
DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2. Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

**C.2 DOCUMENTACIÓN QUE SUSTITUYE A LOS DOCUMENTOS DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MIRANDA DE EBRO
(Burgos) REFERENTES AL SUE-D (R.9) "MIRANDA SUR"**

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.1 VOLUMEN DE MEMORIA.

ÍNDICE

3.- SUELO URBANIZABLE. DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁMBITOS.

* **Páginas 109 y 111.**

4.- SISTEMAS GENERALES.

* **Páginas 114 a 117.**

FICHAS

2. (SUE-D). Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado

2.1 (SUE-D). Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada:

* **SUE-D (R.9) "Sector Miranda Sur"**

Documento "01. VOLUMEN DE MEMORIA"
DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.1 VOLUMEN DE MEMORIA.

3.- SUELO URBANIZABLE. DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁMBITOS.
* **Páginas 109 y 111.**

La descripción detallada de cada Sector (S-) o Área de Planeamiento en Desarrollo (APD-) y las determinaciones aplicables en cada caso, con carácter vinculante, figura en las FICHAS incluidas en la Memoria de este Plan General.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUE-D). PGOU 2.005

SECTOR	Superficie (sin sistemas generales)	Densidad máxima de edificación	Superficie edificable máxima en usos privados (sin ponderar)	Sistemas Generales incluidos o asignados en el sector	Índice de integración social
	Ha.	m2e/m2	m2	m2	
USO RESIDENCIAL					
NÚCLEO URBANO DE MIRANDA DE EBRO					
					Igual o superior al
SUE-D (R 2): "Ampliación Nuclenor"	2,64	0,705	26.435	2.428	10%
SUE-D (R 3): "El Prado"	12,46	0,500	62.310	21.863	50%
SUE-D (R 5): "Arboleda Oeste"	9,14	0,500	45.690	14.595	50%
SUE-D (R 6): "Arboleda Este"	8,21	0,500	41.058	19.240	50%
SUE-D (R 7): "Carretera de Tirgo"	11,72	0,500	58.600	20.114	50%
SUE-D (R 9): "Miranda Sur"	25,73	0,873	224.755	120.572	30,82%
SUE-D (R 10): "Bayas Oeste"	7,03	0,500	35.129	25.841	50%
SUE-D (R 11): "Cruceiro Oeste"	22,50	0,500	112.500	46.140	50%
SUE-D (T/R): "Carretera de Bilbao" (uso residencial)	10,22	0,500	51.076	25.118	50%
		(0,300)	(30.646)		
ENTIDADES MENORES					
SUE-D (AYU.1): Ayuelas de Arriba	1,12	0,300	3.368	1.420	Igual o superior al 20 %
SUE-D (M 1): Montañana	3,20	0,300	9.585	3.200	Igual o superior al 20 %
SUE-D (S.1): Suzana	4,16	0,300	12.490	4.634	Igual o superior al 20 %

CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL SUELO URBANIZABLE
Adaptación del P.G.O.U. de Miranda de Ebro, 2.005

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE MIRANDA DE EBRO. USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE (sin sistemas generales) (Ha.)	DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha.)	Nº MAX. DE VIVIENDAS
AREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO			
APD-R 1. (PLAN PARCIAL SUE-R1:"RONDA DEL FERROCARRIL")	16,03	70	1.121
APD-R 4. (PLAN PARCIAL SUE-R4:"AMPLIACION PR-1")	7,91	70	554
Total APD	23,94		1.675
SECTORES (SUE-D) EN NÚCLEO URBANO:			
SUE-D (R 2): "Ampliación Nuclenor"	2,64	55	145
SUE-D (R 3): "El Prado"	12,46	40	498
SUE-D (R 5): "Arboleda Oeste"	9,14	40	365
SUE-D (R 6): "Arboleda Este"	8,21	40	328
SUE-D (R 7): "Carretera de Tirgo"	11,72	40	468
SUE-D (R 9): "Miranda Sur"	25,73	70	1.801
SUE-D (R 10): "Bayas Oeste"	7,03	40	281
SUE-D (R 11): "Crucero Oeste"	22,5	40	900
SUE-D (T/R): "Carretera de Bilbao" (uso residencial)	10,35	40	414
Total Sectores SUE-D en Núcleo Urbano	109,78		5.200
TOTAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO EN NÚCLEO URBANO DE MIRANDA DE EBRO. USO RESIDENCIAL	133,72		6.875

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.1 VOLUMEN DE MEMORIA.

4.- SISTEMAS GENERALES.
* **Páginas 114 a 117.**

DENOMINACION	TOTAL SUPERFICIE	GESTION
SG- ESPACIOS LIBRES (SG-EL)		
SG-EL: RIBERAS	176.035 m ²	Suelo: (E) Obtenido en SU y SR-EU
SG-EL: LA PICOTA	75.590 m ²	Suelo: (E) Obtenido en SR-EU
SG-EL1: Parque Forestal	52.730 m ²	Suelo: Adscrito a APD (R.1)
SG-EL2: Parque "La Picota "	16.429 m ²	Suelo: Adscrito a APD (R.1): 6.794 m ² Adscrito a APD (I/T): 5.049 m ² Adscrito a APD (R.8): 523 m ² Adscrito a SUE-D (R.3): 4.063 m ²
SG-EL3: Parque "La Picota"	2.428 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (R.2)
SG-EL4: Parque "La Picota"	48.908 m ²	Suelo: Adscrito a APD (R.4): 46.857 m ² Adscrito a SUE-D (R.7): 2.051 m ²
SG-EL5: Área Recreativa del Ebro	70.862 m ²	Suelo: Expropiación en SR-EU
SG-EL6: Paseo de La Arboleda	11.017 m ²	Suelo: (E) Obtenido en SR-EU
SG-EL7: Parque Miranda Sur	1.556 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (R.9)
SG-EL8: Parque Miranda Sur	10.919 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (R.9)
SG-EL9: Parque Miranda Sur	7.057 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (R.9)
SG-EL10: Parque Bayas Oeste	5.623 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (R.10)
SG-EL11: Riberas del Bayas	27.815 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (I.1): 5.300 m ² Adscrito a APD (I.3): 6.004 m ² Adscrito a APD (I.4): 16.511 m ²
SG-EL12: Riberas del Bayas-Sur	11.228 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (R.10)
SG-EL13: Rottneros	15.345 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (I.2)
SG-EL14: Área Recreativa "Los Corrales"	19.019 m ²	Suelo: Adscrito a APD (I.3): 9.364 m ² Adscrito a SUE-D (H.2): 3.075 m ² Adscrito a SUE-D (I.5): 6.580 m ²
SG-EL15: Parque de Ayuelas	1.420 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (AY.1)
SG-EL16: Parque Arqueológico de Arce	16.313 m ²	Suelo: Expropiación en SR-CL
TOTAL SG-ESPACIOS LIBRES	570.294 m²	

SG- EQUIPAMIENTOS (SG-EQ)		
SG-EQ1: Equipamiento Comunitario	65.165 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (I/T)
SG-EQ2: Ampliación Polideportivo	84.468 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (R.9)
SG-EQ3: Ampliación Equipamiento Comunitario	46.005 m ²	Suelo: Expropiación en SR-EU
SG-EQ4: Hospital	31.335 m ²	Suelo: (E) Obtenido en SR-C
SG-EQ5: Cementerio y Ampliación	83.636 m ²	Suelo: (E) Obtenido en SR-C: 44.425 m ² Expropiación en SR-EU: 39.211 m ²
SG-EQ6: Polideportivo Anduva	114.810 m ²	Suelo: (E) Obtenido en SU
SG-EQ7: Ampliación Equipamiento Comunitario	16.323 m ²	Suelo: (E) Obtenido en SU: 3.262 m ² Adscrito a Sectores y PE en SUNC: 13.061 m ²
SG-EQ8: Equipamiento "Montañana"	3.200 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (M.1)
TOTAL SG-EQUIPAMIENTOS	444.942 m²	
SG- SERVICIOS URBANOS (SG-S)		
SG-S1: EDAR y Emisario	45.570 m ²	Suelo: (E) Obtenido
SG-S2: Subestación P.I. Bayas	32.634 m ²	Suelo: (E) Obtenido
SG-S3: Subestación Anduva	2.365 m ²	Suelo: (E) Obtenido
SG-S4: Subestación Cabriana	39.145 m ²	Suelo: (E) Obtenido
SG-S5: ETAP "La Picota"	3.760 m ²	Suelo: (E) Obtenido
SG-S6: Vertedero	114.460 m ²	Suelo: (E) Obtenido
SG-S7: Ampliación Vertedero	46.998 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (T/R): 25.118 m ² Adscrito a SUE-D (R.11): 21.880 m ²
TOTAL SG-INFRAESTRUCTURAS	284.932 m²	

SG- VIARIO (SG-V)		
SG-V1: Ronda Este (Tramo I: N-I/Cta. Logroño)	74.567 m ²	Suelo: Expropiación en SR-PI
SG-V2: Ronda Este (Tramo II: Cta. Logroño/ Cta. Fuentecaliente)	59.397 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (R.5): 14.595 m ² Adscrito a SUE-D (R.6): 19.240 m ² Adscrito a SUE-D (R.9): 16.572 m ² Adscrito a SUE-D (R.10): 8.990 m ²
SG-V3: Acceso P.I. Bayas	16.725 m ²	Suelo: Expropiación en SU
SG-V4: Ampliación RondaFuentecaliente	21.560 m ²	Suelo: (E) Obtenido en SU: 17.747 m ² Adscrito a SUE-D (R.7): 3.813 m ²
SG-V5: Enlace Cta. Logroño/Ebro	19.780 m ²	Suelo: Expropiación en SR-CL
SG-V6: Enlace N-I (El Crucero)	10.700 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (R.11)
SG-V7: Ampliación Carretera Canteras	71.522 m ²	Suelo: (E) Obtenido en SR-PI: 17.500 m ² Adscrito a SUE-D (R.7): 14.250 m ² Adscrito a SUE-D (R.11): 13.560 m ² Expropiación en SR-PI: 26.212 m ²
SG-V8. SUPRAMUNICIPAL: Autopista A-1	361.000 m ²	Suelo: (E) Obtenido en SR-PI
SG-V9. SUPRAMUNICIPAL: Variante N-I	342.600 m ²	Suelo: Expropiación en SR-PI
SG-V10: Conexión SUE-ND.2	41.672 m ²	Suelo: Expropiación en SR-PI
SG-V11: TOTAL SG-VIARIO	1.037.323 m ²	Suelo: Adscrito a SUE-D (R.3)
TOTAL SISTEMAS GENERALES (exceptoSG-VP)	2.337.491 m² (*)	

(*) No se ha computado el Sistema General asignado al sector SUE-D (S.1), con una superficie de 4.634 m², cuya calificación deberá precisarse en el Plan Parcial correspondiente.

De la superficie total de Sistemas Generales, 539.629 m² se localizan en Suelo Urbanizable Delimitado, incluyendo los asignados a Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD-).

En el cálculo de los estándares legales de las necesarias reservas de suelo para dotaciones urbanísticas, se excluye del cómputo de la superficie total de Sistemas Generales de Espacios Libres establecidos en la Adaptación del Plan General, el 10 % de dicha superficie debido a la posibilidad de esa ocupación establecida en la Normativa de este Plan General para usos compatibles.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 83 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo Castilla y León, que establece una superficie mínima de 5 m² por habitante para Sistema General de Espacios Libres y otros 5 m² por habitante para Sistema General de Equipamientos, sin incluir superficies de sistemas locales, y del análisis del cuadro anterior resultan los siguientes estándares para una población estimada de 40.000/45.000 habitantes:

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (90 % de 570.294 m²):
Entre 11,4 y 12,8 m² por habitante > 5 m²/habitante.

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (444.942 m²):
Entre 9,9 y 11,1 m² por habitante > 5 m²/habitante

En este cómputo no se han considerado las superficies de Sistemas Generales incluidos en los sectores que desarrollen los ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado, que siendo el 10 % de esos ámbitos suponen una extensión conjunta de 33,4 Ha.

Por tanto, el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro establece en sus propuestas unos estándares urbanísticos para dotaciones públicas de Sistemas General muy superior a los mínimos requeridos legalmente, lo que representa un esfuerzo importante para dotar y mejorar sustancialmente las condiciones de calidad ambiental y social de la ciudad de Miranda de Ebro y de su término municipal.

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.1 VOLUMEN DE MEMORIA.

FICHAS

2. (SUE-D). SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

2.1 (SUE-D). Sectores en Suelo urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada:

SUE-D (R.9) "Miranda Sur"

SUE-D (R.9) “Miranda Sur”

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (Art. 86 RU CyL)

1.1.- Denominación:SUE-D (R. 9) “Miranda Sur”

1.2.- Delimitación:

El ámbito definido gráficamente en los planos “**O. Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, (Detalle SUE-D [R.9] “Sector Miranda Sur”)**”, y demás documentación gráfica del presente Proyecto.

1.3.- Clase de suelo:..... SUE-D (Suelo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada).

1.4.- Situación:Allende Sur.

Terrenos localizados al sur del actual núcleo urbano de Miranda de Ebro, contiguos a las recientes actuaciones urbanísticas "PR-1 y Ampliación", entre la carretera de Logroño y la margen izquierda del río Ebro. El ámbito de este sector de Suelo Urbanizable Delimitado se define al oeste por el límite del Suelo Urbano y del APD SUE-R 4; al norte y sur, por la margen izquierda del río Ebro y el Suelo Urbano Delimitado; y al oeste, por la margen derecha del río Bayas con los sistemas generales adscritos a este ámbito de suelo urbanizable delimitado.

Este sector constituye la actuación prioritaria propuesta por el Plan General para el desarrollo residencial intensivo, y, completa hacia el Sur el “Ensanche” de la Ciudad, dando continuidad a su estructura mallada y a su viario estructurante, contra el límite natural definido por los ríos Ebro y Bayas.

Parcelas catastrales afectadas:

- Catastro de Urbana de Miranda de Ebro:
Manzana 55553, parcela 02 (parcial).
- Catastro de Rústica de Miranda de Ebro:
Sector A, polígono 020:
 - * 42, 43
 - * 46 a 49
 - * 51 a 54
 - * 68 a 73, 74 a 86 (parciales),
 - * 97, 99 a 105
 - * 108 a 110
 - * 112 a 114
 - * 118 a 124
 - * 125 (parcial)
 - * 174 a 185, 188
 - * 210 (parcial)
 - * 211 (parcial)
 - * 212 (parcial)
 - * 214 (parcial)

1.5.- Regulación de Usos:

- * Uso predominante:
 - * Residencial.
Vivienda multifamiliar colectiva (Tipo "B")
(Protegida o Libre)
- * Usos compatibles:
 - * Comercial, tipos "A" y "B", categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en la planta baja y, en espacios bajo rasante vinculados a ésta.
 - * Hostelería, tipos "A", "B". Se autorizan sólo en planta baja y, en su caso, con dependencias no habitables, en espacios bajo rasante vinculados a ésta
 - * Hostelería, tipo "C".
 - * Oficinas, tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
 - * Industria, tipos B y C.
 - * Servicios del automóvil. Tipos A y D (exclusivamente bajo rasante).
 - * Equipamientos.
- * Usos prohibidos:
 - Todos los demás.

1.6.- Plazos para establecer la ordenación detallada:

Ordenación detallada definida en el presente Proyecto.

1.7.- Edificabilidad máxima de usos privados:

224.755 m² edificables (8.733,7 m²/Ha.)

1.8.- Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales)

- * Máxima:..... **70,0 viv./Ha.**
(1.801 viv. computables)
 - N° "viviendas jóvenes" (70 m²(t)/viv)622 (311 computables)
 - Resto de viviendas de protección pública (90 m²(t)/viv) 121
 - N° viviendas libres1.369
 - TOTAL2.112 (1.801 computables)
- * Mínima:..... **40,0 viv./Ha.**
(1.029 viv.)
 - Viviendas de protección pública309
 - N° viviendas libres720

1.9.- Índice de variedad de uso:

Igual o superior al 10 % de la edificabilidad del sector.

1.10.- Índice de variedad tipológica:

Igual o superior al 20 % de la edificabilidad del sector para tipologías edificatorias diferentes a la predominante de Manzana Abierta.

1.11.- Índice de integración social:

Igual o superior al 30 % de la superficie edificable residencial del sector para vivienda protegida.

1.12.- Sistemas generales incluidos en el Sector:

• SG-EL.7:.....	1.556 m ²
• SG-EL.8:.....	10.919 m ²
• SG-EL.9:.....	7.057 m ²
• SG-EQ.2:.....	84.468 m ²
• SG-V.2:.....	16.572 m ²
Total:.....	120.572 m²

1.13.- Objetivos:

- Ordenación de los terrenos rústicos existentes al Este del Ensanche Residencial para su desarrollo, con un uso residencial intensivo, en una actuación de remate del casco urbano central de la Ciudad.

Se propone la continuidad de la trama del Ensanche, completando su estructura reticular con un desarrollo en manzana abierta; la creación de una gran Avenida central arbolada –con 38,00 m entre fachadas y un paseo en su lado Oeste- en dirección norte/sur, que cierra el viario perimetral del Casco Urbano central y se configura como el eje principal de actividad, estancia, y representación urbanas del nuevo desarrollo; y la creación de una nueva fachada urbana hacia el río Bayas, con edificación en torres de XV plantas, que dan frente al gran parque proyectado en las riberas del Ebro y Bayas, en el que se sitúa el nuevo Campo de Fútbol.

- Configuración de una gran plaza central porticada en el encuentro de la Avenida central con el nuevo acceso a la Ciudad desde la Ronda Este -a través del camino de Anduva, y, de la rotonda prevista en Anduva- en la que se dispone un gran complejo de actividad terciaria y comercial.
- Configuración del complejo dotacional deportivo de Miranda de Ebro, con la disposición de un nuevo Campo de Fútbol, y de un nuevo gran aparcamiento anejo que dará servicio al conjunto del complejo deportivo.

2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Art. 101 RU CyL)

2.1.- Calificación urbanística: según ordenación establecida en el presente Proyecto

2.2.- Ordenanza aplicable: Ordenanza propia SUE-D (R.9)
(apartado "02. Volumen de Normativa" del Presente Proyecto)

2.3.- Coeficientes de ponderación

Residencial multifamiliar libre **1**
Residencial multifamiliar protegida..... **0,5**
Terciario y equipamiento comercial, de servicios, de ocio y análogos privados..... **0,5****2.4.- CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

CARACTERÍSTICAS GENERALES	PROPUESTA
SUPERFICIES GENERALES	
Sector sin S.G. Adscritos	257.343 m²
Sistemas Generales Adscritos	
SG-EL.7	1.556 m ²
SG-EL.8	10.919 m ²
SG-EL.9	7.057 m ²
SG-EQ.2	84.468 m ²
SG-V.2	16.572 m ²
Total S.G. Adscritos	120.572 m²
Sector con S.G. Adscritos	377.915 m²
Dotaciones públicas existentes (camino de Anduva)	2.300 m ²
Suelos con derechos de asignación de aprovechamientos lucrativos	375.615 m²
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (Sin S.G. Ads.)	
Parcelas de Uso Residencial	55.294 m ²
Parcelas de Equipamiento Privado	0 m ²
Parcelas de Terciario	6.900 m ²
Sistema Local de Espacios Libres	78.408 m ²
Parcelas de Equipamiento Comunitario	47.610 m ²
Viario y otros espacios públicos no delimitados	69.131 m ²
Total Sector sin S.G. Adscritos	257.343 m²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	
Parcelas de "Equipamientos privados"	0 m ² (t)
Parcelas de "Usos terciarios"	24.585 m ² (t)
Parcelas de "Uso residencial":	
· Vivienda Protección Pública:	55.845 m ² (t)
· Vivienda Promoción Libre:	125.375 m ² (t)
· Locales comerciales:	18.950 m ² (t)
Total parcelas "Uso residencial"	200.170 m² (t)
TOTAL SECTOR	224.755 m² (t)
Edificabilidad media	0,87 m² (t)/m².
Superficie edificable orientativa de "Equipamientos públicos"	13.193 m² (t)

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

(Sector SUE-D [R.9] sin "sistemas generales" adscritos)

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m ²)	% AREA (%)
<i>Parcelas de Uso Residencial</i>		
R.1	3.812	1,48%
R.2	3.688	1,43%
R.3	4.657	1,81%
R.4	3.820	1,48%
R.5	3.345	1,30%
R.6	4.090	1,59%
R.7	1.457	0,57%
R.8	3.938	1,53%
R.9	3.776	1,47%
R.10	4.250	1,65%
R.11	5.303	2,06%
R.12	3.035	1,18%
R.13	3.278	1,27%
R.14	3.818	1,48%
R.15	3.027	1,18%
TOTAL PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	55.294	21,49%
<i>Parcelas de Uso Terciario</i>		
T.1 Terciario Comercial	6.900	2,68%
TOTAL PARCELAS DE USO TERCIARIO	6.900	2,68%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
EQ.1	2.070	0,80%
EQ.2	2.370	0,92%
EQ.3	38.815	15,08%
EQ.4	3.718	1,44%
EQ.5	637	0,25%
TOTAL PARCELAS EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	47.610	18,50%
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
EL.1	7.234	2,81%
EL.2	7.278	2,83%
EL.3	4.805	1,87%
EL.4	5.977	2,32%
EL.5	2.586	1,00%
EL.6	50.101	19,47%
EL.7	427	0,17%
TOTAL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	78.408	30,47%
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS	69.131	26,86%
TOTAL SECTOR SUE-D (R.9) "MIRANDA SUR"	257.343	100,00%

DOTACIONES	DIMENSIÓN	ESTÁNDARES	REG. URB.
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO			
EQ.1	2.070 m ²		
EQ.2	2.370 m ²		
EQ.3	38.815 m ²		
EQ.4	3.718 m ²		
EQ.5	637 m ²		
TOTAL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	47.610 m²	21,18 m² / 100 m²(t)	≥ 20 m²/100 m²(t)
		18,50 %	≥ 5 % del Sector
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES			
EL.1	7.234 m ²		
EL.2	7.278 m ²		
EL.3	4.805 m ²		
EL.4	5.977 m ²		
EL.5	2.586 m ²		
EL.6	50.101 m ²		
EL.7	427 m ²		
TOTAL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	78.408 m²	34,89 m² / 100 m²(t)	≥ 20 m²/100 m²(t)
		30,47 %	≥ 10 % del Sector
SISTEMAS GENERALES			
SG-EL.7	1.556 m ²		
SG-EL.8	10.919 m ²		
SG-EL.9	7.057 m ²		
SG-EQ.2	84.468 m ²		
SG-V.2	16.572 m ²		
TOTAL SISTEMAS GENERALES	120.572 m²		
TOTAL SG + SL	246.590 m²		
APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS			
APARCAMIENTOS DE TITULARIDAD Y USO PRIVADOS			
<i>Parcelas Residenciales</i>			
R.1	134 ud.		
R.2	152 ud.		
R.3	125 ud.		
R.4	99 ud.		
R.5	81 ud.		
R.6	89 ud.		
R.7	60 ud.		
R.8	151 ud.		
R.9	139 ud.		
R.10	151 ud.		
R.11	168 ud.		
R.12	194 ud.		
R.13	170 ud.		
R.14	182 ud.		
R.15	115 ud.		
Total Parcelas Residenciales	2.010 ud.		
<i>Parcelas Terciario Comercial</i>			
T.1 (Titularidad privada)	246 ud.		
Total Parcelas Terciario Comercial	246 ud.		
<i>Parcelas de Equipamiento Comunitario</i>			
EQ.1	47 ud.		
EQ.2	54 ud.		
EQ.4	84 ud.		
EQ.5	15 ud.		
Total Parcelas de Equipamiento Comunitario	200 ud.		
TOTAL APARCAMIENTOS DE TITULARIDAD Y USOS PRIVADOS	2.456 ud.	52,21 %	≥ 50%
APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO			
<i>Parcelas Terciario Comercial</i>			
T.1 (Uso Público)	533 ud.		
Total Parcelas Terciario Comercial	533 ud.		
<i>Parcelas de Equipamiento Comunitario</i>			
EQ.3 (Campo de fútbol)	399 ud.		
Total Parcelas de Equipamiento Comunitario	399 ud.		
APARCAMIENTOS EN LA VÍA PÚBLICA (Dominio y uso público)	1.316 ud.	27,98 %	≥ 25%
TOTAL APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO	2.248 ud.	1,00 plz. / 100 m²(t)	≥ 1 plz. / 100 m²(t)
TOTAL APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS	4.704 ud.	2,09 plz. / 100 m²(t)	≥ 2 plz. / 100 m²(t)

CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	CARACTERÍSTICAS							PERFIL
	Superficie m ² (p)	Vivienda	Terciario	Total	Garaje y usos aux.		Equip.	
		Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Pzas. Gar. (Mínimo normativo)	Sup. Techo (orientativo) m ² (t)	
R.1 (V.P.)	3.812	12.325	1.000	13.325	7.624	134		VI(a) / II
R.2	3.688	13.260	1.900	15.160	7.376	152		VI(a) / II
R.3	4.657	11.475	960	12.435	9.314	125		VI(a) / II
R.4	3.820	9.520	285	9.805	7.640	99		VII / II
R.5	3.345	7.820	230	8.050	6.690	81		VI(a) / II
R.6 (V.P.)	4.090	8.415	485	8.900	8.180	89		VI(a) / II
R.7 (V.P.)	1.457	4.675	1.320	5.995	2.914	60		VI(a) / II
R.8	3.938	13.090	1.940	15.030	7.876	151		VI(a) / II
R.9	3.776	12.325	1.505	13.830	7.552	139		VI(a) / II
R.10	4.250	13.600	1.425	15.025	8.500	151		VI(a) / II
R.11 (V.P.)	5.303	15.045	1.730	16.775	10.606	168		VI(a) / II
R.12	3.035	17.680	1.665	19.345	6.070	194		XV / II
R.13 (V.P.)	3.278	15.385	1.550	16.935	6.556	170		XV / II
R.14	3.818	16.405	1.735	18.140	7.636	182		XV / II
R.15	3.027	10.200	1.220	11.420	6.054	115		XV / II
TOTAL V.L.	37.354	125.375	12.865	138.240	74.708	1.389		
TOTAL V.P.	17.940	55.845	6.085	61.930	35.880	621		
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES	55.294	181.220	18.950	200.170	110.588	2.010		
T.1 Terciario	6.900		24.585	24.585	27.600	779		XI / II
TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO	6.900	0	24.585	24.585	27.600	779		
EQ.1	2.070				-	47	3.105	IV / II
EQ.2	2.370				-	54	3.555	IV / II
EQ.3 (Campo de fútbol)	38.815				-	-	-	IV / II
EQ.4	3.718				-	84	5.577	IV / II
EQ.5	637				-	15	956	IV / II
TOTAL EQUIPAMIENTOS	46.973	0	0	0	0	200	13.193	
TOTAL	109.167	181.220	43.535	224.755	138.188	2.989	13.193	

2.5.- Cálculo del aprovechamiento medio:

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	Superf. Edificable m ² (t)	Coef. Ponderacion	Aprovech. Pond. m ² (t)up
Residencial multifamiliar protegida	55.845	0,50	27.922,50
Residencial multifamiliar libre	125.375	1,00	125.375,00
Terciario / comercial privado			
Locales comerciales en planta baja parcelas residenciales	18.950	0,50	9.475,00
Parcela uso Terciario / Comercial	24.585	0,50	12.292,50
Aprovechamiento ponderado total			175.065,00
Suelos con derechos de asignación de aprovechamientos lucrativos	375.515	m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,4662 m² (t)up/m²

2.6.- Unidades de actuación:.....Única (*Miranda Sur*)

2.7.- Usos fuera de ordenación:

Usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones existentes, no compatibles con la ordenación establecida que aparecen reflejados en el plano "O.3. Directrices de gestión y ejecución" del Documento "05. Planos" del presente expediente.

2.8.- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos:

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

2.9.- Otras determinaciones vinculantes:

Se destinan a usos terciarios/comerciales, **43.535 m²(t)** que dan lugar a un **índice de variedad uso**, del **19,37 %** de la edificabilidad total del Sector.

Se destinan a tipologías edificatorias diferentes a la predominante de Manzana Abierta, **90.425 m²(t)**, que se disponen en viviendas en Torres y en el Centro Terciario/Comercial, lo que da lugar a un **índice de variedad tipológica** del **40,23 %** de la edificabilidad total del Sector.

Se destinan a **vivienda protegida 55.845 m²(t)**, frente a una edificabilidad residencial total en el Sector de **181.220 m²(t)**, lo que da lugar a un índice de integración social del **30,82%**.

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.

Donostia / San Sebastián, mayo de 2.010

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francisco de León". The signature is stylized with a large, sweeping flourish above the name and a horizontal line underneath.

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.
Por *Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.*