

**ÍNDICE:**

Pág.:

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO .....	2
2. RESUMEN EJECUTIVO .....	2
3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO QUE SE ALTERAN .....	3
3.1. MODIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES .....	3
3.2. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO "01. VOLUMEN DE MEMORIA" .....	5
3.3. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO "02. VOLUMEN DE NORMATIVA" .....	5
3.4. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO "03. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO" ....	6
3.5. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO "05.PLANOS" .....	6
3.6. CUADRO COMPARATIVO .....	7
4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE .....	7
ANEXO. DOCUMENTACIÓN DEL VIGENTE "PLAN GENERAL DE MIRANDA DE EBRO" AFECTADA POR EL PRESENTE EXPEDIENTE	

**Documento "A.2. MEMORIA VINCULANTE"**

## **1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO**

Las modificaciones propuestas en el Expediente, además de una disposición más adecuada de los aprovechamientos edificatorios desde la perspectiva de los promotores del mismo, introducen mejoras significativas desde la perspectiva del interés público en la ordenación detallada del Sector "Miranda Sur". Entre ellas cabe señalar las siguientes:

- \* Se propone una significativa clarificación en el esquema viario primario de la zona Este de la Ciudad, con la creación de una gran Avenida que cierra por el Este la malla del Ensanche, configurando un anillo de distribución periférica al mismo, entre la glorieta recién construida sobre la Carretera de Logroño y la Calle del río Ebro.

Asimismo, se plantea una redefinición de la conexión del anillo viario descrito *-que da acceso al casco urbano desde el Este-* con la proyectada Ronda Este, desde la glorieta prevista en el meandro de la Anduva, desplazando ligeramente hacia el Sur dicha glorieta, y, resolviendo la citada conexión a través del Camino de Anduva, cuya sección, lógicamente se deberá adecuar a la nueva función prevista

En el encuentro de este último con la Avenida se crea otra glorieta, que completa el esquema viario general proyectado.

- \* Frente a la trama repetitiva y escasamente jerarquizada y diferenciada del Ensanche de Miranda y sus ampliaciones, se propone una estructura espacial y viaria integrada en la misma, pero notablemente más rica y compleja.

Sus elementos principales son la nueva Avenida Central *-que en su lado Oeste se configura como un gran paseo arbolado-* que debe convertirse en el principal eje urbano del nuevo desarrollo; la Plaza porticada propuesta en el encuentro de la Avenida con la calle Francisco Cantera y la calle de la Anduva; el espacio ajardinado interior que integra el conjunto de las manzanas edificatorias proyectadas, y, el gran parque propuesto en la ribera del río Bayas, en cuyo interior se disponen el nuevo Campo de Fútbol y un gran espacio de aparcamiento que permitirá un uso polivalente como "ferial" para celebraciones diversas.

- \* En la Plaza Central se propone un gran edificio de usos terciarios y comerciales que debe convertirse en un elemento fundamental de actividad y caracterización urbana del nuevo desarrollo, definiendo un clara apuesta por la configuración de Miranda Sur como un nuevo "centro urbano" frente al riesgo de falta de vitalidad urbana habitual en los nuevos desarrollos residenciales periféricos.

En otro orden de cosas, la propuesta mantiene, e incluso mejora en alguna medida, los niveles dotacionales *-vivienda protegida, espacios libres, y, equipamiento-* del planeamiento que se modifica.

## **2. RESUMEN EJECUTIVO**

La nueva ordenación altera la vigente en todo el ámbito denominado "SUE-D (R.9) Miranda Sur", cuyos límites se reflejan en el plano "I.1 Situación. Fotoplano" del Documento "B. Planos informativos, adaptando la normativa urbanística del ámbito en los aspectos señalados exhaustivamente en el punto 3 de la presente Memoria Vinculante.

Además incluye un pequeño ajuste de su delimitación, en su borde norte, para adaptarla en detalle a la delimitación de un ámbito de ejecución colindante, actualmente en curso de ejecución *-Unidad de Ejecución "UED-L.1"-*.

En el Sector "Miranda Sur" no procede la suspensión de la concesión de licencias puesto que el mismo no dispone de proyectos de reparcelación y urbanización aprobados, por lo que no es posible su solicitud.



### **3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO QUE SE ALTERAN**

La totalidad de la documentación del planeamiento vigente que se modifica se reproduce en el "Anexo" a la presente "Memoria Vinculante".

La documentación que la sustituye se incluye en apartado 2 del Documento "C. Documentación normativa", y se ordena con una estructura similar a la de los documentos que se modifican, - *incluso con la misma numeración de página*- de forma que no exista ninguna duda interpretativa sobre la vigencia de los documentos.

A continuación se identifican y justifican las modificaciones propuestas.

#### **3.1. MODIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES**

Las modificaciones de ordenación que se proponen afectan a la calificación urbanística de las "zonas y espacios libres" definidos por el Plan General que se modifica, por lo que el presente expediente debe cumplimentar, en cuanto a contenido y tramitación, los requisitos establecidos por el artículo "172" del R.U. de C.y L..

A este respecto, se plantean inicialmente dos aspectos a considerar:

- \* Si bien el Plan General y el R.U. de C. y L. refieren la exigencia dotacional al aprovechamiento lucrativo ponderado, parece técnicamente más coherente que la misma se refiera al aprovechamiento bruto, sin ponderar, que es la referencia objetiva de la demanda de uso de las mismas, y, que no dependa de los coeficientes de ponderación utilizados, que obviamente pueden variar en función de la situación del mercado.

- \* Se debe mantener la dotación de "espacios libres" locales del Plan que se modifica -49.069 m<sup>2</sup>- que incorpora una importante sobredotación, respecto a lo exigido por el Reglamento, incluso aunque se aplique el criterio anteriormente expuesto.

La aplicación de ambos criterios, en principio, no resulta posible en el ámbito del Sector objeto de ordenación detallada –*excluidos los sistemas generales*- con la ordenación propuesta, ya que se incrementa asimismo de forma importante la ocupación de las parcelas lucrativas, incremento que no es compensado por una reducción similar de la superficie de los espacios destinados a viario.

Con el objeto de resolver el problema, y, dado que asimismo la nueva posición de la Glorieta sobre la Ronda Este –"S.G.-V.2"- obliga a modificar la disposición del resto de los "sistemas generales adscritos al Sector, se plantean varios reajustes adicionales en esta última:

- \* Se modifica la disposición del "Sistema General Viario" "SG-V.2" para adecuar su delimitación a la nueva implantación prevista para la rotonda de acceso al Casco Urbano por el camino de Anduva. Este cambio afecta asimismo a las delimitaciones del resto de los "sistemas generales" y del ámbito objeto de ordenación detallada.
- \* El "espacio libre" de "sistema general" "SG-EL.9 (R.9)" del Plan que se modifica se incorpora al sistema de local de espacios libres del Sector, y, se sustituye por un nuevo ámbito, con esa denominación y calificación, que se crea segregando un porción de suelo del "sistema general" de equipamiento "SG. EQ-2" –*equipamiento deportivo*-.

Ese ámbito da continuación, al otro lado de la Ronda Este, al Parque de ribera del río Bayas, y, configura una franja de defensa de la zona deportiva frente a la carretera citada, con una concepción similar a la del "sistema" "SG-EL.8".

La reducción de superficie resultante queda compensada por el incremento paralelo de dotación local de equipamiento prevista en el Sector, objeto de ordenación detallada. Se justifica asimismo en las páginas 114 y 117 del Documento "01. Volumen de Memoria" que el estándar a nivel municipal de espacios libres de sistema general se sitúa entre 11,4 y 12,8 m<sup>2</sup> por habitante, con lo que se mantiene el estándar previsto en el planeamiento vigente –*entre 13 y 11 m<sup>2</sup> por habitante*-, muy superior a los 5 m<sup>2</sup>/hab. exigidos reglamentariamente.

En el cuadro adjunto se reflejan las modificaciones efectuadas tanto en el Sistema General de Espacios Libres como en el Sistema Local, justificando de este modo el cumplimiento de lo dispuesto artículo "172.2" del R.U. de C.y L.

MODIFICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES	PROPUESTA	P.G.O.U. VIGENTE
<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>		
SG-EL.7	1.556 m <sup>2</sup>	4.313 m <sup>2</sup>
SG-EL.8	10.919 m <sup>2</sup>	13.482 m <sup>2</sup>
SG-EL.9	7.057 m <sup>2</sup>	30.995 m <sup>2</sup>
<b>Total S.G. Espacios Libres</b>	<b>19.532 m<sup>2</sup></b>	<b>48.790 m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b>		
EL.1	7.234 m <sup>2</sup>	
EL.2	7.278 m <sup>2</sup>	
EL.3	4.805 m <sup>2</sup>	
EL.4	5.977 m <sup>2</sup>	
EL.5	2.586 m <sup>2</sup>	
EL.6	50.101 m <sup>2</sup>	
EL.7	427 m <sup>2</sup>	
<b>Total S.L. Espacios Libres</b>	<b>78.408 m<sup>2</sup></b>	<b>49.069 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>97.940 m<sup>2</sup></b>	<b>97.859 m<sup>2</sup></b>

### 3.2. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO "01. VOLUMEN DE MEMORIA"

Dentro del apartado "Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento", se actualizan los valores que hacen referencia al sector SUE-D (R9) en las tablas que aparecen de las páginas 109, 111, -punto "3. Suelo Urbanizable Delimitación de Sectores y Ámbitos"- y, de la página 114 a la 117 -punto "4. Sistemas Generales"-.

Asimismo se sustituye la ficha SUE-D (R.9) "Miranda Sur" que figura en el apartado "2. (SUE-D). Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado", "2.1 (SUE-D). Sectores en Suelo urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada. Las determinaciones modificadas en ella son las siguientes:

\* **Determinaciones de ordenación general**

- Punto 1.5: Se establece una nueva regulación de usos.
- Punto 1.7: Se reduce la edificabilidad máxima de usos privados -expresada en m<sup>2</sup>/Ha.. puesto que, si bien se mantiene la superficie de techo edificable, se incrementa la superficie total del Sector.
- Punto 1.9: Se excluye del cálculo del índice de variedad de uso la superficie destinada a vivienda de protección pública, se ajusta la exigencia al porcentaje mínimo establecido, y, se sustituye el concepto "aprovechamiento" por "edificabilidad".
- Punto 1.10: Se sustituye el concepto "aprovechamiento" por "edificabilidad".
- Punto 1.11: Se aumenta el índice de integración social adaptándolo a las exigencias de la Ley 8/2007, de Suelo, y se sustituye el concepto "aprovechamiento" por "superficie edificable residencial".
- Punto 1.12: Se actualizan las mediciones de los sistemas generales incluidos en el sector.
- Punto 1.13: Se describen los objetivos de la nueva ordenación.

\* **Determinaciones de ordenación detallada**

- Punto 2.3: Se redefinen los coeficientes de ponderación, ajustándolos a la situación actual del mercado inmobiliario
- Punto 2.4: Se actualizan los cuadros de resumen de la ordenación
- Punto 2.5: Se recalcula con los nuevos coeficientes de ponderación el Aprovechamiento medio del sector
- Punto 2.9:
  - Se establecen los nuevos índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social que resultan de la nueva ordenación.
  - Se suprimen diversas determinaciones que en el presente expediente se incluyen en la Ordenanza del Documento "02. Volumen de Normativa".
  - Se suprime la necesidad de la tramitación del Plan Especial PE-7 "Nuevo Campo de Fútbol" ya que se definen en el presente expediente unas condiciones de edificación mínimas que lo hacen innecesario.
  - Se explicitan las obras externas al ámbito de actuación deberán ser incorporadas en el desarrollo del sector.

### 3.3. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO "02. VOLUMEN DE NORMATIVA"

- \* Se sustituye completamente la "Sección Primera: SUE-D (R.9) Sector Miranda Sur" incluida en el "Libro Sexto: Régimen Urbanístico del Suelo", "Título III. Normas Particulares del Suelo Urbanizable", "Capítulo 3. Ordenanzas de uso del suelo en Suelo Urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada" -artículos 575 a 578-, dándole una nueva estructura que permite una definición de la ordenanza más minuciosa y ajustada a la nueva ordenación.
- \* Se remiten las condiciones de iluminación y ventilación de escaleras en las nuevas edificaciones a lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, derogando para el sector "Miranda Sur" las previsiones del artículo "274. Iluminación de escaleras" del vigente P.G.O.U..

### 3.4. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO "03. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO"

Dentro del apartado "Evaluación Económica", se actualizan los valores que hacen referencia al Sector SUE-D (R9) en las siguientes tablas del punto "8. Actuaciones incluidas en el Plan General"

- \* 2- (SUE-D) Sectores en suelo urbanizable delimitado
- \* 5- (PE/PERI).Planes especiales
- \* 8.1- (SG-EL).Sistema general de espacios libres
- \* 8.2- (SG-EQ).Sistema general de equipamientos
- \* 8.4- (SG-V).Sistema general viario
- \* TABLA RESUMEN: Evaluación económica de las inversiones previstas del P.G.O.U. de Miranda de Ebro, 2.005

### 3.5. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO "05.PLANOS"

Se modifican los siguientes planos, exclusivamente en el ámbito correspondiente al SUE-D (R.9), para adaptarlos a la nueva ordenación:

I. Infraestructuras de sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada. (SUE-D [R.9])

- \* **Abastecimiento**
- \* **Alumbrado público**
- \* **Electricidad**
- \* **Gas**
- \* **Red de fecales**
- \* **Telecomunicaciones**

N. Núcleo Urbano

- \* N.1. Clasificación del Suelo (**Detalle SUE-D [R.9]**).
- \* N.2. Dotaciones y Sistemas Generales (**Detalle SUE-D [R.9]**).
- \* N.3. Suelo Urbanizable y Sistemas Generales adscritos (**Detalle SUE-D [R.9]**).
- \* N.4. Planeamiento de desarrollo (**Detalle SUE-D [R.9]**).
- \* N.6. Ordenación y gestión del Núcleo Urbano (**Detalle SUE-D [R.9]**)
- \* N.7. Unidades Urbanas (**Detalle SUE-D [R.9]**).
- \* N.8. Sistema viario. Carril bici (**Detalle SUE-D [R.9]**).

O. Ordenación y gestión del Núcleo Urbano

- \* **25 (Detalle SUE-D [R.9]).**
- \* **26 (Detalle SUE-D [R.9]).**
- \* **32 (Detalle SUE-D [R.9]).**
- \* **33 (Detalle SUE-D [R.9]).**
- \* **37 (Detalle SUE-D [R.9]).**

La concepción y estructura de los planos pertenecientes a este último apartado –"O. Ordenación y gestión del Núcleo Urbano"- se modifica y amplía, con el objetivo de conseguir una mejor adecuación y una mayor pormenorización de las determinaciones propuestas en el presente expediente.

### 3.6. CUADRO COMPARATIVO

CARACTERÍSTICAS GENERALES	PROPUESTA	P.G.O.U. VIGENTE
<b>SUPERFICIES GENERALES</b>		
Sector sin S.G. Adscritos	257.343 m <sup>2</sup>	224.755 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas Generales Adscritos</b>		
SG-EL.7	1.556 m <sup>2</sup>	4.313 m <sup>2</sup>
SG-EL.8	10.919 m <sup>2</sup>	13.482 m <sup>2</sup>
SG-EL.9	7.057 m <sup>2</sup>	30.995 m <sup>2</sup>
SG-EQ.2	84.468 m <sup>2</sup>	88.843 m <sup>2</sup>
SG-V.2	16.572 m <sup>2</sup>	15.875 m <sup>2</sup>
<b>Total S.G. Adscritos</b>	<b>120.572 m<sup>2</sup></b>	<b>153.508 m<sup>2</sup></b>
Sector con S.G. Adscritos	377.915 m <sup>2</sup>	378.263 m <sup>2</sup>
Dotaciones públicas existentes (camino de Anduva)	2.300 m <sup>2</sup>	2.300 m <sup>2</sup>
Suelos con derechos de asignación de aprovechamientos lucrativos	375.615 m <sup>2</sup>	375.963 m <sup>2</sup>
<b>ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SECTOR (Sin S.G. Ads.)</b>		
Parcelas de Uso Residencial	55.294 m <sup>2</sup>	29.680 m <sup>2</sup>
Parcelas de Equipamiento Privado	0 m <sup>2</sup>	6.819 m <sup>2</sup>
Parcelas de Terciario	6.900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sistema Local de Espacios Libres	78.408 m <sup>2</sup>	49.069 m <sup>2</sup>
Estándar dotacional de "espacios libres"	34,89 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	21,83 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
Parcelas de Equipamiento Comunitario	47.610 m <sup>2</sup>	42.657 m <sup>2</sup>
Estándar dotacional de equipamiento	21,18 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	18,98 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
Viarío y otros espacios públicos no delimitados	69.131 m <sup>2</sup>	96.530 m <sup>2</sup>
<b>Total Sector sin S.G. Adscritos</b>	<b>257.343 m<sup>2</sup></b>	<b>224.755 m<sup>2</sup></b>
<b>COMPARACIÓN DOTACIONES</b>		
Total Espacios Libres S.G./S.L.	97.940 m <sup>2</sup>	97.859 m <sup>2</sup>
Total Equipamiento S.G./S.L.	132.078 m <sup>2</sup>	131.500 m <sup>2</sup>
Total Dotaciones S.G./S.L.	230.018 m <sup>2</sup>	229.359 m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>		
Parcelas de "Equipamientos privados"	0 m <sup>2</sup> (t)	2.500 m <sup>2</sup> (t)
Parcelas de "Usos terciarios"	24.585 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)
Parcelas de "Uso residencial":		
· Vivienda Protección Pública:	55.845 m <sup>2</sup> (t)	61.074 m <sup>2</sup> (t)
		( ≥ 20% aprov. res. pond.)
· Vivienda Promoción Libre:	125.375 m <sup>2</sup> (t)	163.681 m <sup>2</sup> (t)
		( ≤ 80% aprov. res. pond.)
· Locales comerciales:	18.950 m <sup>2</sup> (t)	- m <sup>2</sup> (t)
<b>Total parcelas "Uso residencial"</b>	<b>200.170 m<sup>2</sup> (t)</b>	<b>222.255 m<sup>2</sup> (t)</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>224.755 m<sup>2</sup> (t)</b>	<b>224.755 m<sup>2</sup> (t)</b>
Edificabilidad media	0,87 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> .
Superficie edificable orientativa de "Equipamientos públicos"	13.193 m <sup>2</sup> (t)	

#### 4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

Las modificaciones de ordenación propuestas para el Sector "Miranda Sur", carecen de incidencia desde una perspectiva territorial, o, desde la perspectiva de la ordenación general de la Ciudad, afectando, exclusivamente, y, de manera muy limitada a la ordenación de algunos suelos externos situados en sus bordes próximos:

- \* La ampliación de la sección de la Avenida Central exige extender esa sección al inicio de su trazado, fuera del Sector, hasta la glorieta de intersección con la Carretera de Logroño –en el ámbito UED-L1”, colindante con él- lo que obligará a desplazar ligeramente la edificación proyectada en el mismo –desplazamiento cuya ratificación urbanística se deberá ser objeto de un trámite específico- y, a modificar la urbanización recientemente realizada en ese ámbito –las cargas resultantes se imputarán en su caso al Sector "Miranda Sur"-.

- \* Asimismo, en el otro extremo de la Avenida, la ampliación de su sección y la glorieta proyectada en la intersección con el Camino de Anduva incrementan ligeramente la afección *–ya prevista en el Plan General vigente–* sobre el Colegio Infantil Altamira, y, la configuración del camino de la Anduva como nueva vía de acceso a la Ciudad desde la Ronda, exige la ampliación de la sección de éste desde la nueva glorieta proyectada sobre la Ronda Este.

La ejecución de la totalidad de la glorieta y de las aceras y demás elementos anejos a la misma, así como una primera intervención de mejora del camino de Anduva, en su tramo inicial, que afecta exclusivamente a las fincas públicas de los Colegios Altamira y Príncipe de España, se imputan al desarrollo del Sector.

Donostia / San Sebastián, mayo de 2.010

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francisco de León', with a large, stylized flourish extending from the end of the signature.

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.

Por **Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.**