

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

DOCUMENTO 3. – NORMATIVA URBANISTICA

INTRODUCCION

Para el desarrollo del Plan parcial y en cumplimiento de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, del Reglamento que la desarrolla y de las Normas Urbanísticas del Plan general, es necesario establecer una normativa técnica y legal que regule y complemente el contenido de todo el plan. Estas Ordenanzas van dirigidas fundamentalmente a la redacción de los proyectos de urbanización y de edificación que desarrollarán el Plan Parcial.

La normativa aquí contenida se desarrollará a nivel de planeamiento parcial (ordenanzas), resultando obligatorio su cumplimiento, salvo tramitación y aprobación de las correspondientes modificaciones del Plan Parcial, según los cauces legales.

Las presentes Ordenanzas se refieren y abarcan a todo el territorio comprendido en el Sector objeto de este plan Parcial, como se ha definido y delimitado en los planos correspondientes y en la Memoria.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Estas Ordenanzas desarrollan las Normas Urbanísticas del Plan General, siendo de aplicación para todos los proyectos de urbanización y edificación en el Sector, así como para cualquier actuación complementaria de diseño urbano, zonas ajardinadas, deportivas, etc.

Art. 2.- Todos los planos y documentos escritos de este Plan Parcial forman parte de las presentes Ordenanzas. Los documentos del presente Plan Parcial resultan determinantes de la ordenación del Sector, debiendo condicionarse a ellos los proyectos que lo desarrollen.

En caso de duda entre documentos el orden de prioridad, a efectos de su interpretación, será el siguiente:

- 1. Planos de Proyecto.*
- 2. Ordenanzas Reguladoras.*
- 3. Memoria.*
- 4. Estudio Económico / Financiero.*
- 5. Planos de Información.*

Art. 3.- En todo aquello no contemplado o regulado específicamente en las presentes Ordenanzas, serán de aplicación las definiciones y determinaciones correspondientes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Art. 4.- Todas las normas y reglamentos en vigor, referentes a materia de vivienda, urbanismo y construcción, así como los que aparezcan en el futuro, serán de aplicación para la redacción de los proyectos de urbanización y edificación; se incluyen los reglamentos de aparatos elevadores, instalaciones eléctricas, protección contra incendios, etc., así como la normativa establecida relativa a Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y en particular el CTE.

Art. 5.- La fecha de entrada en vigor de las siguientes Ordenanzas será la de aprobación definitiva de éste Plan Parcial, de acuerdo con las disposiciones legales.

Art. 6.- Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, que resulten disconformes con el nuevo planeamiento, quedarán en situación de “fuera de ordenación” o de “uso disconforme con el planeamiento”, sometiéndose al régimen legal y a las

determinaciones específicas del vigente Plan General de Ordenación Urbana. Son las grafiadas en el plano O – 01.

Art. 7.- Será de Dominio Público el suelo destinado a la red viaria y peatonal, aparcamientos vinculados (VI), espacios libres y zonas verdes (EL) y áreas destinadas a sistema local de equipamientos (EQ del plano O – 01) de cesión obligatoria. Serán de Dominio Privado las parcelas de uso residencial, así como las parcelas destinadas a sistema local de equipamientos que no sean de cesión obligatoria.

Art. 8.- El Ayuntamiento de Miranda de Ebro se reserva el derecho de inspección tanto urbanística como técnica para garantizar el cumplimiento de estas Ordenanzas, la correcta ejecución del Plan, y las obras de urbanización, en su momento, que podrá ser ejercida por los servicios técnicos municipales, conforme a las facultades que le concede la legislación vigente, desde el comienzo de aquellas hasta su recepción definitiva, todo ello sin perjuicio de las competencias reconocidas a la dirección facultativa de las mismas.

TITULO II ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

CAPITULO 1.- Condiciones específicas de los Usos

Art. 9.- De acuerdo con la clasificación establecida en la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las condiciones de uso permitidos en el presente P.P. son las siguientes:

1.- Uso predominante: Residencial

2.- Usos compatibles

Parcelas P. (Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada)

Servicios del Automóvil tipo B

Espacios Libres Públicos y Zonas Libres

Servicios Urbanos

Vías Públicas

Parcelas B. (Residencial Colectivo)

Comercial tipo A categorías 1ª y 2ª

Hostelero tipos A y C

Oficinas tipo B

Industrial tipos B y C

Servicios del Automóvil tipo A y B

Equipamientos únicamente se admiten en parcelas EQ

Espacios Libres Públicos y Zonas Libres

Servicios Urbanos

Vías públicas

3.- Usos prohibidos: Todos los demás

Art. 10.- Las condiciones de aplicación para cada uno de los usos autorizados son las establecidas en el Libro Segundo, Título II, Capítulo 1 a 11 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., con las siguientes precisiones:

En el uso residencial tipo B se permitirá una proporción de Apartamentos del 50% contabilizando a efectos de cómputo de viviendas, 2 por 1. En todo caso, esa proporción deberá respetar el límite establecido con el art. 86.4 del RUCyL.

En viviendas de hasta dos dormitorios o en apartamentos, se podrá sustituir la disposición obligatoria de tendedero por una secadora eléctrica, que deberá figurar obligatoriamente en el proyecto objeto de licencia y estar colocada en obra, considerándose como instalación básica.

En el uso residencial tipo B se autorizan viviendas en plantas bajas. En parcelas B2 y B3 sólo se permite el uso comercial y terciario. En el resto de las parcelas se autoriza la coexistencia del uso residencial y del terciario.

CAPITULO 2.- Condiciones Específicas de la Edificación

Art. 11.- Tipología de la edificación:

En parcelas B : Bloque Exento

En parcelas P : Unifamiliar Aislada o Pareada

Art. 12.- Alineaciones

En las parcelas B, las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación. Tienen carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación, en todos los supuestos. Sobre estas alineaciones se podrá sobresalir, tanto a los espacios públicos como a los privados, con los vuelos autorizados.

En la parcelas P. la representación gráfica de la línea de edificación tiene únicamente carácter obligatorio en los linderos frontales.

Artº 13.- Coeficiente de edificabilidad

En parcelas B: La edificabilidad es el resultado de aplicar la alineación, línea de edificación y altura, asignado a cada parcela de acuerdo con el cuadro de edificabilidades de este Plan Parcial.

En parcelas P: Se fija el coeficiente de edificabilidad es 0,51 m² c/m² parcela.

La edificabilidad se computará de acuerdo con los criterios del Artº 226 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Artº 14.- Condiciones de volumen

a) Altura máxima

En parcelas B será de tres alturas: III + BC (Baja + 2 + Bajocubierta) y 10,80 m al alero o dos alturas: II + BC (Baja + 1 + Bajo Cubierta) y 7,80 m al alero. (grafiado en el plano de Ordenación y Gestión).

En parcelas P será de dos alturas: II + BC (Baja + 1 + Bajo Cubierta) y 6,50 m al alero.

b) Planta Baja

En parcela B: Altura libre mínima de 2,80 m. y máxima de 3,80 m.

En parcelas P: Altura libre mínima de 2,60 m. y máxima de 3,00 m.

c) Aprovechamiento Bajo Cubierta

Se permite el uso vividero bajo cubierta computando a efectos de edificabilidad, en parcelas B y P.

d) Bajo Rasante

En las parcelas B se permite la ocupación de la totalidad de las parcelas con una o dos plantas.

Los accesos peatonales y rodados podrán implantarse en las parcelas privadas libres de edificación, pudiendo mancomunarse sin otra limitación que el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Artº 186 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

En las parcelas P se permite la ocupación de la totalidad de la parcela respetando las líneas de retranqueo con una única planta.

e) Fondo máximo de la edificación

Parcela B: La definida por las alineaciones que tiene carácter obligatorio: 12,00 m. para B1 a B13 y 9 m para B14 a B19.

Parcelas P: No se fija

f) Ocupación máxima sobre rasante

Parcelas B: La totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones y líneas d edificación.

Parcelas P: Unifamiliar 60%.

g) Retranqueos

Parcelas B: No se admiten

Parcelas P: 3 m. a cualquier lindero y obligatorio 5 m a lindero frontal.

El retranqueo lateral no será obligatorio en la medianera común en caso de viviendas pareadas.

Artº 15.- *Condiciones de parcela*

a) *Parcela mínima*

En parcelas B: 400 m².

En parcelas P: 250 m²

Frente mínimo

En parcelas B: 20 m.

En parcelas P: 9,50 m.

Artº 16.- *Condiciones de estética y composición: Además de las condiciones generales de estética señaladas en el Capítulo 9 del Libro Tercero de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. se indica lo siguiente:*

En parcelas B y en el caso de edificaciones independientes la composición de los distintos edificios será uniforme.

Se autorizan vuelos sobre todos los espacios exteriores en las condiciones establecidas en los Art^{os} 255, 256 y 257 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Las cubiertas inclinadas no presentarán ningún quiebro o volumen sobre los planos inclinados de las mismas, prohibiendo expresamente buhardas, buhardillas, mansardas o similares.

El material de cubrición será obligatoriamente teja y deberá ser en tonos rojizos.

Art. 17.- Condiciones específicas de las parcelas de Equipamientos (EQ)

En las parcelas destinadas a uso “Equipamiento” señalados como parcelas (EQ) en la documentación gráfica de estas ordenanzas serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 12 del Título II del Libro Sexto de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. Art^{os} 554 a 557 con las siguientes precisiones:

La edificabilidad asignada por este Plan Parcial a cada parcela de Equipamiento Privado es : EQ -1: 212,60 m², EQ – 2: 215,61 m²

La altura máxima de cornisa será la correspondiente a dos plantas (B+1).

Los retranqueos mínimos serán los establecidos en la Normativa de carácter general antes citada con un mínimo de 5 m. en todos los casos, añadiendo 1 m. más de retranqueo por cada metro de altura, a partir de 4m de altura de la edificación.

Art. 18.- Concesión de licencias de obras.

De conformidad con lo señalado en el art. 87.2 del RUC y L, se establece que las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada a las demás. A estos efectos, el número de viviendas con licencia concedida y en construcción, no podrá superar en más de un 15% al de las viviendas con protección pública en idénticas circunstancias.

TITULO III CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO 1.- Disposiciones Generales

Art. 19.- Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo con el Sistema de Actuación propuesto (Compensación), cuando esta circunstancia sea ratificada en el correspondiente Proyecto de Actuación.

Art. 20.- El proyecto de urbanización del polígono, desarrollará y dará cumplimiento a lo establecido por el Plan General en sus Normas Urbanísticas específicas para los requerimientos de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta normativa o legislación sectorial sea de aplicación en el momento de su aprobación.

Art. 21.- Las obras mínimas de urbanización a ejecutar y costear por los propietarios de terrenos, en proporción a sus derechos serán las siguientes: Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red

peatonal y espacios libres.

Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.

Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

Red de distribución de energía eléctrica.

Red de gas natural.

Red de Telecomunicaciones.

Red de alumbrado público.

Jardinería y mobiliario urbano en el sistema local de espacios libres.

CAPITULO 2.- RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES

Art. 22.- Los espacios de estancia y esparcimiento públicos previstos en este Plan Parcial, estarán incluidos en el Proyecto de Urbanización para su ejecución con cargo a los gastos del polígono, conteniendo determinaciones sobre diseño y mobiliario urbano, tratamiento del suelo y jardinería, entre otros.

Art. 23.- Los espacios libres resultantes que comprendan zonas pavimentadas (calles, paseos, plazas, aparcamientos y aceras,) se tratarán con el carácter de espacios urbanos diseñados, con bancos, arbolado, zonas libres para el descanso, esparcimiento, juego de niños, etc..

- Art. 24.- Los locales comerciales situados en planta baja tendrán acceso peatonal permanente por los espacios de maniobra exigidos por el CTE y también acceso rodado eventual para carga y descarga, o emergencia, para lo cual los forjados de la estructura de techo de los garajes subterráneos, caso de existir, serán dimensionados para soportar las cargas derivadas de tal previsión, así como de los vehículos de extinción de incendios.*
- Art. 25.- Las zonas verdes públicas y jardines quedarán claramente diferenciadas y limitadas mediante bordillos, en su caso, u otros sistemas que puedan proponer los proyectos, debiendo ser objeto de plantación vegetal simultánea o inmediatamente después a la terminación de la urbanización del polígono, o de cada zona o manzana del mismo. Del mismo modo se diferenciarán visualmente las superficies de dominio privado y servidumbre de uso público en superficie (techos y accesos de garaje, porches) mediante diferentes texturas o colores de pavimento.*
- Art. 26.- Las plantaciones de arbolado en calles o plazas se efectuarán con el espacio necesario para permitir suficiente desarrollo vegetal; se tendrá especialmente cuidado en cuenta situar arbolado de hoja caduca en aquellas zonas en que sea interesante el soleamiento invernal, evitándose en cambio en los lugares de tráfico rodado.*
- Art. 27.- En las especies resinosas, las ramas tendrán una altura tal que no entorpezcan la circulación de peatones y vehículos; también habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan el nivel de iluminación del alumbrado público.*
- Art. 28.- Las zonas de plantación en jardines serán de libre disposición en cuanto a su trazado, espacio y tamaño, combinándose convenientemente las especies resinosas, de hoja caduca, los arbustos y las praderas si las hubiere; en el proyecto o proyectos*

correspondientes se determinarán las especies a plantar, así como su número, composición y disposición.

Art. 29.- El proyecto de Urbanización contemplará la recuperación y posterior reutilización de especies preexistentes que por su valor pudieran ser merecedoras de su recuperación.

CAPÍTULO 3.- SERVICIOS URBANOS

Art. 30.- Los esquemas de infraestructuras contenidos en el Plan Parcial deberán entenderse como indicativos, pudiendo a través del proyecto de urbanización, introducir de manera justificada, modificaciones no sustanciales o precisiones sobre las propuestas del Plan Parcial. Respecto a las características técnicas de la viabilidad del polígono, como radios de giro, acotación mas precisa, pasos peatonales, bandas de aparcamiento sin disminuir la capacidad, etc.

Art. 31- Cuando servicios no previstos en el Plan puedan establecerse en plazo inferior a tres años, se incluirán necesariamente en los proyectos de urbanización.

TITULO IV.- DESARROLLO Y GESTIÓN

CAPITULO 1.- Condiciones sobre Uso y Régimen del suelo

Art. 32.- Los usos de las parcelas y demás espacios delimitados son los determinados en la Memoria y en los planos correspondientes, sin perjuicio del régimen de compatibilidad entre usos pormenorizados establecido por las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 33.- Los terrenos de Dominio y Uso Público (viales, zonas verdes), de acuerdo con lo dispuesto en el anterior artículo 7, no podrán destinarse a otro uso que el establecido en éste Plan Parcial, salvo aplicación del régimen legal de compatibilidades, no pudiéndose realizar en ellos

obras ni instalaciones ni explotaciones que no sean de utilidad pública o interés social, prohibiéndose igualmente la fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras fuera de las obras de urbanización, formación de vertederos, cortas de arbolado, o cualquier otra actividad o uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o en modo distinto a lo regulado en el Plan Parcial y Plan General.

Art. 34.- La edificación de uso dominante residencial, podrá alojar en las plantas bajas usos comerciales, terciarios o los que resulten compatibles de acuerdo con la normativa del Plan General, sólo en las parcelas predeterminadas por esta ordenanza. Las plantas superiores estarán destinadas a viviendas, con las compatibilidades que procedan en virtud de la mencionada normativa.

CAPÍTULO 2.- Condiciones de los proyectos

Art. 35.- Los proyectos que desarrollen el Plan Parcial se redactarán de acuerdo con los usos, volúmenes, aprovechamientos y en general, con todas las características y especificaciones contenidas en este Plan Parcial y correspondientes del Plan General.

Art. 36.- No se podrán redactar proyectos de edificación privada más que dentro de las parcelas establecidas a tal efecto y en el plazo fijado en el P.G.O.U., sin perjuicio de la posibilidad de adelantar los plazos, e incluso, de la construcción simultánea con la urbanización cumpliendo las determinaciones legalmente establecidas.

Art. 37.- Simultáneamente a la redacción y presentación para licencia de proyectos de edificación se justificará la solución establecida para el cumplimiento de los estándares de aparcamientos privados, así como la situación de los garajes, funcionamiento y organización de accesos.

CAPÍTULO 3.- Condiciones de Parcelación y Reparcelación

Art. 38.- Este Plan Parcial establece una parcelación precisa, delimitada por las alineaciones, suficiente para identificar solares y proceder a las correspondientes adjudicaciones, sí bien los límites exactos y características de los mismos no serán definitivos hasta que se haya efectuado y aprobado la urbanización y replanteo de la parcelación sobre el terreno, con arreglo a las alineaciones y rasantes que entonces se determinen por el Ayuntamiento.

Art. 39.- Las parcelas de uso residencial entre las que se establecerán expresamente las receptoras de las viviendas protegidas exigidas por el P.G.O.U (50 %) y las de uso Equipamiento EQ, serán parcelables o segregables a través del posterior Proyecto de Reparcelación, que establecerá las parcelas (“subparcelas” de las anteriores) de reemplazo o resultantes de la adjudicación a los diferentes propietarios del Sector y al Ayuntamiento en proporción a sus respectivos derechos. Dichas parcelas o subparcelas resultantes podrán a su vez ser objeto de nueva segregación, con posterioridad a la reparcelación, siempre que se dejen a salvo los requisitos de parcela mínima, tanto para la segregada como para el resto o restos de parcela matriz.

Art. 40.- La parcela o parcelas sobre las que se sitúe el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión gratuita al Ayuntamiento, serán definidas y localizadas en el posterior proyecto de reparcelación, no correspondiéndole carga alguna por los costes y obras de urbanización. El resto de las parcelas resultantes de dicha reparcelación, tendrán en todo caso asignada su participación en los costes de ejecución y urbanización del polígono, que serán reflejados en las correspondientes inscripciones registrales posteriores, incluidas las que le pudieran corresponder al Ayuntamiento por sus bienes patrimoniales, en su caso.

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

Art. 41- Las parcelas destinadas a zonas verdes, espacios libres y viales, quedarán de propiedad municipal. Igualmente todas aquellas destinadas a usos y servicios públicos de cesión obligatoria, hasta tanto no señale el Ayuntamiento su definitivo titular.

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

ESTUDIO ECONOMICO

1.- GASTOS DE URBANIZACION A CONSIDERAR

En aplicación del artículo 68 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Artº 198 del Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, se entienden como costes de urbanización todos aquellos gastos que precise el conjunto de la gestión urbanística, y al menos los siguientes:

1.- Obras y servicios

- a) *La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:*
 - 1º *La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.*
 - 2º *La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.*
 - 3º *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
 - 4º *La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.*
- b) *La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:*
 - 1º *Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.*
 - 2º *Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.*
 - 3º *Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.*
 - 4º *Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.*

5º *Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.*

c) *La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:*

1º *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*

2º *La jardinería.*

3º *El tratamiento de los espacios no ajardinados.*

4º *El mobiliario urbano.*

2.- Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanísticos

La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística.

3.- Indemnizaciones

A propietarios y arrendatarios.

1º *La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.*

2º *La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.*

3º *El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.*

4º *El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.*

Se procede seguidamente a la evaluación económica de cada uno de los apartados que se han enumerado y que componen los gastos de urbanización.

1.- Obras y Servicios

Se ha realizado un estudio actualizado de los costes de urbanización, aplicando como criterio los costes de referencia (CR) del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla Y León, Demarcación de Burgos, aplicándoles un coeficiente de mayoración de 1,10 en virtud de las carencias de infraestructuras del sector.

De acuerdo con los criterios adoptados, las superficies a urbanizar se han fragmentado en dos grupos en función de su grado de urbanización, resultando los siguiente:

Coste estimado de E.M. de las superficies a urbanizar de viales y aparcamientos (incluido el SG-V7)

$$34.676,18 \times 450 \times 0,15 \times 1,10 = 2.574.706 \text{ €}$$

Coste estimado de E.M. de las superficies a urbanizar de E.L.P. ajardinados:

$$7.059,69 \times 450 \times 1 \times 0,09 = 285.914 \text{ €}$$

TOTAL 2.860.620 € \cong 2.900.000 €

La distribución estimada por capítulos resultaría del modo siguiente:

Movimiento de tierras	258.917€
Pavimentación	802.032 €
Abastecimiento	310.464 €
Saneamiento	362.208 €
Alumbrado Público	183.690 €
Energía Eléctrica	181.100 €
Telefonía	113.838 €
Gas Natural	59.920 €
Retevisión	28.460 €
Jardinería y Mobiliario Urbano	186.288 €
Señalización	25.870 €
Seguridad y Salud	51.746 €
Control de Calidad	25.870 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 2.590.403 €

13% Gastos Generales 336.752 €

9% Beneficio Industrial 233.136 €

TOTAL 3.160.291 €

16% IVA 505.647 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA 3.665.938 €

COSTE DE OBRAS Y SERVICIOS 3.665.938 € EUROS

2.- Coste de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos

<i>Plan Parcial de Ordenación</i>	30.000 €
<i>Proyecto de Actuación con Reparcelación</i>	30.000 €
<i>Proyecto de Urbanización</i>	60.000 €
TOTAL	120.000 €

A esta cantidad hay que añadir otros gastos de menor entidad, como los de constitución de la Junta de Compensación, publicaciones y notificaciones, Registro de la Propiedad, etc.. que se pueden estimar en 20.000 € lo que supone un total de 140.000 € a los que hay que añadir el IVA correspondiente que supone 162.400 €.

COSTE DE DOCUMENTACION : 162.400 € EUROS

3.- Coste de indemnizaciones a propietarios y arrendatarios

Sobre los terrenos delimitados por el Sector SUE – R10 no se conocen servidumbres ni derechos de arrendamiento que sea preciso extinguir, lo que debe ser tenido en cuenta y considerado en el futuro Proyecto de Reparcelación.

Existen construcciones que precisan indemnización, ya que quedan fuera de ordenación en el Plan General y deberán desaparecer para facilitar el nuevo diseño urbanístico de la zona, que al igual que lo citado anteriormente serán objeto de estudio detallado y valoración para la Reparcelación. No obstante, a título estimativo se señala la afección a 2 edificaciones, de muy diversas características y condiciones de conservación, y estimándose el volumen construido total en 1.056 m³ aproximadamente.

Calculándose con carácter estimativo en el momento actual, a los efectos de derribos e indemnizaciones, un coste medio aproximado de 63,30 €/ m³ construido, se obtiene una cifra global por este concepto de indemnizaciones por desaparición de las edificaciones actuales de 66.845 € .

COSTE DE INDEMNIZACIONES : 66.845 € EUROS

d.- Coste total aproximado

Coste Total = C_{URBANIZACION} + C_{DOCUMENTACION} + C_{INDEMNIZACIONES}

COSTE TOTAL = 3.665.938 + 162.400 + 66.845 = 3.895.183 € EUROS

Asciende el coste total, obras de urbanización y documentación técnica necesaria incluidas, a la cantidad de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES EUROS**.

3.- INDICES ECONOMICOS

- REPERCUSION EN EL M2 DE SUPERFICIE DE ACTUACION (Sin Inclusión de SG):

$$3.895.183 \text{ €} / 70.583,66 \text{ m}^2 = 55,18 \text{ €/m}^2$$

- REPERCUSION EN EL M2 DE SUPERFICIE CONSTRUIBLE LUCRATIVA

$$3.895.183 \text{ €} / 35.292,43 \text{ m}^2 = 110,36 \text{ €/m}^2$$

- REPERCUSION POR UNIDAD DE VIVIENDA:

$$3.895.183 \text{ €} / 282 \text{ viviendas} = 14.277,76 \text{ €} / \text{vivienda}$$

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

Con el presente ESTUDIO ECONOMICO / FINANCIERO, resto de la documentación escrita (Memoria, Ordenanzas y Plan de Etapas) y planos de Información y Proyecto, queda definido el Plan Parcial Residencial del Sector SUE – D(R.10) “Bayas Oeste” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de 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

CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

**CUADRO APROVECHAMIENTOS Y SUPERFICIES EDIFICABLES
SECTOR BAYAS R10**

PARCELA	SUPERFICIE M2	USO	SUP. EDIF.M2C	COEF. POND	APROVECH m2 c.u.c.
P-1...P-76	22.525,65	Res. Unifamiliar Libre	11.487,48	1	11.487,48
B-1	1.299,40	Res. Colectiva Protegida	2.751,66	0,5	1.375,83
B-2	1.497,21	Res. Colectiva Libre	2.449,98	1	2.449,98
B-3	1.424,18	Res Colectiva Libre	2.330,49	1	2.330,49
B-4	1.121,04	Res. Colectiva Protegida	2.375,73	0,5	1.187,86
B-5	784,53	Res.Colectiva Protegida	1.008,00	0,5	504,00
B-6	539,48	Res. Colectiva Protegida	1.008,00	0,5	504,00
B-7	579,30	Res. Colectiva Protegida	1.098,00	0,5	549,00
B-8	571,33	Res. Colectiva Protegida	1.098,00	0,5	549,00
B-9	517,86	Res. Colectiva Protegida	1.008,00	0,5	504,00
B-10	509,16	Res. Colectiva Protegida	1.007,64	0,5	503,82
B-11	554,51	Res. Colectiva Protegida	1.097,91	0,5	548,96
B-12	536,74	Res. Colectiva Protegida	1.097,85	0,5	548,92
B-13	516,17	Res. Colectiva Protegida	1.010,25	0,5	505,12
B-14	456,71	Res. Colectiva Protegida	756,03	0,5	378,01
B-15	475,38	Res. Colectiva Protegida	783,87	0,5	391,93
B-16	482,43	Res. Colectiva Protegida	783,87	0,5	391,93
B-17	473,22	Res. Colectiva Protegida	756,00	0,5	378,00
B-18	264,42	Res. Colectiva Protegida	422,34	0,5	211,17
B-19	681,01	Res. Colectiva Libre	532,52	1	532,52
EQ-Púb	3.530,31	Equipamiento Público			
EQ-Priv 1	1.692,07	Equipamiento Privado	212,60	0,8	170,08
EQ-Priv 2	1.916,12	Equipamiento Privado	215,61	0,8	172,49
ELP	7.059,69	Espacio Libre Público	-	-	-
Viario	18.937,67	Viario Público	-	-	-
TOTAL	70.583,66		35.291,83		26.174,59

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

SG-EL 10	5.623'00 m2
SG-EL 12	11.228'00 m2
SG-V2 (Ronda Este)	8.990'00 m2
Suma	25.841'00 m2
TOTAL SECTOR + SSGG	96.424'66 m2

APROVECHAMIENTO MEDIO

$$26.174,59 / 96.424'66 = \mathbf{0'2715 \text{ m}^2\text{c.u.p./m}^2\text{s}}$$