

## DOCUMENTO N° 2.

---

## MEMORIA VINCULANTE

---

## 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

---

### 4.01. JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

---

En el artículo 27 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se señala:

*1. El suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.*

*.../...*

*4. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ambitos 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 señala 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.*

*.../...*

*Artículo 138.*

*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, criterios 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.*

*.../...*

#### 4.02. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

La delimitación del sector es la recogida en el texto del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, siendo la superficie delimitada según reciente medición topográfica de 45.339,82 m<sup>2</sup>s.

La descripción detallada de los límites del sector, tal y como se refleja en los planos **I.4.- PARCELARIO y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD** y **O.1.- SUPERPOSICIÓN DE TAQUIMETRICO Y ORDENACIÓN PROYECTADA**, es la siguiente:

**Norte** parcela de terreno rústico destinado a cultivo correspondiente a la parcela 00235 del Polígono 406.

**Sur** parcela de terreno de cultivo correspondiente a las parcela 00232 y 00230 del Polígono 406.

**Este** con el Camino Suzana a Oron.

**Oeste** con el Camino el Verdinal .

#### 4.03. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

##### OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

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, en un núcleo residencial de tipología unifamiliar en ampliación del Núcleo existente, dentro de los límites y obligaciones impuestos por la Ley del suelo y Normas vigentes.

- Diseñar una zonificación de usos apropiada para la tipología del uso principal (vivienda unifamiliar)

- Ubicar 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.

- Dotar al Sector de una red viaria adecuada que se apoye en el sistema viario existente.
- 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.
- Proyectar la parcelación de forma que facilite la cesión y asignación futura en el Proyecto de Actuación por el Sistema de Compensación.
- Establecer unas bases coherentes para la futura gestión del Sector.

#### CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

- Definir estrictamente las determinaciones propias de un Plan Parcial, con el objetivo de no constreñir innecesariamente el futuro diseño arquitectónico.
- Agrupar en lo posible las dotaciones, con el objeto de no disponer terrenos que, como norma general, sufran un largo abandono y deterioro.
- Centrar los espacios de dominio y uso público con respecto a la futura edificación para que éstas puedan ser disfrutadas por los habitantes del área a la que van destinadas y no constituyan un emplazamiento marginal.

#### 4.04. ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN

---

El presente Plan Parcial desarrolla la solución seleccionada como la más conveniente por el Promotor y el Equipo Redactor.

##### Estructura General.

El diseño está condicionado por la forma alargada del Sector y por su situación respecto de los caminos que lo delimitan tanto por el Este como por el Oeste. El Sector está delimitado al Este y al Oeste por dos caminos que lo comunican con el núcleo de Suzana.

Se plantea la zona de Espacio Libre Público junto al Camino de Suzana a Orón, a la entrada del Sector por el Este y la parcela de Equipamientos Públicos y de Sistemas Generales junto al Camino El Verdinal a la entrada del Sector por la zona Oeste. De esta manera se consigue separar las parcelas residenciales de los accesos, creando unos espacios intermedios de uso público que actúen de colchón. Además se consigue que las zonas públicas se sitúen más próximas al

núcleo de Suzana. La dimensión de la parcela de Sistemas Generales y de Equipamiento Público y la tipología habitual en este uso van a permitir un desarrollo óptimo de la edificación pública. La parcela de Espacios Libres Públicos contará con plantación de vegetación por lo que aparecerá como un espacio abierto de separación entre el camino de acceso y las parcelas residenciales.

El viario interior del sector tendrá un tráfico reducido que acogerá habitualmente a los residentes en las viviendas. Se planteará un tipo de vial de coexistencia de tráfico peatonal y de vehículos, con una o dos bandas laterales de aparcamiento en función del ancho de la calle.

El Camino de Suzana-Orón, por el que habitualmente entrarán los residentes soportará además otro tipo de tráfico, ya que el entorno agrícola en el que se encuentra el sector hace habitual el paso de maquinaria, Tractores, etc por este camino. Se acondicionará el tramo del Camino de Suzana-Oron desde el núcleo urbano hasta el sector (Incluido todo el frente), asphaltándolo e iluminándolo, ya que este tramo tendrá un tráfico mixto peatonal/Rodado.

#### **4.05. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

Generalidades.

La ordenación propuesta parte inicialmente de los condicionantes anteriormente expuestos, por la Ley de Urbanismo 5/199 y por el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, interesando el ajustarse lo máximo a los condicionantes infraestructurales existentes.

##### **ESTRUCTURA URBANA. RED VIARIA Y PEATONAL PROPUESTA.**

Tanto la forma del Sector como el Uso de vivienda unifamiliar condicionan el diseño de la red viaria, siendo el objetivo principal crear calles con carácter peatonal, sin olvidar por ello el tráfico rodado aunque éste sea mínimo al reducirse a la entrada y salida de los vehículos desde las parcelas privadas al núcleo urbano de Suzana, al no ser el Sector ninguna zona de paso para el tráfico rodado.

Se plantea un vial con una banda central de circulación mixta y una o dos bandas de aparcamiento en los laterales, todo ellos sobre una superficie con el mismo tratamiento y donde se señalarán con pintura las plazas de aparcamiento. Se plantea un asfalto fundido coloreado impreso.

Se define un tipo de vial similar para las tres calles.

Así pues se plantean dos accesos al Sector, uno por el Este desde el Caminote Suzana a Oron y otro por el Oeste desde el Camino El Verdinal, ya que la distancia del Sector al Núcleo de Suzana desde los dos caminos es similar, aunque es más utilizado el Camino de Suzana-Oron.

La conexión del Sector al Camino Suzana-Orón se realiza en dos puntos diferentes uno para la entrada y otro para la salida mientras que en el otro extremo en el Camino El verdinal la conexión del Sector se realiza en un solo punto tanto para la entrada como para salida del mismo. Se plantea el desarrollo del vial interior de un solo sentido, excepto en la zona del Oeste donde existe un pequeño tramo de doble sentido que permite tanto la entrada como la salida por el Camino El Verdinal. Debido a la proporción alargada del sector el vial de salida hacia el Camino Suzana-Oron se curva para evitar por un lado que los vehículos en ese punto alcancen una velocidad excesiva y para que la zona verde aparezca al fondo de la calle acortando la perspectiva de la misma.

La red viaria se diseña de manera que discurre junto al límite norte del sector prácticamente en su totalidad la CALLE 3, de un sentido, con una anchura media de 7,00 m, gira 90 grados y discurre en sentido norte-sur hacia el Sur la CALLE 2, de un sentido y una anchura de 10,00 m y finalmente vuelve a girar 90 grados adquiriendo la misma posición que al inicio y atravesando todo el Sector de Este a Oeste la CALLE 1, hasta encontrarse por el Oeste con el camino El Verdinal (En este tramo es de doble sentido y anchura 12,00) y por el Este con el Camino Suzana a Oron (En este tramo de un sentido y anchura 10,00m.).

Este diseño hace que el sector quede dividido en tres manzanas donde desarrollaremos la parcelación. Se pretende reducir al máximo la superficie de viales y que las manzanas resulten lógicas para un adecuado aprovechamiento de las mismas teniendo en cuenta las condiciones de parcelación mínima que establece el PGOU en la ficha correspondiente.

El sistema viario garantiza una más que adecuada distancia entre alineaciones de parcelas y edificación a la que sirven, diseñando su planta general, perfiles longitudinales y secciones transversales tipo con el detalle requerido, concretando los carriles de circulación, radios de giro y aparcamientos vinculados al viario

El vial correspondiente a la Calle 3 se diseña con una banda de circulación mixta junto a las parcelas (4 m) y una banda de aparcamiento en un lateral (3m).

El vial correspondiente a la Calle 2 se diseña como continuación del anterior, es de un solo sentido con una anchura de 10 m y compuesto de una banda central de circulación mixta (4m) y una banda de aparcamiento en ambos laterales de 3m cada una, para facilitar la maniobra de entrada y salida de vehículos sin interferir en la banda de circulación.

El vial correspondiente a la Calle 1 tiene dos tramos diferentes, el que se extiende hacia el Oeste que será de dos sentidos de circulación con una banda central de circulación mixta de 6m de anchura y banda de aparcamiento a ambos lados de 3m de anchura. El otro tramo tiene las mismas características que los anteriores, es de un solo sentido con una anchura de la banda central de circulación mixta de 4 metros y banda de aparcamiento de 3m de anchura a ambos lados.

En total la superficie de las bandas de aparcamiento tiene 2.237,90 m<sup>2</sup>.

Los aparcamientos se distribuirán a lo largo de todos los viales, cumpliendo con la proporción de plazas para vehículos con personas de movilidad reducida, considerando asimismo que las futuras parcelas han de disponer de aparcamiento dentro de ellas.

Teniendo en cuenta que tanto el extremo Este del Sector como el extremo Oeste se encuentran a una distancia similar del núcleo de Suzana, se plantean las reservas para Espacios Libres Públicos en el extremos Este y la Reservas para Equipamientos Públicos y Parcela de Sistemas Generales en el extremo Oeste. Todo el interior quedaría reservado para las parcelas de uso residencial, agrupándolas en función de la tipología.

Se incorpora en el viario, integrado en la zona de Espacios Libres Públicos una banda específica de carril-bici con una anchura de 3m. En estos momentos no

existe una conexión con la red general de la ciudad mediante carril bici, por lo que se diseña integrado en la zona Espacios Libres Públicos, junto al Camino de Suzana a Orón como lugar más lógico a la hora de integrarlo a una futura red general de carril bici que una Suzana y Miranda de Ebro. Se reservará un espacio para aparcamiento público de bicicletas en el interior de la parcela de ELP que se diseñará en el Proyecto de Urbanización.

La solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes, mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

La densidad asignada al sector y la organización de la red viaria descartan cualquier conflicto de tráfico ya que, casi la totalidad de los flujos de origen-destino se desarrollarán por vehículos ligeros en tráfico de carácter local.

### **ZONIFICACIÓN. USOS DETALLADOS**

En el plano **O.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA: RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS Y CESIONES** se asignan al suelo los distintos usos pormenorizados dentro del USO GLOBAL DOMINANTE RESIDENCIAL tal y como viene definido en el Plan General de Ordenación Urbana

El uso predominante para todo el Sector es el Residencial Unifamiliar.

Se resume en el cuadro siguiente las cifras de la ordenación propuesta, en metros cuadrados de superficie.

<b>ZONIFICACIÓN, USOS Y SUPERFICIES.</b>	
USO	SUPERFICIES
Red Viaria	7.210,239 m <sup>2</sup>
-Espacios libres públicos Zonas Verdes	4.229,895 m <sup>2</sup>
-Equipamientos Públicos.	2.444,334 m <sup>2</sup>
Parcelas Residencial	26.821,032 m <sup>2</sup>
PARCELA SISTEMAS GENERALES	4.634,320 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO ORDENADO</b>	<b>45.339,82 m<sup>2</sup></b>

**DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD**

<b>DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD.</b>	
	<b>SEGÚN P.P.</b>
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	45.339,82 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	4.634,32 m <sup>2</sup> s
SUP. SECTOR – SISTEMAS GENERALES	40.705,50 m <sup>2</sup> s
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA	20 VIV/Ha.
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	81 viviendas
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MAX.	0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD MÁXI. DE USOS PRIVADOS	12.211,65 m <sup>2</sup> c
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL</b>	<b>12.211,65 m<sup>2</sup>c</b>

## CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

PARCELA		EDIFICACIÓN							
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	Observ.	Tipología	Nº Max. Viv	Coef Edif. Parcela Neta	Superficie edificable (m <sup>2</sup> c)	Coef. de Ponderación	Aprovech. lucrativo (m <sup>2</sup> cup)
R.1.	2.445,031	Residencial	Vivienda <b>Protegida</b>	Unifamiliar Agrupada	28	<b>1,000</b>	2.445,031	<b>0,50</b>	1.222,515
R.2.	7.072,854	Residencial	Vivienda <b>Libre</b>	Unifamiliar Adosada	23	<b>0,461</b>	3.260,586	<b>0,80</b>	2.608,468
R.3.	8.654,783	Residencial	Vivienda <b>Libre</b>	Unifamiliar Aislada	15	<b>0,372</b>	3.219,579	<b>1,00</b>	3.219,579
R.4.	1.991,171	Residencial	Vivienda <b>Libre</b>	Unifamiliar Aislada	4		740,716		740,716
R.5.	6.657,193	Residencial	Vivienda <b>Libre</b>	Unifamiliar Aislada	11		2.476,476		2.476,476
EQ-1	2.248,334	Equipamiento Público	Titularidad Pública						
EQ-2	196,000	Equipamiento Privado	<b>Libre</b>				69,263	<b>0,5</b>	34,632
ELP-1	2.172,406	Espacio Libre Público							
ELP-2	2.057,489	Espacio Libre Público							
SSGG	4.634,320	En el interior del Sector							
VIARIO	7.210,239								
<b>TOTAL</b>	<b>45.339,820</b>								
<b>TOTAL ORDENACIÓN PROPUESTA</b>							<b>12.211,650</b>		<b>10.302,386</b>
La propuesta no supera la edificabilidad máxima de usos privados que asciende a 12.211,650 m <sup>2</sup> c.									
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>							10.302,386/45.339,820		<b>0,227 m<sup>2</sup>cup/m<sup>22</sup></b>
<b>COMPROBACIÓN DE INDICES</b>									
<b>Variación de Uso</b> 20% Edificabilidad ( 12.211,65m <sup>2</sup> c) (Mínimo: 2.442,330m <sup>2</sup> c)			Parcela R.1 Vivienda Agrupada Protegida				2.445,031 m <sup>2</sup> c		
<b>Variación Tipológica</b> 20% Edificabilidad ( 12.211,65m <sup>2</sup> c) (Mínimo: 2.442,330m <sup>2</sup> c)			20 % Vivienda Agrupada (R.1) 26% Vivienda Adosada ( R.2) 53% Viv. Aislada ( R.3, R.4 y R.5)						
<b>Vivienda Protegidas</b> 20% Edificabilidad ( 12.211,65m <sup>2</sup> c) (Mínimo: 2.442,330m <sup>2</sup> c)			Parcela R.1 Vivienda Agrupada Protegida				2.445,031 m <sup>2</sup> c		
<b>CESIÓN</b> 10% Aprovechamiento. Mínimo: 1.030,23 m <sup>2</sup> cup			Se cederá al menos 10% Aprovechamiento y se definirá en el Proyecto de Actuación.						

---

#### 4.06.-JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DEL PGOU Y DE LAS RESERVAS PARA SISTEMAS LOCALES QUE SEÑALA EL REGLAMEMTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

---

*Según criterio adoptado por el Ayuntamiento en los Planes Parciales tramitado recientemente y la contradicción entre normativas, y con la intención de no llegar a situaciones absurdas en el cálculo de dotaciones se tomará como referencia la EDIFICABILIDAD REAL para el cálculo de todas las cesiones.*

#### **JUSTIFICACIÓN INDICE DE VARIEDAD DE USO.**

En las Determinaciones de Ordenación General que define la ficha del PGOU de Miranda de Ebro para el Sector SUE-D (S.1) "Suzana", y el criterio adoptado por el Ayuntamiento en los Planes Parciales aprobados recientemente se señala que el índice de variedad de uso debe ser igual o superior al 20% de la edificabilidad del Sector para usos compatibles.

En este caso se considera uso compatible el de Vivienda Unifamiliar Protegida (VPO), tal y como señala el artículo 86.2.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. La edificabilidad de la Viviendas Protegidas asciende a 2.445,031 m<sup>2</sup>c, superior a un 20% de la edificabilidad que es 2.442,330 m<sup>2</sup>c **(2.445,031 > 2.442,330 m<sup>2</sup>c)**

#### **JUSTIFICACIÓN INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA.**

En las Determinaciones de Ordenación General que define la ficha del PGOU de Miranda de Ebro para el Sector SUE-D (S.1) "Suzana", y el criterio adoptado por el Ayuntamiento en los Planes Parciales aprobados recientemente se señala que el índice de variedad tipológica debe ser igual o superior al 20% de la edificabilidad del Sector.

En el cuadro resumen de la ordenación puede comprobarse como se define la tipología para los distintos usos. Para la vivienda protegida el único tipo posible es el de vivienda unifamiliar **agrupada**, para las viviendas libres de las parcelas R.3,

R.4 y R.5 se permite la vivienda unifamiliar **aislada** y para las viviendas de la parcela R.2 la vivienda unifamiliar **adosada**.

Esta asignación de tipologías a cada parcela permite cumplir el índice del 20% de variedad tipológica de la edificabilidad.

20 % Vivienda Agrupada (R.1)

26% Vivienda Adosada ( R.2)

53% Viv. Aislada ( R.3, R.4 y R.5)

### **JUSTIFICACIÓN INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL.**

En las Determinaciones de Ordenación General que define la ficha del PGOU de Miranda de Ebro para el Sector SUE-D (S.1) "Suzana", se señala que el índice de integración social debe ser igual o superior al 20% de la edificabilidad del Sector.

La Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 38.2.b) establece que el planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30% al 80% de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado. No obstante el apartado 2º de la letra b) del citado artículo 38 permite de forma excepcional y justificada reducir dicha reserva al 20% en suelo urbanizable para municipios que cuenten con PGOU, si bien deberá quedar justificado el cumplimiento de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para el conjunto de suelo urbanizable de planeamiento residencial. (Esta cuestión queda acreditada en el informe que el Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo emite al "Modificado nº2 del Plan Parcial del Sector SUE-D(S.1) en Suzana.)

Por lo tanto en este caso concreto siendo la Edificabilidad Máxima Residencial de 12.211,650 m<sup>2</sup>c, el 20% asciende a 2.442,330 m<sup>2</sup>c, por lo tanto la ordenación propuesta cumple esta proporción al ser la reserva de **2.445,031 m<sup>2</sup>c. (PARCELA R.1)**

### **PONDERACIÓN DE USOS.**

En las Determinaciones de Ordenación General que define la ficha del PGOU de Miranda de Ebro para el Sector SUE-D (S.1) "Suzana", se señala en los *Criterios*,

*normas y condiciones vinculantes*, que al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del PGOU, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los coeficientes de ponderación propuestos en el artículo 9.3 del PGOU de Miranda de Ebro son los siguientes:

Residencial unifamiliar libre.....	1
Residencial unifamiliar protegida.....	0,7
Terciario y equipamiento comercial, de servicios , de ocio y análogos de titularidad privada, en parcela o edificación exenta.....	1,3
Otros equipamientos privados.....	0,8
Otros usos admisibles.....	1

Estos coeficientes están alejados de la realidad de Miranda de Ebro, ya que observando el mercado inmobiliario se han propuesto nuevos coeficientes que se ajustan a la realidad actual del mercado.

De acuerdo con estas premisas se establecen los coeficientes de ponderación de los distintos usos.

Residencial unifamiliar AISLADA libre.....	1
Residencial unifamiliar ADOSADA libre.....	0,80
Residencial unifamiliar AGRUPADA protegida.....	0,50
Equipamiento privado y comercial.....	0,50
Otros usos admisibles.....	1

## COMPARACIÓN DE VALORES MERCADO VIVIENDA LIBRE/VIVIENDA PROTEGIDA EN MIRANDA DE EBRO.

Se han tomado como referencia promociones de vivienda libre en Miranda de Ebro, en vivienda unifamiliar adosada y aislada, obteniendo los siguientes datos:

### VIVIENDAS ADOSADAS (PRECIO MEDIO 1.926€)

-Viviendas de nueva construcción en EL Crucero, promovidas por Promociones Diez Rical, "Jardines de Montpellier 2 se venden por un precio medio de 1.600 €/m<sup>2</sup> útil.

-Viviendas Adosadas de nueva construcción en C/ Rivabellosa, promovidas por Batán Ibaia SL, se venden por un precio de 2.405€/m<sup>2</sup>útil.

-Viviendas Adosadas de nueva construcción en EL Crucero, promovidas por Caperu obras y promociones SL, se venden por un precio de 1.773€/m<sup>2</sup>útil.

### **VIVIENDAS AISLADAS (PRECIO MEDIO 2.400€)**

En Miranda de Ebro en la actualidad no existe esta oferta por lo que se realiza la toma de datos en Rivabellosa (Alava)

-Vivienda Aislada de nueva construcción, promovida por Fincas Uleta, se vende por un precio de 2.964 €/m<sup>2</sup> útil.

-Vivienda Aislada de nueva construcción, de JOTAPÉ Agencia Inmobiliaria se vende por un precio de 2.920€/m<sup>2</sup>útil

Teniendo en cuenta que las características del núcleo de Rivabellosa son mejores que las de Suzana, en cuanto a ubicación, oferta de servicios, etc..se toma un precio de venta inferior para Suzana de 2.400 €/m<sup>2</sup>útil, más próximo a la realidad.

### **VIVIENDA PROTEGIDA**

El importe de los módulos vigentes (€/m<sup>2</sup>útil) para 2.008 de vivienda protegida en Miranda de Ebro es 1.212,80 €/m<sup>2</sup>útil

Por lo tanto comparando con los casos antes descritos y asignando 1 a la Vivienda Unifamiliar Aislada tendremos:

Viv. Unif. Aislada: 1

Viv. Unif. Adosada:  $(1926/2400) = 0,80$

VPO:  $(1.212/2400)=0,50$

El caso del Equipamiento Privado, no se ha encontrado una referencia similar por lo que se aplica 0,5 que es el mínimo que permite el Reglamento, al considerar 1.200€/m<sup>2</sup>útil un precio razonable. la ordenación detallada establece únicamente Equipamiento Público, por lo que se mantienen los coeficientes del PGOU.

### **CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR**

De acuerdo con las determinaciones del PGOU para este Sector recogidas en la ficha SUE-D (S.1) "Suzana" y en las reuniones mantenidas con el Arquitecto jefe del Servicio de Urbanismo, resultan los siguientes parámetros de aplicación:

-Superficie del Sector Real : 45.339,820 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad Máxima de usos privados: 0,300 m<sup>2</sup>edif/m<sup>2</sup>
- Densidad Máxima de Viviendas (Excluyendo SSGG): 20 Viv/Ha.
- Índice de variedad de Uso  $\geq$  20%(Edificabilidad)
- Índice de variedad Tipológica  $\geq$  20%(Edificabilidad)
- Índice de integración social  $\geq$  20%(Edificabilidad)
- SSGG: 4.634,320 m<sup>2</sup>

De acuerdo con estos parámetros tendremos:

Edificabilidad Máxima:  $40.705,50 \times 0,30 = 12.211,650 \text{ m}^2\text{c}$

Nº Máximo de Viviendas: 81 Viviendas.

Dado el carácter residencial del sector se destina a edificabilidad de equipamiento privado un 0,56% de la edificabilidad total ( 69,293 m<sup>2</sup>c), suficientes para atender la demanda del sector en este sentido en este tipo de urbanizaciones.

Teniendo en cuenta la ordenación propuesta y los coeficientes de ponderación señalados en el CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN, resulta el siguiente aprovechamiento medio:

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
Aprovechamiento	10.302,386 m
Superficie del Sector con Sistemas Generales	45.339,82 m <sup>2</sup> s
<b>Aprovechamiento medio</b>	<b>0,227 m<sup>2</sup>cup/m<sup>2</sup>s</b>

## **RESERVA DE SUELO PARA SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.**

En el siguiente cuadro se resumen los usos y superficies demandadas por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el Reglamento de Urbanismo y las superficies adoptadas en el diseño del Plan Parcial, que superan en todos los casos los estándares exigidos.

Según el artículo **106** del Reglamento de Urbanismo.-*Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público.*

1.-*Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:*

.../...

b) En suelo urbanizable: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5% de la superficie del Sector.

<b>SISTEMAS LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.</b>	
Edificabilidad	<b>12.211,65 m<sup>2</sup>c</b>
Superficie Reserva de suelo para Sistema Local de Equipamientos <b>15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>cup.</b>	<b>1.831,74 m<sup>2</sup>s</b>
Superficie <b>5% del SECTOR</b>	<b>2.035,29 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Reserva de suelo EXIGIDA</b> para Sistema Local de Equipamientos	<b>Reserva de suelo PROYECTADA</b> para Sistema Local de Equipamientos.
<b>2.035,29 m<sup>2</sup>s</b>	<b>2.444,334 m<sup>2</sup>s.</b>
	Se divide en dos parcelas: EQ-1: Equipamiento Público (92%) EQ-2: Equipamiento Privado (8%)

En este caso se plantea el 92% de Parcela para Equipamiento Público.

### **RESERVA DE SUELO PARA SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS.**

Según el artículo 105 del Reglamento de Urbanismo.-*Reserva de suelo para el sistema local de Espacios Libres Públicos.*

1.-*Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:*

*.../...*

b) *En suelo urbanizable: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.*

<b>SISTEMAS LOCAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO</b>	
Edificabilidad	<b>12.211,65 m<sup>2</sup>c</b>
Superficie Reserva de suelo para Sistema Local de Espacios Libres Públicos <b>20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c.</b>	<b>2.442,33 m<sup>2</sup>s</b>
Superficie <b>10% del SECTOR</b>	<b>4.070,55 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Reserva de suelo EXIGIDA</b> para Sistema Local de Espacio Libre Público	<b>Reserva de suelo PROYECTADA</b> para Sistema Local de Espacio Libre Público.
<b>4.070,55 m<sup>2</sup>s</b>	<b>4.229,895 m<sup>2</sup>s.</b>
	La superficie de ELP se divide en dos zonas y ambas cumplen con las condiciones para computarlas.

2.-Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

En este caso se plantea la reserva de suelo para Espacios Libres Públicos completando todo el frente del Sector junto al Camino de Suzana a Orón, por lo que debido al diseño de viales queda dividido en dos parcelas, ambas superiores a 500 m<sup>2</sup> y ambas con capacidad para inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En la zona de mayor superficie se situará la reserva para juegos infantiles de 200 m<sup>2</sup>, que se definirá en el Proyecto de Urbanización al igual que el diseño de la jardinería, paseos peatonales en su interior, carril bici y sistema de riego.

<b>CUADRO DE RESERVAS DE SUELO</b>		
<b>USO</b>	<b>MÓDULO MÍNIMO</b>	<b>SUPERFICIE PROYECTADA</b>
Espacios libres públicos	20 m <sup>2</sup> s/ 100 m <sup>2</sup> construibles. (Mín 10% Sector) (Mín. 4.070,55 m <sup>2</sup> s)	<b>4.229,895 m<sup>2</sup>s</b>
Equipamiento	15 m <sup>2</sup> s/ 100 m <sup>2</sup> construibles (Mín 5% Sector) (Mín. 2.035,29 m <sup>2</sup> s)	<b>2.444,334 m<sup>2</sup>s.</b>
<b>TOTAL RESERVAS</b>		<b>6.674,229 m<sup>2</sup>s.</b>

## **APARCAMIENTOS**

La dotación de plazas de aparcamiento se ha dispuesto en función del estándar que establece el artículo 42.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León con las dimensiones mínimas y reservas que se fijan en el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.-Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ella de uso público.

<b>APARCAMIENTOS</b>	
Edificabilidad	<b>12.211,650 m<sup>2</sup>c</b>
Reserva de Plazas de Aparcamientos <b>2 Plazas/100 m<sup>2</sup>c.</b>	<b>244 Plazas</b>
Al menos 1 Plaza/100m <sup>2</sup> será de uso público	<b>122 Plazas de uso público. (1.220 m<sup>2</sup>)</b>
Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 m <sup>2</sup> de superficie.	
Reserva de plazas de aparcamientos de Uso Público <b>EXIGIDAS.</b>	Reserva de plazas de Uso Público <b>PROYECTADA</b>
<b>244 de las cuales al menos 122 Plazas de Uso público.</b>	Se plantean una superficie de aparcamientos de 2.278 m <sup>2</sup> s, equivalente a 227 plazas, debiéndose ubicar el resto hasta alcanzar el estándar exigido en terrenos de titularidad privada. Al menos 122 plazas se resolverán en el interior de la parcela, con la siguiente condición. Parcelas R.1 y R.2 al menos 1Plaza/Vivienda. Parcela R.3, R.4 y R.5 al menos 2 Plazas/Viviendas (dentro o fuera de la edificación.
De las plazas de uso público al menos 6 (1/40) de ellas se reservarán a discapacitados, según lo señalado en el Decreto 217/2001 sobre el Reglamento de accesibilidad de Castilla y León, estableciéndose en le Proyecto de Urbanización la ubicación exacta de los mismos siguiendo las recomendaciones del citado Reglamento.	

.../...

3

*Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada.*

En nuestro caso en terrenos de titularidad privada se plantean 112 plazas .

Los Aparcamientos vinculados al sistema viario son 113 plazas, de las que 6 se destinan a discapacitados con unas dimensiones de 3,40 X 4,50 metros y el resto de 2,20 X 4,50 metros.

## **PARCELACION y ALINEACIONES.**

Corresponderá al Proyecto de Actuación la asignación detallada de las cuotas de urbanización de cada parcela.

Con la salvedad anterior, la parcelación y alineaciones propuestas por el Plan Parcial, son las que se reflejan en los planos **O.2- ORDENACIÓN PROPUESTA: COTAS SUPERFICIES, SITUACIÓN DE PERFILES, ALINEACIONES Y RASANTES Y O.2- ORDENACIÓN PROPUESTA. RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS Y CESIONES.**

## **JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO**

El Plan Parcial propone el tratamiento de las áreas de jardín, principalmente mediante arbolado de pocas necesidades de riego y buenas condiciones fitosanitarias y suficiente porte. El césped se limitará a zonas de fácil mantenimiento y protegidas del tránsito peatonal.

El espacio destinado a área de recreo y juego de niños se amueblará de acuerdo con las necesidades.

En las parcelas de Espacios Libres Públicos tanto el trazado de paseos peatonales, el diseño de la jardinería, la zona de juegos infantiles y sistema de riego y mantenimiento se reflejará en el Proyecto de Urbanización.

## **INFRAESTRUCTURA TÉCNICAS.**

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 del presente Plan Parcial, teniendo éstas, carácter de esquemas iniciales, y en cualquier caso deberá respetar lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, en cuanto a urbanización.

### **▪ Saneamiento**

En los planos **O-8 Y O-9 ESQUEMA DE SANEAMIENTO-PLUVIALES y FECALLES**, se reflejan las características básicas de la red de saneamiento.

Las características topográficas y el diseño del sector permiten plantear una red separativa para el saneamiento. La red de pluviales y fecales discurrirán paralelas hasta su vertido a cauce natural (Río Ebro) y Sistema de Depuración respectivamente. La diferencia de cotas entre el punto de inicio y final de la red es de 15,40 m aprox, y la distancia entre ambos puntos de 1.014 m, siendo la pendiente media proyectada de 1,50 %.

La entidad Menor de Suzana cuenta actualmente con una fosa séptica junto al Río Ebro, cuyas dimensiones no son suficientes para el núcleo urbano de Suzana y la nueva urbanización SUE-D-(S.1), por lo que se debe resolver un sistema de depuración adecuado al nuevo volumen. Se proyectará una depuradora en el lugar donde actualmente se encuentra la fosa séptica que de servicio tanto a los abonados de Suzana como a los de la nueva urbanización.

La dimensión de la depuradora será en función de los habitantes siendo el resultado total de:

$$(40 + 81) \text{ Viviendas} \times 3,5 \text{ Hab/Viv} \times 1,20 (20\%) = 508,2 \text{ Habitantes.}$$

Se propone la instalación de una Depuradora Biológica Compacta de Oxidación Total para 600 Hab. El proceso de funcionamiento sería:

- Desbaste (Arqueta anterior a equipo)
- Reactor Biológico.
- Decantador Secundario.
- Recirculación de Lodos.

Actualmente la red de saneamiento desde el núcleo urbano de Suzana hasta la fosa actual discurre por la Carretera de Santa Gadea-Miranda de Ebro y atraviesa la finca 5035 del Polígono 406.

La red de saneamiento tanto de pluviales como fecales del Sector SUE-D.(S.1) se proyectará por el Camino Suzana-Oron hacia el Sur, continúa hacia el Este por Camino (Parcela 9017 Polígono 406), gira al norte por un espacio público (paralelo a la Carretera Santa Gadea-Miranda de Ebro) y finalmente cruza la Carretera Santa Gadea a Miranda de Ebro, siendo necesario pasar por la finca 5033 y 238 del Polígono 406. Actualmente los conductos de la red de saneamiento que van a la fosa séptica pasan por la parcela 5035 del Polígono

406. Se ha llegado a un acuerdo con los propietarios de las parcelas 5033 y 238 y se ha optado como mejor solución el llevar los conductos de saneamiento del Sector por el lindero de las citadas parcelas hasta la nueva depuradora, que sustituirá a la fosa actual.

Se ha consultado con los técnicos del Ayuntamiento el tipo de depuradora a colocar y la dimensión necesaria para los abonados actuales y los nuevos del sector.

Para el cálculo de la red de saneamiento se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

-Saneamiento Pluviales:

Los caudales de cálculo para cada uno de los colectores objeto de estudio serán los resultantes de aplicar el método racional.

La intensidad de lluvia que aplicaremos es función del período de retorno y el tiempo de concentración.

En el caso que nos ocupa hemos tomado un período de retorno de 10 años y un tiempo de concentración de 30 minutos.

En las superficies de viales se ha tomado un coeficiente de escorrentía medio de 0,90 metros por lo que el caudal por hectárea de superficie de aportación será de 0,132 m<sup>3</sup>/s.

En las superficies de parcelas se ha tomado un coeficiente de escorrentía medio de 0,30 por lo que el caudal por hectárea de superficie de aportación será de 0,044 m<sup>3</sup>/s

-Saneamiento Fecales:

La red de saneamiento de fecales del sector será separativa, con colectores de PVC de diámetros variables en función del caudal a evacuar.

Para el dimensionado de los colectores se ha aplicado la fórmula de Manning en circulación uniforme, con un caudal de cálculo por vivienda de 0,017 l/s (caudal de aguas fecales a evacuar por vivienda).

▪ **Red de abastecimiento e hidrantes contra incendios.**

En el plano **O-6** ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES DE INCENDIOS, se reflejan las características básicas de la red de agua.

La entidad Menor de Suzana cuenta actualmente con un depósito para abastecimiento en las proximidades del sector, al Oeste.

Suzana cuenta con una captación junto al Río Ebro, actualmente en desuso.

Debido al crecimiento de habitantes que supone esta Urbanización se plantea un nuevo depósito de abastecimiento, próximo al actual y a una cota superior.

La captación propiedad de Suzana actualmente en desuso se pondrá en funcionamiento y se llevará el agua al depósito actual para su utilización en la red de Riego e hidrantes, tanto en la Urbanización como en el núcleo de Suzana.

Por lo tanto la red de abastecimiento de agua potable tendrá su origen en un depósito de nueva construcción y la red de riego e hidrantes en el depósito actual.

Se proyecta un colector desde el nuevo depósito regulador de aguas de abastecimiento desde una cota relativa al plano taquimétrico realizado aproximada de 137,50 metros hasta la cota relativa 112,45 metros del comienzo de la urbanización, siendo el diámetro del citado colector de 200 mm.

Se modificará el colector que da servicio al núcleo de Suzana, desde el depósito actual hasta el nuevo.

Se propone la distribución de la red de abastecimiento del sector en forma de anillo y siempre hacia la zona exterior de la calzada.

Las condiciones generales de diseño de la instalación son las siguientes:

Presión máxima: 6 kg/cm<sup>2</sup>

Se ha establecido una velocidad máxima de 1,50 m/s para limitar al máximo las pérdidas de carga que nos garanticen que la presión final en cualquier punto de la red sea superior a la mínima establecida.

Para el cálculo de caudales, velocidades, presiones y diámetros en cada uno de los tramos se han elegido las hipótesis de situación más desfavorables en cada caso.

#### Necesidades de agua y condiciones de cálculo.

El caudal continuo de agua potable se va a estimar a partir de las dotaciones residenciales, al ser un uso 100% residencial.

De este modo, y a partir del número de viviendas que se van a edificar, y suponiendo una habitabilidad media de 4 personas por vivienda, se calcula el consumo punta para el análisis del transporte en esta circunstancia y los consumos diarios medios para justificar volúmenes de aportación y los diámetros necesarios para su distribución.

Se estima como dotación de cálculo 250 l/hab/día (el cual incluye necesidades de población y servicios públicos), consumo que se distribuirá en un período de tiempo de 10 horas.

Estimando un coeficiente  $k = 2,5$  para el cálculo de la punta de consumo, obtenemos:

$$Q_v = 2,5 \times 250 \text{ (l/hab./día)} \times 4 \times 1/10 \text{ (día/h)} \times 1/3600 \text{ (h/seg)} = 0,069 \text{ l/s vivienda}$$

Multiplicando el número de viviendas por el caudal punta por vivienda anteriormente calculado, obtenemos el caudal punta de cada uno de los ramales de que se compone el abastecimiento.

#### ▪ Red de Riego.

La red de riego ha de proyectarse independiente, ya que partimos de un depósito diferente. La captación existente y la recogida del caudal en un depósito, permite dar servicio al riego y red de hidrantes del sector.

Al dimensionar la red de riego se contará con un 50% de la parcela neta residencial ajardinada, con una dotación diaria prevista no inferior a 6 litros/m<sup>2</sup> de superficie de césped y 3 litros/m<sup>2</sup> de superficie con arbolado y arbustos.

#### ▪ Energía eléctrica

En el plano **O-10- ESQUEMA DE RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**, se reflejan las características básicas de la red de acometida, en media tensión, y distribución en baja tensión.

El sector está situado en el ámbito de influencia del Centro de Transformación denominado "Suzana 100203900". La compañía suministradora Iberdrola resolverá el suministro. Por otro lado está previsto eliminar el tendido aéreo que recorre parte del Sector.

#### Condiciones solicitadas para el suministro de energía:

Potencia solicitada: 402.500 W Tensión: 3x400/230V

#### Punto de conexión señalado por Iberdrola:

La entrega de energía se hará a 13,2 KV, desde el tramo de línea aérea de Media Tensión comprendido entre los fusibles XS 2315 y el Centro de Transformación denominado "Suzana" (Ver plano Adjunto). Asimismo se adaptarán los elementos de maniobra instalados en este tramo de línea a la nueva situación.

#### Instalaciones afectadas.

En la zona a electrificar existen instalaciones de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., concretamente un tramo de Línea Aérea de MT 30 KV en doble circuito denominada "Puentelarra-Miranda", que se modificará y pasará a ser enterrada. Se colocarán dos postes metálicos en el interior del sector en los dos puntos que pasa de ser aérea a enterrada y todo el trazado de la red enterrada discurrirá por zonas públicas en este caso correspondiente a la red viaria. El trazado de la acera se amplía en esta zona para evitar cualquier tipo de servidumbre a la parcela privadas por parte de la línea enterrada.

#### ▪ **Telefonía**

En el plano **O-12** ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES, se reflejan las características básicas de la red, en el proyecto de urbanización se aportará la documentación facilitada por la Compañía Telefónica.

De las dos opciones de conexión a la red de telefonía que ha planteado la compañía Telefónica se ha optado por llevar el servicio desde el núcleo de Suzana por Camino Suzana-Orón hasta el Sector.

#### ▪ **Alumbrado público.**

En el plano **O-11** ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, se reflejan las características básicas de la red. Como criterio general se colocarán las luminarias a tresbolillo en todas las calles sobre postes de 4 m, con lámparas de halogenuros metálicos de 150W, con un flujo luminoso máximo de 15.000 lúmenes. Se ha optado por la misma solución para todo el sector ya que la diferencia de dimensión y características de las tres calles son mínimas.

La iluminación de la parcela de Espacios Libres Públicos se desarrollara en el Proyecto de Urbanización en función del diseño de paseos peatonales y jardines siendo en esta zona los postes de la luminaria de 5m de altura.

El alumbrado público contribuirá a crear un ambiente nocturno adecuado a las necesidades de la vida ciudadana y contribuirá a ensalzar la estética urbana. Sus características visuales y de calidad luminosa, armonizarán con las de la urbanización y los niveles de iluminación cumplirán con los objetivos visuales deseados.

Condiciones de cálculo

Se diseñará la instalación atendiendo al uso y a un consumo de 1Watio / m<sup>2</sup>.

▪ **Gas Natural**

No existe este servicio en el núcleo de Suzana, ni en ningún punto cercano que haga viable el dotar suministro de este servicio.

Una vez consultado a la compañía suministradora Gas Castilla y León las previsiones para dotar a la zona de este servicio, se nos ha indicado que número de posibles abonados sumando los del núcleo actual y el nuevo sector es muy inferior al que considera rentable y viable para llevar el servicio de Gas.

## 4.07. PARCELACIÓN

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES	
PARCELADO PRIVADO	26.821,032 m <sup>2</sup> s
EQUIPAMIENTOS	2.444,334 m <sup>2</sup> s
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	4.229,895 m <sup>2</sup> s
RED VIARIA DOMINO PUBLICO	7.210,239 m <sup>2</sup> s
<b>SECTOR</b>	<b>40.705,50 m<sup>2</sup>s</b>
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>4.634,32 m<sup>2</sup>s</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>45.339,82 m<sup>2</sup>s</b>

La parcelación definida tiene carácter vinculante por lo que respecta a las parcelas dotacionales establecidas por el Plan Parcial y de cesión obligatoria.

En el Proyecto de Compensación se asignará a cada parcela la carga de urbanización que corresponda, dentro de la total edificabilidad y densidad establecidas en el Plan Parcial.

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	Observ.	Tipología
R.1.	2.445,031	Residencial	Vivienda <b>Protegida</b>	Unifamiliar Agrupada
R.2.	7.072,854	Residencial	Vivienda <b>Libre</b>	Unifamiliar Adosada
R.3.	8.654,783	Residencial	Vivienda <b>Libre</b>	Unifamiliar Aislada
R.4.	1.991,171	Residencial	Vivienda <b>Libre</b>	Unifamiliar Aislada
R.5.	6.657,193	Residencial	Vivienda <b>Libre</b>	Unifamiliar Aislada
EQ-1	2.248,334	Equipamiento Público	Titularidad Pública	
EQ-2	196,000	Equipamiento Privado	<b>Libre</b>	
ELP-1	2.172,406	Espacio Libre Público		
ELP-2	2.057,489	Espacio Libre Público		
SSGG	4.634,320	En el interior del Sector		
VIARIO	7.210,239			
<b>TOTAL PARCELADO: 45.339,820</b>				

**4.08. CESIONES**

El promotor-propietario del Plan Parcial deberá ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los terrenos destinados a red viaria y peatonal
- Los terrenos destinados al sistema de espacios libres públicos
- Las parcelas destinadas a equipamientos públicos.
- El aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento por ley, cifrado en el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.

ETAPA	ETAPA UNICA.	
DELIMITACION	LA INDICADA EN EL PLAN PARCIAL	
SUPERFICIE DEL SECTOR con SSGG	45.339,82 m <sup>2</sup> s	
<b>CESIONES</b>	<b>18.518,788 m<sup>2</sup>s</b>	
	RED VIARIA Y PEATONAL	7.210,239 m <sup>2</sup> s
	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	4.229,895 m <sup>2</sup> s
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.	2.444,334 m <sup>2</sup> s
	SISTEMAS GENERALES	4.634,32 m <sup>2</sup>
	10%APROV.LUCRATIVO (Mínimo 1.030,23 m <sup>2</sup> cup)	Parcela a definir en el Proyecto de Actuación que deberá albergar al menos 1.030,23 m <sup>2</sup> cup.

---

## 5. EJECUCION Y GARANTÍA DE LA URBANIZACIÓN.

---

### 5.01. OBRAS DE URBANIZACIÓN

---

#### FASES DE URBANIZACION

Al tratarse de una promoción privada las obras de urbanización que se recogen en el presente Plan Parcial, y que se concretarán en el oportuno Proyecto de Urbanización, se ejecutarán en una fase, según estimación del promotor.

#### GARANTIA DE URBANIZACIÓN.

La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir algunas obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.

La garantía de urbanización debe constituirse en el plazo de un mes desde la aprobación del proyecto de Actuación.

#### ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA URBANIZACION.

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización, procede su recepción por el Ayuntamiento. En este caso recibe las obras el Ayuntamiento y los bienes pasan a integrarse en el dominio público municipal.

Su conservación y mantenimiento corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

El urbanizador debe poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, solicitando expresamente su recepción.

En un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento de recepción, el Ayuntamiento debe notificar al urbanizador su conformidad con la urbanización ejecutada, señalando la fecha para formalizar el acta de recepción o bien requerir la subsanación de las deficiencias observadas en relación con lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, otorgando un plazo para su subsanación.

Una vez subsanadas las deficiencias, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.

La urbanización ejecutada está sujeta a un plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se produzca la recepción por silencio. Durante dicho plazo el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previa comunicación del Ayuntamiento.

Vencido el plazo de garantía, de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, el urbanizador queda relevado de toda responsabilidad en relación con las mismas, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

#### CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Hasta la recepción de la urbanización, su conservación y mantenimiento se considera gastos de urbanización y por tanto corresponden a los propietarios.

Su conservación y mantenimiento corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

#### OBLIGACIONES DINERARIAS

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

Las obligaciones de los promotores se ciñen, por tanto, a su deber de formalizar las cesiones establecidas y sufragar los gastos de urbanización.

El coste total de las obras de urbanización se estima, en el Estudio Económico y Financiero del presente Plan Parcial.

El presupuesto corresponde a la ejecución, incluidos los gastos generales y beneficio industrial del contratista y los honorarios técnicos de Dirección de Obra, excluido el IVA.

## **6. CONSIDERACIONES FINALES**

---

---

El presente Plan Parcial de Ordenación se ajusta a lo dispuesto en el Texto del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro(Burgos), desarrollando lo dispuesto en ellas para el sector delimitado.

Igualmente el Plan Parcial cumple las determinaciones de la Normativa Urbanística vigente y sus reglamentos de desarrollo, en particular el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con la presente Memoria y resto de la documentación escrita (Ordenanzas Regulatoras, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero) y planos (de información y Ordenación) queda definido, a juicio del técnico que suscribe, el presente Plan Parcial.

En Miranda de Ebro , Octubre 2009.

La Propiedad

El Arquitecto

SUZANA C.B

JAVIER GONZALEZ AGREDA

JAIME SOPELANA GARCÍA