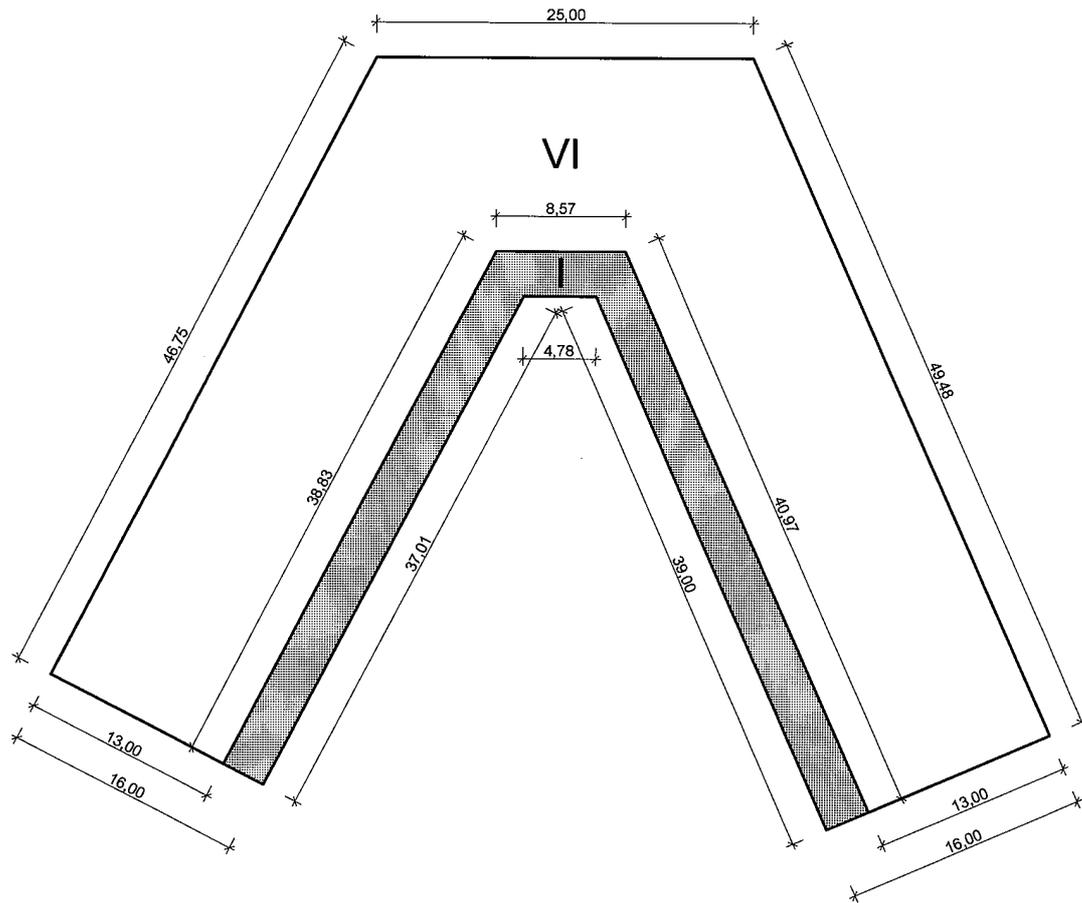


P.G.O.U. 2006

UED - L1



Superficie Ocupada 1.616,00m<sup>2</sup>

Superficie Máxima Construida

Planta Baja 1.616,00m<sup>2</sup>

Plantas Elevadas

1.362,40 x 5 = 6.812,00m<sup>2</sup>

TOTAL 8.428,00m<sup>2</sup>

E 1/500

DOCUMENTO N°1



**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
REGISTRO ÚNICO AGRICULTURA Y  
G. FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Salida Nº. 20111610006506 18.01.11  
10:46:53

Arturo Roa Ruiz de Loizaga  
En rep. ROACONN SA  
Adva. Gasteiz nº 66-1º  
01012 Vitoria

Expte:9/2010

**ASUNTO: Notificación del acuerdo de aprobación definitiva.**

En cumplimiento de lo establecido en el art.61 de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y en aplicación de lo dispuesto en el art. 58 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero, adjunto le remito una copia del texto íntegro de la Orden FOM/ /2010 de 27 de Diciembre, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (Burgos) relativa al Sector SUE-D (R.9) "Miranda Sur", a efectos de su notificación.

Valladolid, a 17 de Enero de 2011.

EL SECRETARIO DEL CONSEJO  
DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN



*Edo: Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez*

**DOCUMENTO Nº2**



Cesión para Espacios Libres públicos (art. 105):

**78.408m<sup>2</sup> de la Ordenación Propuesta** > 20m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> construibles  
(20x224.755/100= 44.951 m<sup>2</sup>) > 10% de la superficie del sector.

Cesión para Equipamientos públicos (art. 106)

**47.610 m<sup>2</sup> de la Ordenación Propuesta** >15m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> construibles  
(15x224.755/100= 33.713,25 m<sup>2</sup>) > 5% de la superficie del sector.

**- Reserva de aparcamientos**

En cumplimiento a lo establecido en el PGOU, así como lo dispuesto en el artículo 104 del RUCyL, se establecen las siguientes plazas de aparcamiento:

En parcelas de uso privado: 2.562

En parcelas de uso público: 1.942

Total: 4.504 > 4.495,1(2x224.755 m<sup>2</sup> edificables/100)

Se supera el mínimo exigido (2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables), pero no se cumple que una de ellas esté en uso público.

No se reservan plazas de aparcamiento adaptadas para minusválidos.

**- Cálculo del aprovechamiento medio**

El cálculo del aprovechamiento se realiza dividiendo el aprovechamiento total del sector en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles, entre la superficie del sector:

$$175.065 / 375.515 = 0,4662 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

**- Coeficientes de ponderación**

Se adopta los siguientes coeficientes, calculados tomando como referencia valores de mercado de ventas recientes en la Avd. Europa y costes de construcción habituales en Miranda de Ebro.

Residencial multifamiliar libre: 1

Residencial multifamiliar protegida: 0,5

Terciario y equipamiento comercial, de servicios, de ocio y análogos privados: 0,5

**- Ámbitos de gestión**

Para llevar a cabo la gestión urbanística, se propone la delimitación de una única Unidad de Actuación.

**- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos**

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

**- Otras determinaciones vinculantes**

El desarrollo del Sector deberá incorporar, a su costa, las obras de refuerzo o mejora de las redes de infraestructuras existentes que, en su caso, fueran necesarias para garantizar su correcto funcionamiento, y, las obras externas a su ámbito *-necesarias para resolver la integración de su urbanización con el entorno urbano colindante-* siguientes:



- Remate final de la urbanización de la nueva Avenida proyectada, hasta la Glorieta de conexión con la Carretera de Logroño, incluyendo la readecuación de la urbanización realizada en el ámbito "UED-L1", colindante con él. Dicha readecuación resulta necesaria como consecuencia del cambio de sección propuesto para la Avenida y de las nuevas alineaciones previstas para la edificación proyectada en este ámbito, cuya disposición en planta se deberá modificar con el objeto de ajustar su alineación a las nuevas previsiones.
- Glorieta de conexión del Camino de Anduva con la Avenida Central, y, tramo inicial del Camino, hasta el límite este de la finca del colegio Público Príncipe de España. Tendrán, también carácter vinculante, con el rango de "ordenación detallada", las determinaciones contenidas en el documento "C.2.02 Volumen de Normativa" del presente Proyecto.

### **3. Modificación de espacios libres y equipamientos**

Las modificaciones de ordenación que se proponen afectan a la calificación urbanística de las "zonas y espacios libres" y "equipamientos" definidos por el Plan General que se modifica.

El PGOU establecía una superficie total de Espacios Libres de 97.859 m<sup>2</sup> (48.790 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales y 49.069 m<sup>2</sup> de Sistemas Locales); la modificación establece un total de 97.940 m<sup>2</sup> (19.532 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales y 78.408 m<sup>2</sup> de Sistemas Locales).

En cuanto a los Equipamientos, el PGOU establecía un total de 131.500 m<sup>2</sup> (88.843 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales y 42.657 m<sup>2</sup> de Sistemas Locales); la modificación establece un total de 132.078 m<sup>2</sup> (84.468 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales y 47.610 m<sup>2</sup> de Sistemas Locales)

**TERCERO:** El documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo del Ayuntamiento, se somete a los preceptivos informes de la Excm. Diputación Provincial de Burgos, y del Servicio Territorial de Fomento, así como los exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental; así como por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, en concreto de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León y del Servicio Territorial de Cultura, en aplicación del artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, conforme su redacción anterior al Decreto 45/2009, de 9 de julio. El contenido de estos informes puede concretarse en los siguientes términos:

La Confederación Hidrográfica del Ebro, en fecha 2 de septiembre de 2009, resuelve por una parte que en lo que respecta a la protección del dominio público y el régimen de las corrientes, informar favorablemente las actuaciones incluidas en el Estudio Hidráulico y de estimación de demandas hídricas del Sector SUE-D (R-9) "Miranda Sur" del término municipal de Miranda de Ebro (Burgos), suscrito por en marzo de 2009 por el ingeniero de caminos Pablo Torquemada Alonso, siempre y cuando se retranquen los terraplenados y rellenos hasta situarlos fuera de la zona de policía del río Bayas (100 metros), por afectar de forma significativa a los terrenos de la margen contraria. En ese sentido se propone situar el sistema general de zona verde Parque del Río Bayas en los terrenos más cercanos al cauce. Igualmente deberán retranquearse hasta situarlos fuera de la

A.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1.- **Delimitación:**

El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General. Corresponde con la antigua Unidad de Ejecución UE-L.1 delimitada en el Plan General de 1.999.

2.- **Sistemas generales incluidos en el Sector:**

No se establecen.

3.- **Regulación de Usos:**

Uso predominante ..... Residencial multifamiliar.

Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable 3 (REA) 3º.

Usos prohibidos ..... según Ordenanza aplicable 3 (REA) 3º.

4.- **Plazos para establecer la ordenación detallada:**

No se establece, por estar ya definida en la ordenación del Plan General.

5.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**

0,609 m2 edificables/m2.

6.- **Densidad máxima/mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**

No se establece

**Número máximo/mínimo de viviendas:**

71/ No se establece

7.- **Índice de variedad urbana:**

No se establece.

8.- **Determinaciones específicas:**

**DOCUMENTO N°3**

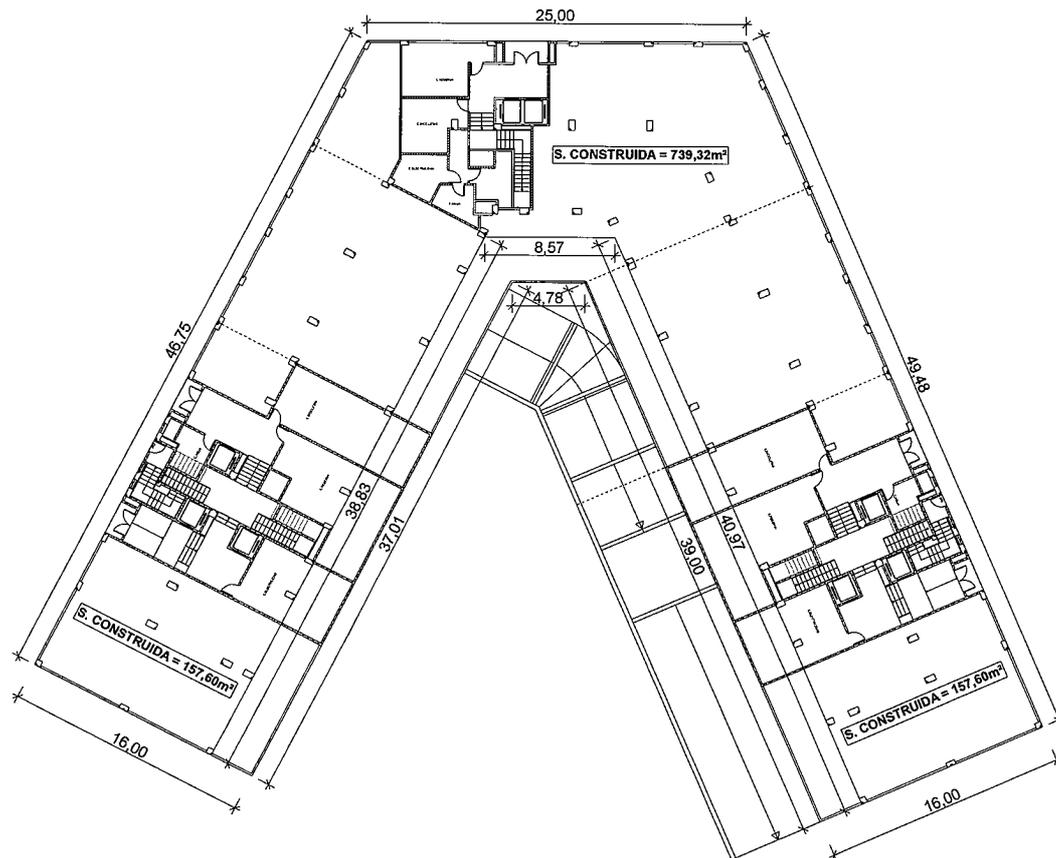
**B.- OTRAS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

- 1- **Situación:** Planos nº 19-26. Ordenación y Gestión del Suelo (1/1.000)
- Terrenos vacantes situados al este de la ciudad, en la margen sur de la carretera de Logroño junto al puente sobre el río Bayas.
- Recoge, con nueva ordenación y parámetros urbanísticos, un Estudio de Detalle aprobado anteriormente con fecha 29 de julio de 1.992.
- 2- **Clase de suelo:** Urbano no consolidado con ordenación detallada.
- 3- **Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:**  
Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.
- 4- **Uso característico:** Residencial, y Espacios Libres y Zonas Verdes..
- De aplicación la ordenanza 3 (REA) 3ª de este Plan General.
- 5- **Objetivos:**
- Ordenación de estos terrenos para uso residencial intensivo, variando el uso comercial establecido en el Estudio de Detalle aprobado anteriormente. Consecución de glorieta y viario estructurante para el cierre de la prolongación de la Ronda del Ferrocarril, y cesión de espacios libres y zonas verdes en las riberas del río Bayas, que se integrarán en una posible ampliación del previsto Parque de las Riberas del Ebro.
- 6- **Determinaciones numéricas:**
- 6.1- Superficies de Suelo:
- Superficie total del ámbito ..... 13.844 m<sup>2</sup>
  - Superficies resultantes:
    - a) Suelos de cesiones:
      - Viales ..... 6.323 m<sup>2</sup>
      - Espacios libres (mínimo) ..... 5.369 m<sup>2</sup>
      - Equipamientos ..... —
    - b) Suelo privado:
      - Residencial ..... —
        - ordenanza 3.3 ..... 1.616 m<sup>2</sup>
        - Zonas libres ..... 5.535 m<sup>2</sup>
- 6.2- Condiciones de Ordenación:
- Ordenanza aplicable ..... 3 (REA) 3ª
  - Altura máxima ..... VI plantas (baja+5)
  - Ocupación máxima ..... la definida por las alineaciones
  - Fondo máximo edificable (sobre rasante):
    - En manzana abierta ..... —
      - Plantas baja y bajo rasante ..... 16 m.
      - Plantas superiores a la baja ..... 13 m.
  - Area de movimiento ..... la definida por las alineaciones
  - Superficie máxima construida ..... 8.428 m<sup>2</sup>
  - Coeficientes de ponderación:
    - Residencial y usos compatibles en planta baja ..... 1

**7- Observaciones:**

Se consideran vinculantes el trazado del viario definido en la calle prolongación de la Ronda del Ferrocarril, la calle paralela al río Bayas y la calle transversal de conexión entre ambas, así como la situación del espacio libre público, que debe ser colindante con la ribera derecha del río Bayas, que se establecen en los planos de Ordenación y Gestión de este Plan General, escala 1:1.000.

Por compromisos voluntarios establecidos en fechas 28 de julio y 15 de diciembre de 1.998 con el Ayuntamiento, se deberá realizar la cesión al mismo de las plantas bajas, excepto 200 m<sup>2</sup> construidos situados en la zona de la edificación más próxima a la carretera de Logroño.

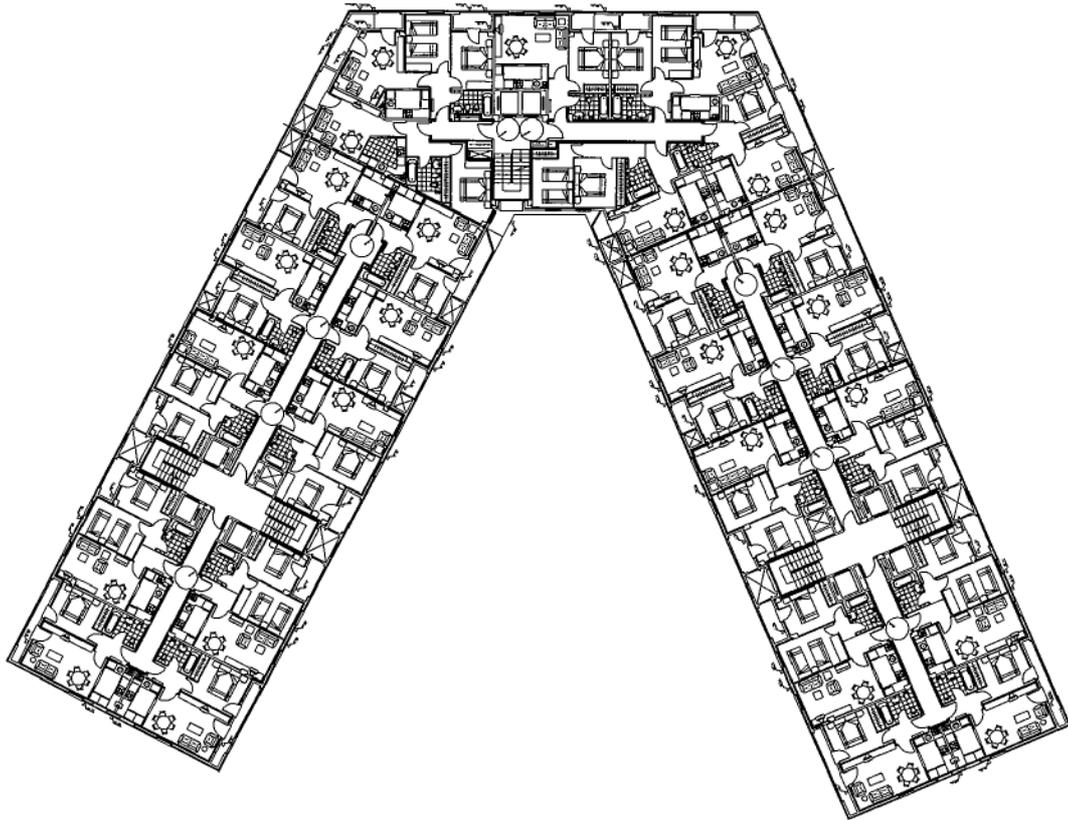


## PLANTA BAJA

UED - L1 { SEGÚN P.G.O.U. 2006  
 SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE 2008

E 1/500

DOCUMENTO N°5

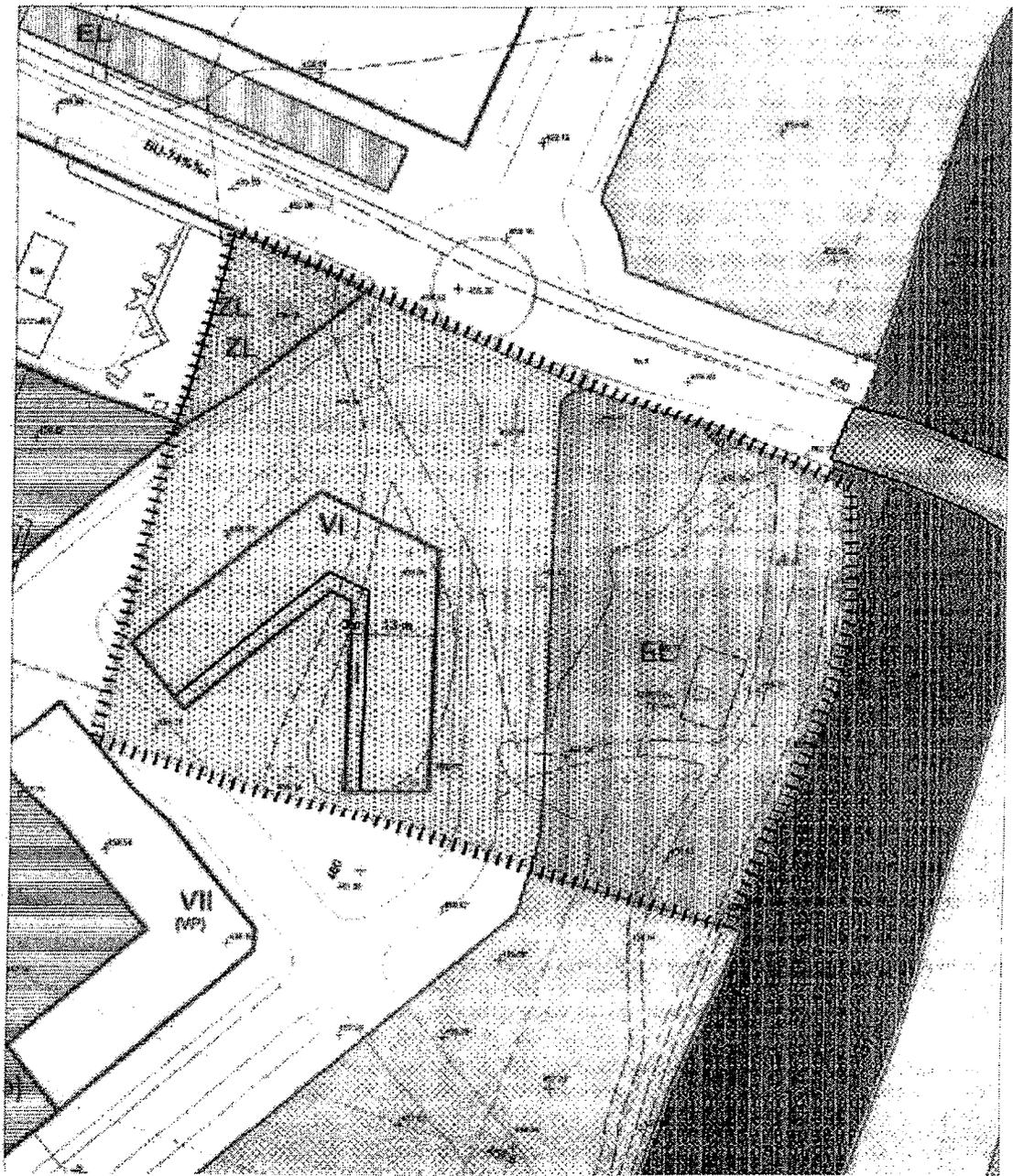


## CONJUNTO PLANTA MOBILIARIO

UED - L1 { SEGÚN P.G.O.U. 2006  
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE 2008

E 1/500

DOCUMENTO N°6



## **TEXTO REFUNDIDO**

# **PROYECTO DE ACTUACION Y REPARCELACION UED-L1 (MIRANDA DE EBRO)**

Promotor: Roacon, S.A.

Arquitectos: Estudio DAU, S.A.

**DOCUMENTO N°7**

b) Parcela edificable

La parcela edificable resultante conforme a las alineaciones, definiéndose conforme a la edificabilidad permitida en el P.G. de O.U., sobre 1.616'00 m<sup>2</sup>, una edificabilidad máxima de 13.843'85 m<sup>2</sup> x 0'609 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 8.430'90 m<sup>2</sup>.

Se obtiene

Aprovechamiento planta baja .....	1.616'00 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento plantas elevadas .....	<u>6.812'00 m<sup>2</sup></u>
Total aprovechamiento .	8.428'00 m <sup>2</sup>

Dentro de la parcela edificable residencial el Ayuntamiento tiene asignado como cesión obligatoria en el P.G. de O.U. el total de los locales de planta baja, deduciendo 200 m<sup>2</sup> de locales en el frente de Carretera de Logroño, los portales con sus anexos y rampa de garaje.

Dado que la parcela mínima edificable según el P.G. de O.U. es superior a la que le correspondería al Ayuntamiento por el 10% de aprovechamiento, no se le puede asignar parcela independiente, por lo que procede monetarizar el 10% de aprovechamiento urbanístico, deduciendo previamente la cesión obligatoria de locales comerciales en planta baja.

## 11.- VALORACIONES

Conforme al Artículo 257.c del R.U.C. y L. "las determinaciones sobre reparcelación pueden limitarse a identificar los terrenos que puedan ser objeto de cesión al Municipio" por realizarse este Proyecto de Actuación por el Sistema de Concierto.

No obstante se presentan las valoraciones de las parcelas resultantes, conforme al Artículo 247 del R.U.C. y L. por el método residual por no existir ponencia de valores en esta Unidad de Actuación

### 12-a Valoración de parcelas resultantes por el método residual

1ª La valoración de las parcelas resultantes se considera que las plantas bajas de locales son susceptibles de ser utilizadas como viviendas adaptadas, se considerará el mismo valor de suelo a toda la edificación con aprovechamiento residencial:

a) Parcela residencial

Aprovechamiento planta baja .....	1.616'00 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento plantas elevadas .....	6.812'00 m <sup>2</sup>

Valor en venta (año 2.005) en esa zona se estima en

Viviendas .....	1.950 €/m <sup>2</sup> útiles
Viviendas m <sup>2</sup> construido 1.950 €/1'33	1.466'16 €/m <sup>2</sup> construido

Valor de construcción (año 2.005)

Viviendas .....	1.264'52 €/m <sup>2</sup> construido
-----------------	--------------------------------------

Valor de suelo urbanizado

$$\text{Viviendas } 1.466'16 \text{ €/m}^2 - 1.264'52 \text{ €/m}^2 = 201'64 \text{ €/m}^2$$

Valor total parcela residencial urbanizada

Planta baja .....	1.616 m <sup>2</sup> x 201'64 €/m <sup>2</sup> ....	325.850'24 €
Plantas elevadas ..	6.812 m <sup>2</sup> x 201'64 €/m <sup>2</sup> ....	<u>1.373.571'68 €</u>

1.699.421'92 €

Valor parcela zona libre privado (ZL)

Se considera un valor de 28 €/m<sup>2</sup>

$$\text{Valor total parcela } 541'89 \text{ m}^2 \times 28 \text{ €/m}^2 = 15.172'92 \text{ €}$$

Coste urbanización de las parcelas susceptibles de aprovechamiento:

Conforme a su aprovechamiento urbanístico, a la parcela residencial se le asigna el 99% de la cuenta de urbanización, asignando a la otra parcela zona libre privada (ZL) el 1% de la cuenta de urbanización.

Por lo tanto el valor de urbanización asignado es

Parcela residencial	619.819'96 € x 0'99 =	613.621'76 €
Parcela zona libre privada (ZL)	=	<u>6.198'20 €</u>

Total valor urbanización 619.819'96 €

### Coste de urbanización de las parcelas susceptibles de aprovechamiento:

Las parcelas sin urbanizar que se adjudican privativamente susceptibles de aprovechamiento tienen el siguiente valor

#### Parcela residencial (Finca nº 1)

Valor urbanizada .....	1.699.421'92 €
Valor urbanización .....	<u>613.621'76 €</u>
Valor (Finca nº 1) sin urbanizar	1.085.800'16 €

#### Parcela zona libre privado (ZL) (Finca nº 2)

Valor urbanizada .....	15.172'92 €
Valor urbanización .....	<u>6.198'20 €</u>
Valor (Finca nº 2) sin urbanizar	8.974'72 €

### 12.b.- Valor del 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento

El valor del 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento del resto de edificabilidad deducidos los locales de planta baja, salvo 200 m<sup>2</sup>, se obtiene conforme a los criterios anteriores:

- El 10% de aprovechamiento urbanístico de la UED-L1 de carácter privativo es:

Viviendas planta baja:	200 m <sup>2</sup> x 0'10 =	20'00 m <sup>2</sup>
Portales planta baja (viviendas):	250 m <sup>2</sup> x 0'10 =	25'00 m <sup>2</sup>
Viviendas plantas elevadas:	6.812 m <sup>2</sup> x 0'10 =	681'20 m <sup>2</sup>

Al objeto de la determinación del valor del suelo urbano se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el cual establece:

1. El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico o repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

2. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.

3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Nota: En la ponencia de valores actuales, el valor del suelo está definido conforme al Estudio de Detalle de 1.992, por lo que se considera la no vigencia del valor catastral aplicado y entonces se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

El método residual se utiliza al objeto de obtener el valor residual, que es el precio que se puede pagar por una determinada finca y, por lo tanto, el valor más adecuado para aplicarlo a la hora de adquirir una finca, en este caso urbanizable.

El valor en venta  $m^2$  construido en el año 2.005 de vivienda en la UED-L1 se estima en 1.466'16 €/m<sup>2</sup> construido considerando el valor actual de viviendas en esa zona el  $m^2$  útil de 1.950 €/m<sup>2</sup>.

#### Valor del $m^2$ suelo de vivienda

Este valor se obtendría deduciendo del valor en venta los costes de construcción, promoción, gestión y financiación.

Valor construcción $m^2$ :	811'00 €	
Valor gestión (25%):	240'40 €	
Valor financiación (6'5%):	<u>62'50 €</u>	
Valor costo:	1.264'52 €	
Valor venta $m^2$ útil		1.950 €/m <sup>2</sup>
Valor venta $m^2$ construido	1.950 € / 1'33	1.466'16 €/m <sup>2</sup>
Valor $m^2$ suelo vivienda	1.466'16 € - 1.264'52 € =	201'64 €/m <sup>2</sup>

Nota: El valor de gestión y promoción incluye: proyectos, licencias, beneficio industrial, gastos generales y gastos de gestión de ventas y otros impuestos de plusvalías, escrituras, registro.

El valor de financiación comprende gastos financieros de la construcción, incluso escrituras hipotecarias.

Dado que podrían ser adaptadas las viviendas en planta baja, se considera el mismo valor de repercusión de locales que de viviendas.

Valor del 10% de aprovechamiento urbanístico de cesión municipal

Locales planta baja:	$20'00 \text{ m}^2 \times 201'64 \text{ €/m}^2 =$	4.032'80 €
Viviendas (incluido portales):	$706'20 \text{ m}^2 \times 201'64 \text{ €/m}^2 =$	<u>142.398'16 €</u>
		146.430'96 €

Por lo tanto el Ayuntamiento recibiría por el 10% de aprovechamiento de la UED-L1, deducida la superficie de sus locales comerciales en planta baja, la cantidad de 146.430'96 €.