

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

DOCUMENTO 2. – MEMORIA VINCULANTE

TITULO I.- JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

En el artículo 28 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se señala:

1.-Dentro del suelo urbanizable, deben incluirse en la categoría de suelo urbanizable delimitado los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere más adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística.

*2.-Los terrenos incluidos en suelo urbanizable delimitado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un **Plan Parcial**. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.*

Así mismo en el artículo 137 Planes Parciales del citado Reglamento se indica que los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable y pueden tener por objeto:

B)En los sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

El artículo 138 reza:

1.-No podrán aprobarse Planes Parciales en los Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor.

2.-Los Planes Parciales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos,

critérios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante. Igualmente ocurre en cuanto a la previsión del Plan General sobre el momento de redactarse y presentarse a tramitación el Plan Parcial, ya que establece un período de un año para su presentación a partir de la Aprobación Definitiva del P.G.O.U., habiéndose consumido ya ese tiempo.

En este sentido, resulta procedente la iniciativa emprendida por titulares de derechos en el Sector que, en ejercicio de sus facultades, presentan a tramitación este Plan Parcial, resultando obvia la conveniencia y oportunidad de su desarrollo a la vista de la necesidad existente en Miranda de Ebro de aumentar la oferta de suelo residencial, con ánimo de reducir en lo posible el excesivo precio de la vivienda, causado principalmente por la alta repercusión del coste del suelo, así como el hecho de poner en el mercado parcelas para viviendas de protección oficial en cuantía del 50% del total, cuya ubicación se establece en este Plan Parcial y que concretará oportunamente el Proyecto de Actuación.

TITULO II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El objetivo buscado con el presente instrumento legal, es la ordenación de espacios en un terreno, actualmente de uso agrícola y clasificado como "Urbanizable delimitado" por el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, rodeado prácticamente por suelo urbano, con una zona de tipología "Ciudad jardín", una barriada de edificación autosuficiente y un núcleo urbano de baja densidad e irregular fisonomía urbanística, dentro de los límites y obligaciones impuestos por la Ley del suelo y Normas vigentes.

Los objetivos son:

- a) *Conexión de la ordenación del Sector con los Sistemas Generales de la ciudad.*
- b) *Máxima cohesión con la estructura urbana de la zona, tratando de lograr la mejor integración con las diferentes zonas colindantes.*
- c) *Consideración de las directrices relativas al planeamiento vigente del medio físico, del medio socio-económico, de la infraestructura viaria y de las infraestructuras de servicios urbanos.*
- d) *Diseño de una parcelación y zonificación de usos apropiada para la tipología del uso principal (residencial).*
- e) *Ordenación de la edificación, situando la mayor densidad en la zona este del sector, colindante con el núcleo urbano de Bayas, difuminando su volumen y altura a medida que se va hacia la zona oeste del sector, para tratar asimismo de reducir el impacto visual que pueda producirse.*
- f) *Ordenación de espacios y áreas de edificación para subrayar el carácter plenamente urbano del sector y autosuficiente en servicios al máximo posible.*
- g) *Ubicación de las dotaciones obligatorias estipuladas por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril.*
- h) *Dotar al Sector de una red viaria adecuada que se apoye en el sistema viario existente en todo su perímetro.*
- i) *Establecer los esquemas básicos de los servicios urbanos de los que se debe dotar al Sector y sentar las bases para el posterior Proyecto de Urbanización.*
- j) *Proyectar la parcelación de forma que facilite la cesión y asignación futura en el Proyecto de Actuación por el Sistema de Compensación.*

- k) Establecer unas bases coherentes para la futura gestión del Sector.*
- l) Proyectar la parcelación de forma que facilite las cesiones y asignaciones futuras en la reparcelación posterior.*
- m) Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a “Sostenibilidad y protección del medio ambiente”.*
- n) Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a “Protección del patrimonio cultural”.*
- o) Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a “Calidad urbana y cohesión social”.*

Los criterios de definición de la estructura urbana considerados son:

RED VIARIA

Se diseñará el sistema viario proporcionado a las necesidades de tránsito rodado y peatonal.

Los aparcamientos se ubicarán adosados a las aceras y al margen de las bandas de circulación ó en el interior de los solares.

El nuevo trazado viario, siempre será público, tendrá un ancho mínimo entre alineaciones de diez metros, en el caso de que sea de dos sentido y de siete metros para un solo sentido, incluyendo aceras.

En viarios con intensidad reducida de tránsito rodado se podrá permitir la coexistencia de tráfico peatonal y rodado, pudiendo diferenciarse mediante pavimentación, separadores o señalización horizontal, las áreas de movimiento y circulación.

El diseño del viario deberá incorporar, cuando su sección lo permita, soluciones de arbolado o zonas restringidas de vegetación.

La pavimentación de calzadas y aceras se realizará considerando las condiciones del tránsito previsto. Los pavimentos serán preferentemente de aglomerado asfáltico en caliente. Los bordillos, caso de incorporarse al diseño de la vía (se proyectan vías sin acera propiamente dicha), serán de hormigón o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante.

El diseño se realizará de tal manera que se cumpla con la normativa vigente en cuanto a supresión de barreras arquitectónicas (Ley 3/1998, 24 de Junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y Reglamento de desarrollo según Decreto 217/2001, 30 de Agosto, as como cualquier otra que sea de aplicación.

SERVICIOS URBANOS

1.- Abastecimiento y distribución de Agua potable.

Los materiales que se utilicen en la red de abastecimiento cumplirán las normas UNE, siendo preferentemente tuberías de fundición dúctil o PVC con juntas de tipo “presión” debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 60 mm. La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas.

La dotación mínima, incluyendo servicios comunes, será de 200 litros/habitantes por día.

Cualquier manantial o pozo deberá estar situado a una distancia superior a cincuenta metros de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo éste estar situado aguas debajo de aquel.

2.- Saneamiento y Alcantarillado.

La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. Las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado viario o por espacios libres de uso público. Deben estar a cofa inferior que las de las

conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1m, aunque es aconsejable a una profundidad de 1,50 m.

Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro, se dispondrán pozos de registro en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros de distancia mínima.

Los conductos pueden ser de hormigón, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm.

El vertido se hará a la red municipal cuando exista y tenga suficiente capacidad de carga.

3.- Red de Alumbrado público.

Las redes de alumbrado exterior deberán diseñarse con criterios de ahorro y eficiencia energética, así como con minoración de la contaminación lumínica. Deberán disponerse de reguladores luminosos nocturnos y de luminarias con límite de flujo hemisférico superior instalado inferior al 25%.

Los niveles de iluminación considerados serán los siguientes :

En las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (JW/m no obstante en casos excepcionales y justificados podrá llegarse a consumos de 1,5 W/m.

En aquellas instalaciones que exijan mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión (tales como parques, jardines y zonas residenciales), podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenúros, etc., siempre que se cumpla la limitación de consumo.

Los soportes de luz instalados en parques y jardines tendrán una altura superior a cinco metros y a ocho en calles con tránsito rodado importante. En

cualquier caso se evitará que el punto de luz esté situado a una altura inferior a tres metros. La distancia entre los punto de luz variará de 20 a 30 metros.

Se emplearán preferentemente lámparas de vapor de sodio alta presión o en su caso lámparas de vapor de mercurio de alta presión.

4.- Red suministro de energía eléctrica.

Las líneas de distribución de baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable, lo cual se justificará adecuadamente en su caso, enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas. Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean.

Los conductores que se utilicen en redes subterráneas serán de cobre o de aluminio, aislados con papel impregnado o materias plásticas o elastómeros adecuadas. Estarán protegidos contra la corrosión del terreno y tendrán resistencia mecánica suficiente para absorber los esfuerzos a que puedan estar sometidos.

Los conductores que se utilicen en redes aéreas serán de cobre, aluminio y otros materiales o aleaciones que posean características eléctricas y mecánicas adecuadas. Podrán estar desnudos o aislados.

La profundidad mínima de la instalación de conductores, directamente enterrados será de 0,60 metros, salvo en cruces o en casos especiales, justificando siempre las distancias apropiadas. A 10 cm por encima del conductor se colocará una cobertura de aviso y protección.

4.1.- Red de Suministro de Energía Eléctrica en Suelo urbanizable.

Red de transporte Líneas

Se podrá autorizar su tendido aéreo por los pasillos de protección y reserva previstos. Todo trazado aéreo que existiera, a partir del momento de

aprobación de Plan Parcial se variará transformándolo en subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización y tenga las cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización.

Subestaciones

Se podrá autorizar su ubicación en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrá pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida de la red establecida.

Red de reparto

Líneas

Su tendido podrá ser aéreo cuando discorra por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir del momento de aprobación del Plan Parcial se variará el trazado aéreo transformándolo en subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización y tengan las cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización.

Estaciones transformadoras

Se podrá autorizar su emplazamiento en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación, se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones, hasta la acometida con la red establecida, distinguiendo las servidumbres de la línea aérea y subterránea de acuerdo a la Reglamentación vigente.

Red de distribución: Líneas y Centros de transformación

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable habrán de contemplar lo dispuesto en la normativa sectorial junto con lo establecido por el PGOU.

5.- Espacios libres, parques y jardines públicos.

El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. Se diseñarán los paseos peatonales y áreas de reposo y juego de niños. Se completará el estudio con la previsión del mantenimiento y conservación de la jardinería con riegos adecuados.

TITULO III.- ORDENACION GENERAL

Capítulo 1.- Legislación Aplicable.

Es de aplicación la Ley de Urbanismo de Castilla y León (L.U.C.y.L.) (5/1999, de 8 de abril), así como al Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U.C. y L.) que la desarrolla. También es de aplicación el contenido normativo del Plan General, y específicamente las determinaciones correspondientes al Sector SUE-D (R.10) "Bayas Oeste".

Los plazos para el desarrollo de este Sector vienen determinados por el Artº 23 del P.G.O.U., tal como se ha señalado en el Capítulo 2 del Título III de la Memoria Informativa (Determinaciones de Ordenación General).

Capítulo 2.- Desarrollo de la capacidad máxima del Sector.

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

La densidad max./min. de 40 viv./Ha. está adaptada a las determinaciones del R.U.C. y L. (Art. 86) en su límite inferior.

La edificabilidad máxima para usos privados de 0'500 m² edificables por m² de la superficie del sector es la mitad del máximo establecido en el Art. 86 2.c) del R.U.C. y L.

El índice de variedad de uso se fija en un mínimo del 20 % coincidente con el establecido en el apartado d) 2º del Art. 86 del R.U.C. y L., cuyo cumplimiento queda garantizado al poderse incluir en este concepto la edificación de viviendas con protección pública, que se fija en el 50 % de la edificabilidad residencial.

El índice de variedad tipológica debe ser igual o superior al 20 %, de acuerdo con lo señalado en el punto 3.b) del Art. 86 del R.U.C. y L.

También se señala que el índice de integración social debe alcanzar el 50 % del aprovechamiento del sector para vivienda protegida.

Los sistemas generales adscritos a este sector alcanzan los 25.841 m²,

y son los siguientes:

SG-EL.10.....	5.623 m ²
SG-EL.12.....	11.228 m ²
SG-V.2 (Ronda Este, Tramo II, izquierda Río Bayas).....	8.990 m ²

La superficie real del Sector (sin SG^S) según medición sobre plano taquimétrico levantado al efecto es de 70.583,66 m², por lo que de acuerdo con los parámetros antes citados la capacidad máxima del sector es la siguiente:

Nº máx./mín. de viviendas: $7,058366 \times 40 = \mathbf{282 \text{ viviendas}}$

Edificabilidad máxima usos privados: $70.583,66 \times 0'500 = \mathbf{35.291,83 \text{ m}^2}$

TITULO IV.- ORDENACIÓN DETALLADA

Capítulo 1.- Delimitación del Sector y Sistema de Actuación

La delimitación del presente Plan Parcial de Ordenación (Sector SUE-R10) es la recogida en el Plan General de Ordenación Urbana, según se aprecia en el plano 4.- Delimitación y Superficie.

El presente documento específico, al ser concreto por obligación, al desarrollar lo dispuesto en el general, justifica la mínima diferencia apreciada en cuanto a su superficie, apuntada en el capítulo 1 del Título II de la memoria Informativa.

El Sector tiene forma trapezoidal con una extensión rectangular al este. Cuenta con una superficie delimitada de 70.583,66 m², indicándose en el plano de delimitación todas las cotas de su perímetro.

La descripción pormenorizada de los límites de la unidad, tal y como se refleja en los planos 2,3,4 y 5. sobre taquimetría, planeamiento, cartografía y parcelario y delimitación, es la siguiente obtenida a partir de las mediciones del levantamiento taquimétrico realizado al efecto:

NORTE: línea recta de 1 tramo de 427,26 m que limita con la Barriada de Santa Ana.

SUR : línea recta de 1 tramo de 307,26 m. que limita con la Calle D del Poblado de Los Angeles.

ESTE: línea quebrada de 12 tramos de 21 m, 18,10 m, 29,85 m, 4,46 m, 13,55m, 18,92m, 7,44m, 62,07 m, 27,06 m, 32,19 m, 73,74 m y 38,76 m.

OESTE: línea quebrada de tres tramos de 178,19 m, 82 m y 31,59 m.

Sin perjuicio de su ratificación en el posterior Proyecto de Actuación se propone el Sistema de Compensación para el desarrollo del Sector.

Capítulo 2.- Justificación de la Solución Adoptada

En el Capítulo 4 se describe la descripción detallada de la alternativa de ordenación y diseño adoptada para el Sector. La elección definitiva de esta solución sobre otras estudiadas ha sido motivada por un mayor grado relativo de compatibilidad y cumplimiento de los criterios y objetivos de planeamiento expresados en el apartado anterior, armonizando las propuestas con los deseos expresados por los promotores y las propia determinaciones del Plan General.

Se ha analizando el impacto que sobre los costos de ejecución, tanto edificación como urbanización, producían las diferentes soluciones. En este sentido, se ha optado por la solución más económica y aparentemente más racional (entre las alternativas estudiadas) para la urbanización de viales y zonas verdes. (estas últimas sugeridas por el P.G.O.U.).

En cuanto a la tipología de edificación, se han desestimado soluciones de menor coste de construcción, maximizando criterios de bienestar, calidad ambiental e higiene. Es por esta razón por lo que la edificación residencial responde a un sistema constructivo de doble crujía y fondos de 9 y 12 m, con núcleos de comunicaciones verticales sirviendo únicamente a dos, tres o cuatro viviendas por planta, así como la vivienda unifamiliar es aislada o pareada.

La solución adoptada, por otra parte, cumple las directrices del Plan General, tal como se ha expuesto y satisface los condicionantes previos al planeamiento, de acuerdo a las consideraciones básicas de partida expuestas en apartados anteriores.

Se cumplen así mismo todos los requerimientos de equipamientos y Espacios Libres Públicos y Aparcamientos señalados en los apartados anteriores y en la correspondiente ficha del Plan General.

Capítulo 3.- Cálculo del Aprovechamiento medio. Cálculo de los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamientos. Cumplimiento de los parámetros de aplicación. Resumen de Reservas de suelo

De acuerdo a las determinaciones del P.G.O.U., recogidas en la ficha SUE-D (R.10) "Bayas Oeste" resultan los siguientes parámetros de aplicación:

Superficie del sector 70.258 m² (70.583,66 m² medición real)

Edificabilidad máxima lucrativa: 0'500 m²/m²

Densidad máx./mín. de viviendas 40 viv./ha.

Índice de variedad de uso $\geq 20\%$

Índice de variedad tipológica $\geq 20\%$

Índice de integración social 50 % aprovechamiento vivienda protegida

De acuerdo con estos parámetros se obtiene:

Edificabilidad lucrativa máxima: $70.583,66 \times 0'500 = 35.291,83 \text{ m}^2$

Nº máx./mín. de viviendas $40 \times 7,058366 = 282 \text{ viviendas}$.

A pesar del carácter predominantemente residencial del sector, se ha destinado una parte de la edificabilidad lucrativa (428,21 m²) para equipamiento privado, en cualquiera de sus manifestaciones (comercial ,deportiva, social, etc..)

Deducidos los 428,21 m² de la edificabilidad total del sector, quedaría para el uso residencial $35.291,83 - 428,21 = 34.863,62 \text{ m}^2$ de los cuales al menos al 50%, es decir 17.431,81 m² debe destinarse a Vivienda Protegida. En este caso lo destinado a vivienda protegida asciende a 18.068,23 m² (51,82%) Este porcentaje se obtiene de acuerdo con lo establecido en el Artº 86 letra e) por remisión al Artº 87.1 en el que se establece que el porcentaje de la reserva de viviendas con protección pública, se establecerá sobre la edificabilidad residencial (Decreto 68/2006 de 5 de Octubre por el que se modifica el Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

De acuerdo con estas premisas se procede a establecer los coeficientes de ponderación de los distintos usos, al objeto de efectuar el cálculo de cesión y dotaciones. A estos efectos se ponderan usos de conformidad con lo establecido en el Art. 102 del R.U.C. y L..

En este aspecto, de modo justificado, se han desestimado, los coeficientes propuestos por el P.G.O.U. en el Art. 9.3., que son los siguientes:

<i>Residencial multifamiliar libre:</i>	<i>1</i>
<i>Residencial multifamiliar protegida:</i>	<i>0'7</i>
<i>Residencial unifamiliar:</i>	<i>1'1</i>
<i>Equipamientos privados:</i>	<i>0'8</i>

Hay que indicar que los coeficientes propuestos por el art. 9.3 del P.G. de O.U., están en la mayoría de los casos alejados de la realidad en Miranda de Ebro, ya que una prospección en profundidad del mercado inmobiliario de la ciudad, con consultas a profesionales del ramo, han servido de base para proponer nuevos coeficientes que se ajustan mucho más a la realidad actual.

**COMPARACIÓN DE VALORES REALES DE MERCADO
EN MIRANDA DE EBRO VIVIENDA LIBRE / VIVIENDA PROTEGIDA
PARA OBTENER COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**

Usando como referencia promociones de vivienda libre en el núcleo del casco urbano nos encontramos con valores de vivienda (en bloque multifamiliar) cercanos a 3.000 euros/m2 útil.

Si se toma como referencia otras promociones de vivienda libre en bloque multifamiliar en el extrarradio del núcleo urbano (ej. Polígono “El Crucero”) aparecen valores de vivienda en torno a 2.700 euros/m2 útil.

Utilizando como referencia promociones de vivienda libre unifamiliar en hilera en el Polígono “El Crucero” los valores en venta de las viviendas unifamiliares se sitúa en torno a 2.100 euros/m2 útil.

Ejemplo 1: Viviendas de nueva construcción en C/ Ronda del Ferrocarril promovidas por ROACON, S.A. se venden por un precio medio de 3.000 euros/m² útil.

Ejemplo 2: Viviendas de nueva construcción en C/ Vitoria – esquina C/ Ciudad de Toledo, promovidas por U.T.E. Ganalto, S.A.-Promociones Aranguiz, S.A. se venden por un precio medio de 2.900 euros/m² útil.

Ejemplo 3: Viviendas de nueva construcción en el Polígono Residencial El Crucero en la parcela C-5, promovidas por U.T.E. Ganalto, S.A.-Promociones Aranguiz, S.A. se venden por un precio medio de 2.700 euros/m² útil.

Ejemplo 4: Viviendas unifamiliares en hilera en el Polígono Residencial El Crucero en la parcela R-10, promovida por “Caperu, Obras y Construcciones, S.L.” se venden por un precio medio de 2.100 euros/m² útil.

El importe de los módulos vigentes (euros/m² útil) para 2.008 de vivienda protegida en Miranda de Ebro es:

- Módulo vivienda protegida ordinaria 1.212’80 euros/m² útil.
- Módulo “vivienda joven” 1.288’60 euros/m² útil.

Dado que la vivienda joven no puede superar el 25% de la totalidad de vivienda protegida, se estima el siguiente valor medio del módulo de vivienda protegida:

$$(1.212'80 \times 0'75) + (1.288'60 \times 0'25) = \text{Módulo medio} = 1.231'75 \text{ euros/m}^2 \text{ útil.}$$

Los resultados comparativos y el coeficiente obtenido son finalmente:

Bloque multifamiliar libre en centro núcleo urbano	3.000’00 euros/m ² útil.
“ “ “ “ “ “ “	1.231’75 euros/m ² útil.

Coeficiente de ponderación: $1.231'75 / 3.000 = 0'41$

Bloque multifamiliar libre en extrarradio urbano	2.700’00 euros/m ² útil.
“ “ “ “ “ “	1.231’75 euros/m ² útil.

Coeficiente de ponderación: $1.231'75 / 2.700 = 0'456$

Aunque la tipología unifamiliar es bastante extraña en vivienda protegida, dado que el módulo oficial difícilmente puede asumir el sobrecoste de la construcción en tipología unifamiliar, el coeficiente resultante sería:

<i>Viviendas unifamiliares en hilera libre (El Crucero)</i>	2.100'00 euros/m2 útil.
<i>Viviendas unifamiliares en hilera protegida</i>	1.231'75 euros/m2 útil.

Coeficiente de ponderación: $1.231'75 / 2.100 = 0'587$

En el caso de la vivienda unifamiliar hay que tener en cuenta que aunque su precio de adquisición sea superior al de la vivienda en bloque, su coste de construcción es muy superior al de ésta última.

En definitiva, los coeficientes de ponderación reales de la vivienda en bloque protegida respecto a la vivienda en bloque libre se sitúan en torno a 0'45 según su emplazamiento en el núcleo urbano, lo que ha de valorarse según las circunstancias específicas de cada Sector.

Toda vez que el coeficiente mínimo según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León es 0'5, este ha de ser evidentemente el coeficiente de ponderación a considerar en Miranda de Ebro y así se ha adoptado.

En el caso de la vivienda unifamiliar el coeficiente de ponderación admite cierta flexibilidad en función de que la tipología sea aislada, pareada o adosada en hilera:

La primera tipología, extraña a los desarrollos urbanísticos habituales en Miranda de Ebro, representa para su adquirente una mayor exclusividad que la vivienda en bloque y por tanto con un precio de venta muy superior; ello no obstante, considerando igualmente el mayor coste de construcción de esta tipología conduce a considerar esta tipología de mayor valor que la tipología en bloque, y por ende con un coeficiente de ponderación mayor, en torno a un 10% superior al de la vivienda libre en bloque, dependiendo de la cercanía de su emplazamiento con el centro urbano. Coeficiente de ponderación estimado: 1'10.

La segunda tipología (pareada), existente en actuaciones anteriores (Maristas), aunque poco habitual en los desarrollos urbanísticos en Miranda de Ebro, representa igualmente una mayor exclusividad que la vivienda en bloque,

*aunque su sobrecoste de construcción compensa su mayor valor en venta, lo que conduce a estimar un coeficiente de ponderación igual o inferior a 1. Esta tipología unifamiliar es la adoptada para el desarrollo del Sector Bayas Oeste, como continuación del entramado de vivienda familiar tradicional del Poblado de Los Angeles, proponiéndose en este caso un **coeficiente de ponderación 1**, relativamente alto, dada su relativa cercanía con el centro del núcleo urbano.*

*La tercera tipología (adosada), es bien conocida en un desarrollo urbanístico reciente en Miranda de Ebro (Polígono Residencial El Crucero), con altos precios de venta (ante la inexistencia de otra oferta unifamiliar disponible), pero con un significativo fracaso de ventas (ninguna de las últimas promociones ha conseguido vender todas las viviendas), y con un coste de construcción claramente superior al de las viviendas en bloque. En consecuencia, el coeficiente de ponderación ha de situarse entre **0'75 y 1**, dependiendo de la calidad de la ordenación de su emplazamiento, y de su mayor o menor cercanía respecto del centro urbano.*

El caso del equipamiento es muy escaso en Miranda de Ebro y el valor de mercado, por alto que sea éste, no alcanza ni se aproxima al de la vivienda libre, por muy bajo que éste resulte. No obstante, buen ejemplo de ello se tiene en la parcela de la Ampliación de Ronda de Ferrocarril que permite bien uso de equipamiento, bien uso residencial según estudio de detalle. Las diversas ofertas económicas realizadas al propietario (Construcciones Merino) para la construcción de un centro comercial, apenas alcanzan el 60% del valor de la misma parcela con uso residencial libre a precio de mercado actual.

Como consecuencia de este Estudio y comparación de valores de mercado, se proponen nuevos coeficientes que se ajustan mucho más a la realidad actual.

Residencial multifamiliar libre: 1

Residencial multifamiliar protegida: 0'5 (Límite inferior según el Artº 102 a) del R.U.C. y L)

Residencial unifamiliar Pareada: 1

Equipamientos privados y comercial: 0'8

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

De acuerdo con el Artº 42 a) la L.U.C. y L. y Artº 105 del R.U.C. y L. que la desarrolla, la reserva de Espacio Libre Público debe ser de 20 m² por cada 100 m² edificados del uso predominante.

Según esto dicha superficie debería ser $35.291,83 \times 20/100 = 7.058,36$ m².

Dicho artículo señala que en ningún caso esta reserva debe ser inferior al 10% de la superficie del sector, es decir $70.583,66 \times 0,1 = 7.058,36$ m², por lo que predomina en todo caso esta última superficie, que curiosamente es coincidente con la obtenida para la edificabilidad real.

En el Plan Parcial se han previsto una zona destinada a este uso que suma 7.064,43 m², satisfaciendo las exigencias geométricas señaladas en el Artº 105 del R.U.C. y L.

Consecuentemente la reserva prevista para Espacio Libre Público computable en el Plan Parcial sería de 7.064,43 m², superior a la mínima exigida de 7.058,36 m².

RESERVA PARA EQUIPAMIENTOS

Viene establecida en el Artº 106 del R.U.C. y L. en concordancia con el Artº 42 a) y debe ser al menos 20 m² de suelo por cada 100 m² edificados del uso predominante, con un mínimo del 5% de la superficie del sector. Resulta por tanto $35.291,83 \times 20/100 = 7.058,36$ m². El 5% de la superficie del sector supone $70.583,66 \times 5/100 = 3.529,18$ m².

En el Plan Parcial se han previsto varias parcelas para este uso, con una superficie total de 7.138,70 m², lo que satisface ampliamente el mínimo requerido.

Dicho artículo establece además que al menos el 50% tendrá titularidad pública. Se le ha asignado esa condición a la parcela Equipamiento Público con una superficie de 3.530,51 m² es decir superior al 50% de lo antes señalado (7.058,36 x 50/100 = 3.529,18 m²). Para la titularidad privada se destinan dos parcelas EQ-1 y EQ-2 con una superficie total de 3.608,19 m², y una superficie edificable de 428,21 m², prefijada para este caso, que además computa a efectos de capacidad máxima permitida del Sector.

APARCAMIENTOS

En el Art^{os} 42 b) de la L.U.C. y L. y Art^o 104 del R.U.C. y L. se establece la dotación de 2 plazas por cada 100 m² del uso predominante, de los cuales al menos una de ellas será de uso público, debiendo además respetarse las siguientes reglas:

- a) al menos el 25% deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.*
- b) al menos el 50% deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.*

La reserva de plazas de aparcamiento sería por tanto de: 35.291,83/ 100 x 10 m² = 3.529 m² frente a los 4.059 m² proyectados, 1.764,5 m² deben estar sobre terrenos de uso y dominio público. En este caso se disponen 369 plazas de uso público, debiéndose ubicar el resto hasta alcanzar el estándar exigido en terrenos de titularidad privada.

De las plazas de uso público al menos 9 (1/40) de ellas se destinarán a discapacitados, de acuerdo con lo señalado en el Art^o 5 del Decreto 217/2.001 sobre Reglamento de accesibilidad de C. y L., estableciéndose en el proyecto

de Urbanización, la ubicación exacta siguiendo las recomendaciones del citado Decreto.

RESERVA PARA VIVIVENDAS PROTEGIDAS

Su número debe estar comprendido entre el 20% y el 80% de la edificabilidad residencial, de acuerdo con el Artº 87.1 del R.U.C. y L., siendo de aplicación en este caso el 50% al ser este el porcentaje establecido en la ficha del P.G.O.U.

La edificabilidad destinada al uso residencial alcanza los 34.863,62 m², (35.291,83 m² – 428,21 m²), de los cuales 18.068,23 m², es decir el 51,82%, se destinan a este uso, lo que supone 150 viviendas, equivalentes al 53,19% del total de 282.

Resumen de reservas de suelo

- E.L.P.....7.064,43 m² > 7.058,36 m²
 - Equipamientos.....7.138,70 m² > 7.058,36 m²
 - Aparcamientos (Uso Público).....4.059,00m² > 3.529 m²
-
- TOTAL reservas del Plan Parcial..... 18.262,13m² >17.616,72 m² (L.U.C. y L.)

Capítulo 4.- Descripción de la solución adoptada

4.1.- Estructura Urbana. Organización General

El ámbito de actuación está condicionado básicamente por las vías de comunicación preexistentes en el entorno de suelo urbano que lo rodea, así como por su posición relativa respecto al núcleo urbano de Bayas. Asimismo en la traza viaria la existencia de un gasoducto atravesando el sector de norte a sur se manifiesta también como elemento articulador de toda propuesta.

Todas estas premisas sugieren un diseño de trazados reticulares en manzana cerrada o semicerrada similares o inferiores en superficie a las manzanas del Poblado de los Angeles (Ciudad-Jardín), con la que limita por uno de sus lados, el sector.

La ordenación propuesta tiene tres áreas claramente diferenciadas entre sí a la vez que articuladas. Así se plantean cuatro tratamientos diferentes para dar solución a la conexión del sector con las tres tramas urbanas que lo rodean y la zona verde de la ribera del río Bayas.

En la zona norte del sector se recurre a una franja de edificación colectiva resuelta con tres alturas (B+2) y fondos de 9 y 12 metros, colindando con la parte trasera principal del barrio de Santa Ana y San Roque, extendiéndose desde el fondo del sector hasta la C/ Rivabellosa que procede del núcleo urbano de Bayas en dirección norte. Se trata de intentar lograr que el encuentro entre ambas tramas, la existente articulada con deficiente estructura edificatoria y características lineales con construcciones bajas entremedianeras y la propuesta del presente Plan Parcial, resulte lo menos traumática, desde un punto de vista urbanístico, aunque dadas las características de lo existente, resulta muy complejo. Se ha optado por repetir la edificación lineal apoyada en un vial de doble circulación y separada lo máximo posible de la trasera del barrio, para crear con ese espacio que les separa longitudinalmente el elemento que permita salvar visualmente la diferencia de alturas entre ambas tramas. La exigencia del cumplimiento de la densidad edificatoria (Art.86 del R.U.C y L.) y la “escasa” superficie disponible” del sector, obliga a proponer dos soluciones de fondos edificatorios diferentes, la mayor al comienzo y en medio de la propuesta que contacta con la C/ Rivabellosa, donde además la edificación lineal actual es más dispersa y heterogénea.

En el centro, ocupando la zona sur y oeste del sector, colindante con el Poblado de los Angeles y con uno de los Sistemas Generales Adscritos de la ribera izquierda del Bayas, la solución propuesta opta por manzanas amplias, de

características físicas casi idénticas a los de esa zona residencial de baja densidad, con ánimo de dar continuidad a esa trama urbana, pero regulando claramente la tipología edificatoria (unifamiliar aislada o pareada) y las alturas (B + 1), para que la integración de ambas tramas sea la mejor posible.

En la zona este, en contacto con la periferia del casco urbano de Bayas, con una edificación y una trama viaria en esa zona, desordenada y anárquica y con distintas alturas, se ha elegido una solución “puente”.

Como consecuencia de la exigencia del art.86 del R.U.C y L., antes citado y ante la necesidad de disponer las viviendas, se ha optado por situar entre Bayas y la trama regularizada que mimetiza a la del Poblado, cuatro edificaciones lineales con fondo de 12 metros, paralelas entre sí y alineadas en dirección al río Bayas, abrazando entre ellas las áreas de equipamiento, con idea de minimizar al máximo el impacto visual desde el casco urbano de Bayas y de crear una zona que junto a las otras dos planteadas, se articule en torno al espacio libre central, verdadero núcleo de la propuesta que debe dinamizar y articular la convivencia de las diferentes soluciones que se dan cita en este sector.

La parcela B 19 que forma parte del sector, pero físicamente se halla integrada en la trama urbana de Bayas, se ha tratado respetando la volumetría más próxima y por ello se ha proyectado con dos alturas (B + 1).

El objetivo final es la consecución de una volumetría que haciéndose más notoria junto al caso urbano de Bayas, se va reduciendo progresivamente hasta fundirse con su perímetro, diluyéndose suavemente hacia el río Bayas.

4.2.- Edificación Residencial

Las parcelas de uso residencial, se han dispuesto de acuerdo con el diseño completo del Sector de conformidad con los criterios expuestos. En total se han proyectado 10 áreas, no coincidentes todas ellas con manzanas propiamente dichas, comprendiendo en total noventa y cinco parcelas

destinadas a este uso, siendo obligatorio el uso terciario en planta baja, en dos de ellas (bloque 2 y 3) y compatible el uso comercial y otras actividades terciarias, junto al uso residencial en planta baja en todas las demás.

Las parcelas P1 a P 76 son las receptoras de la edificación residencial con tipología de unifamiliar aislada y/o pareada y constarán de dos plantas (PB+1). La parcelación y representación de volúmenes que figura en planos es sólo orientativa y por tanto no es vinculante.

Las parcelas Bloque 1 a Bloque 19 son las receptoras de la edificación residencial plurifamiliar con una altura de PB+2 y posibilidad de ubicar en PB tanto vivienda como usos comerciales y otros usos terciarios, sólo en los bloques 1 y 4, como se ha descrito anteriormente.

La edificación en altura deberá ser coincidente con las líneas de edificación grafiadas en planos quedando el resto calificados como Espacios Libres Privados (de uso y dominio), susceptibles de ser ocupados bajo rasante sin limitación para aparcamientos u otras dotaciones comunitarias del edificio.

Para la vivienda plurifamiliar la edificación se sitúa según la alineación y las líneas de edificación. La tipología es de doble crujía en altura, con fondos de 9 y 12 m. según lo reflejado en el plano de ordenación y gestión. Las viviendas resultantes son pasantes, lo que permitirá la ventilación cruzada y soleamiento suficiente en una fachada o en las dos. Todas ellas tienen vistas a las calles y/o a espacios libres, con posibilidad de zonas verdes u otros equipamientos públicos o privados abiertos. Sin perjuicio de lo dispuesto en ordenanzas, se señala la conveniencia de mantener una parcela mínima, no fraccionable de 250 m², lo que tendrá repercusión en la futura reparcelación.

El cuadro resumen de las 95 parcelas resultantes figura en la página siguiente, para una mejor comprensión.

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

SUPERFICIES PARCELAS

PARCELA	PARCELA	PARCELA			
P01	326.41 m ²	F39	272.46 m ²	B 1	1299.40 m ²
P02	319.15 m ²	F40	272.46 m ²	B 2	1497.21 m ²
P03	319.15 m ²	F41	272.46 m ²	B 3	1424.16 m ²
P04	319.15 m ²	F42	272.46 m ²	B 4	1121.04 m ²
P05	319.15 m ²	F43	272.46 m ²	B 5	784.63 m ²
P06	319.15 m ²	F44	272.46 m ²	B 6	639.48 m ²
P07	319.15 m ²	F45	272.46 m ²	B 7	679.90 m ²
P08	319.15 m ²	F46	272.46 m ²	B 8	671.33 m ²
P09	319.15 m ²	F47	272.46 m ²	B 9	617.96 m ²
P10	319.15 m ²	F48	272.46 m ²	B 10	609.16 m ²
P11	319.15 m ²	F49	272.46 m ²	B 11	554.51 m ²
P12	319.15 m ²	P50	456.01 m ²	B 12	538.74 m ²
P13	319.15 m ²	P51	282.70 m ²	B 13	316.17 m ²
P14	319.15 m ²	P52	262.69 m ²	B 14	456.71 m ²
P15	319.15 m ²	P53	262.69 m ²	B 15	475.38 m ²
P16	326.40 m ²	P54	262.69 m ²	B 16	462.43 m ²
P17	336.26 m ²	P55	262.69 m ²	B 17	473.22 m ²
P18	272.44 m ²	P56	262.69 m ²	B 18	264.42 m ²
P19	272.44 m ²	P57	262.69 m ²	B 19	681.31 m ²
P20	272.44 m ²	P58	269.06 m ²		
P21	272.44 m ²	P59	259.07 m ²		
P22	272.44 m ²	P60	262.69 m ²		
P23	272.44 m ²	P61	262.69 m ²		
P24	272.44 m ²	P62	262.69 m ²		
P25	272.44 m ²	P63	262.69 m ²		
P26	272.44 m ²	P64	262.69 m ²		
P27	272.44 m ²	P65	262.69 m ²		
P28	272.44 m ²	P66	263.84 m ²		
P29	272.44 m ²	P67	331.39 m ²		
P30	272.44 m ²	P68	334.86 m ²		
P31	272.44 m ²	P69	334.90 m ²		
P32	272.44 m ²	P70	304.51 m ²		
P33	278.00 m ²	P71	304.43 m ²		
P34	278.02 m ²	P72	304.46 m ²		
P35	272.46 m ²	P73	472.11 m ²		
P36	272.46 m ²	P74	426.37 m ²		
P37	272.46 m ²	P75	410.28 m ²		
P38	272.46 m ²	P76	401.10 m ²		

SUPERFICIES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

PARCELA	
ESPACIO LIBRE	7.034,63 m ²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.332,51 m ²
EQUIPAMIENTO PRIVADO 1	1.602,57 m ²
EQUIPAMIENTO PRIVADO 2	1.916,12 m ²

4.3.- Usos Terciarios en Plantas Bajas

Junto con los portales y entradas a garajes, en su caso, los usos terciarios particularmente el comercial, deberán alojarse en las plantas bajas de bloques residenciales 2 y 3, pudiendo disponer de acceso rodado y peatonal por las calles y por los espacios de maniobra, situados a ambos lados, con carácter eventual para carga y descarga o emergencia, de acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas de este Plan Parcial. Al ser autorizable también el uso residencial en las plantas bajas, será de libre disposición la coexistencia entre ambos usos en un mismo edificio, siempre que se respeten las limitaciones en cuanto a edificabilidad total y número máx./mín. de vivienda.

4.4.- Sistema de Espacios Libres de Uso Público y Uso Privado

La ubicación del Espacio Libre de Uso Público, se ha planteado en el centro del sector, frente al criterio señalado en la ficha específica del P.G.O.U., que lo situaba en el límite oeste del sector, pues se utiliza como elemento articulador y núcleo de la ordenación propuesta, dado que no se considera ni oportuno ni conveniente la concentración de espacios libres, sistemas generales y equipamiento deportivo que propone la ficha del sector.

Su superficie (7.064,43 m²) supera tanto las exigencias del Plan General como el estándar legal de 20 metros por cada 100 metros cuadrados construidos del uso predominante residencial. (Artº 42.2 a)) con los objetivos señalados en el Artº 38 de la L.U.C. y L.

4.5.- Sistema de Equipamientos

Según se ha expuesto en anteriores apartados, los equipamientos previstos se dimensionan de acuerdo con la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 42.2, con los objetivos señalados en el Artº 38 de dicha Ley y Artº 106 del R.U.C. y L. alcanzándose 7.138,70 m² de los cuales 3.530, 51 m² son de uso y titularidad pública.

De acuerdo con el diseño establecido en el Sector, descrito y justificado en esta Memoria, han resultado tres espacios destinados a equipamiento.

El total de superficie del Sector en planta destinado a dichos equipamientos alcanza la cifra de 7.138,70, superando, tal y como ya se ha expuesto, las exigencias de la legislación vigente de 20 m² por cada 100 m² construidos del uso predominante, superior también al mínimo del 10 % de la superficie del sector. Seguidamente se resumen en un cuadro los datos anteriores.

<i>Equipamiento Público</i>	<i>3.530,51 m2</i>
<i>Equipamiento Privado EP-1.....</i>	<i>1.692,07 m2</i>
<i>Equipamiento Privado EP-2.....</i>	<i>1.916,12 m2</i>
<i>Total Equipamientos.....</i>	<i>7.138,70 m2</i>

4.6.- Red Viaria y Peatonal. Aparcamientos

La red viaria y peatonal proyectada para el Sector, ha sido descrita en apartados anteriores y tan sólo hay que señalar el tratamiento de “coexistencia” del que ha querido dotarse a la trama que soporta la edificación unifamiliar, con viales de tráfico restringido, ausencia de acera propiamente dicha y disposición de plazas de aparcamiento junto a la delimitación de las parcelas.

La dotación de plazas de aparcamiento se ha dispuesto en función del estándar que establece la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 42.2.b y Artº 104 del R.U.C. y L., que es de 2 plazas por cada 100 m² construibles del uso predominante, teniendo en cuenta que al menos una de ellas será de uso público.

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

Para aparcamientos públicos se han proyectado 4.059,00m² equivalentes a 369 plazas, dotación que satisface totalmente el cálculo. La dificultad de situar en el Sector el número de plazas de aparcamiento exigidas por la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León, obliga inevitablemente a la colocación en línea y en paralelo, para dar solución a la aludida previsión de plazas de aparcamiento.

4.7.- Jardinería y Mobiliario Urbano

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

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

El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al cincuenta por ciento de acuerdo con lo establecido en el R.U.C. y L.

4.8.- Esquema de las Redes y Servicios

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

El Proyecto de Urbanización desarrollará de manera más precisa las previsiones que se señalan en el presente Plan Parcial, teniendo éstas carácter de esquemas iniciales e indicativos, y en cualquier caso deberán cumplir las determinaciones aplicables del Plan General contenidas en sus Normas de Urbanización.

La ordenación que se plantea necesita de las distintas infraestructuras para su funcionamiento. Hay que señalar en cualquier planeamiento cuales son las distintas capacidades que tienen los servicios más próximos y ver cuales serán las distintas infraestructuras que van a hacer funcionar y abastecer a la Ordenación prevista en el Plan. Por otro lado así lo exigen la legislación vigente y por ello en la presente Memoria se explican someramente los servicios existentes en su entorno y las respectivas propuestas a dotar la presente Ordenación.

TITULO V.- CUADRO DE SÍNTESIS

<i>Uso residencial Unifamiliar Dominio Privado.....</i>	<i>22.524,47 m2</i>
<i>Uso Residencial Plurifamiliar Dominio Privado.....</i>	<i>13.284,07 m2</i>
<i>Sistema Local de Equipamientos.....</i>	<i>7.138,70 m2</i>
<i>Sistema Local de Espacios Libres Públicos.....</i>	<i>7.064,43m2</i>
<i>Red Viaria, Aparcamientos y espacio peatonal de Dominio Público.....</i>	<i>20.571,99 m2</i>
<i>TOTAL.....</i>	<i>70.583,66 m2</i>

TITULO VI.- CONSIDERACIONES FINALES

El presente Plan Parcial Residencial del Sector SUE-D R10 “Bayas Oeste” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, se ajusta a lo dispuesto en el mismo para dicho Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, así como al resto de determinaciones aplicables del planeamiento general.

Igualmente, cumple las determinaciones de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y Decreto 22/2004 sobre Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tal y como se ha justificado en este documento.

Con la presente Memoria y resto de la documentación escrita y planos de Información y Ordenación que se acompañan, queda definido el presente Plan Parcial Residencial del Sector del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, a los efectos previstos en el Artº 152 del R.U.C. y L.

Señalar finalmente que se ha procedido a dar nombre a cada calle, utilizándose una nomenclatura de vientos del resto de España y de la zona del Ebro.

Miranda de Ebro, Abril 2010

El Arquitecto

Julio Santamaría López-Linares

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

ANEXOS A LA MEMORIA

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

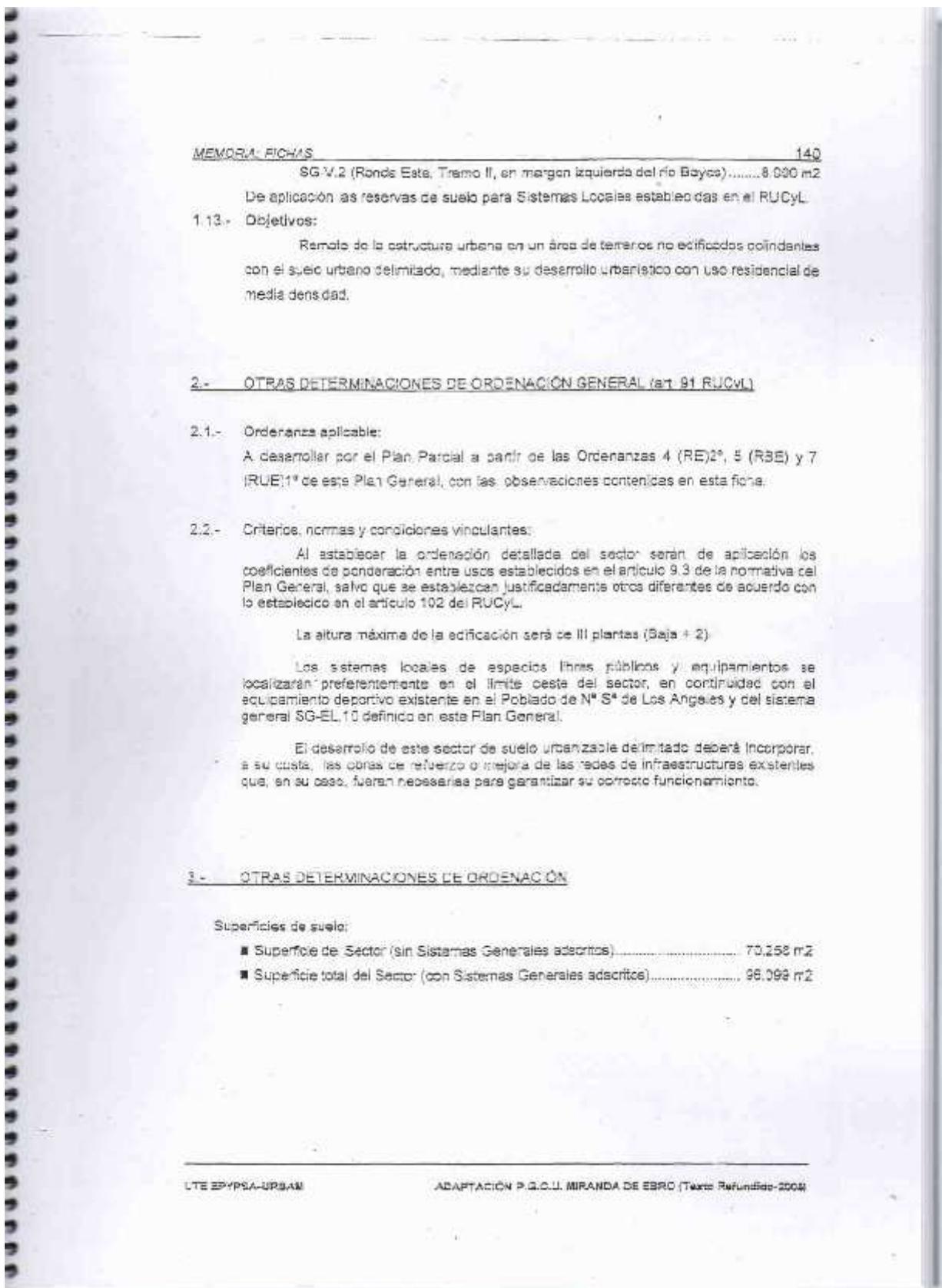
A R Q U I T E C T O

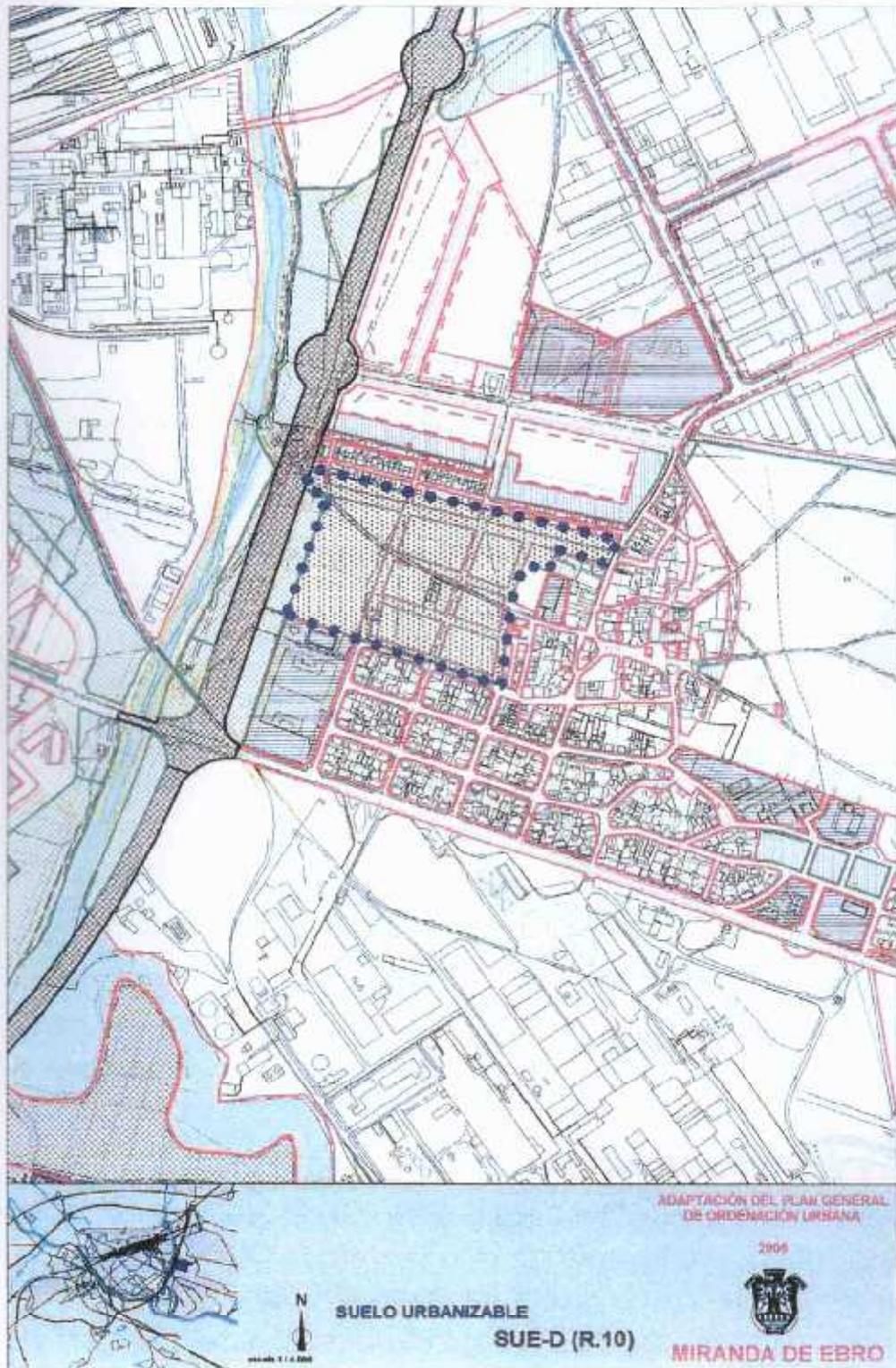
1. – FICHA DEL P.G. DE O.U.

SUE-D (R.10) "Bayas Oeste"

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- 1.1.- Denominación:SUE-D (R. 10), sin ordenación detallada.
- 1.2.- Delimitación:
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y demás documentación gráfica del Plan General del Plan General.
- 1.3.- Clase de suelo SUE-D (suelo urbanizable delimitado).
- 1.4.- Situación Bayasa.
Terrenos situados en la margen izquierda del río Bayas, entre éste y el núcleo de Bayas.
El ámbito del sector está definido al oeste por la nueva Ronda Este prevista (SG-V.1, Tramo I) y en el resto de sus linderos por el límite del suelo urbano.
- 1.5.- Regulación de Usos:
Uso predominante Residencial.
Usos compatibles:
Dotacional; Comercial, tipos A y B, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª; Oficinas; Hostelería; Industrial, tipos B y C; y Servicios del automóvil, tipos A, B y D.
Usos prohibidos Todos los demás.
- 1.6.- Plazos para establecer la ordenación detallada:
Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.
- 1.7.- Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:
0,500 m2 edificables/m2.
- 1.8.- Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):
40 viviendas/Ha.
- 1.9.- Índice de variedad de uso:
Igual o superior al 20 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.
- 1.10.- Índice de variedad tipológica:
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- Índice de integración social:
50 % del aprovechamiento del sector para vivienda protegida.
- 1.12.- Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:
26.841 m2
SG-EI 10 5.623 m2
SG-EI 12 1.228 m2





JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

2.- OTRAS EXIGENCIAS NORMATIVAS

3.1.- SISTEMA DE ACTUACION

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

No obstante, será el Proyecto de Actuación que se realice oportunamente, el que establezca las bases técnicas y económicas de la actuación, ratificando la elección del referido Sistema. El sector constituye una única unidad de actuación a efectos de gestión, reparcelación, formalización de las cesiones y ejecución de la urbanización.

La superficie total de los terrenos del Sector es de 96.099 m², incluyendo como Sistemas Generales adscritos

SG-EL.10.....	5.623 m ²
SG-EL.12.....	11.228 m ²
SG-V.2.....	8.990 m ²

3.2.- OBRAS DE URBANIZACION

3.2.1.- FASES DE LA URBANIZACION

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

3.2.2.- PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS

Se fija un plazo de ejecución de doce meses contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, plazo que se entiende suficiente para el volumen de las obras a ejecutar.

3.2.3.- EJECUCIÓN Y GARANTÍA DE LA URBANIZACIÓN

Se atenderá estrictamente a lo establecido en la sección 3ª del Título III, Art^{os} 198 a 205 del R.U.C. y L.

3.2.4.- RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. GARANTIA

Se estará a lo dispuesto en la sección 4ª Título III, Art^{os} 206 a 208 del R.U.C. y L.

3.2.5.- OBLIGACIONES DINERARIAS

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

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

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

Se establecerá de acuerdo con alguna de las formas previstas en el Art^o 202 del R.U.C. y L.

3.2.7.- MEDIOS ECONOMICOS

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

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