

# REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL "SUE-R 8 ORON"

ENTIDAD MENOR DE ORON (Miranda de Ebro)  
Carretera Autonómica BU\_730 Miranda de Ebro-Orón

ABRIL 2003

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que este documento que contiene 73 folios, sellados y rubricados, forma parte del Refundido del Plan Parcial "SUE-R.8 Orón", el cual ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en la sesión celebrada el día 21 de mayo de 2003.

Miranda de Ebro a 23 de mayo de 2003.  
El Secretario General

Eco: Fco. Javier Pindado Mingrela



**PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION**  
**ARQUITECTO: VALENTIN JUNCO PRETREMONT**



**PROYECTO REFUNDIDO  
PLAN PARCIAL DE ORDENACION SUE-R8**

"URBANIZABLE SUE-R 8".

ENTIDAD MENOR DE ORON (Miranda de Ebro).

DOCUMENTO Nº 1:

**MEMORIA GENERAL VINCULANTE**

- a.- Descriptiva y Plan de Etapas
- b.- Ordenanzas (Generales y Particulares)
- c.- Estudio Económico y Financiero

**a.- DESCRIPTIVA Y PLAN DE ETAPAS**

**1.- ANTECEDENTES. PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL. DOCUMENTOS:**

a.- La redacción del presente Plan Parcial "SUE-R 8" tiene su antecedente más inmediato, en la Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de Miranda de Ebro, acaecida con acuerdo de fecha 17 de Mayo de 1.999, cuyo Texto Refundido fué publicado el 18 de Enero de 2.000.

Se ha optado por iniciar la actuación mediante la medición topográfica de los terrenos del ámbito, la identificación de los propietarios, la definición del propio plan y la redacción de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación. **El Ambito de Actuación del SUE R-8, es de 24.426,00 m/2.**

Las reservas de Suelo previstas en el "Anexo del Reglamento de Planeamiento", se establecen en el P.G.O.U. de Miranda de Ebro, pero se ven anuladas por las contenidas en la nueva Ley 5/99, la cual fija para ello un montante de 20,00 m/2 por cada 100,00 m/2 edificables para espacios libres públicos y otros 20,00 m/2 por cada 100,00 m/2 edificables para equipamientos.



Asimismo, el ya citado P.G.O.U. prescribe una edificabilidad lucrativa máxima de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un aprovechamiento tipo para la "AR 9" de 0,341 m<sup>2</sup>C.u.c. y una densidad residencial de 20 viv./Ha. Ambos parámetros son compatibles con la Ley 5/99. Asimismo se prescribe un Sistema General Adscrito "SG-EL 2" "Parque La Picota 1" de 626,00 m<sup>2</sup> dentro del Area de Reparto AR-9.

b.- El Promotor de este Plan Parcial, es la Junta de Compensación de la SUE R-8, constituida según Escritura Pública otorgada ante el Notario D. JoséMaría a Moreno Martínez, con el nº 766 de su Protocolo, en fecha 18 de Abril de 2.000. Las Bases y Estatutos fueron en su día aprobados por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro y se hallan debidamente inscritos. (C.I.F. G-0130413-8). Domicilio: Avda. de Gasteiz nº 66-1º. 01012-Vitoria.

La relación de Propietarios con sus domicilios y datos personales, que constituyen la Junta de Compensación y que aportan el 100% de los terrenos del Ambito de Actuación (a excepción del Camino), figuran en las Pág. 8 a 11 ambas inclusive de esta Memoria Vinculante. Asimismo figura la superficie Catastral y la realmente aportada al ámbito del Plan Parcial.

c.- El presente Proyecto de P.P. constará de los siguiente Documentos:

**Documento nº 1: Memoria General (Descriptiva-Ordenanzas y Est. Econ. Financ.).**

**Documento nº 2: Planos de Información y Proyecto.**

## **2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL P.P.:**

Las principales razones que avalan la conveniencia y oportunidad de la Redacción del presente Proyecto, pueden resumirse en las siguientes:

a.- El actual casco urbano de la Entidad de Orón, se encuentra ya muy consolidado, por lo desarrollaremos las previsiones, que con acierto para este zona, ha establecido el propio P.G.O.U.

El reducido tamaño de la actuación, apenas dos Ha. y media, hacen que la viabilidad y rapidez de la gestión hasta culminar la materialización total de las previsiones, sea sensiblemente corta, lo que redundará en beneficio tanto de la iniciativa privada que lo promueve como del Ayuntamiento que recibirá un 10% del aprovechamiento lucrativo y la parcela de 626,00 m<sup>2</sup> de los S.G.A.

b.- Desde el punto de vista económico, la materialización del Proyecto, será asumible totalmente por la Junta de Compensación, compuesta por personas de sobrada solvencia.



c.- La tramitación del Plan Parcial y la materialización de la futura Urbanización, no presentan grandes problemas de plazo, ya que al tratarse de pocos Propietarios y con una delimitación del ámbito muy clara, no habría problemas de alegaciones.

d.- Se resolvería el problema que constituye la inexistencia actual de acera en la margen a ordenar, permitiendo el paso peatonal y la continuación de los servicios otros 230,00 m. a lo largo de la BU-730.

**3.- INFORMACION:**

La información general que ha servido de base para la redacción de los Documentos de este Proyecto de P.P., se ha extraído en su aspecto genérico de los documentos de Información del propio P.G.O.U. de Miranda de Ebro.

Los datos específicos se han conseguido "in situ", mediante topografía y restitución informática de la realidad física de los terrenos objeto de desarrollo. Seguidamente exponemos un resumen de los datos informativos genéricos y específicos. Debemos tener en cuenta, que estamos tratando de Suelo Urbanizable Delimitado, por lo que la definición del ámbito está perfectamente establecida.

**A.- Medio Físico:**

El Sector "SUE R-8 ORON" que vamos a desarrollar, es un terreno de forma poligonal irregular, que se apoya al **Sur** en su casi mayor longitud sobre la Carretera Autonómica BU-730 que une Orón con Miranda de Ebro y llega hasta el Hospital Comarcal.

Al **Norte** linda con terrenos clasificados como S. N. U.-P. Al **Este** con otros terrenos de la misma Zona pero ya Urbanos y al **Oeste**, de nuevo con suelos no urbanizables (rústicos de la Ley 5/99).

La superficie que abarca el ámbito sobre el que actuaremos, es la especificada en los Documentos Escritos y Gráficos de este P.P., y asciende a **24.426,00 m<sup>2</sup>**.

Su definición Planimétrica y Altimétrica figura en los correspondientes Planos de "Información" del Proyecto.





### **Relación con núcleos próximos:**

El Término Municipal de Miranda de Ebro, está formado por el núcleo de Miranda como capitalidad, y diversas entidades menores, entre ellas la que nos ocupa. El conjunto se sitúa al Norte de la Provincia de Burgos, en una zona que constituye una transición entre las zonas castellanas del Sur de clima seco y riguroso y la cordillera Cantábrica, de características más húmedas y clima más suave.

Forma una Comarca de características propias tanto en climatología como en idiosincrasia de sus habitantes.

Se encuentra situado a unos 79 Km. de Burgos, 70 de Bilbao y 31 de Vitoria, y está perfectamente comunicada con la N-1 y las Autopistas A-1 y A-68.

La situación comarcal permite una privilegiada cercanía a núcleos de mediana importancia: Villarcayo, Medina de Pomar, Soncillo, Espinosa de los Monteros, Trespaderne, Oña, etc.

### **Topografía de los terrenos-ámbito de la actuación:**

Los terrenos objeto de actuación, son sensiblemente Planos, existiendo una pendiente descendente de Norte a Sur muy suave, y otra en sentido Oeste-Este también muy suave. El nivel de la Carretera a Miranda de Ebro, es descendente de Oeste a Este (hacia Miranda).

La completa topografía puede observarse en los Planos de Información Urbanística del Proyecto (Planos "I").

### **Geología:**

Desde el punto de vista geológico, los terrenos que componen el ámbito de este P.P. son en sus primeros 80 cms. tierras agrícolas arcillosas con elevado contenido de materia orgánica y elementos minerales, derivado todo ello de las labores de cultivo. A partir de esa cota de -0,80 m. los suelos son detríticos muy heterogéneos, compuestos por margas, areniscas, mezclas de gravas y conglomerados,

Miranda de Ebro y su Término Municipal, se encuentra en suelos Terciarios del Mioceno, con unas formaciones de la era cuaternaria que conforman los aledaños del Río Ebro en la formación de su valle (Ver Mapa de Pág. siguiente). Su altitud media sobre el nivel del mar es de 470 m.



Ello hace que la construcción no presente grandes problemas sobre todo en lo relativo a excavaciones y resistencia de terreno.

#### **Hidrología:**

El Término Municipal de Miranda, está atravesado por el Río Ebro y algunos pequeños ríos (Oroncillo) y arroyos secundarios y limita con la Provincia de Alava, mediante el cauce de los Ríos Bayas y Zadorra.

El terreno que nos ocupa no está atravesado por arroyo ni sangradera alguna, por lo que no presenta problemas de tipo hidrológico. No obstante, cualquier problema de este tipo, será resuelto en el Proyecto de Urbanización (Estudio Geotécnico).

#### **Climatología:**

El valle de asiento de Miranda de Ebro, se ubica en la vertiente meridional de la Cordillera Cantábrica, con lo que nos encontramos con un clima seco y suave, muy de transición entre la meseta castellana y las estribaciones de la cordillera Cantábrica, y bastante alejado del imperante en zonas más al sur de la provincia de Burgos.

Podemos definir el clima como de tipo "atlántico" con una pluviosidad media de unos 550 m.m. y unas temperaturas máxima y mínima entre 30° C y -1° C. La nieve no es demasiado frecuente, y las heladas quedan bastante suavizadas respecto las de las alturas circundantes. Los vientos dominantes son del Oeste y del Norte-Noroeste.

#### **Vegetación:**

Al margen de los cultivos en el T.M. que alcanzan aproximadamente un 50% de la extensión total, en el ámbito del P.P. los terrenos se dedican en la actualidad a cultivo de cereales, no existiendo arbolado ni arbustos de interés que puedan integrarse en la nueva ordenación.

#### **B.- Datos de Población:**

La población de hecho del casco urbano de Miranda de Ebro, es de 36.500 hab. Su variabilidad es escasa y la tendencia que se apunta es la de estabilidad. Se aprecia una cierta tendencia a la expansión del casco a través de la creación de urbanizaciones de vivienda unifamiliar, motivadas probablemente, por el aumento del nivel económico de la población.



### **C.- Datos económicos:**

Quizá lo más importante de los últimos 40 años, es el paso de una sociedad semi-industrial y de servicios a una más industrial y urbana.

En el caso que nos ocupa, la tendencia se ha seguido, si bien de una forma quizá suave, sin el abandono del campo de otras zonas de España y creando una sociedad urbana dedicada en parte a servicios terciarios apoyados por una industria de tipo medio ligero. La situación geográfica, totalmente estratégica, no ha servido sin embargo para potenciar debidamente una industria de calado, manteniéndose en parte las existentes y aumentando ligeramente las de tipo auxiliar.

No obstante lo anterior, la agricultura, lejos de desaparecer, se ha tecnificado y mejorado en su productividad y variedad, manteniendo un fuerte componente de actividad económica hoy día gracias a pequeñas industrias de transformación y comercialización de los productos.

### **D.- Información Urbanística:**

Dado que se trata de desarrollar un Sector de Suelo Urbanizable Residencial previsto como ampliación de los núcleos de Entidades Menores, nos limitaremos a hacer constar solamente unos datos generales urbanísticos referidos al sector, sin incidir en los propios del Término Municipal, sobradamente conocidos.

#### **0.1. D.- Infraestructuras urbanísticas existentes:**

##### **Viario:**

La zona a desarrollar se apoya en su lado Sur en la Carretera Autonómica BU-730 de Miranda de Ebro a Orón, al Sur de la ciudad, que es la que servirá de acceso al Sector. Esta carretera se enlaza a la altura del Hospital, con la N-1.

En cuanto al viario interior actual, resulta casi inexistente. Solamente existe un camino de servidumbre agrícola desde la Carretera BU-730 hacia la orientación Norte. Dicha servidumbre se respetará sin menoscabo de su vialidad, pero llevándola en su paso por el Sector, a través de un vial de nueva ejecución.

El Proyecto de P.P. que nos ocupa, preverá un nuevo vial interior paralelo a la Carretera BU-730, unido a ésta por otro perpendicular, que sirve de acceso general.



**Saneamiento:**

El Sector a desarrollar en este Proyecto de P.P., posee en la actualidad una red de saneamiento fecal de 500 m.m. que discurre longitudinalmente por el lindero Sur, de forma paralela a la BU-730. Existen 5 pozos de registro. Asimismo existe una red de pluviales, que recoge los imbornales de la carretera, en diámetro 400 m.m. y que vierte al Río Oroncillo.

**Agua Potable:**

Por el lindero Sur, a lo largo de la Carretera BU-730, en la margen contraria al Sector, discurre la red de P.V.C. que va desde Miranda al Hospital. Existe un pozo de llaves en la esquina de la Carretera BU-730 con la de Valverde.

**Electricidad:**

El Sector que nos ocupa, está atravesado de Norte a Sur, por una red aérea de 13,2 Kv. suficiente para abastecer la ampliación proyectada. Una de las torres de hormigón, se sitúa en el centro del ámbito de actuación, zona donde se ubicará un transformador.

**Teléfonos:**

No existe problema alguno, ya que se posee una arqueta de Teléfonos en la propia carretera.

**0.2.D.- Usos actuales:**

En anteriores apartados de esta Memoria, se ha explicado suficientemente que los usos actuales son solamente agrícolas.

**0.3.D.- Edificios actuales:**

No existe edificación alguna ni otras infraestructuras susceptibles de plantear obstáculo urbanístico ni económico alguno al desarrollo del Plan Parcial.





**E.- Estructura actual de la Propiedad del Suelo:**

Actualmente, el Suelo sobre el que vamos a actuar, **con superficie real delimitada de 24.426,00 m/2**, se estructura desde el punto de vista de la propiedad, de acuerdo al **Plano N° "I-5"** del Proyecto. La Junta de Compensación, como garante del proceso urbanístico y de acuerdo a los títulos aportados y porcentaje de propiedad de cada uno de sus componentes, tiene las suficientes facultades para actuar como titular único de acuerdo a la ley.

**E.1. Propietarios aportantes al P.P. con sus D.N.I. y domicilios, así como el titular de los Sistemas Generales Adscritos a este P.P.:**

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Luz Díez Sabando. D.N.I. 13.268.988 N. Torre de Miranda 6-2º A. Miranda de Ebro.

D. José Luis Fdez. de Valderrama Pérez de Aransolo. D.N.I. 13.189.327 T. Calle Vitoria nº 26. Miranda de Ebro.

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Luz Fdez. de Valderrama Pérez de Aransolo. D.N.I. 13.188.467 . Calle Doctor Fleming nº 10-4º. Miranda de Ebro.

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ricarda Fdez. de Valderrama Pérez de Aransolo. D.N.I. 13.193.019-N . Calle de la Estación nº 28. Miranda de Ebro.

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Teresa Fdez. de Valderrama Pérez de Aransolo. D.N.I. 13.188.469-Q . Calle Doctor Fleming nº 2. Miranda de Ebro.

D. Victorino Tobalina Tobalina. D.N.I.13.181.494-X. Barrio de Orón. Miranda de Ebro (en representación de sus hijos D<sup>a</sup> Azucena y D. Juan Carlos Tobalina Hernández).

D<sup>a</sup> María Barrón Montoya. D.N.I. 13.279.528-H. B<sup>a</sup> de Orón. C/Sto. Domingo s/n. Miranda de Ebro.

D<sup>a</sup> Nuria Sabando Montoya. D.N.I. 13.303.541-L. Carretera de Logroño nº 33-1º C. Miranda de Ebro.

D<sup>a</sup> Elena Sabando Gutiérrez. D.N.I. 13.282.849-G. C/ Condado de Treviño nº 33-7º D. Miranda de Ebro.

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Angeles Díez Sabando. D.N.I. 13.185.344-L. C/ de la Estación 33-3º D. Miranda de Ebro.



D<sup>a</sup> Emilia Pereda Tobalina. D.N.I. 13.283.509-C. C/ Ciudad de Toledo nº 1-2<sup>o</sup>.  
Miranda de Ebro.

D. Javier Fernández Sabando. D.N.I. 16.461.8222-D. C/ Condado de Treviño nº  
33. Miranda de Ebro.

D. Emiliano Tobalina Tobalina. D.N.I.13.192.919-G. C/ Río Ebro nº 31-9<sup>o</sup> Izqda.  
Miranda de Ebro.

D<sup>a</sup> Rosa Ana Fernández Sabando. D.N.I. 13.295.461-N. C/ Gregorio Solabarrieta  
nº 3-4<sup>o</sup>. Miranda de Ebro.

D. Carlos Vadillo Barcina. D.N.I.13.277.799. C/ San Agustín nº 20-7<sup>o</sup> D.  
Miranda de Ebro.

D<sup>a</sup>. Alicia Vadillo Barcina. D.N.I.13.216.586-G. C/ Condado de Treviño nº 27-71  
C. Miranda de Ebro.

D. Fernando Vadillo Barcina. D.N.I.13.216.556-C. C/ Calzada nº 6. B<sup>o</sup> Orón  
Miranda de Ebro.

D<sup>a</sup>. Raquel Vadillo Barcina. D.N.I.13.261.844-B. C/ Condado de Treviño nº 34-7<sup>o</sup>  
Izqda. Miranda de Ebro.

D. Javier Vadillo Barcina. D.N.I.13.216.557-K. C/ Ramón y Cajal nº 44. Miranda  
de Ebro.

Ayuntamiento de Miranda de Ebro. Plaza de España nº 8. Miranda de Ebro.

Titular S.G.A. (Parque de la Picota 1. "AR-9").

**E.2. Superficies catastrales y reales aportadas** (Numeración de Fincas de acuerdo a  
Plano Catastral Actual de "Plano de Información I-2". Propiedades "proindiviso"  
agrupadas):

**Finca nº 30:**

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Luz Díez Sabando.

Superficie Catastral:2.238,00 m/2

Real aportada al P.P.: 1.085,10 m/2



**Finca nº 31:**

Hnos. Fdez. de Valderrama Pérez de Aransolo.

Superficie Catastral: 5.358,00 m/2

Real aportada al P.P.: 2.508,82 m/2

**Finca nº 1:**

Hnos. Fdez. de Valderrama Pérez de Aransolo.

Superficie Catastral: 2.041,00 m/2

Real aportada al P.P.: 1.992,32 m/2

**Finca nº 2:**

Hnos. Tobalina Hernández.

Superficie Catastral: 872,00 m/2

Real aportada al P.P.: 851,20 m/2

**Finca nº 3:**

D<sup>a</sup> María Barrón Montoya.

Superficie Catastral: 1.327,00 m/2

Real aportada al P.P.: 1.295,34 m/2

**Finca nº 4:**

D<sup>a</sup> Nuria Sabando Montoya y otras.

Superficie Catastral: 3.263,00 m/2

Real aportada al P.P.: 3.185,16 m/2

**Finca nº 5:**

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Angeles Díez Sabando.

Superficie Catastral: 1.361,00 m/2

Real aportada al P.P.: 1.328,53 m/2

**Finca nº 6:**

D<sup>a</sup> Emilia Pereda Tobalina.

Superficie Catastral: 1.789,00 m/2

Real aportada al P.P.: 1.746,32 m/2



**Finca nº 7:**

Hnos. Fernández Sabando.

Superficie Catastral: 2.411,00 m/2

Real aportada al P.P.:2.353,48 m/2

**Finca nº 8:**

D. Emiliano Tobalina Tobalina.

Superficie Catastral: 2.079,00 m/2

Real aportada al P.P.:2.029,40 m/2

**Finca nº 9:**

Dª Rosa Ana Fernández Sabando.

Superficie Catastral: 3.370,00 m/2

Real aportada al P.P.:3.289,51 m/2

**Finca nº 10:**

Hnos. Vadillo Barcina.

Superficie Catastral: 2.507,00 m/2

Real aportada al P.P.:2.447,19 m/2

**Camino (uso público):**

Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

Superficie Catastral: No consta

Real aportada al P.P.: 313,63 m/2

**Suma Ambito de Actuación (superficie real):**

**24.426,00 m/2**

**Sistemas Generales Adscritos (Parque de la Picota 1. "AR-9"):**

Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

626,00 m/2

**F.- Cuerpo legislativo de aplicación a este P.P.:**

Para la redacción de este Plan Parcial de Sector, posterior a la aprobación definitiva del P.G.O.U. en el que se contiene la delimitación del mismo, se han tenido en cuenta los siguientes preceptos legales:



**Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/1978 de 23 de Junio:**

Artº. 46 a 64 ambos inclusive, con las salvedades establecidas en el Artº 2 del Decreto 223/1.999 de 5 de Agosto de la Junta de Castilla y León.

**Artº 136.1º**

**Anexo al Reglamento:**

**Artº 1, 2, 3, 4, 7 (apdos. a, b y c) y 8.**

Este "Anexo", determina las reservas de Suelo para usos públicos y dotaciones a prever en los Planes Parciales.

**Ley Estatal 6/1.998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones:**

Todo su articulado, en cuanto se relacione con el desarrollo del Plan Parcial.

**Ley Autonómica 5/1.999 de "Urbanismo en Castilla y León".**

Esta Ley será de aplicación en toda su extensión, si bien fundamentalmente el **Artº 19** "Derechos en Suelo Urbanizable", el **Artº 20** "Deberes y limitaciones en Suelo Urbanizable", el **Artº 21** "Plazos", etc. etc. y el **Capítulo IV** "Planeamiento de Desarrollo", en lo concerniente a Planes Parciales.

**Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro:**

El vigente P.G.O.U. Municipal, se encuentra en vigor desde su publicación en el B.O.P. (14/18 Enero de 2.000).

Las partes fundamentales de aplicación a este Plan Parcial, (siempre que no entren en colisión con la Ley 5/99), son las siguientes:

**Título VII:**, que se refiere al Régimen urbanístico aplicable a los terrenos Urbanizables (superficies, aprovechamientos, límites, sectores, etc.). Artº 147 y s.s.

**Título II:** relativo a la redacción de Planes Parciales: Artº 23 a 27 ambos inclusive y **Artº 36** relativo a Planes de iniciativa particular.



**Artº 45 a 49:** Proyectos de Urbanización.

**Libro Sexto:** Normas Generales de Urbanización. Artº 1 a 21.

**Ley 3/1998 de la Junta de Castilla y León sobre "Accesibilidad y Supresión de Barreras".**

**Decreto 217/2001 de la J. C . y L. "Reglamento de Acc. y Supresión de Barreras".**

De esta Ley y su Reglamento, serán de aplicación las partes referidas a accesibilidad exterior en urbanizaciones y espacios públicos.

#### **4.- ANALISIS DE LA INFORMACION Y OBJETIVOS:**

De toda la información recogida, previa ordenación, clasificación y valoración, extraemos las siguientes conclusiones y derivadas del necesario análisis:

- a).- Corrección de la situación del Sector a desarrollar que se apoya en la Carretera Autonómica BU-730 de Miranda de Ebro a Orón.
- b).- Topografía casi plana y exenta de accidentes notables.
- c).- Inexistencia de edificaciones, por lo que no es preciso ajuste ó demolición alguna.
- d).- Existencia de amplio desarrollo de la actual Zona con las ventajas de enlace con infraestructuras existentes.
- e).- Solución definitiva a la mejora de un tramo amplio de las aceras de la BU-730.

Aparte del lógico cumplimiento de este Plan Parcial en cuanto a su contenido, normativa de aplicación, cesiones, etc, los objetivos perseguidos con este P.P., pueden resumirse en los siguientes:

- 1.- Desarrollar el contenido de las N.N.S.S. Municipales en cuanto al Suelo Urbanizable Residencial de expansión de Entidades Menores.
- 2.- Desarrollar de manera económica las previsiones de creación de Suelo Residencial en superficie suficiente para su uso a medio plazo.
- 3.- Conseguir que la zonificación prevista en este Plan Parcial, sirva para futuras etapas tanto en su diseño como en sus infraestructuras.





4.- Optimizar la relación de superficie de viario y costo de urbanización con la superficie resultante de parcelas edificables.

6.- Minimizar el posible impacto en el paisaje natural de la zona.

## 5.- DETERMINACIONES DE PROYECTO:

### 5.1.- Delimitación del ámbito de actuación:

Coincide totalmente con la Delimitación de Sector que figura en el Plan General. La superficie total es de 24.426,00 m<sup>2</sup> (Inferior a los 24.960,00 m<sup>2</sup> que figuran en el P.G.O.U.). Los S.G.A. alcanzan 626,00 m<sup>2</sup>.

El Sector "SUE R-8" que desarrollamos en este P.P., fue topografiado "in situ" con estación total y digitalizado para una perfecta definición del estado real.

Las diferencias existentes entre las superficies registrales y catastrales y las reales topográficas constatadas, y cualquier discrepancia futura, es resoluble con total facilidad, al estar en funcionamiento la "Junta de Compensación".

La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento lucrativo, se materializará en parcelas-soporte debidamente urbanizadas.

### 5.2.- Descripción y análisis de la solución propuesta:

A la vista de las descripciones, condiciones, realidades físicas, etc., que han servido para la redacción de este P.P., podemos afirmar, que ello responde a una serie de condicionantes ineludibles:

a).- Adaptación del ámbito de actuación a la realidad residencial prevista a medio plazo.

b).- Ejecución de enlace del viario interior a la carretera BU-730 (previa consulta con el Dep. de Carreteras de la Junta de Castilla y León) en un solo punto, para garantizar la evitación de afecciones del tráfico interior del ámbito.

c).- Conexión de nuevas redes é infraestructuras con las existentes en el bordey adecuación de éstas si fuera preciso.



- d).- Separación de los sucesivos sectores por límites parcelarios muy definidos.
- e).- Necesidad de una superficie de urbanización lo suficientemente razonable como para que no incida excesivamente en el precio del suelo urbanizado.
- f).- Adecuación de superficie de futuras parcelas a la demanda residencial actual.

### **5.3.- Enlace con la actual red de comunicaciones:**

El Sector que desarrollamos, tiene un frente de casi 300,00 m. con la Carretera BU-730 de Miranda de Ebro a Orón.

Este acceso, debidamente ampliado en su acera por la zona que da frente al Sector (dado que ahora carece de ella), estimamos es suficiente para este Sector y el resto de las Zonas que un futuro pudieran desarrollarse, ya que se cuenta además con el recorrido cerrado por el enlace con la N-I junto al Hospital Comarcal.

### **5.4.- Estructura y usos pormenorizados:**

#### **A.- Estructura:**

#### **1.- Esquema de la red viaria:**

El planteamiento de esta red, responde en primer lugar a una economía de superficie, creando solamente un vial perpendicular a la Carretera BU-730 y otro paralelo a la misma pero enlazados entre sí.

En segundo lugar, el sistema que se plantea en el Proyecto, persigue la razonable unificación de frentes de parcela en razón a sus constantes métricas, evitando disparidades exageradas de superficies y creación de "superparcelas".

Con este diseño, se consigue dar acceso fácil y cómodo a las parcelas edificables que se crearán en el Proyecto de Actuación y se sitúan las cesiones de espacios libres públicos y equipamientos, en el borde de Carretera a modo de paseo-estancia y en la zona final del sector respectivamente, de modo que las siguientes etapas de desarrollo de la zona, permita continuar con el paseo de carretera y unir futuros equipamientos.



## 2.- Secciones constructivas de la red:

Los viales situados en sectores residenciales, tienen que responder en su diseño tanto a la capacidad como a la facilidad de maniobra. Asimismo, es elemento fundamental, la existencia de espacios para aparcamiento anejos al viario.

Los peatones, deberán tener también facilidad y seguridad a la hora de desplazarse por el interior del Sector, por lo que deben tener aceras amplias y seguras a lo largo de toda la red viaria. **Todos los pasos de peatones tendrán el correspondiente rebaje de bordillos para facilitar el tránsito de discapacitados.**

En el presente P.P. se han planteado los viales de la anchura siguiente:

**Vial longitudinal interior (paralelo a BU-730):** de anchura total 14,50 m. con aceras de 2,00 m., calzada de 6,00 m. y aparcamiento en batería de 4,50 m. a un solo lado.

**Vial de enlace con BU-730:** El enlace a la Carretera BU-730, tendrá 20,00 m. de anchura repartidos en aceras de 2,00 m. calzada de 7,00 m. y dos aparcamientos en batería de 4,50 m. cada uno.

**Vial de enlace para futuras actuaciones y mantenimiento de servidumbre de camino:** Constituye la prolongación hacia el Norte del enlace con la BU-730. Tendrá 15,50 m. de anchura repartidos en aceras de 2,00 m. calzada de 7,00 m. y un aparcamiento en batería de 4,50 m. de fondo.

**Vial de acceso a Parcela de Equipamientos:** Este Vial, de carácter secundario, tendrá 10,00 m. de anchura total, repartidos en dos aceras de 2,00 m. cada una y una calzada de 6,00 m.

## 3.- Normativa de aplicación a la red viaria:

Al margen de las secciones constructivas, que deberán responder a lo establecido en el "PG 4/88" y Modificaciones, el diseño ha tenido en cuenta las previstas en el P.G.O.U. de ámbito municipal.

## 4.- Radios de Giro:

Habida cuenta del tipo de vehículos, se plantea un radio de giro de 12,00 m. en el cruce central del acceso y en este mismo.



#### 5.- Pendientes transversales y longitudinales:

Para asegurar una correcta evacuación de aguas pluviales, se plantean Pendientes Transversales del 2% en calzadas, aparcamientos y aceras.

Las Pendientes Longitudinales (rasantes) de las calles son muy someras y todas planteadas sobre la base de ligera elevación sobre el nivel de la BU-730.

#### 6.- Aparcamientos:

De acuerdo a la Ley 5/99, se prevé una plaza (medidas 2,20 x 4,50 m.) en espacio público cada 100,00 m<sup>2</sup> construibles, de las cuales, al menos un 2% de destinan a minusválidos (Anexo del Reglamento de Planeamiento Artº 7-c. Medidas 3,30x4,50 m.). En nuestro caso, se implantarán 85 plazas de aparcamiento en espacio público, de ellas 2 ud. para minusválidos.

El cálculo anterior de Plazas, se lleva a cabo dividiendo entre 100 la edificabilidad total del ámbito:  $(0,341 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times (24.426,00 \text{ m}^2 + 626,00 \text{ m}^2) / 100 = 85,4273 \text{ ud})$ .

**Asimismo, existirán al menos otras 85 plazas dentro de las parcelas edificables.**

#### 7.- Tráfico y circulación:

Para conseguir una fluidez razonable, se ha planteado una circulación en todo el sector de doble sentido, con radios de giro en cruces principales de 12,00 m.

Las vías poseerán además de las aceras peatonales, aparcamientos en batería de suficiente tamaño como para no impedir la fluidez del tráfico en la calzada.

#### 8.- Señalización y marcas viales. Servicios generales:

Para conseguir un tráfico sin incidencias, se señalizará vertical y horizontalmente todo el viario. La velocidad máxima dentro del Sector, no podrá sobrepasar los 40 Km./h. Será de aplicación la Norma del M.O.P.U. 8.2.1.C. Marcas Viales (Marzo 87).

Como servicio general, y aparte de la posible parada exterior de Autobús Urbano, **se preverá espacio en la calle de acceso a la unidad, para la colocación de cinco contenedores para recogida selectiva de residuos urbanos.**



**B.- Usos pormenorizados:**

**1.- Parcelas uso residencial "M":**

El uso principal es el "Residencial" con su categoría de unifamiliar "Aislada", en "Hilera" ó "Pareada".

En este Plan Parcial, se plantea inicialmente la definición de solamente ocho grandes parcelas de uso residencial: "M"- 1, 2, 3, 4, 5 y 6 que en el futuro albergarán un **máximo de 49 viviendas** (de acuerdo a las previsiones del P.G.O.U. de 20 viv/Ha bruta), además de las correspondientes a espacios de uso público y equipamientos y red viaria con aparcamientos en suelo público. Todas las posibles reparcelaciones, serán el objeto del **Proyecto de Actuación (Reparc.+ Urb.)**. Posteriormente a su definición y aprobación, cualesquiera parcelaciones y/ó agrupaciones, lo serán en función de la tipología y la superficie mínima a ella asignada.

La ventaja inicial de esperar a la redacción de la correspondiente reparcelación de las parcelas de uso residencial, es que durante el transcurso de las operaciones urbanísticas de aprobación del P.P., se producirán sin duda cambios de criterio en la definición de las parcelas motivadas fundamentalmente por temas de comercialización, tipología y número máximo de viviendas, etc.

Las superficies adscritas a cada uso, figuran en el correspondiente **Plano de "Zonificación"**, si bien reproducimos el cuadro que resume el uso y capacidad superficial:

<b>Suelo Residencial (M):</b>	<b>60,47%</b>	<b>14.769,70 m/2</b>
<b>Suelo Espacios libres de Uso Público (V):</b>	<b>8,34%</b>	<b>2.037,00 m/2</b>
<b>Equipamientos (E):</b>	<b>7,00%</b>	<b>1.710,00 m/2</b>
<b>Suelo para Viario y Aparcamientos (VA):</b>	<b>22,95%</b>	<b>5.608,12 m/2</b>
<b>Suelo Servicios Urbanos (S.U.)</b> (C.T. y servidumbre líneas, D.A.Riego y Agua potable y saneamiento):	<b>1,23%</b>	<b>301,18 m/2</b>
<b>TOTALES:</b>	<b>100,00 %</b>	<b>24.426,00 M/2</b>

Como vemos, las parcelas de uso residencial ocupan un 60,47% del ámbito de actuación del Sector, cifra razonable, ya que el destino principal de la ordenación que llevamos a cabo es la creación de suelo para implantaciones vivideras.



La superficie asignada para este uso, se divide inicialmente en ocho áreas ó parcelas:

M-1:	2.500,10 M/2
M-2:	451,26 M/2
M-3:	1.491,51 M/2
M-4:	3.407,66 M/2
M-5:	2.043,28 M/2
M-6:	4.875,86 M/2
<b>Total Suelo Residencial Neto:</b>	<b>14.769,70 M/2</b>

### 2.- Espacios Libres Públicos y Equipamientos (V y E):

De acuerdo a la Ley 5/99 Artº 42.2.a, se destinarán a esos usos, 20,00 m/2 + 20,00 m/2 por cada 100,00 m/2 construibles del uso predominante, en nuestro caso del residencial. Habida cuenta que éste asciende a 8.542,73 m/2, destinaremos a aquéllos usos como mínimo de 3.416,80m/2.

**Dada la disposición de la zona verde de uso público, la cesión de esta clase de superficie será bastante mayor que lo establecido.**

Suelo Espacios libres públicos (V) =	2.037,00 m/2
Suelo Equipamientos (E):	1.710,00 m/2
<b>Total Suelo E. Libres uso Público y Equipamientos:</b>	<b>3.747,00 M/2</b>

Esta superficie supone el **15,34%** de la superficie total ordenada, que asciende a **24.426,00 m/2**.

### 3.- Viario y Aparcamientos (VA):

Conforme al diseño establecido para el Sector que nos ocupa, este tipo de suelo se destina a usos viarios para peatones y vehículos y a aparcamiento. No existe una norma que indique el porcentaje a dedicar para estos usos, ya que el mismo depende del diseño, configuración y tipo de parcelas, accesos exteriores, etc. Normalmente, el porcentaje suele encontrarse entre el 18 y el 25% de la superficie total ordenada. En nuestro caso, alcanzamos el **22,95%**, que teniendo en cuenta los numerosos aparcamientos existentes, parece un montante razonable.





Suelo para Viario y Aparcamientos(VA):	5.608,12 M/2
<b>Total Suelo para Viario y Aparcamientos:</b>	<b>5.608,12 M/2</b>

#### 4.- Suelo para Servicios Urbanos (SU):

En este apartado se contemplan la superficies destinadas a Centro de Transformación de Energía Eléctrica (C.T.) y la zona de Depósito de agua para riego y accesos de servidumbre correspondientes.

Suelo para C.T. y serv. pasos líneas:	23,60 M/2
Depósito Agua Riego y servidumbres:	277,58 M/2

---

<b>Total Suelo para Servicios Urbanos:</b>	<b>301,18 M/2</b>
--	-------------------

#### 5.5.- Justificación de la reserva de espacios para uso público y dotaciones:

Aunque ha quedado claro el cumplimiento de los mínimos legales establecidos, redactamos seguidamente el cuadro-resumen de los mismos:

<b>Superficie total ordenada (ámbito Sector):</b>	<b>24.426,00 M/2</b>
---	----------------------

<b>Aprovechamiento lucrativo:</b> $(24.426,00 + 626,00) \text{ m}^2 \times 0,341 =$	<b>.542,73 M/2</b>
---	--------------------

<b>Espacios Libres de Uso Público y Equipamientos :</b>	<b>3.747,00 M/2</b>
---	---------------------

Los aparcamientos de vehículos, cumplen que al menos se sitúen en Suelo Público del viario, una unidad cada 100,00 m<sup>2</sup> edificables (85 en nuestro caso). Otras 85 plazas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

#### 5.6.- Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes se recogen en los Planos de Proyecto, concretamente en los referidos a diseño, cotas y perfiles longitudinales. Los transversales también figuran en las secciones de viario.

Los retranqueos para la edificación aislada en las parcelas resultantes de la ordenación, son de 3,00 m. a fachada de vial y 3,00 m. a linderos de colindantes.



Los retranqueos afectarán a todas las tipologías, si bien, en el caso de pareados é hileras, los laterales de las edificaciones estarán naturalmente unidos. Todo ello queda reflejado en el correspondiente Capítulo de Ordenanzas de este Proyecto.

Las rasantes estarán lógicamente en función de las de la red viaria que da frente a cada parcela edificable y se tomarán, a efectos de medición de alturas, en el centro del frente de cada parcela sobre la acera.

## **5.7.- Características y trazados de las redes:**

### **5.7.1.- Abastecimiento de aguas. Riegos. Hidrantes:**

**La red de Agua Potable** del Sector que nos ocupa, se entroncará al punto previsto en el Plan Parcial, a una tubería Municipal de 90 m.m con presión de servicio de 2 Kg/cm<sup>2</sup>. es decir con la tubería actual de P.V.C. que discurre por la margen contraria de la BU-730, pero en un punto situado en la esquina con Carretera de Valverde.

**La red de agua de Riego para jardinería y bocas de baldeo**, será independiente de la de agua potable, y se suministrará mediante acúmulo de 300,00 m<sup>3</sup> procedentes de una captación.

**Los hidrantes**, se suministrarán de la red de agua potable municipal y su modelo responderá a la normativa municipal.

La organización de la red se hará en anillos cerrados con pozos de llaves que delimiten perfectamente áreas completas, de modo que cualquier necesidad de corte, pueda ser siempre sectorial.

Para la distribución, se emplearán tuberías de P.E.B.D. Y P.E.A.D. (10 y 6 atm. según casos) electrosoldables con acoplamientos especiales. Las válvulas y demás piezas especiales situadas en los pozos de llaves, serán de hierro fundido pintadas con epoxi y homologadas por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

Las acometidas serán individuales para cada parcela, situándose en la acera, y colocando en el cerramiento el armario de contadores. Dotación de 300 l./hab/dí a.

Las bocas de riego serán de hierro fundido de D=45 m.m. y tendrán uso también para pequeñas emergencias. Se colocarán hidrantes empotrados en suelo con arqueta de fundición nodular (Norma EN 124 Clase D 400), de tomas de 70 m.m. a razón de uno cada 100 m. de radio.



#### **5.7.2.- Saneamiento:**

La red de saneamiento será separativa. Los entronques de fecales se realizarán en la red actual de 500 m.m. existente al pié de la BU-730. La de pluviales, verterá a la red de la carretera que recoge los imbornales y vierte al Río Oroncillo. El diámetro es de 400 m.m. en la tubería actual.

La tubería a emplear, tanto en la red pluvial como en la fecal, será de P.V.C.c.(teja) hasta diámetros máximo (si lo requiere el futuro cálculo), de 500 m.m. A partir de esa medida, se emplearán las corrugadas de doble pared de P.V.C. estructurado con junta elástica.

#### **5.7.3.- Distribución de Energía Eléctrica:**

La energía se tomará de la cercana red de alta tensión que cruza el sector, para lo que será necesaria la implantación de un transformador de unas 250 Kva. situado en suelo para instalaciones comunes de la urbanización futura de nuestro P.P.

#### **5.7.4.- Red de Telecomunicaciones:**

Dada la posibilidad de creación de Comunidad de Propietarios, se preverá la aplicación de los correspondientes R.D 1/99 y de su Reglamento.

El entronque de telefonía fija, se realizará en la primera arqueta situada en la zona más al Este del Sector.

#### **5.7.5. Red de Alumbrado Público:**

Esta red se llevará a cabo de acuerdo a la Norma de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias. El diseño responderá a la normativa específica del Ayuntamiento de Miranda de Ebro. Existirá en todo caso, regulación por lámpara sin cable de mando. Las lámparas serán preferentemente de V.S.A.P. Se instalará un armario de M.P. con equipos de medida, regulación y protección.

#### **5.8.- Condiciones de Cálculo para el futuro Proyecto de Urbanización:**

En anteriores apartados ha quedado definido el diseño de la red viaria y sus condicionantes generales.

Asimismo, en el Apdo. 5.7. han quedado aclarados los sistemas y normas que se utilizarán para el diseño y cálculo de redes de infraestructuras generales.



Por ello, estimamos que este reglamentario apartado "5.8" queda suficientemente explicado a lo largo de la documentación de este Proyecto de P.P.

No obstante, se diseñarán y calcularán todas las redes, aparte de lo especificado en las normativas generales, con las determinaciones del P.G.O.U. Municipal.

#### **5.9.- Sistema de Actuación. Ejecución del Plan Parcial. Justificación del Sistema elegido.:**

**Aprobado definitivamente este Plan Parcial, se procederán a llevar a cabo las "Actuaciones Integradas" de acuerdo a lo previsto en el Título III Cap. 3º de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. El sistema de Actuación elegido será el de "Compensación".**

Desde el punto de vista legislativo, los gastos generados por el desarrollo y ejecución del Plan Parcial y Proyecto de Actuación (que engloba los de Reparcelación y futura Urbanización), se distribuirán entre los Propietarios en proporción a la superficie de terrenos aportada por cada uno de ellos, de acuerdo a la anterior Ley, si bien en nuestro caso, dado que se encuentra ya en funcionamiento la "Junta de Compensación", será ésta la que realice el proceso como si de propietario único se tratara, corriendo con todos los gastos que se generen, extraídos de las aportaciones de sus componentes. **La adquisición de los terrenos adscritos para sistemas Generales, correrá asimismo por cuenta de la Junta de Compensación, la cual, una vez adquiridos, los entregará al Ayuntamiento libres de cargas y gravámenes.**

**La justificación del sistema de "Compensación" elegido, tiene su fundamento en los siguientes motivos:**

- 1.- Rapidez de Gestión del Plan a través del Proyecto de Actuación (como si solamente se tratara de un propietario), lo que puede dar lugar a una fácil Reparcelación mediante acuerdos de única representación, con la lógica agilización de los trámites.
- 2.- Claridad en el reparto de Cargas y Beneficios y consecución de una correcta equidistribución de los mismos.
- 3.- Eficacia en el tiempo en cuanto a la consecución de los fines del P.G.O.U. al realizarse mediante una sola etapa.



### 5.10.- Justificación de la Cesión del 10% del Aprovechamiento lucrativo:

De acuerdo a las previsiones de las N.N.S.S. Municipales, y de la Ley 5/99 de la J.C. y L., se procederá a la Cesión debidamente urbanizada y libre de cargas, de parcelas netas para la futura materialización del 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector.

En el caso que nos ocupa, las cifras resultantes serían las siguientes:

Superficie total real del Sector:	24.426,00 m/2
Nº máximo de viviendas (20 ud/Ha):	49 ud
Edificabilidad lucrativa máxima total:	0,35 m2/m2
Aprovechamiento tipo del A.R.-9:	0,341m2 C.u.c.
Aprovechamiento total: (24.426 + 626) m/2 x 0,341 m2C.u.c. =	8.542,73 m/2
Aprovechamiento susceptible de apropiación privada (90%):	0,3069 m2 C.u.c.
Edificabilidad susceptible de apropiación privada:	7.688,46 m2
Cesión de Edificabilidad Urbanizada 10% s/8.542,73 m/2:	854,27 m/2

#### Edificabilidad máxima s/parcelas residenciales resultantes:

→  $8.542,73 \text{ m}^2 / 14.769,70 \text{ m}^2 = 0,5784 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**Sistemas generales adscritos:** 626,00 m/2 en "Parque La Picota 1" (Zona AR-9 de la que forma parte el sector de suelo urbanizable SUE-R8)

La superficie adscrita a este sector es de 626 m<sup>2</sup>. Esta parcela corresponde a una segregación de la parcela 4 del polígono 45 del Catastro de Rústica tal como figura en los planos de Ordenación y Gestión del PGOU a escala 1/1000.

Los linderos son los siguiente:

Norte: con cauce del Oroncillo.

Sur. Con parcela 32.b del polígono 45 del Catastro de rústica, propiedad de Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

Este: con parcelario catastral urbano.

Oeste: Con el resto de finca matriz.

La Cesión del 10% Urbanizado al Ayuntamiento, se materializará (Proyecto de Actuación (Reparcelación + Urbanización), en parcelas-soporte susceptibles de contener el aprovechamiento señalado de 854,27 m/2, equivalentes a 4,9 viviendas tipo.

5.11.- Justificación del Cumplimiento del Artº 20.2. (en ref. al 18) y de los 36.2. y 38.1.c. de la Ley 5/99:



#### Artº 20.2.

El Promotor del P.P., de acuerdo a lo ya manifestado en otros apartados de esta Memoria, conectará el Sector a los sistemas generales y de infraestructuras existentes en la actual Entidad Menor de Orón. Efectuadas las oportunas comprobaciones y consultas con los Servicios Técnicos Municipales, se ha comprobado la viabilidad de las propuestas. Asimismo, la urbanización de la acera de la BU-730, se realizará a lo largo del frente del ámbito de actuación.

#### Artº 36.2.

El P.P. que desarrollamos, al constituir un Sector Delimitado de Suelo Residencial de baja densidad previsto en el P.G.O.U., no precisaría los planteamientos generales de cara a la protección del medio ambiente, pero no obstante, se construirá en el futuro de modo que se integre correctamente en el entorno.

#### Artº. 38.1

Este Artº queda plenamente justificado en su cumplimiento, con el señalamiento escrito y gráfico de las dotaciones de espacios destinados a libre público y equipamientos, con los porcentajes establecidos para ello (20+20 m/2 cada 100,00 m/2 edificables).

#### 5.12.- Regulación de las condiciones de edificación en zonas de reserva para equipamientos:

La superficie destinada a equipamientos, tendrá una asignación para edificación, con una Edificabilidad máxima unitaria igual al de las áreas netas edificables de uso residencial, es decir de **0,5784 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

#### 5.13.- Plan de Etapas y Plazos de Ejecución:

Dada la entidad del Sector "SUE R-8" y las características generales de la actuación, parece aconsejable acometer y desarrollar su contenido en **Etapa Unica**.

**El Proyecto de Actuación (Reparc. + Urbanización), deberá llevarse a cabo dentro del año siguiente a la aprobación Definitiva del P.P., comenzándose las obras de Urbanización dentro de ese plazo y marcando el tiempo de ejecución en siete meses desde su inicio.**





Como Plazo máximo de ejecución del proceso total (materialización de la ordenación con llave en mano de parcelas y construcción de los edificios en las resultantes), fijamos uno de 6 años desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

**b.- NORMATIVA. ORDENANZAS. (Generales y Particulares).**

**CAPITULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

**Artículo 1.-**

En este Capítulo, se desarrollan los aspectos exigidos en las vigentes disposiciones legales que afectan al Suelo, sus Reglamentos y disposiciones adicionales, y la normativa existente en el P.G.O.U. de Miranda de Ebro.

**Artículo 2.- Ambito Territorial.**

El territorio (terrenos) al que afectan las presentes Ordenanzas, queda definido y delimitado en los Planos de este Plan Parcial, el cual coincide exactamente con el delimitado en el P.G.O.U. cuyo Documento Refundido fue publicado el 14-18/1/00.

**Artículo 3.- Vigencia.**

El período de vigencia de este Plan Parcial, una vez definitivamente aprobado, es indefinido, hasta tanto se produzca una revisión ó modificación del P.G.O.U. de ámbito municipal.

El contenido de este Plan Parcial, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.P. (Artº 60 LUCyL).

**Artículo 4.- Modificaciones.**

Cualquier modificación del P.P. ó su Reparcelación y Ordenanzas, requerirá un proceso igual al de su aprobación, de acuerdo al Art. 58.1 de la Ley 5/99 (LUCyL).



**Artículo 5.- Administración actuante:**

Aunque se trata de una iniciativa privada, los trámites necesarios para la aprobación del P.P. serán llevados a cabo por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro, de acuerdo a lo establecido en la Ley 5/99.

**Artículo 6.- Alcance Normativo:**

El presente Plan Parcial, contiene los siguientes Documentos:

- a.- **Memoria:** Justificativa de la Ordenación y de sus Determinaciones. (**Plan de Etapas** en Apdo. 5.13 Pág. 25 y 26 de esta Memoria "Determinaciones de Proyecto").
- b.- **Ordenanzas:** Regulatoras, Generales y Particulares.
- c.- **Estudio Económico-Financiero:** Obras y Gestión. Financiación.
- d.- **Planos:** De Información y de Proyecto.

**Todo el Documento del Plan Parcial es ejecutivo.**

**Artículo 7.- Usos pormenorizados:**

Su delimitación se lleva a cabo en los documentos gráficos correspondientes de este Plan Parcial, en función de las siguientes zonas y/o categorías:

a.- **Espacio Residencial:**

Parcelas grafiadas en planos como "**M**" con los números correspondientes, cuyo uso es el de vivienda unifamiliar aislada, pareada, agrupada y/o en fila (adosadas).

b.- **Espacios libres públicos y Equipamientos:**

Designados en planos mediante la graffa "**V**" y "**E**" respectivamente. Su uso es el de parque público ajardinado y urbanizado debidamente y el de materialización de servicios comunitarios municipales.



c.- Red Viaria:

Terrenos grafiados en planos como "VA" (Viario de vehículos y/ó peatones y aparcamientos).

d.- Espacios para Servicios Urbanos:

Grafiados en Planos con "S.U.", y destinados a servicios de C.T. y Depósito de Agua para Riego.

**Artículo 8: Ordenanzas-Normas Generales de Edificación, Equipamientos y Espacios Libres y Verdes:**

Serán de aplicación las preceptuadas en las Ordenanzas 7(RUE), 10(EQ) y 11(EL) del P.G.O.U.

Respecto de la construcción de viviendas pareadas y/ó adosadas, cabe manifestar que será obligatoria la construcción simultánea de cada par de viviendas ó de la hilera correspondiente, adosándose por la colindancia y no dejando medianerías vistas. Esta condición se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Las construcciones a realizar en las parcelas residenciales resultantes de la Reparcelación futura de este Plan Parcial, se retranquearán de la alineación exterior y del resto de linderos un mínimo de 3,00 m. Las parcelas con edificación pareada y/ó adosada-en hilera, que quedarían con las edificaciones medianeras por uno de sus linderos (Párrafo segundo de este artículo), respetarán en sus respectivos conjuntos los mismos retranqueos generales de 3,00 m.

**CAPITULO 2.- DISPOSICIONES DE CARACTER PARTICULAR:**

Al margen de las disposiciones generales, para este Plan Parcial Residencial, regirán las Ordenanzas Particulares siguientes (a partir de Ord. 7 Grado 1):

**Artº 1.- Condiciones de Parcela:**

Parcela mínima: Aislada: 300,00 m/2. Pareada: 250,00 m/2. Agrupada: 200,00 m/2 y en Hilera 120,00 m/2.

Frente mínimo: Aislada y Agrupada: 10,00 m. Pareada 8,00 m. En hilera: 5,00 m.  
Ocupación máxima de parcela neta (Ord. 7-Grado 1º): 25% (aislada), 33% (pareada), 40% (agrupada) y 50% (en hilera).



### Artº 2.- Alineaciones de la Edificación:

Las fijadas en el Plano de Diseño de Urbanización. **Se respetará la servidumbre expresamente señalada por el Servicio de Carreteras de la J.C. y L. en la BU-730** (21,00 m. del eje a Edificación y 13,00 m. a vallado de parcelas).

Edificabilidad máxima sobre parcela residencial neta: 0,5784 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Artº 3.- Alturas:

Altura al alero: 6,50 m. (Baja + 1).

Punto de toma de rasante: acera exterior frente de parcela.

Altura mínima libre en Planta Baja: 2,70 m.

### Artº 4.- Cubiertas:

Pendiente máxima 35º.

### Artº 5.- Sótanos:

Se estará a lo dispuesto en el **Artº 38.3** de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. (Artº 38.3 a y b).

### Artº 6.- Cerramientos exteriores de parcela:

De diseño unitario para toda la Urbanización, con las siguientes características: 0,80 m. máximo de fábrica ciega y resto hasta 2,00 m. mediante "tramex" metálico rígido ó cierres de madera ó setos. Entre colindancias interiores 0,80 m. de paramento ciego máximo, más cierre metálico ó de madera hasta 2,00 m., con trasdosado interior de plantaciones de arbolado.

### Artº 7.- Condiciones estéticas:

Adaptación de materiales y colores al casco urbano y entornos rurales del Barrio de Orón. Se prohíbe el uso de la teja negra y de carpintería exterior de aluminio en su color natural. Como condiciones estéticas subsidiarias (solamente en caso de no ser contempladas en estas particulares), regirán las correspondientes del P.G.O.U. de Miranda de Ebro.

### Artº 8.- Aparcamientos:



Deberán existir al menos dos aparcamientos de vehículos cada 100,00 m/2 construibles. El 50% en vía pública y el otro 50% en interior de parcelas.

**c.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

En cumplimiento de la vigente legislación en materia del contenido de los Planes Parciales, se redacta el presente Estudio Económico-Financiero, destinado a efectuar la necesaria previsión económica para llevar a buen fin las determinaciones contenidas en el presente Proyecto de Plan Parcial.

Para la estimación de coste, se utilizan precios actuales de Urbanización en forma de eu/m2 ejecutado. Se formularán los costos parciales, los unitarios, los repercutibles por m/2 de ordenación y aquéllos que lo hagan sobre m/2 de parcela edificable.

**C. 1.- ESTUDIO ECONOMICO. COSTES PREVISTOS:**

**c.1.1. Evaluación de superficies a urbanizar:**

**Viales exteriores:**

Acera é infraestructuras en BU-730: **980,00 m/2**

**Viales interiores:**

Calles interiores y aparcamientos: **5.608,12 m/2**

**TOTAL M/2 A URBANIZAR: 6.588,12 M/2**

**c.1.2. Evaluación y Valoración (Ejec. Material), de Infraestructuras especiales:**

C.T. y reubicación red M.T.agua potable	
Y saneamiento	<b>30.050,60 EU</b>
Dep. Agua para Riego (Dep. Captación y bombeo):	<b>38.825,38 EU</b>
Mobiliario , plantación de arbolado y jardinerfa.....	<b>9.140 EU</b>



**c.1.3. Costos de Ejecución de Obras de Urbanización, Infraestructuras Especiales  
Gestión é Indemnizaciones:**

**1.- Ejecución de Obras de Urbanización:**

Coste medio ejecución material/m2: 54,09 EU

**TOTAL EJECUCION MATERIAL: 6.588,12 m/2 x 54,09 eu/m2 = 356.351,41 EU**

**2.- Infraestructuras Especiales:**

Infraestructuras C.T. y D.A.Riego, Agua potable y saneamiento 68.875,98 EU  
\_Mobiliario y plantación arbolado\_ 9.140 EU

**TOTAL EJECUCION MATERIAL: 78.015,98 EU**

**3.- Suma Costos Urbanización é infraestructuras especiales:**

Suma Ejecución Material Apdos. 1 y 2: 434.367,39 EU  
13 % Gastos generales de Estructura: 56.467,76 EU  
6% Beneficio Industrial: 26.062,04 EU

SUMA: 516.897,19 EU

16 % I.V.A.: 82.703,55 EU

**TOTAL CONTRATA DE OBRAS E INFR. ESPECIALES: 599.600,74 EU**

**4.- Gastos de Gestión**

Estimación Gastos generales de Gestión: P.P, Proyecto de Actuación  
(Reparcelación y Urbanización), más Direcciones Técnicas de las Obras:.....  
..54.091,09 EU

16 % I.V.A.: 8.654,57 EU

**TOTAL GASTOS DE GESTION: 62.745,66 EU**





**5.- Indemnizaciones:**

No ha lugar a indemnización alguna a los particulares, puesto que no existen inmuebles, infraestructuras, plantaciones ni derechos, susceptibles de desaparición por el desarrollo de este Plan Parcial.

**6.- Total General:**

Urbanización é Infr. Especiales:	599.600,74 EU
Gastos de Gestión:	62.745,66 EU
Indemnizaciones:	0,00 EU
<b>TOTAL GENERAL:</b>	<b>662.346,40 EU</b>

**c.1.3. Repercusiones económicas por unidades de superficie:**

**Repercusión del coste total por Unidad de Vivienda en el caso de ejecutar el tope máximo:**

$$662.346,40 \text{ eu} / 49 \text{ viviendas} = 13.517,27 \text{ eu}$$

**Repercusión del coste total por m/2 de Ambito de Actuación:**

$$662.346,40 \text{ eu} / 24.426,00 \text{ m}^2 = 27,11 \text{ eu}$$

**Repercusión del coste total por m/2 de Parcela Neta residencial "M" urbanizada:**

$$662.346,40 \text{ eu} / 14.663,46 \text{ m}^2 = 45,16 \text{ eu}$$

**Repercusión del coste total por m/2 de Viario proyectado (exterior más interior):**

$$662.346,40 \text{ eu} / 6.588,12 \text{ m}^2 = 100,53 \text{ eu}$$



**C. 2.- ESTUDIO ECONOMICO. FINANCIACION** (cumplimiento Artº 46 del Reglamento de Planeamiento):

**c.2.1. Iniciativa de la Gestión:**

La iniciativa del presente Plan Parcial, es asumida por la Junta de Compensación del "SUE R-8" de Orón, constituída ante el Notario D. José María Moreno Martínez el 18/4/00 Nº de Protocolo 766. La Junta de Compensación, con C.I.F. G-0130413-8, es representada por su Presidente D. Fernando Vadillo Barcina, llevando a cabo las Actuaciones Integradas por el Sistema de "**Compensación**", de acuerdo al Cap. III de la Ley 5/99 de la J.C. y L.

Los propietarios aportan los terrenos de cesión y abonan los gastos de urbanización y gestión, de acuerdo al porcentaje de aportación de terreno al ámbito de actuación por cada uno de ellos. Bajo el criterio de ese mismo porcentaje, recibirán la correspondiente **edificabilidad en forma de parcelas-soporte urbanizadas, susceptibles de contener la edificabilidad unitaria asignada.**

El Ayuntamiento, **recibirá gratuitamente y libre de cargas y gravámenes, el 10 % del aprovechamiento del Sector debidamente urbanizado (Ley 5/99 de la J.C. y L.) y los 626,00 m/2 del Parque "La Picota 1" como compensación de los Sistemas Generales. Adscritos a la unidad.**

**Asimismo, se entregarán al Municipio, la red viaria, espacios de uso público y superficie para dotaciones, urbanizados y libres de cargas respectivamente.**

**c.2.2. Modo de ejecución de las Obras de Urbanización. Plazo de Ejecución. Conservación futura:**

Las Obras de Urbanización, gestionadas y abonadas por la Junta de Compensación, se ejecutarán en una sola Fase, cuyo comienzo procederá cuando quede aprobado el Proyecto de Actuación (que abarcará Reparcelación y Urbanización), y por supuesto dentro del Plazo de un año posterior a la aprobación Definitiva del presente Plan Parcial. La Junta de Compensación procederá a la Contratación de las Obras con empresa de solvencia suficiente.

**Se estima en siete meses la duración de las Obras de Urbanización y de la implantación de los servicios generales (captación y depósito de agua para riego, conexión exterior de redes de electricidad, agua potable, entronques externos a saneamientos pluviales y fecales, etc.).**



28 ABR. 2003

**VISADO**

Una vez finalizada la urbanización y recibida por el Ayuntamiento, la Comunidad de Propietarios que surja una vez finalizadas las obligaciones de la Junta de Compensación, mantendrá y conservará la urbanización (P.G.O.U. de Miranda de Ebro Artº 153.3 sobre Suelo Urbanizable) sin perjuicio de llevar a cabo negociaciones con el Ayuntamiento en orden a que éste llegue a asumir mencionada obligación.

**c.2.3. Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias:**

No se plantea en este P.P. la construcción de edificio alguno de uso comunitario, a salvo de los elementos volumétricos de servicios generales (Dep. Agua para Riego y Transformador de Energía Eléctrica).

**c.2.4. Financiación. Solvencia. Garantías:**

La financiación de los gastos totales derivados de la gestión y ejecución de las previsiones contenidas en este Plan Parcial, correrá a cargo del Promotor del mismo, **Junta de Compensación**.

Las previsiones contenidas en el Artº 46 del Reglamento de Planeamiento, serán asumidas por el Promotor (Junta de Compensación), el cual aportará si fuera preciso un **Certificado Bancario de solvencia económica**.

Asimismo, depositará en el momento en que se le requiera, un **Aval por el 6% de los Gastos futuros de Urbanización, ó los tipos de garantía que estime la institución municipal actuante**. En el caso del 6%, el montante del Aval sería de:

$$0,06 \times 662.346,40 \text{ eu} = 39.740,78 \text{ EU}$$

**La Junta de Compensación, cuenta con la solvencia y garantía económicas de los aportantes, que detentan además la propiedad de los terrenos.**

MIRANDA DE EBRO, ABRIL DE 2003

ARQUITECTO

FDO. VALENTIN JUNCO PETREMENT  
D.N.I. 13.016.319 K  
Colegiado nº 35 DEL COACYLE.

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACION  
FDO. FERNANDO VADILLO BARCINA  
PRESIDENTE