uso predominante, lo que equivale a  $65.245 \times 20 / 100 = 13.049 \text{ m}^2$ . Esta cifra resulta superior al 10% del Sector que exigía la legislación anterior. Por otra parte, si a título de criterio, tuviéramos en cuenta el Anexo del Reglamento de Planeamiento, derogado en buena parte, se requerirían  $21 \text{ m}^2$  por vivienda, alcanzando la cifra máxima de  $11.634 \text{ m}^2$  ( $554 \times 21$ ), (criterio por otra parte coincidente con las reservas establecidas en la ficha del P.G.O.U., es decir inferior a la obtenida aplicando el Artº 42 de la L.U.C. y L., por lo que adoptaremos la mayor de ellas), ocurriendo que, como veremos más adelante, no tendrá mayor trascendencia en cuanto a la capacidad de la ordenación y calificación pormenorizada.

Sistemas locales de equipamientos: como hemos visto anteriormente la cifra legal sería también de  $20 \text{ m}^2$  por cada  $100 \text{ m}^2$  construidos del uso predominante, que alcanzarían igualmente  $13.049 \text{ m}^2$ . No obstante y siguiendo el criterio anteriormente expuesto, merecerá la pena establecer los cálculos de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento (coincidente con la ficha del P.G.O.U.):

- Uso docente:  $12 \text{ m}^2$  por vivienda, es decir,  $554 \times 12 = 6.648 \text{ m}^2$
- Parque deportivo:  $6 \text{ m}^2$  por vivienda, es decir,  $554 \times 6 = 3.324 \text{ m}^2$
- Social-cultural:  $4 \text{ m}^2$  c por vivienda, es decir,  $554 \times 4 = 2.216 \text{ m}^2$  c (contando con edificación en baja más dos plantas, sería prudente estimar una parcela de  $2.000 \text{ m}^2$  que permita retranqueos, equivalente a  $3,61 \text{ m}^2$  de terreno por vivienda).
- Uso comercial (lucrativo):  $2 \text{ m}^2$  c por vivienda, es decir,  $554 \times 2 = 1.108 \text{ m}^2$  c (por exigencia del Plan General se localizarán en plantas bajas por lo que no consumirán parcela propia).

Según lo relacionado anteriormente podemos establecer los siguientes cuadros de resumen:

Como podemos comprobar las previsiones dotacionales establecidas en el P.P. son superiores a las exigidas tanto en la L.U.C. y L. como en el P.G.O.U.

Respecto al cumplimiento de los Artículos vigentes del Anexo del R.P. (1,2,3,4 y 7 a, b, c) cabe decir lo siguiente:

### **E.L.D.**

- Los jardines tiene una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y en ella puede inscribirse un círculo de 30 m. Ø.
- Poseen condiciones apropiadas para la plantación de espacios vegetales.
- Tienen garantizado su adecuado soleamiento.
- El resto de áreas tiene una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> y se puede inscribir un círculo de 12 m. Ø.

### **APARCAMIENTOS**

- La superficie mínima es igual o superior a 2'20 x 4'50 m.
- La superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos es superior a 20 m<sup>2</sup>.
- La reserva de plazas para minusválidos es de 14, superior al 2 % del total.

#### **2.4.4. Resumen de reservas de suelo**

- Espacios libres .....	13.470 m <sup>2</sup> > 13.049 (L.U.C. y L.)
- Dotaciones .....	15.762 m <sup>2</sup> > 13.049 (L.U.C. y L.)
<hr/>	
- TOTAL (P.P.).....	29.232 m <sup>2</sup> > 26.098 (L.U.C. y L.)
- Ocupación en planta de la edificación .....	9.111 m <sup>2</sup>
- Garajes fuera de la edificación (bajo rasante) .....	6.562 m <sup>2</sup> (estimación s. diseño)
- Accesos a garajes .....	2.399 m <sup>2</sup>
<hr/>	
- TOTAL .....	18.072 m <sup>2</sup>

La suma de ambas partidas resulta ser de 47.304 m<sup>2</sup> que deduciéndolos de los 79.098 m<sup>2</sup> de superficie del Sector, resulta un resto para viales, aparcamientos y otros espacios de 31.794 m<sup>2</sup>, lo que demuestra la capacidad del Sector más que suficiente para alojar todas las necesidades.

### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES**

#### **3.1.- JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El artículo 19 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, establece para el suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, que los propietarios de terrenos (o titulares de derechos) podrán: “ promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos ...”. No obstante, la Ley de Urbanismo de Castilla y León permite que el planeamiento (en este caso el Plan Parcial) pueda ser redactado y presentado a tramitación tanto directamente por la administración como propietarios o cualquier interesado, lo que contradice lo expuesto en el artículo 36 de las Normas Urbanísticas del Plan General, debiéndose considerar en todo caso la prevalencia de la Ley sobre dicho Plan General.

Igualmente ocurre en cuanto a la previsión del Plan General sobre el momento de redactarse y presentarse a tramitación el Plan Parcial, ya que incluye a este Sector en el “segundo cuatrienio” y señala también “1ª / 2ª prioridad”, lo que choca también con la vigente Ley (estatal y autonómica) en cuanto a la desaparición del programa de actuación en suelo urbanizable, posibilitando su presentación a tramitación en cualquier momento, todo ello en relación con los criterios de liberalización de la creación de suelo urbanizado.

En este sentido, resulta procedente la iniciativa emprendida por titulares de derechos en el Sector que, en ejercicio de sus facultades, presentan a tramitación

este Plan Parcial, resultando obvia la conveniencia y oportunidad de su desarrollo teniendo en cuenta básicamente, la necesidad que se tiene en la Ciudad de aumentar la oferta de suelo residencial, con el objeto de combatir el excesivo precio de la vivienda, causado principalmente por la alta repercusión del coste del suelo, así como el hecho de poner en el mercado parcelas para viviendas de protección oficial en cuantía del 10% del total, cuya ubicación concretará el Proyecto de Actuación según se ha señalado anteriormente.

Además, el Sector SUE-R4 resulta estratégico en la extensión racional de la Ciudad, prolongando los desarrollos existentes de los polígonos Pr-1 y Anduva, y facilitando, así mismo, tal como prevé el Plan General, la prolongación y articulación de la red viaria de comunicaciones del Ensanche, así como la consecución y el hecho de completar algunos Sistemas Generales o Locales ligados al mismo, como el Parque Antonio de Cabezón y otras dotaciones perimetrales. Igualmente, los excesos sobre el aprovechamiento tipo permitirán al Ayuntamiento gestionar la adquisición de otros terrenos de Sistemas Generales adscritos, que en este caso se refiere al denominado SG-EL 4 "Parque La Picota-2" de 46.857 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, la redacción de este Plan Parcial y su futura ejecución se corresponde con la actual política municipal de emprender el desarrollo de otros sectores (como Las Californias, etc.), actualmente en redacción o tramitación.

### **3.2.- DELIMITACION DEL SECTOR Y SISTEMA DE ACTUACIÓN**

La delimitación del presente Plan Parcial de Ordenación (Sector SUE-R4) es idéntica a la recogida en el Plan General de Ordenación Urbana, según se aprecia en el plano I.5.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR, sin más precisión que la inherente a un documento más concreto que desarrolla lo dispuesto en el general.

El Sector tiene forma irregular, completando los bordes de los polígonos Pr-1 y Anduva, cerrándose al Sur con la prolongación de la Avenida de Europa. Cuenta con una superficie delimitada de 79.098 m<sup>2</sup>, indicándose en el referido plano de

delimitación todas las cotas de su perímetro.

La descripción detallada de los límites de la unidad, tal y como se refleja en los planos I.3., I.4., e I.5. sobre cartografía, información, parcelario y delimitación, es la siguiente:

NORTE: línea quebrada, sensiblemente recta, de 4 tramos de 47,06 m, 15,07 m, 113,93 m y 48,81 m con borde del Sector Pr-1.

ESTE: Línea quebrada de 6 tramos de 28,47 m, 59,76 m, 11,28 m, 22,16 m, 38,79 m y 14,72 m, también con borde del Sector Pr-1 y Avenida de Europa.

SUR - ESTE: línea recta de 208,21 metros con terrenos rústicos, paralela al eje de la Avenida de Europa.

SUR: línea quebrada de 3 tramos (el último de ellos en curva) de 17,50 m, 48,74 m y 59 m (radio 51 m), con camino de Anduva y fincas rústicas.

SUR – OESTE: línea quebrada de 6 tramos de 52,46 m, 44,83 m, 113,49 m, 29,21 m, 21,21 m y 29,97 m, bordeando el Polígono y Camino de Anduva, éste incluido (5 m anchura).

NORTE – OESTE: línea quebrada de 6 tramos de 41,96 m, 19,51 m, 41,38 m, 46,18 m, 94,61 m y 56,13 m, bordeando la zona Oeste del Sector Pr-1 desde la Calle Francisco Cantera hasta el Parque Antonio de Cabezón.

Nota: (Mediciones sobre plano taquimétrico levantado al efecto).

Sin perjuicio de su ratificación en el posterior Proyecto de Actuación se propone el Sistema de Compensación para el desarrollo del Sector, de acuerdo también con lo establecido por el Plan General.

### 3.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL SECTOR

La generación y selección de alternativas de ordenación y diseño han venido presididas, básicamente, por las determinaciones del Plan General y los siguientes criterios y objetivos contrastados con el Ayuntamiento y los promotores del Plan Parcial.

- Conexión integrada de la ordenación del Sector con los Sistemas Generales de la ciudad.
- Plena integración en la estructura urbana de la zona, procurando el mejor acoplamiento con las zonas colindantes (Pr-1 y Anduva).
- Consideración de las directrices y condicionantes relativos al planeamiento vigente (general y de detallado de zonas próximas); del medio físico; del medio socio-económico; de la infraestructura viaria y de las infraestructuras de servicios urbanos.
- Diseñar una parcelación y zonificación de usos racional que favorezca la calidad de vida en el futuro Barrio prolongación del Ensanche Actual, dotando de homogeneidad o equivalencia en todo el polígono de niveles de dotaciones, oportunidades, ambientación y animación urbana.
- Ubicar las dotaciones y equipamientos legales obligatorios, contrastándolas como criterio orientativo, también, con los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento, a pesar de estar derogados.
- Proyectar desarrollos continuos articulados que eviten segregaciones y favorezcan la convivencia e integración social.
- Distribuir homogéneamente los locales comerciales o de uso terciario en planta baja respecto a las edificaciones de viviendas de forma que se favorezca la animación urbana en todo el polígono, todo ello sin perjuicio de la potenciación del eje central Norte – Sur previsto en el Plan General, con soportales.
- La ordenación de espacios y volúmenes, así como la localización de las actividades y su intensidad, debieran contribuir a proporcionar un sentido muy “urbano” al polígono; deberá lograrse un “trozo de ciudad”, no una

“urbanización residencial segregada”.

- Revalorizar el concepto de “calle y/o plaza”, respetando las determinaciones viales del Plan general pero maximizando el sentido urbano de las mismas.
- Buscar para la ordenación de las edificaciones conjuntos coherentes o integrados, huyendo de las “ordenaciones” (o “desordenaciones”) en bloques aislados.
- Maximizar la accesibilidad de las viviendas a las zonas verdes, deportivas y dotaciones.
- Evitar espacios residuales sin entidad suficiente (recortes “verdes”, esquinas, triángulos, etc.) de difícil conservación, que pronto se convierten en zonas sucias y peligrosas para niños y ancianos.
- Proyectar un diseño de espacios y edificaciones muy racional, sencillo y comprensible, para lo cual la ordenación debiera apoyarse en la trama que ya estableció el Plan Parcial del Sector Pr-1, como prolongación de la estructura del ensanche de Miranda, lo que concuerda con las propuestas del Plan General.
- Las edificaciones de viviendas debieran ser de tal forma que proporcionen adecuado soleamiento, vistas amplias y ventilación cruzada a las viviendas.
- Establecer los esquemas básicos de los servicios urbanos de los que se debe dotar a la unidad, y sentar las bases para el posterior Proyecto de Urbanización.
- Proyectar la parcelación de forma que facilite las cesiones y asignaciones futuras en la reparcelación posterior; establecer unas bases coherentes para la futura gestión de la actuación.
- Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a “Sostenibilidad y protección del medio ambiente”.
- Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a “Protección del patrimonio cultural”.
- Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 de la Ley

5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a “Calidad urbana y cohesión social”.

### **3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA**

En el apartado siguiente se hace la descripción detallada de la alternativa de ordenación y diseño adoptada para el Sector. La selección de esta solución sobre otras alternativas estudiadas ha sido motivada por un mayor grado relativo de compatibilidad y cumplimiento de los criterios y objetivos de planeamiento expresados en el apartado anterior, armonizando las propuestas con los deseos expresados por los promotores y las propia determinaciones del Plan General.

Se ha considerado, así mismo, criterios de economía global, analizando el impacto que sobre los costos de ejecución (edificación y urbanización) producían las diferentes soluciones. En este sentido, se ha optado por la solución más económica y en nuestro criterio la más racional (entre las alternativas estudiadas) para la urbanización de viales y zonas verdes.

En cuanto a la tipología de edificación, sin embargo, se han desestimado soluciones de menor coste de construcción, maximizando criterios de bienestar, calidad ambiental e higiene. Es por esta razón por lo que la edificación residencial responde a un sistema constructivo de doble crujía y fondos de 10,50 m y 12 m, con núcleos de comunicaciones verticales sirviendo únicamente a dos o tres viviendas por planta, o cuatro en algún caso.

La solución adoptada, por otra parte, cumple las directrices del Plan General, tal como ya se ha expuesto, y satisface los condicionantes previos al planeamiento, resultando plenamente coherente con las magnitudes básicas de partida expuestas en los apartados anteriores.

Se cumplen así mismo todos los requerimientos de equipamientos y zonas verdes señalados en los apartados anteriores y en la correspondiente ficha del Plan

General.

### **3.5.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA**

#### **3.5.1.- Estructura urbana. Organización general.**

Los requerimientos del Plan General y los propios objetivos y criterios del Plan Parcial, han conducido al diseño de una urbanización basada en la prolongación y extensión de la estructura urbana del Ensanche, intentando en buena medida reproducir o seguir el modelo de la ciudad actual. Se proyectan grandes manzanas con edificaciones perimetrales que sin llegar a cerrarse físicamente, sin embargo, mantienen en lo básico el concepto tradicional de la tipología de manzana cerrada.

Se prolongan con unas anchuras de 25 y 20 metros las calles en orientación Norte – Sur del Parque Antonio de Cabezón y Juan Ramón Jiménez, así como, con anchura de 25 metros la Avda. de Europa, al Sur, que llega a enlazarse con la prolongación de la Calle Rioja, de acuerdo con lo previsto en el Plan General.

Al Oeste del Sector resulta una manzana de forma irregular que se extiende hasta el Camino de Anduva, transformándose éste vial como carril de bicicletas, con vocación de continuidad desde el centro de la ciudad hasta las zonas deportivas de Anduva. Es resto de dicha manzana se destina a equipamiento, concentrándose básicamente en una única gran parcela.

El esquema organizativo expuesto, resuelve las condiciones de borde del Sector, enlazándose adecuadamente con las actuaciones urbanísticas perimetrales, completando algunas parcelas irregulares lindantes del anterior Plan Parcial Pr-1, destacando entre ellas el ámbito completo del Parque Antonio de Cabezón.

#### **3.5.2.- La edificación residencial.**

Las parcelas de uso residencial, se han dispuesto de acuerdo con las

determinaciones gráficas del Plan General y el diseño completo del Sector de conformidad con los criterios anteriormente expuestos.

En total se han proyectado siete manzanas o semi-manzanas comprendiendo un total de dieciséis parcelas destinadas a este uso, reservando las plantas bajas para comercio y otras actividades terciarias.

Las parcelas comprenden en parte edificación en altura (baja + 5) y sótano o sótanos para garajes y usos compatibles abarcando la totalidad de las parcelas, de tal manera que éstas parcialmente soportan edificación en altura y el resto se incorpora, en planta, a los espacios libres o abiertos, con servidumbre de uso público en superficie, manteniéndose la totalidad de las parcelas en régimen de dominio privado.

Teniendo en cuenta estas circunstancias se expone seguidamente el correspondiente cuadro de superficies de las 16 parcelas residenciales, indicándose su superficie total y la afectada por dicha servidumbre, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior.

**PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL**

PARCELA	SUPERFICIE TOTAL	SUP. EDIFIC. ALTURA	SUP. TECHO GARAJ	SUP. CONS. RESIDENCIAL	SUP. CONS. P. B.
R1	1254 M2	684 M2	570 M2	3420 M2	684 M2
R2	1254 M2	684 M2	570 M2	3420 M2	684 M2
R3	1312 M2	829,9 M2	482 M2	4149,5 M2	581,1 M2
R4	1312 M2	829,9 M2	482 M2	4149,5 M2	581,1 M2
R5	1312 M2	829,9 M2	482 M2	4149,5 M2	581,1 M2
R6	1312 M2	829,9 M2	482 M2	4149,5 M2	581,1 M2
R7	1241,5 M2	791,5 M2	450 M2	3957,5 M2	555,5 M2
R8	1241,5 M2	791,5 M2	450 M2	3957,5 M2	555,5 M2
R9	1241,5 M2	791,5 M2	450 M2	3957,5 M2	555,5 M2
R10	1241,5 M2	791,5 M2	450 M2	3957,5 M2	555,5 M2
R11	667,5 M2	545,5 M2	122 M2	2727,5 M2	391,5 M2
R12	667,5 M2	545,5 M2	122 M2	2727,5 M2	391,5 M2
R13	1167,4 M2	671,5 M2	475,8 M2	3357,5 M2	671,5 M2
R14	1097 M2	638 M2	439 M2	3190 M2	638 M2
R15	1097 M2	638 M2	439 M2	3190 M2	638 M2
R16	570,5 M2	466,5 M2	96 M2	2332,5 M2	466,5 M2
<b>TOTAL</b>	<b>17.988,9 M2</b>	<b>11.358,6 M2</b>	<b>6.561,8 M2</b>	<b>56.793 M2</b>	<b>9.111 M2</b>

La edificación es en todos los casos perimetral a lo largo de las alineaciones de las calles, de tipología de doble crujía en altura y con fondos de 10,50 m o 12 m según lo reflejado en los planos de cotas correspondientes, proyectándose chaflanes en las esquinas de las parcelas edificadas en altura, excepto en las situadas más al Oeste y próximas a la Calle Francisco Cantera.

Normalmente las viviendas resultantes serán pasantes, excepto en las esquinas, en su caso, con ventilación cruzada y soleamiento suficiente en una fachada o en ambas. Todas ellas tendrán vistas a las calles y a los patios de manzana, que son abiertos y de grandes dimensiones, alojando zonas verdes u otros equipamientos públicos abiertos.

Generalmente, los núcleos verticales de comunicaciones servirán a dos o tres viviendas por planta, salvo en las esquinas que podrán hacerlo hasta cuatro.

Sin perjuicio de lo dispuesto en ordenanzas, se señala la conveniencia de mantener una parcela mínima, no fraccionable de 200 m<sup>2</sup>, de acuerdo con lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General, lo que tendrá repercusión en la futura

reparcelación.

De conformidad con la ficha específica del Plan General para dicho Sector, todas las parcelas de edificación residencial se remiten a la Ordenanza 3 de las citadas Normas Urbanísticas del Plan General (REM: Residencial Ensanche Moderno, grados 2º y 3º), si bien, de acuerdo con la publicación oficial de la Aprobación Definitiva del Plan General, debe referirse la Ordenanza 3 citada, a la denominada REA Residencial Ensanche Abierto, regulada en sus artículos 102 y siguientes, a la que nos remitimos a todos los efectos.

### **3.5.3.- Los usos terciarios en plantas bajas.**

Junto con los portales y entradas a garajes, en su caso, los usos terciarios se alojarán básicamente en las plantas bajas de todos los bloques residenciales, pudiendo disponer de acceso rodado y peatonal por las calles y por los patios de manzana con carácter eventual para carga y descarga o emergencia, de acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas de este Plan Parcial.

Esta organización siguiendo el modelo de nuestro urbanismo tradicional, pretende conseguir espacios urbanos animados y continuos, para lo que se juzga imprescindible la existencia de tiendas y otros locales generadores de actividades urbanas.

En el cuadro que figura en el apartado anterior, se han consignado las superficies de planta baja para usos terciarios de cada parcela residencial.

Se destaca en este punto, la prescripción contenida en la ficha del Plan General para este Sector, en el sentido de que el eje Norte – Sur que se extiende desde el Parque Antonio de Cabezón hacia el futuro Parque de las Riberas del Ebro, debe aglutinar en la edificación que lo configura el máximo de actividad generadora de animación urbana, lo que entendemos cumplido con lo anteriormente expuesto sobre localización de usos terciarios en las plantas bajas de

dichas edificaciones, habiéndose previsto con este mismo objeto, la construcción de soportales en las fachadas que se abren al citado eje Norte – Sur.

#### **3.5.4.- Sistema de espacios libres de uso público.**

Nos remitimos básicamente a lo señalado en el apartado anterior sobre el conjunto lineal o “pasillo verde” que conectándose con el Parque Antonio de Cabezón se desarrolla hacia el Sur, con la particularidad de que en el interior de las dos principales manzanas que atraviesa, se ha ensanchado y diseñado con mayor anchura los espacios centrales, lo que en todo caso supone una potenciación y mejora de este interesante elemento o eje urbanístico previsto por el Plan General.

Se debe destacar que en el borde Noroeste del Sector se establece una parcela de forma sensiblemente triangular que completa el ya existente Parque Antonio de Cabezón. (Ejecutada).

Finalmente citar la existencia de algunos otros pequeños espacios libres que se deducen de la composición en planta del Sector o nuevo “barrio” de la ciudad, a los que por su posibilidad de uso público, deben añadirse las zonas libres sobre forjado de los garajes bajo rasante pertenecientes a las parcelas residenciales, sin perjuicio de lo ya comentado en el apartado 3.5.2 anterior.

Seguidamente se expone el cuadro de superficies, pudiéndose observar que el total de las mismas supera tanto las exigencias del Plan General como el estándar legal de 20 metros por cada 100 metros cuadrados construidos del uso predominante residencial. (Artº 42.2 a)) con los objetivos señalados en el Artº 38 de la L.U.C. y L.

### ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

PARCELA	SUPERFICIE
EL1	2.170,3 M2
EL2	5.133,5 M2
EL3	4.541,6 M2
EL4	493,5 M2
EL5	663,3 M2
EL6	468,1 M2

SUP. TOTAL ESP. LIBRES	13.470,3 M2
------------------------	-------------

#### 3.5.5.- Sistema de equipamientos.

Según se ha expuesto en anteriores apartados, sin perjuicio de la ficha del Sector del Plan General, los equipamientos previstos se dimensionan de acuerdo con la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 42.2, y con los objetivos señalados en el Artº 38 de dicha Ley, alcanzándose 15.761,6 m<sup>2</sup> totales, que superan el estándar legal y además cumplen lo dispuesto en la mencionada ficha del Plan General.

De acuerdo con el diseño establecido en el Sector que ha sido suficientemente descrito y justificado en esta Memoria, han resultado cinco espacios destinados a equipamiento, de los cuales cuatro vienen a completar otros espacios dotacionales del borde del Sector Pr-1, concretamente los denominados en el plano P.1. de CALIFICACIÓN Y PARCELACIÓN, EQ1 al Noroeste del Sector, EQ3, EQ4 y EQ5 al Este del mismo uniéndose a parcelas del mismo uso.

En el Sector y concretamente en la manzana definida por el Camino de Anduva, Calle Francia, Calle del Parque Antonio de Cabezón y Avenida de Europa, se proyecta una nueva parcela independiente de los otros polígonos, consistiendo en la EQ2 de 12.999,8 m<sup>2</sup> de superficie.

El total de superficie del Sector en planta destinado a dichos equipamientos alcanza la cifra de 15.761,6 m<sup>2</sup>, superando, tal y como ya se ha expuesto, tanto las

previsiones del Plan General como las exigidas por la nueva Ley del Suelo de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos del uso predominante residencial. Seguidamente se resumen en un cuadro los datos anteriores:

EQUIPAMIENTOS LOCALES DEL SECTOR	
PARCELA	SUPERFICIE
EQ1	1.136,8 M2
EQ2	12.999,8 M2
EQ3	151,8 M2
EQ4	115,9 M2
EQ5	1.357,3 M2
Sup. total de equipamientos	15.761,6 M2

### 3.5.6.- Red viaria y peatonal. Aparcamientos

En cuanto a la red viaria proyectada para el Sector, ya ha sido suficientemente descrita y justificada en apartados anteriores, ajustándose a las determinaciones del Plan General y pretendiendo la prolongación natural de la retícula del Ensanche y su entronque con el Polígono de Anduva a través de la prolongación de la calle Rioja, la cual a su vez enlaza con la Avda. de Europa hasta su unión al Nordeste con la Carretera de Logroño.

En cuanto a la organización de los itinerarios peatonales se han seguido, como regla general, los criterios del anterior Plan Parcial Pr-1, que además de contemplar la retícula de aceras perimetrales a los viales, establecía una red de itinerarios ortogonales a ellos por el interior de las manzanas, destacando, en este caso, el ya descrito eje o "pasillo verde" de espacios libres que se extiende desde el Parque Antonio de Cabezón hacia el Sur, tal como se determina en el propio Plan General.

La dotación de plazas de aparcamiento se ha dispuesto en función del estándar que establece la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 42.2.b, que es de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construibles del uso predominante teniendo en cuenta que al menos una de ellas será de uso público.

Las correspondientes plazas de uso privado se situarán dentro de las parcelas edificables (sótanos, etc.) y se justificarán en los respectivos proyectos de edificación.

Para aparcamientos públicos se han proyectado 652 plazas, cifra coincidente al estándar, correspondiendo una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos del uso característico homogeneizado, que totaliza 65.245 m<sup>2</sup> c.u.c. (Coeficiente de ponderación de 0'9 para V.P.O.). Debe hacerse constar la dificultad de situar en el Sector (en éste y en otros) tal número de plazas de aparcamiento exigidas por la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León, que a nuestro juicio representa una determinación exagerada pero de necesario cumplimiento. Esta cuestión ha condicionado, en buena medida, la decisión de establecer en la mayoría de las calles, bandas de aparcamientos en batería, consiguiendo un adecuado soporte (quizá el único posible) a la mencionada previsión de plazas de aparcamiento, evitando la creación de “playas” de aparcamientos u otras soluciones escasamente racionales y de difícil integración en la trama viaria.

Las zonas con servidumbre peatonal sobre techos de garaje o sus accesos, serán de dominio privado correspondiendo a sus adjudicatarios el mantenimiento de las mismas.

Los accesos a los garajes serán mancomunados, de acuerdo con los criterios preestablecidos para este P.P. Se realizarán desde las parcelas de acceso “A”, que tendrán carácter privado y uso público en superficie. Son las siguientes:

<b>ACCESOS A GARAJES</b>	
PARCELA	SUPERFICIE
A1	357,1 M2
A2	378,8 M2
A3	378,8 M2
A4	338,5 M2
A5	338,5 M2
A6	268,7 M2
A7	338,5 M2
<b>Total parcelas de accesos</b>	<b>2398,7 M2</b>

### **3.5.7.- Jardinería y mobiliario urbano.**

Con carácter indicativo y sin perjuicio del posterior Proyecto de Urbanización, se propone el tratamiento ajardinado de las áreas EL, que se formarán preferentemente con plantaciones y arbolado que tenga buenas condiciones fitosanitarias y suficiente porte.

Se procurará implantar especies que tengan pocas necesidades de riego, limitando el césped a zonas de fácil mantenimiento y protegidas del tránsito peatonal.

En todo caso, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al cincuenta por ciento.

Se amueblarán, fundamentalmente, los espacios anexos destinados a jardín en las plazas de las manzanas residenciales, con mobiliario del tipo dispuesto en el resto del núcleo urbano, de acuerdo con las directrices del Ayuntamiento para el subsiguiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto a la parcela EL1, está actualmente integrada en el Parque Antonio de Cabezón, procurándose en el Proyecto de Urbanización la coherencia con el diseño preexistente.

### **3.5.8.- Esquema de las redes y servicios**

Los entronques a las redes urbanas de las que se proyectan en el sector deberán realizarse según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y Compañías Suministradoras.

El Proyecto de Urbanización desarrollará de manera más precisa las

previsiones del presente Plan Parcial, teniendo estas carácter de esquemas iniciales e indicativos, y en cualquier caso deberán cumplir las determinaciones aplicables del Plan General contenidas en sus Normas de Urbanización.

Esta, como cualquier otra Ordenación planeada, necesita de las distintas infraestructuras para su funcionamiento. Hay que señalar en cualquier planeamiento cuales son las distintas capacidades que tienen los servicios más próximos y ver cuales serán las distintas infraestructuras que van a hacer funcionar y abastecer a la Ordenación prevista en el Plan. Por otro lado así lo exigen los distintos textos de legislación vigente y por lo tanto en la presente Memoria se explican sucintamente los servicios existentes en su entorno y las respectivas propuestas a dotar la presente Ordenación.

De este modo la documentación gráfica englobada en los “Planos de Información” indica las distintas canalizaciones o infraestructuras existentes en el entorno o sobre el mismo territorio objeto de la Ordenación “se expresan las líneas generales de los servicios a implantar, y que son: Abastecimiento, Saneamiento, Energía Eléctrica, Alumbrado público, Telefonía, Gas Natural y Retevisión.

#### **3.5.8.1. Red de Saneamiento**

Ya existe un colector que recoge buena parte del polígono denominado “Ensanche Allende PR-1” y que envía sus aguas al Emisario que discurre por la margen izquierda del Río Ebro. Dicho colector, con un diámetro mínimo de 800 mm., discurre por el eje de la que será la prolongación de la Avenida de Europa. Dicho colector ya se calculó pensando en esta ampliación del PR-2. A dicho colector es al que van a verter los distintos colectores a construir.

Los diámetros serán de 300, 400 y 500 mm. y el material de Hormigón vibropresado para los colectores. Para las acometidas de sumideros, edificios, etc., las tuberías serán de PVC color teja y diámetros comprendidos entre 160 y 200 mm.

En todos los cruces y quiebros se colocarán pozos de registro y a no más de 40 m en los tramos rectos.

La red será unitaria, al igual que la red a la que vierte.

### **3.5.8.2. Red de Abastecimiento de Agua Potable**

Para el suministro de agua potable se van a aprovechar fundamentalmente dos tuberías de la red existente en su entorno. Una de ellas es de 400 mm. de diámetro y discurre por una buena parte del denominado PR-1 y la otra tubería es de 200 mm. de diámetro y discurre a lo largo del Camino de Anduva.

La red será mallada, con distintas válvulas para su sectorización, de modo que enlace las dos tuberías descritas anteriormente tal como puede verse en la documentación gráfica.

Las tuberías que formarán la red serán de fundición dúctil y con diámetros de 100 y 200 mm. Las acometidas, derivaciones, etc. se realizarán con tuberías de Polietileno de diversos diámetros. Se dispondrá de Hidrantes contra incendios, Bocas de riego, Descargas, etc., suficientes para el buen funcionamiento de la red y su servicio a la Ordenación que se plantea.

### **3.5.8.3. Red de energía Eléctrica**

La red eléctrica más próxima se encuentra en el PR-1 y en el Camino de Anduva.

Se prevé una red interior que enlace las dos existentes con líneas en “alta” hasta los transformadores y líneas en “baja” para dar servicio a las futuras edificaciones. Se prevé dotar al Polígono con dos nuevos Centros de Transformación, que se situarán, por indicación de los SS.TT. Municipales en las parcelas de dominio privado de accesos a garaje (A) y bajo rasante.

Todas las canalizaciones se realizarán con tubería de Polietileno corrugado de doble pared TPC, envueltos en arena.

En cada cruce, acometida, etc., se colocará una arqueta de registro conforme a las normas de la empresa suministradora de Energía. Además, el diseño de las redes se realizará siguiendo las instrucciones y normas de la compañía IBERDROLA.

#### **3.5.8.4. Red de Telefonía**

Las Cámaras de registro y empalme más próximas se encuentran junto al Parque de Antonio Cabezón y en el Camino Anduva. De ellas se partirán para la construcción de las canalizaciones de Telefonía del nuevo sector.

Las canalizaciones estarán formadas por tuberías de PVC rígido de 110 mm. para la red y de 63 mm. para las acometidas, todas ellas envueltas en hormigón. Se disponen las cámaras de reparto suficientes, así como arquetas para cruces y acometidas.

El diseño de las redes de distribución de la telefonía se llevará a cabo siguiendo las instrucciones y normas de la compañía TELEFÓNICA.

#### **3.5.8.5. Red de Alumbrado Público**

El alumbrado público del nuevo sector se alimentará desde dos cuadro de distribución.

Se instalarán dos tipos de farolas, en principio idénticas a las colocadas en el PR-1, unas, de báculo alto para la iluminación de las calles y otras de poste bajo para la iluminación de los espacios libres.

La red de alimentación de las luminarias será trifásica con conductores UNE

RV 0.6/1 Kv instalados en canalizaciones subterráneas bajo aceras. La reducción nocturna se realizará por reducción de flujo luminoso mediante un reductor instalado en cabecera de cada red. La red de toma de tierra estará formada por un conductor de cobre desnudo que discurra a lo largo de toda la canalización a la que se conectan todos los báculos.

Se instalarán arquetas de registro de 40 x 40 cm en todos los cruces, empalmes a farolas, etc. La canalización será de uno o dos tubos de PVC corrugado envueltos en hormigón.

#### **3.5.8.6. Red de Gas Natural**

Por el Camino de Anduva discurre una tubería de suministro de Gas natural de 200 mm de diámetro, siendo una de las principales del sistema de la ciudad. De ella se tomarán los distintos ramales para el suministro del nuevo polígono, que enlazará también con las tuberías existentes en el PR-1.

Las tuberías serán de Polietileno de media densidad y 90 mm de diámetro, envueltas en arena.

El diseño de toda la red de distribución de Gas natural se realizará siguiendo las instrucciones de la compañía GAS CASTILLA Y LEON.

#### **3.5.8.7. Telecomunicaciones**

El punto más cercano de la canalización se encuentra en la esquina de la C/ Juan Ramón Jiménez con el Parque Antonio Cabezón. Desde ese punto se prevé la distribución de la futura red que estará formada por tres tubos de Polietileno corrugado de doble pared TPC de 110 mm de diámetro, envueltos en hormigón. En cada cruce y salida a fachada se instalará una arqueta de 40 x 40 cm.

El diseño de toda la red de distribución de la señal se llevará a cabo

siguiendo las instrucciones de las compañías suministradoras sin perjuicio de las previsiones, a título estimativo, señaladas en este P.P., en el proyecto de urbanización integrarán las canalizaciones propuestas por todos los operadores más tres tubos de reserva.

### 3.6.- CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

Resumiendo los cuadros de superficies desagregados por usos que han sido recogidos con mayor detalle en apartados anteriores, obtenemos el Cuadro General de Superficies que se expone a continuación.

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES	
USO RESIDENCIAL DOMINIO PRIVADO (incluyendo zonas porticadas y techos de garajes)	17.988,9 M2
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	15.761,6 M2
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	13.470,3 M2
RED VIARIA, APARCAMIENTOS Y ESPACIO PEATONAL DE DOMINIO PUBLICO	29.478,5 M2
ACCESOS A GARAJES	2.398,7 M2
<b>TOTAL</b>	<b>79.098 M2</b>

### 4.- CONSIDERACIONES FINALES

El presente Plan Parcial Residencial del Sector SUE-R4 “AMPLIACIÓN Pr-1” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, se ajusta a lo dispuesto en el mismo para dicho Sector de Suelo Urbanizable, así como al resto de determinaciones aplicables de dicho planeamiento general.

Igualmente, cumple las determinaciones de la Ley 5/1999, de Urbanismo de

Castilla y León, tal y como se ha justificado en este documento.

Con la presente Memoria y sus Anejos y resto de la documentación escrita (Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero) y Planos de Información y Proyecto que se acompañan, queda definido el presente Plan Parcial Residencial del Sector SUE-R4 “AMPLIACIÓN Pr-1” del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Miranda de Ebro, Marzo de 2002

Fdo.: José Luis Antón-Pacheco Maqueda  
Arquitecto  
Colegiado nº 102 del COACYLE

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
DEL SECTOR SUE-R4 “AMPLIACIÓN Pr-1”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE MIRANDA DE EBRO**

**DOCUMENTO B.- ANEXOS A LA MEMORIA**

**B. ANEXOS A LA MEMORIA**

- 1. Relación propietarios / superficie / dirección.**
- 2. Ficha P. G.**
- 3. Artículo 46 del R.P.U.**
- 4. Anexo fotográfico.**

### **B.1. Relación propietarios / superficie / dirección.**

<b>Finca 74 .-</b>	708,17 m <sup>2</sup>
Dña. ROSARIO OXINALDE ALDAMA D. RAFAEL OXINALDE ALDAMA D. RICARDO OXINALDE ALDAMA C/ Torre de Miranda, nº 5	
<b>Finca 75.-</b>	3294.56 m <sup>2</sup>
Dña. ROSARIO OXINALDE ALDAMA D. RAFAEL OXINALDE ALDAMA D. RICARDO OXINALDE ALDAMA C/ Torre de Miranda, nº 5	
<b>Finca 76.-</b>	1774.71 m <sup>2</sup>
D. PEDRO LUIS ARAGUEZ GONZALEZ C/ Río Ebro, nº 31	
<b>Finca 77.-</b>	2067.45 m <sup>2</sup>
Dña. ROSARIO OXINALDE ALDAMA D. RAFAEL OXINALDE ALDAMA D. RICARDO OXINALDE ALDAMA C/ Torre de Miranda, nº 5	
<b>Finca 78.-</b>	3519.08 m <sup>2</sup>
Dña. ROSARIO OXINALDE ALDAMA D. RAFAEL OXINALDE ALDAMA D. RICARDO OXINALDE ALDAMA C/ Torre de Miranda, nº 5	
<b>Finca 79.-</b>	1213.12 m <sup>2</sup>
Dña. NATIVIDAD LOPEZ SILANES C/ Ciudad de Toledo, nº 46	
<b>Finca 80.-</b>	1447.10 m <sup>2</sup>
D. ABUNDIO ORTIZ ARNAIZ C/ Sta Teresa, nº 60	

<b>Finca 81.-</b>	2542.77 m <sup>2</sup>
D. NICOLAS PINEDO CERECEDA	
<b>Finca 82.-</b>	954.66 m <sup>2</sup>
D. EUGENIO ANGULO CARRERA C/ Cid, nº 13	
<b>Finca 83.-</b>	1068.40 m <sup>2</sup>
HERMANOS FERNANDEZ ALONSO C/ Sta Lucía, nº 24	
<b>Finca 84.-</b>	956.76 m <sup>2</sup>
D. JUAN SAN ROMAN BLANCO C/ San Agustín, nº 2	
<b>Finca 85.-</b>	994.47 m <sup>2</sup>
Dña. ROSARIO OXINALDE ALDAMA D. RAFAEL OXINALDE ALDAMA D. RICARDO OXINALDE ALDAMA C/ Torre de Miranda, nº 5	
<b>Finca 86.-</b>	382.10 m <sup>2</sup>
D. MILLAN LARREINA MARTINEZ	
<b>Finca 104.-</b>	784.54 m <sup>2</sup>
D. FRANCISCO ANGULO CARRERA C/ Cid, nº 13	
<b>Finca 105.-</b>	870.19 m <sup>2</sup>
Dña. PAULINA ANGULO CARRERA C/ Cid, nº 13	
<b>Finca 125.-</b>	536.09 m <sup>2</sup>
Dña. SOFIA ANDRES GONZALEZ	
<b>Finca 153.-</b>	811.30 m <sup>2</sup>

	D. FLORIAN PEREZ ARRILUCEA C/ La Estación, nº 21	
<b>Finca 157.-</b>		2791.01 m <sup>2</sup>
	D. PASCUAL GARATE ALMARAZ	
<b>Finca 159.-</b>		1012.15 m <sup>2</sup>
	D. MANUEL FERNANDEZ MARTINEZ C/ Almacenes, nº 28	
<b>Finca 160.-</b>		789.87 m <sup>2</sup>
	D. SEGUNDO GONZALEZ GONZALEZ Avenida República Argentina, nº 51	
<b>Finca 161.-</b>		403.17 m <sup>2</sup>
	D. DOMINGO CALVO NAVARRO C/ Concepción Arenal, nº 38	
<b>Finca 162.-</b>		1233.51 m <sup>2</sup>
	D. SILVANO CALVO MAESTRO C/ Anduva, nº 19	
<b>Finca 163.-</b>		521.85 m <sup>2</sup>
	D. JESÚS VESGA SAIZ	
<b>Finca 164.-</b>		8617.87 m <sup>2</sup>
	D. ADOLFO GARATE ALMARAZ	
<b>Finca 165.-</b>		1004.05 m <sup>2</sup>
	D. SILVANO CALVO MAESTRO C/ Anduva, nº 19	
<b>Finca 166.-</b>		4887.90 m <sup>2</sup>
	Dña. M <sup>a</sup> PILAR GARATE ALONSO C/ La Estación, nº 42	
<b>Finca 167.-</b>		6729.84 m <sup>2</sup>

## D. DOMINGO GARATE ALMARAZ

<b>Finca 168.-</b>	352.96 m <sup>2</sup>
D. ESTEBAN LOPEZ HERCE Avenida Comuneros de Castilla, nº14	
<b>Finca 169.-</b>	476.64 m <sup>2</sup>
D. JULIAN SALAZAR HIERRO	
<b>Finca 170.-</b>	230.20 m <sup>2</sup>
Dña. TERESA PINEDO ARROYO	
<b>Finca 171.-</b>	492.19 m <sup>2</sup>
D. ISIDRO ABERASTURI MAESTU C/ Arenal, nº 92	
<b>Finca 172.-</b>	3708.18 m <sup>2</sup>
Dña. ROSA MOLINUEVO MOLINUEVO C/ La Estación, nº 19	
<b>Finca 173.-</b>	3058.64 m <sup>2</sup>
Dña. BERTA ELIZONDO CUBILLA Dña. PILAR MONTEJO ANGULO	
<b>Finca 203.-</b>	1993.87 m <sup>2</sup>
Dña. ILUMINADA MONTEJO PEREA C/ Cid, nº 19	
<b>Finca 204.-</b>	1431.45 m <sup>2</sup>
D. ANGEL MONTEJO PEREA C/ Cid, nº 19	
<b>Finca 205.-</b>	2577.29 m <sup>2</sup>
Dña. CONCEPCIÓN MONTEJO RUIZ DULANTO C/ Eras de San Juan, nº 5	

<b>Finca 206.-</b>	2397.42 m <sup>2</sup>
D. ARCADIO MONTEJO PEREA C/ Cid, nº 19	
<b>Finca 207.-</b>	2643.90 m <sup>2</sup>
D. SATURNINO MONTEJO PEREA C/ Cid, nº 19	
<b>Finca 208.-</b>	1166.03 m <sup>2</sup>
Dña. PETRA FRIAS C/ Alfonso VI, nº 13	
<b>Finca 209.-</b>	1041.00 m <sup>2</sup>
D. SECUNDINO BENAVIDES RUBIO C/ Francisco Cantera, nº 6	
<b>Finca 210.-</b>	452.94 m <sup>2</sup>
D. JULIO SAIZ BURUAGA SANCHO	
<b>Finca 211.-</b>	25.20 m <sup>2</sup>
D. PEDRO MORIANA DIEZ C/ Sta Lucía, nº 68	
<b>Finca 212.-</b>	1120.44 m <sup>2</sup>
D. ALVARO TOBALINA GUINEA	
<b>Caminos.-</b>	4012.71 m <sup>2</sup>
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO	

## **B.2. Ficha P.G.**







### **B.3. Artículo 46 del R.P.U.**

### **3.1.- SISTEMA DE ACTUACION**

De entre los sistemas de actuación previstos en el artículo 74 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se propone, para la gestión de la actuación recogida en el presente Plan Parcial de Ordenación, el de COMPENSACION, de acuerdo también con lo especificado en el Plan General, siendo ésta la voluntad de la sociedad promotora, que a tal efecto se compromete a gestionar la constitución de la correspondiente Junta de Compensación incorporando a la misma a la mayoría o totalidad de los propietarios del Sector.

No obstante, será el Proyecto de Actuación que se confeccione en su momento, el que establezca las bases técnicas y económicas de la actuación, ratificando la elección del referido Sistema.

El sector constituye una única unidad de actuación a los efectos de gestión, reparcelación, formalización de las cesiones y ejecución de la urbanización.

La superficie total de los terrenos del Sector es de 79.098 m<sup>2</sup>, incluyendo como Sistema General adscrito el Parque "La Picota 2" SG-EL 4 de 46.857 m<sup>2</sup>.

### **3.2.- OBRAS DE URBANIZACION**

#### **3.2.1.- FASES DE LA URBANIZACION**

Las obras de urbanización que se exponen en el presente Plan Parcial, y que se concretarán en el oportuno Proyecto de Urbanización, se ejecutarán en única fase.

#### **3.2.2.- PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS**

Se fija un plazo de ejecución de DIECIOCHO MESES contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, plazo que estimamos adecuado a la complejidad y volumen de las obras a ejecutar.

### **3.2.3.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION**

Hasta su Recepción por el Ayuntamiento la conservación de la urbanización correrá a cargo del URBANIZADOR propuesto en el Proyecto de Actuación (Junta de Compensación), y en su caso de los adquirientes de las parcelas y edificaciones, que se subrogarán en tales cargas que quedarán recogidas en la inscripción registral de las parcelas resultantes.

A partir de la cesión de las obras de urbanización al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, la conservación de la urbanización correrá a cargo del mismo, sin perjuicio de las obligaciones que se establezcan en los espacios de dominio privado con uso público en superficie (Art. 7 de las Ordenanzas).

### **3.2.4.- PLAZO DE GARANTIA**

Se establece un plazo de garantía de las obras de urbanización de UN AÑO, plazo que discurrirá desde la recepción de las obras de urbanización por la Propiedad (Junta de Compensación) hasta su recepción por el Ayuntamiento.

### **3.2.5.- OBLIGACIONES DINERARIAS**

Se establecerán en el Proyecto de Actuación las obligaciones derivadas de derechos de terceros e indemnizaciones.

Las obligaciones de los Promotores, y en su día, la Junta de Compensación, se ciñen por tanto a su deber de formalizar las cesiones establecidas y sufragar los gastos de urbanización.

El coste total de las obras de urbanización se estima, según lo desarrollado en el Estudio Económico Financiero del presente Plan Parcial, en la cantidad de 2.283.600 Euros (379.959.069'60 pesetas) como coste de ejecución material.

El presupuesto ascendería a 2.767.600 Euros (460.489.893'60 pesetas), incluidos los gastos generales y beneficio industrial del contratista y los honorarios técnicos por Dirección de Obra (incluidos en los G.G.), excluido IVA.

### **3.2.6.- GARANTIAS DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE CONSERVACION DE LA URBANIZACION**

En virtud de lo establecido en el artículo 46 del RPU, la conservación de la urbanización correrá a cargo del URBANIZADOR propuesto en el Proyecto de Actuación (Junta de Compensación), y en su caso, de los adquirientes de las parcelas y edificaciones, durante el plazo de garantía de UN AÑO, manteniéndose como garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos un aval por importe del seis por ciento (6%) sobre el coste estimado correspondiente a las obras de urbanización (IVA incluido) y de los de elaboración de los instrumentos de desarrollo y gestión urbanísticos, excluido el presente Plan Parcial.

Sobre la base del Estudio Económico financiero establecido en el presente Plan Parcial, el montante del aval es de 237263'20 euros, que se prorrateará en función de las cuotas de urbanización de las parcelas resultantes, sin perjuicio de ser temporalmente asumido en su totalidad por la sociedad promotora.

### **3.2.7.- MEDIOS ECONOMICOS**

Los propietarios-promotores disponen de medios económico propios que vinculan a la ejecución de las obras de urbanización descritas en el presente Plan Parcial.

Las cuotas que se sufragarán por los gastos de urbanización coincidirán con las de las parcelas de reemplazo de cada propietario, afectada naturalmente por la cesión del 10% del aprovechamiento comercializable, que se atribuirá al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, libre de esta carga de urbanización.

## **B.4. Anexo fotográfico**



































**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
DEL SECTOR SUE – R4 “AMPLIACIÓN Pr – 1”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE MIRANDA DE EBRO**

**DOCUMENTO C.- ORDENANZAS REGULADORAS**

## PREAMBULO

Para el correcto desarrollo del Plan Parcial, así como en cumplimiento de lo preceptuado por la vigente Ley de Urbanismo del Suelo y Normas Urbanísticas del Plan General, se precisa establecer una normativa técnica y legal que regule y complemente el contenido total del plan. Estas Ordenanzas van dirigidas básicamente a la redacción de los proyectos de urbanización y de edificación que desarrollarán el Plan Parcial en su totalidad.

El Objeto de este apartado de Ordenanzas es, por tanto, el establecimiento de una reglamentación básica y concreta a observar en el desarrollo del Plan, alcanzando a los proyectos de urbanización y edificación, así como a cualquier otro tipo de actuación (proyectos de elementos singulares, de diseño urbano, de zonas ajardinadas, de instalaciones desconocidas en este momento, etc.).

La normativa aquí contenida se desarrolla a nivel de planeamiento parcial, o nivel de Ordenanzas, resultando obligatorio su cumplimiento e inamovible su contenido, salvo tramitación y aprobación de las correspondientes modificaciones del Plan Parcial, según los cauces legales.

Las presentes Ordenanzas se refieren y abarcan a todo el territorio comprendido en el Sector objeto de este plan Parcial, tal y como se ha definido y delimitado en los planos correspondientes y en la Memoria.

Las Ordenanzas adoptan forma articulada, intentándose hacer una exposición clara y concisa de las mismas, siguiendo un orden lógico previamente establecido. El contenido de las Ordenanzas se refiere a los siguientes grandes capítulos:

- Ordenanzas de alcance general
  - Sobre ámbito, contenido, definiciones, etc.
  - Sobre condiciones geométricas y volúmenes.

- Sobre uso y régimen del suelo.
  - Sobre condiciones de los proyectos.
  - Sobre parcelación y reparcelación.
- Ordenanzas relativas a las obras de urbanización
  - Ordenanzas para la edificación

### **ORDENANZAS DE ALCANCE GENERAL**

Art. 1.- Estas Ordenanzas desarrollan las Normas Urbanísticas del Plan General, siendo de aplicación para todos los proyectos de urbanización y edificación en el Sector, así como para cualquier actuación complementaria de diseño urbano, zonas ajardinadas, deportivas, etc.

Art. 2.- Todos los planos y documentos escritos de este Plan Parcial forman parte de las presentes Ordenanzas. Los documentos del presente Plan Parcial resultan determinantes de la ordenación del Sector, debiendo condicionarse a ellos los proyectos que lo desarrollen. En caso de duda o discrepancia entre documentos el orden de prioridad, a los efectos de su interpretación, será el siguiente.

1. Planos de Proyecto.
2. Ordenanzas Reguladoras.
3. Memoria.
4. Plan de Etapas.
5. Estudio Económico Financiero.
6. Planos de Información.

Art. 3.- En todo aquello no contemplado o regulado específicamente en las presentes Ordenanzas, serán de aplicación las definiciones y determinaciones correspondientes de las Normas Urbanísticas del vigente

Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

- Art. 4.- Todas las normas y reglamentos en vigor, referentes a materia de vivienda, urbanismo y construcción, así como los que aparezcan en el futuro, serán de aplicación para la redacción de los proyectos de urbanización y edificación; se incluyen los reglamentos de aparatos elevadores, instalaciones eléctricas, lucha y protección contra incendios, etc., así como la normativa establecida por la Ley 3/1998 del 24 de junio sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Art. 5.- La fecha de entrada en vigor de las siguientes Ordenanzas será la de aprobación definitiva de éste Plan Parcial, de acuerdo con las disposiciones legales.
- Art. 6.- Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, que resulten disconformes con el nuevo planeamiento, quedarán en situación de fuera de ordenación, sometiéndose al régimen legal y a las determinaciones específicas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.
- Art. 7.- Será de DOMINIO PUBLICO el suelo destinado a la red viaria y peatonal, aparcamientos vinculados, espacios libres y zonas verdes (EL) y áreas destinadas a sistema local de equipamientos (EQ) de cesión obligatoria. Serán de DOMINIO PRIVADO las parcelas de uso residencial, teniendo en cuenta que los espacios de las mismas con edificación bajo rasante y libres en superficie, vendrán afectadas por servidumbre de uso público sobre dichas superficies, lo que se hará constar en la futura reparcelación a los efectos de inclusión de esta carga o condición en las inscripciones registrales de las mencionadas parcelas, señalándose expresamente que su mantenimiento y conservación correrá a cargo de la propiedad privada, así como las parcelas destinadas a sistema local de equipamientos que no sean de cesión obligatoria.

Art. 8.- El Ayuntamiento de Miranda de Ebro se reserva el derecho de inspección tanto urbanística como técnica para garantizar el cumplimiento de estas Ordenanzas, la correcta ejecución del Plan, y las obras de urbanización, en su momento, que podrá ser ejercida por los servicios técnicos municipales, conforme a las facultades que le concede la legislación vigente, desde el comienzo de aquellas hasta su recepción definitiva, todo ello sin perjuicio de la dirección facultativa de las mismas.

### **ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES**

#### **GEOMETRICAS Y VOLÚMENES**

Art. 9.- Las alineaciones oficiales a las que se habrán de ajustar las fachadas de las nuevas edificaciones, son las que aparecen en los planos, señalando el límite entre el suelo público y el suelo privado edificable, siendo obligatorias tanto las que dan frente a las calles, como al resto de espacios públicos del polígono, aunque no alojen edificación en altura (edificación bajo rasante).

Art. 10.-La edificación en el interior de las parcelas destinadas a equipamientos docentes u otros, será de libre disposición (no se exigen retranqueos).

Art. 11.- Los fondos de edificación residencial, medidos perpendicularmente a las alineaciones excepto en chaflanes, son de 10,5 metros en las parcelas R13, R14 y R15, siguiendo los criterios del Plan General, ya que completan manzanas del Sector Pr-1. En todos los demás casos, el fondo de edificación en altura es de 12 metros, tal y como se especifica en el plano P.3 de PARCELACIÓN RESIDENCIAL. Todos los chaflanes del polígono serán de 4 metros de longitud.

Art. 12.- Las alturas de los edificios residenciales serán de baja + 5 plantas de acuerdo con las prescripciones del propio Plan General, sin perjuicio de la edificación bajo rasante, resultando de plena aplicación la denominada Ordenanza 3 (REA) Residencial Ensanche Abierto regulada

pormenorizadamente en los artículos 102 a 105 de las Normas Urbanísticas del Plan General, ambos incluidos, asimilando la edificación residencial del Sector a los denominados grados 2º y 3º.

Art. 13.- En cuanto a las parcelas destinadas a equipamientos y espacios libres, serán de aplicación, respectivamente, las Ordenanzas 10 y 11 desarrolladas en los artículos 136 a 143, ambos incluidos, de las mencionadas Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 14.- El volumen edificable correspondiente a cada parcela o solar es el que resulta de la aplicación de las condiciones geométricas definidas anteriormente y que se especifican en las determinaciones gráficas de éste Plan Parcial y/o ordenanzas de aplicación. A efecto de los cálculos de oferta de aparcamientos privados en garajes podrán admitirse una o más plantas bajo rasante, sin perjuicio, en su caso, de la aportación del oportuno estudio geotécnico del solar. La ordenación y usos detallados de la parcela EQ2 se establecerá mediante un Estudio de Detalle.

### **ORDENANZAS SOBRE USO Y REGIMEN DEL SUELO**

Art. 15.- Los usos de las parcelas y demás espacios delimitados son los determinados en la Memoria y en los planos correspondientes, sin perjuicio del régimen de compatibilidad entre usos pormenorizados establecido por las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 16.- Los terrenos de DOMINIO Y USO PÚBLICO (viales, zonas verdes, etc.), de acuerdo con lo dispuesto en el anterior artículo 7, no podrán destinarse a otro uso que el establecido en éste Plan Parcial, salvo aplicación del régimen legal de compatibilidades, no pudiéndose realizar en ellos obras ni instalaciones ni explotaciones que no sean de utilidad pública o interés nacional, prohibiéndose igualmente la fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras fuera de las obras de urbanización, formación de

vertederos, cortas de arbolado, o cualquier otra actividad o uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o en modo distinto a lo regulado en el Plan Parcial y Plan General.

Art. 17.- La edificación de uso dominante residencial, alojará en las plantas bajas usos comerciales, terciarios o los que resulten compatibles de acuerdo con la normativa del Plan General. Las plantas superiores estarán destinadas a viviendas, básicamente, con las compatibilidades que procedan en virtud de la mencionada normativa.

Art. 18.- El Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de rampas de acceso exteriores a los edificios residenciales, sobre espacio público, de forma motivada y previa la presentación de la correspondiente propuesta y proyecto, en su caso, por los propietarios afectados, justificando su necesidad o conveniencia e indicando la localización del acceso o accesos requeridos y esquema de funcionamiento del garaje o garajes independientes, en su caso, sin que en ningún supuesto puedan afectar a los Espacios Libres con carácter de zonas verdes (EL). A falta de acuerdo entre los propietarios, el Ayuntamiento decidirá, previo informe técnico, en su caso. Igualmente, se podrá admitir una construcción de cobertura de las rampas exteriores de acceso a garaje, para lo que se establecerá un diseño tipo para el Sector en el posterior proyecto de Urbanización, serán obligatorias las localizaciones de las rampas que se especifican en la parte gráfica del Plan Parcial.

### **ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS**

Art. 19.- Los proyectos que desarrollen el Plan Parcial se redactarán de acuerdo con los usos, volúmenes, aprovechamientos y en general, con todas las características y especificaciones contenidas en este Plan Parcial y correspondientes del Plan General.

Art. 20.- No se podrán redactar proyectos de edificación privada más que dentro de las parcelas establecidas a tal efecto y en el plazo fijado en el plan de etapas, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar los plazos, e incluso, de la construcción simultánea con la urbanización cumpliendo las determinaciones legalmente establecidas.

Art. 21.- Simultáneamente a la redacción y presentación para licencia de proyectos de edificación se justificará la solución establecida para el cumplimiento de los estándares de aparcamientos privados, así como la situación de los garajes, funcionamiento y organización de accesos.

### **ORDENANZAS DE PARCELACION Y REPARCELACION**

Art. 22.- Este Plan Parcial establece una parcelación precisa, delimitada por las alineaciones oficiales, suficiente para poder individualizar solares y proceder a las correspondientes adjudicaciones, sí bien los límites exactos y características de los mismos no serán definitivos hasta que se haya efectuado y aprobado la urbanización y replanteo de la parcelación sobre el terreno, con arreglo a las alineaciones y rasantes que entonces se determinen por el Ayuntamiento.

Art. 23.- Las parcelas de uso residencial entre las que se establecerán expresamente las receptoras de las viviendas protegidas exigidas por el P.G.O.U (10 %) y la de uso Equipamiento EQ2, serán parcelables o segregables a través del posterior Proyecto de Reparcelación, que establecerá las parcelas (“subparcelas” de las anteriores) de reemplazo o resultantes de la adjudicación a los diferentes propietarios del Sector y al Ayuntamiento en proporción a sus respectivos derechos. Dichas parcelas o subparcelas resultantes podrán a su vez ser objeto de nueva segregación, con posterioridad a la reparcelación, siempre que se dejen a salvo los requisitos de parcela mínima, tanto para la segregada como para el resto o restos de parcela matriz.

Art. 24.- La parcela o parcelas sobre las que se sitúe el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión gratuita al Ayuntamiento, será definida y localizada en el posterior proyecto de reparcelación, no correspondiéndole carga alguna por los costes y obras de urbanización. El resto de las parcelas resultantes de dicha reparcelación, tendrán en todo caso asignada su participación en los costes de ejecución y urbanización del polígono, que serán reflejados en las correspondientes inscripciones registrales posteriores, incluidas las que le pudieran corresponder al Ayuntamiento por sus bienes patrimoniales, en su caso.

Art. 25.- Las parcelas destinadas a zonas verdes, espacios libres y viales, quedarán de propiedad municipal. E igualmente todas aquellas destinadas a usos y servicios públicos de cesión obligatoria, hasta tanto no señale el Ayuntamiento su definitivo titular.

Art. 26.- La parcela mínima para la edificación residencial acogida a la Ordenanza 3 (REA) será de 200 m<sup>2</sup> de acuerdo con lo establecido en las Normas urbanísticas del Plan General.

### **ORDENANZAS RELATIVAS A LAS OBRAS DE URBANIZACION**

Art. 27.- Las obras de urbanización se ejecutarán por gestión privada, de acuerdo con el Sistema de Actuación propuesto, que es el de Compensación, siempre y cuando esta circunstancia sea ratificada en el correspondiente Proyecto de Actuación.

Art. 28.- El proyecto o proyectos de urbanización del polígono, desarrollará y dará cumplimiento a lo establecido por el Plan General en sus Normas Urbanísticas específicas para los requerimientos de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta normativa o legislación sectorial le sea de aplicación en el momento de su aprobación.

Art. 29.- Las obras mínimas de urbanización a ejecutar y costear por los propietarios de terrenos, en proporción a sus derechos serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de gas natural, en su caso.
- Red de telefonía.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano en el sistema local de espacios libres.

Art. 30.- Los esquemas de infraestructuras contenidos en el Plan Parcial deberán entenderse como indicativos, pudiendo a través del proyecto o proyectos de urbanización subsiguientes, introducir de manera justificada, modificaciones no sustanciales o precisiones sobre las propuestas del Plan Parcial; igualmente, respecto a las características técnicas de la viabilidad del polígono, como radios de giro, acotación mas precisa, pasos peatonales, bandas de aparcamiento sin disminuir la capacidad, etc..

Art. 31.- El proyecto o proyectos de urbanización se referirá a las obras y servicios previstos por este Plan Parcial, sin perjuicio de ampliarlo a obras o servicios posibles o previsibles no comprendidos en aquel como pueden ser los de evacuación de basuras, calefacción centralizada, plantaciones, etc..

Art. 32.- Cuando servicios no previstos en el Plan puedan establecerse en plazo inferior a tres años, se comprenderán necesariamente en los proyectos de urbanización.

Art. 33.- Para los espacios de estancia y esparcimiento públicos previstos en este Plan Parcial, se redactarán proyectos simultánea e inmediatamente después del de urbanización, o vendrán incluidos en él, en orden a su ejecución paralela con cargo a los gastos del polígono, conteniendo determinaciones sobre diseño y mobiliario urbano, tratamiento del suelo, jardinería, etc., así como los materiales y revestimientos a emplear en posibles obras de fábrica, porches, corredores, etc...

Art. 34.- En general, los espacios libres resultantes que comprendan zonas pavimentadas (calles, paseos, plazas, aparcamientos, aceras, etc.) se tratarán con el carácter de espacios urbanos diseñados, con bancos y plantaciones de arbolado, zonas libres para el descanso, esparcimiento, juego de niños, etc..

Art. 35.- Los locales comerciales situados en planta baja tendrán acceso peatonal permanente por los espacios o aceras pavimentadas contiguas interiores a las manzanas, y también acceso rodado eventual para carga y descarga, o emergencia, para lo cual los forjados de la estructura de techo de los garajes subterráneos, en su caso, serán dimensionados para soportar las cargas derivadas de tal previsión.

Art. 36.- Las zonas verdes públicas y jardines quedarán claramente diferenciadas y limitadas mediante bordillos, en su caso, u otros sistemas que puedan proponer los proyectos, debiendo ser objeto de plantación vegetal simultánea o inmediatamente después a la terminación de la urbanización del polígono, o de cada zona o manzana del mismo. Del mismo modo se diferenciarán visualmente las superficies de dominio privado y servidumbre de uso público en superficie (techos y accesos de garaje, porches etc...) mediante diferentes texturas o colores de pavimento, bordillos, etc...

Art. 37.- Las plantaciones de arbolado en calles o plazas se efectuarán con el espacio necesario para permitir suficiente desarrollo vegetal; se tendrá espacialmente

en cuenta situar arbolado de hoja caduca en aquellas zonas en que sea interesante el soleamiento invernal, evitándose en cambio en los lugares de tráfico rodado.

Art. 38.- En las especies resinosas, las ramas tendrán una altura tal que no entorpezcan la circulación de peatones y vehículos; también habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan el nivel de iluminación del alumbrado público.

Art. 39.- Las zonas de plantación en jardines serán de libre disposición en cuanto a su trazado, espacio y tamaño, combinándose convenientemente las especies resinosas, de hoja caduca, los arbustos y las praderas si las hubiere; en el proyecto o proyectos correspondientes se determinarán las especies a plantar, así como su número, composición y disposición.

### **ORDENANZAS PARA LA EDIFICACIÓN**

Art. 40.- Para ejecutar cualquier obra de edificación dentro del polígono, se precisará licencia municipal, rigiendo subsidiariamente y complementariamente a estas ordenanzas las contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 41.- Las obras de edificación se adaptarán a las rasantes resultantes del proyecto y obras de urbanización, de modo que quede garantizada la accesibilidad a los usos establecidos. Los testeros de las parcelas residenciales definidas en este Plan Parcial, se considerarán fachadas exteriores a todos los efectos. El entronque de las redes interiores de los edificios a las exteriores de la urbanización, se efectuará en los puntos indicados en los planos específicos de los futuros proyectos de edificación. Éstos procurarán el mínimo de afección a las redes exteriores.

Art. 42.- Las condiciones de estética aplicables a la edificación del Sector serán las

establecidas en el propio Plan General para la Ordenanza 3 (REA) Residencial Ensanche Abierto. Las composiciones de fachada de los distintos edificios serán libres, reservándose el Ayuntamiento el derecho a imponer en casos especiales, las condiciones que en este sentido se estimen necesarias o convenientes en pro de una mayor uniformidad de conjuntos o calidad estética. No se autorizarán permisos de obra menor, ni siquiera pintura, que impliquen modificaciones parciales en las fachadas de los edificios.

Art. 43.- Todos los edificios de vivienda resolverán el problema de los tendederos de ropa, de forma que ésta no sea visible desde el exterior. Este extremo será exigible para la aprobación de los proyectos de edificación.

Art. 44.- Se permitirá la construcción de voladizos en todas las fachadas, aplicándose el mismo régimen previsto por el Plan General para las Ordenanzas aplicables en este Sector.

Art. 45.- Las cubiertas se regirán por lo dispuesto en las Normas de edificación del Plan General, pudiéndose situar trasteros individuales en los espacios de entrecubierta.

Art. 46.- En previsión a la segregación de las parcelas residenciales principales definidas en éste Plan Parcial por la posterior reparcelación, se establecerá en la planta de garajes bajo rasante, las calles interiores u otros elementos de servidumbre que aseguren el correcto funcionamiento del garaje en su conjunto, lo que se recogerá con el debido detalle en el Proyecto de Reparcelación.

Art. 47.- En las parcelas de uso privado se establecerán obligatoriamente plazas de aparcamiento en la proporción de una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos del uso predominante.

Con las presentes Ordenanzas Urbanísticas y resto de la documentación escrita (Memoria, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero) y Planos de Información y Proyecto que se acompañan, queda definido el Plan Parcial Residencial del Sector SUE – R4 “Ampliación Pr-1” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Miranda de Ebro, Marzo de 2002

Fdo.: José Luis Antón-Pacheco Maqueda

Arquitecto

Colegiado nº 102 del COACYLE

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
DEL SECTOR SUE – R4 “AMPLIACIÓN Pr – 1”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE MIRANDA DE EBRO**

**DOCUMENTO D.- PLAN DE ETAPAS**

## **1.- FORMALIZACION DE CESIONES**

La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y de Reparcelación supondrá la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el presente Plan Parcial y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios, constituidos en Junta de Compensación, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios (90 por ciento del aprovechamiento medio del sector), ya urbanizados, además de la localización de los correspondientes al Sistema General adscrito al Sector (Parque La Picota-2).

## **2.- DOCUMENTACION Y TRAMITACION**

Se establecen los plazos siguientes:

- Presentación de los Estatutos para la Constitución de la Junta de Compensación: DOS MESES a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.
- Presentación del Proyecto de Actuación: TRES MESES a partir de la constitución de la Junta de Compensación.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación: CUATRO MESES a partir de la constitución de la Junta de Compensación.

Sin perjuicio de lo anterior, y con carácter general, todos los documentos que desarrollen este Plan Parcial podrán adelantar los plazos citados, e incluso, presentarse para su tramitación de forma simultánea.

## **3.- FASES DE LA URBANIZACION**

Las obras de urbanización se ejecutarán en única fase.

Los plazos que regirán para la presentación, tramitación y realización, de la urbanización, serán los siguientes:

- Presentación Proyecto de Urbanización: CINCO MESES a partir de la constitución de la Junta de Compensación.
- Finalización de las obras de urbanización: VEINTICUATRO MESES contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### **4.- ETAPAS DE LA EDIFICACION**

Se establecen los siguientes plazos:

El plazo para la solicitud de la licencia de edificación de los solares resultantes de la reparcelación y urbanización, será de CUATRO AÑOS a partir de la finalización de las obras de urbanización.

Los plazos establecidos en los apartados anteriores podrán ser anticipados por los promotores, pudiéndose simultanear la ejecución de la urbanización con la edificación, si se garantiza en la forma que establece el artículo 41 del RGU.

Con el presente PLAN DE ETAPAS y resto de documentación escrita (Memoria, Ordenanzas Regulatoras y Estudio Económico-Financiero) y planos de Información y Proyecto que se acompañan, queda definido el Plan Parcial Residencial del Sector SUE-R4 “Ampliación PR-1” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Miranda de Ebro, Marzo de 2002

Fdo.: José Luis Antón-Pacheco Maqueda

Arquitecto

Colegiado nº 102 del COACYLE

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
DEL SECTOR SUE – R4 “AMPLIACIÓN Pr – 1”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE MIRANDA DE EBRO**

**DOCUMENTO E.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

## **1.- RELACION DE GASTOS DE URBANIZACION A CONSIDERAR**

En aplicación del artículo 68 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se entienden como costes de urbanización todos aquellos gastos que precise el conjunto de la gestión urbanística, y al menos los siguientes:

### **a.- Obras y servicios**

- Explanación, pavimentación y señalización de las vías públicas
- Redes de abastecimiento de agua potable, riego e incendios
- Red de saneamiento
- Redes de suministro de energía eléctrica y alumbrado público
- Canalización e instalación de los demás servicios exigidos por el planeamiento
- Jardinería y mobiliario urbano

### **b.- Instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos**

- Plan Parcial de Ordenación
- Proyecto de Actuación
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

### **c.- Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios**

## **2.- EVALUACION ECONOMICA**

A continuación se procede a la evaluación económica de cada uno de los apartados que se han enumerado y que componen los gastos de urbanización:

### **a.- Costo de las obras de urbanización**

Se ha realizado un estudio actualizado de los costes de urbanización, aplicando como criterio los costes de referencia (CR) del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Demarcación de Burgos, resultando que las estimaciones iniciales apenas han sufrido variaciones sustanciales. Esta circunstancia se explica por el hecho que las diferencias de las superficies a urbanizar, se han visto compensadas por la evolución de los costes (Julio 00 – Marzo 02).

De acuerdo con los criterios adoptados, las superficies a urbanizar se han fragmentado en tres grupos en función de su grado de urbanización, resultando lo siguiente:

Coste estimado de E.M. de las superficies a urbanizar de viales y aparcamientos E.L.P., de dominio público:

$$29.478'50 \quad x \quad 360'61 \quad x \quad 1 \quad x \quad 0'15 \quad = \quad 1.594.536 \text{ €}$$

Coste estimado de E.M. de las superficies a urbanizar de E.L.P. de uso público y dominio privado de carácter peatonal:

$$8.960'50 \quad x \quad 360'61 \quad x \quad 0'3 \quad x \quad 0'15 \quad = \quad 145.406 \text{ €}$$

Coste estimado de E.M. de las superficies a urbanizar de E.L.P. ajardinados:

$$13.470'30 \quad x \quad 360'61 \quad x \quad 1 \quad x \quad 0'09 \quad = \quad 437.177 \text{ €}$$

---

TOTAL	2.177.199 €
-------	-------------

A efectos de estimación tomaremos 2.200.000 €

	<b>EUROS</b>	<b>PTS.</b>
MOVIMIENTO DE TIERRAS (10.00 %)	220.000,00	36.604.920,00
PAVIMENTACIÓN (32.10 %)	706.200,00	117.501.793,20
ABASTECIMIENTO (13.40 %)	294.800,00	49.050.592,80
SANEAMIENTO (14.40 %)	316.800,00	52.711.084,80
ALUMBRADO PÚBLICO (7.10 %)	156.200,00	25.989.493,20
ENERGÍA ELECTRICA (7.00 %)	154.000,00	25.623.444,00
TELEFONIA (4.40 %)	96.800,00	16.106.164,80
GAS NATURAL (2.20 %)	48.400,00	8.053.082,40
RETEVISION (1.10 %)	24.200,00	4.026.541,20
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO (7.30 %)	160.600,00	26.721.591,60
SEÑALIZACION (1.00 %)	22.000,00	3.660.492,00
SUMA	<b>2.200.000,00</b>	<b>366.049.200,00</b>
SEGURIDAD Y SALUD (2.80%)	61.600,00	10.249.377,60
CONTROL DE CALIDAD (1.00 %)	22.000,00	3.660.492,00
<b><u>PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL</u></b>	<b><u>2.283.600,00</u></b>	<b><u>379.959.069,60</u></b>
13 % GASTOS GENERALES	286.000,00	47.586.396,00
9 % BENEFICIO INDUSTRIAL	198.000,00	32.944.428,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.767.600,00</b>	<b>460.489.893,60</b>
16% IVA	442.816,00	73.678.382,98
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>3.210.416,00</b>	<b>534.168.276,58</b>
C. Urbanización =	<u>3.210.416,00</u> €	<u>534.168.276,58</u> pts

**b.- Coste de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos**

	<b>EUROS</b>	<b>PTS.</b>
- Plan Parcial de Ordenación	31.252'63	5.200.000
- Proyecto de Actuación	3.005'06	500.000
- Proyecto de Reparcelación	42.070'85	7.000.000
- Proyecto de Urbanización	127.4987'45	21.213.790
TOTAL	203.825'98	33.913.790
16 % IVA	32.612'16	5.426.260
<b>TOTAL</b>	<b>236.438'14</b>	<b>39.339.996</b>

C<sub>DOCUMENTACION</sub> = 236.438'14 €      39.339.996 ptas.

**c.- Coste de indemnizaciones a propietarios y arrendatarios**

Sobre los terrenos delimitados por el Sector SUE – R4 no se conocen fehacientemente servidumbres ni derechos de arrendamiento que sea preciso extinguir, lo que será investigado y considerado en el futuro Proyecto de Reparcelación.

Existen construcciones que precisan indemnización, ya que quedan fuera de ordenación en el Plan General y deberán desaparecer para facilitar el nuevo diseño urbanístico de la zona, que al igual que lo anteriormente expuesto serán objeto de estudio detallado y valoración para la Reparcelación. No obstante, a título estimativo se señala la afección a 34 edificaciones, de muy diversas características y condiciones de conservación, y estimándose el volumen construido total en 14.256 m<sup>3</sup> aproximadamente.

Calculándose con carácter estimativo en el momento actual, a los efectos de derribos e indemnizaciones, un coste medio aproximado de 54,09 €/ m<sup>3</sup> construido, se obtiene una cifra global por este concepto de indemnizaciones por desaparición de

la edificación actual de  $711.122'57 + 16 \% \text{ IVA} = 894.502'18 \text{ €}$  (148.832.640 pts.).

$$C_{\text{INDEMNIZACIONES}} = \underline{894.502'18 \text{ €}} \quad \underline{148.832.640 \text{ pts.}}$$

#### **d.- Coste total aproximado**

$$C = C_{\text{URBANIZACION}} + C_{\text{DOCUMENTACION}} + C_{\text{INDEMNIZACIONES}} = \mathbf{4.341.356,32 \text{ €}} \quad \mathbf{722.340.912 \text{ pts.}}$$

Asciende el coste total, obras de urbanización y documentación técnica necesaria incluidas, a la cantidad de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO** (SETECIENTOS VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTAS CUARENTA MIL NOVECIENTAS DOCE PESETAS).

### **3.- INDICES ECONOMICOS**

A.- REPERCUSION EN EL M2 DE SUPERFICIE DE ACTUACION:

$$4.341.356,32 \text{ €} / 79.098 \text{ m}^2 = 54'89 \text{ €} \quad (9.132'23 \text{ ptas./m}^2)$$

B.- REPERCUSION EN EL M2 DE SUPERFICIE DE PARCELA LUCRATIVA RESIDENCIAL:

$$4.341.356,32 \text{ €} / 17.988'9 \text{ m}^2 = 241'34 \text{ €} \quad (40.154'81 \text{ ptas./m}^2)$$

C.- REPERCUSION EN EL M2 DE SUPERFICIE CONSTRUIBLE LUCRATIVA

$$4.341.356,32 \text{ €} / 65.904 \text{ m}^2 = 65'87 \text{ €} \quad (10.960'50 \text{ ptas./m}^2)$$

D.- REPERCUSION POR UNIDAD DE VIVIENDA:

4.341.356,32 € / 544 viviendas = 7.980'73 €/viv (1.327.832'56 ptas./ viv.)

En cuanto a la financiación de todos los costes y obras referidos, se efectuará de acuerdo con los mecanismos previstos en el Sistema de Actuación de Compensación, dando por supuesto que será ratificado en el posterior Proyecto de Actuación. No obstante los gastos previos hasta la constitución y efectivo funcionamiento de la correspondiente Junta de Compensación serán asumidos por la Sociedad Promotora URBELAR GESTION S.L, sin perjuicio del posterior resarcimiento de los mismos en proporción a los derechos de todos los afectados y propietarios, lo que será recogido adecuadamente en el subsiguiente Proyecto de Reparcelación, y específicamente, en la Cuenta de Liquidación Provisional.

Con el presente ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO y resto de la documentación escrita (Memoria, Ordenanzas y Plan de Etapas) y planos de Información y Proyecto que se acompañan, queda definido el Plan Parcial Residencial del Sector SUE – R4 “Ampliación Pr-1” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Miranda de Ebro, Marzo de 2002

Fdo.: José Luis Antón-Pacheco Maqueda

Arquitecto  
Colegiado nº 102 del COACYLE

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
DEL SECTOR SUE – R4 “AMPLIACIÓN Pr – 1”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE MIRANDA DE EBRO**

**INDICE DE PLANOS**

## INDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- Plano I.1.- Planos de Situación y Emplazamiento
- Plano I.2.- Planeamiento General Vigente
- Plano I.3.A- Cartografía: Estado Actual
- Plano I.3.B- Cartografía: Usos del Suelo
- Plano I.4.- Cartografía: Parcelario
- Plano I.5.- Delimitación y Superficie del Sector
- Plano I.6.- Infraestructuras Existentes. Red de Abastecimiento de agua potable.
- Plano I.7.- Infraestructuras Existentes. Red de Saneamiento.
- Plano I.8.- Infraestructuras Existentes. Red de Energía Eléctrica.
- Plano I.9.- Infraestructuras Existentes. Red de Gas Natural.
- Plano I.10.- Infraestructuras Existentes. Retevisión y Telefonía.
- Plano I.11.- Sistema General Adscrito

### PLANOS DE PROYECTO

- Plano P.1.- Calificación y Parcelación
- Plano P.2.- Delimitación, Cotas y Superficies
- Plano P.3.- Parcelación Residencial (con garajes bajo rasante)
- Plano P.4.- Sistema de Espacios Libres y Equipamientos
- Plano P.5.- Red viaria y peatonal
- Plano P.6.- Superposición de Ordenación y Estado Actual
- Plano P.7.- Esquemas de Redes de Infraestructuras. Red de Abastecimiento de agua potable.
- Plano P.8.- Esquemas de Redes de Infraestructuras. Red de Saneamiento.
- Plano P.9.- Esquemas de Redes de Infraestructuras. Red de Suministro de Energía Eléctrica.
- Plano P.10.- Esquemas de Redes de Infraestructuras. Red de Alumbrado Público.
- Plano P.11.- Esquemas de Redes de Infraestructuras. Red Gas Natural.

Plano P.12.- Esquemas de Redes de Infraestructuras. Red de Telefonía.

Plano P.13.- Esquemas de Redes de Infraestructuras. Red de Telecomunicaciones.

Plano P.14.- Engarce con la trama urbana circundante y alturas de la edificación.