

DOCUMENTO II - MEMORIA VINCULANTE

3.-MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3.1 ANTECEDENTES

El Sector SUE-D (R11) como ya se ha reflejado en la información urbanística tiene una superficie real de 232.333,60m² y 44.975,30m² de Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas en el Sector.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

-Marco legal que ampara el Plan Parcial:

El Plan Parcial del Sector SUE-D (R11) se promueve al amparo de lo establecido por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León que dice en su Art. 19 que los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable sin ordenación detallada establecida por el Plan General tendrán derecho a "*promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector*".

-Legitimación de los promotores:

El presente Plan Parcial se redacta por iniciativa particular.

Los promotores son los propietarios de la mayoría de los terrenos incluidos en el Sector y tienen intención de gestionar la actuación integrada con ámbito de dicho Sector SUE-D (R 11) "Crucero Oeste". Para ello, simultáneamente con el Presente Plan Parcial presentan el correspondiente Proyecto de Actuación en el que se justifica convenientemente que son propietarios de más del 50% del aprovechamiento lucrativo y se propone como sistema el de Compensación, presentando asimismo propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación, todo ello conforme al Art. 260.2 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

-Plazo de presentación del Plan Parcial:

El documento de Modificación del P.G.O.U de Miranda de Ebro para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León dice, en su Art. 24 .3 lo siguiente:

En suelo Urbanizable Delimitado, el plazo para la presentación, en su caso del Planeamiento de detalle que establezca la ordenación detallada del Sector será de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan general.

La aprobación definitiva (de forma parcial) de éste documento de Modificación del P.G.O.U de Miranda fue publicada en el Boletín Oficial de Burgos con fecha 10 de Marzo de 2006.

Por ello el técnico que suscribe considera que el plazo de un año para la presentación por la iniciativa privada finalizaría el 10 de Marzo de 2007.

A este respecto, la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 dice, en el punto IV de su exposición de motivos:

"Es también importante la previsión de plazos para cumplir los deberes urbanísticos, relacionados con los supuestos indemnizatorios: implican una obligación para la iniciativa privada (de actuar en el plazo) pero también un compromiso para la Administración (de respetar la ordenación en tanto no se incumplan)".

Por todo lo anteriormente expuesto, resulta procedente la iniciativa que, en ejercicio de sus derechos, emprenden los propietarios de los terrenos de este Sector presentando a trámite de aprobación el Presente Plan Parcial.

3.3 ORDENACIÓN DEL SECTOR

3.3.1-Objetivos

El desarrollo del Sector SUE-D (R-11) a través del presente Plan Parcial persigue los siguientes objetivos:

-Cumplir lo establecido para el Sector S-6 SUE-D (R11) según el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

-Definir estrictamente las determinaciones del Plan Parcial como instrumento de ordenación detallada para, condicionando lo menos posible el diseño arquitectónico de las futuras edificaciones residenciales, ordenar de manera racional su posición y volumen dentro de la trama urbana.

-Dotar al Sector con una infraestructura viaria flexible, suficiente y adecuada para su uso, que resuelva los accesos desde la Carretera de Orón y El cruceiro y permita la conexión con la N-1 y la carretera de las Canteras.

-Establecer los esquemas básicos para la definición de los servicios urbanos del Sector que serán desarrollados por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

-Plantear una estructura funcional que facilite el posterior proceso de reparcelación, posibilitando el reparto de cargas y beneficios y las necesarias cesiones. Al mismo tiempo conseguir la flexibilidad de las parcelaciones con el objetivo de no condicionar las posibilidades de uso futuro.

-Definir las parcelas dedicadas a equipamientos y a espacios libres y jardines situándolas convenientemente e integrándolas en el diseño para facilitar su uso.

3.3.2-Descripción de la solución adoptada

3.3.2.1-Red viaria

El trazado de los viales del Sector parte de la creación de una calle principal o "eje cívico" que enlaza la carretera de Orón con la carretera N-1 siguiendo el trazado propuesto en la ficha del P.G.O.U. Este vial conecta con la carretera de Orón por medio de una glorieta de la que partirá el ramal hacia la carretera de las Canteras (SG-V.7).

Este eje tiene otra glorieta de mayor tamaño en torno a la cual se articula la ordenación del Sector.

Este "eje cívico" tiene dos carriles de circulación en cada sentido separados por una mediana ajardinada y una banda de aparcamientos a cada lado.

Con este vial principal conectan una serie de vías secundarias, que permiten acceder a las diferentes parcelas del Sector. Estas vías son de dos tipos; por un lado viales de circulación diferenciada rodada-peatonal, y por otro unas vías de coexistencia (peatonales pero con posibilidad de acceso de los vehículos residentes a los garajes mediante carriles a delimitar en la urbanización).

3.3.2.2-Estructura urbana

-Variedad de usos y tipologías; Integración Social:

La ordenación establece una gradación de volúmenes y espacios en torno a este eje cívico de manera que los bloques de mayor altura se sitúan en torno a él y corresponden a las viviendas de Protección. Más lejanos se disponen los bloques destinados a vivienda libre que son de menor altura y después las parcelas para viviendas unifamiliares de escasa densidad y altura.

Así el desarrollo del Sector en sentido Oeste-Este sería: límite de trama urbana - espacio verde - vivienda unifamiliar - vivienda en bloque bajo (4 alturas) - vivienda en bloque (6 alturas) - eje cívico - vivienda en bloque (6 alturas) - vivienda en bloque bajo (4 alturas) - zona verde urbana (Crucero)

En el Sector se plantea un 50% por ciento de vivienda libre y otro 50% de viviendas en régimen de protección, las viviendas de protección son todas en bloque mientras que las viviendas libres son en bloque o unifamiliares.

Como ya se ha expuesto, los bloques en régimen de protección se sitúan a lo largo de todo el Sector en torno al eje principal relacionados con los bloques y viviendas libres con calles de coexistencia con lo que a pesar de estar organizados racionalmente se produce la integración funcional de los distintos usos.

-Tipologías de edificación residencial:

a) VIVIENDAS EN BLOQUE EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

Las viviendas de protección se organizan en bloques abiertos de seis alturas (baja + 5), de fondo máximo 16m y con fondo de garaje mayor (máximo 26,40m).

Estos bloques se orientan preferentemente con su lado mayor en dirección Este-Oeste.

Con esta tipología se facilita la organización de las viviendas en "doble lámina" (al Este o al Oeste) en torno a los núcleos de comunicación vertical con lo que se puede optimizar el número de viviendas por núcleo para aprovechar la máxima edificabilidad en las viviendas.

Con el fondo de garaje de 26,40m se permite cumplir ampliamente la dotación de plazas obligatorias en la parcela con una planta bajo rasante.

b) VIVIENDAS LIBRES EN BLOQUE.

Parte de las viviendas libres del Sector se organizan en parcelas o manzanas con bloques abiertos y espacios libres privados en el interior.

En estos casos el fondo máximo es de 16m y los bloques tienen cuatro alturas (B+3) admitiéndose sobre ellas la planta de ático.

El área de movimiento que se establece con este fondo permite dar libertad a los proyectos de edificación pero situando los bloques de manera coherente con la ordenación general.

El garaje (incluyendo las rampas) de cada una de los bloques se sitúa debajo de éstos y en parte del resto de la parcela libre hasta completar una superficie máxima del 50% de la parcelas.

c) VIVIENDAS LIBRES UNIFAMILIARES.

El resto de las viviendas libres del Sector se organizan en parcelas o manzanas para viviendas unifamiliares o residencial en planta baja+primera+bajo-cubierta.

Hay dos tipos de parcelas según la densidad de edificación:

-La parcela RU2 es de baja densidad y en ella se prevé tipología de vivienda aislada o pareada en parcelas de 350m²

-El resto de manzanas RU están destinadas a viviendas pareadas con parcelas mínimas de 200m² por vivienda. Estas manzanas permiten la edificación de comunidades en división horizontal para tratar de evitar el adosado en 3 o 4 alturas y poca fachada.

-Numero de viviendas:

El número total de viviendas del Plan Parcial es de 929 (40 viv/Ha. x 23,233Has).

No obstante el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Modificado por decreto 99/2005 de 22 de Diciembre por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León) dice en su Art. 86 apartado 4:

«Exclusivamente, a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.

En la disposición final primera, el citado Decreto 99/2005 dice:

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA:

VIVIENDA SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1.- *A los efectos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, además de las viviendas de protección pública reguladas en la normativa sustantiva en materia de vivienda, se podrán considerar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública las actuaciones protegidas contempladas en este Decreto.*

2.- *Las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto no podrán ocupar más del 25% de la reserva para viviendas con protección pública que se haya previsto en cada sector.*

La aplicación del presente decreto resulta de especial interés en el presente Plan Parcial para las viviendas de Protección ya que permitirá edificar un mayor número de viviendas con la misma edificabilidad total, destinando parte de ellas a la población joven.

El nº de viviendas protegidas contempladas en la ordenación es de 436.

$58.085,13 \text{ m}^2 / 436 \text{ viv.} = 133,22 \text{ m}^2$ edificables por cada VP.

Aplicando las equivalencias se obtiene:

$436 \times 0,25 = 109 \text{ viv.}$ Pueden destinarse a "vivienda joven" (1 viv. joven = 0,5 viv.).

Por tanto pueden hacerse un máximo de 218 viviendas jóvenes.

TOTAL=327 VP +218 VPJ.

Es decir el **nº máximo de viviendas protegidas es de 545**, destinando en cada parcela un máximo del 25% a VPJ.

$58.085,13 / 545 = 106,58 \text{ m}^2$ edificables por VP.

En las Parcelas libres podrían también aplicarse estas equivalencias cumpliendo en las viviendas las condiciones del Decreto 99/2005.

3.3.3-Reserva de suelo para los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamientos

El Art.42 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León dice en el punto 2.a): *En el sistema local de espacios libres públicos se preverán al menos 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, y 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable delimitado. En el sistema local de equipamientos se preverán al menos 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, y 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable delimitado. Al menos un 50 por ciento de la reserva para el sistema local de equipamientos tendrá carácter público.*

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece en sus artículos 105 y 106 las condiciones que han de cumplir las reservas de suelo para estos usos.

-Espacios libres públicos

Se cumple en el presente Plan Parcial lo exigido para las reservas de parcelas para el sistema local de espacios libres:

Las parcelas destinadas en el presente Plan Parcial para el sistema local de espacios libres son las EL-1 a EL-12.

Los espacios libres destinados a zonas verdes se han dispuesto de forma perimetral al Sector, con ello se consigue que todas las viviendas puedan disfrutar de zonas verdes cercanas.

En la zona Norte y Este, el Sector SUE-D (R11) linda con una banda de jardín que remata la antigua Unidad de Actuación "El Crucero". Esta banda está recorrida por el exterior por un vial que da acceso a las viviendas de esta Unidad residencial. El proyecto regulariza y amplía la zona ajardinada por el interior del Sector para, incorporando un vial interior, constituir un bulevar o paseo ajardinado al que se abren las fachadas de los bloques de viviendas de la zona Este del Sector (parcelas EL-3 y EL-4).

Este "bulevar" ajardinado tiene continuidad por el Oeste del Sector con otra amplia banda verde que remata la actuación, separando las viviendas de esta zona de las vías del ferrocarril en más de 50m (parcelas EL-1 Y EL-2).

En esta banda verde de la parte Oeste del Sector se encuentra el carril bici tal y como propone el P.G.O.U. con una dimensión de 3m y zonas de aparcamiento.

Las parcelas EL-5 y EL-6 son espacios libres que conforman una plaza pública en la zona de conexión del Sector con la ciudad. Las parcela EL-7, EL-8, EL-9, EL10, EL-11 y EL-12 se destinarán a zonas de estancia y esparcimiento o juegos infantiles

Las parcelas de espacios libres cumplen holgadamente la exigencia del Art. 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, son adecuadas para su uso tienen una superficie unitaria mínima de 500m² y puede inscribirse en ellas una circunferencia de 20m de diámetro.

Además las parcelas EL-1, EL-2, EL-3 y EL-4 están destinadas a jardines con plantación de especies vegetales (más del 50%).

-Equipamientos

Igualmente se cumple en el presente Plan Parcial lo exigido para la reserva de suelo para el sistema local de equipamientos.

Las parcelas destinadas a equipamientos se sitúan en los extremos Norte y Sur del Sector. Al sur está la Parcela EQ-1, tiene una superficie de 14.937,95m² y se puede acceder a ella desde el propio sector o desde la carretera de Orón. Al Norte se sitúa la parcela EQ-2 con una superficie de 8.318,83m². Ambas parcelas se destinan a equipamientos de titularidad pública y se cederán al Ayuntamiento debidamente urbanizadas.

En el cuadro siguiente se resumen los usos y superficies exigidas por el Art.42.2.a (modificado) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León para espacios libres públicos y equipamientos, en comparación con las superficies adoptadas en el diseño del Sector SUE-D (R11) (suelo urbanizable delimitado).

CUADRO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR SUE-D (R-11)						
USO	MODULO MINIMO	SUPERFICIE MINIMA	PARCEL A	TITULARIDAD	SUPERFICIE EN PROYECTO	
ESPACIOS LIBRES	20m ² /100 m ² construibles en suelo urbanizable delimitado o 10% de la superficie del sector	84.405,09 x 20% = <u>16.881,02 m²</u> 10% de la superficie del Sector = <u>23.233,36m²</u>	EL-1	PÚBLICA	19.908,62m ²	
			EL-2	PÚBLICA	12.496,21 m ²	
			EL-3	PÚBLICA	1.368,56m ²	
			EL-4	PÚBLICA	421,14m ²	
			EL-5	PÚBLICA	4.264,24m ²	
			EL-6	PÚBLICA	4.448,97m ²	
			EL-7	PÚBLICA	701,04m ²	
			EL-8	PÚBLICA	517,43m ²	
			EL-9	PÚBLICA	474,96m ²	
			EL-10	PÚBLICA	424,06m ²	
			EL-11	PÚBLICA	469,90m ²	
			EL-12	PÚBLICA	549,36m ²	
			TOTAL*		46.044,49 m² (> 23.233,36)	
EQUIPAMIENTOS	20 m ² /100 m ² construibles en suelo urbanizable delimitado o 5% de la superficie del sector	84.405,09 x 20% = <u>16.881,02 m²</u> 5% de la superficie del Sector = <u>11.616,68 m²</u>	EQ-1	PÚBLICA	14.937,95 m ²	
			EQ-2	PÚBLICA	8.318,83 m ²	
			TOTAL**		23.256,78 m² (>16.881,02)	100,000

*La superficie destinada a espacios libres es aproximadamente el doble de lo exigido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León de manera que las viviendas del Sector disponen de amplias zonas de esparcimiento y recreo.

**Las dos parcelas de equipamientos son de titularidad pública (100%), por tanto representan más del doble del 50% exigido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León a equipamientos de titularidad pública.

3.3.4-Reserva de suelo para aparcamientos

El art. 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dice:

"Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público".

"Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes vehículos".

$$116.166,80/100= 1.161 \text{ plazas como mínimo de } 10\text{m}^2 = 11.610\text{m}^2$$

El número de plazas de aparcamiento previstas por la ordenación en suelo público es de 1.164.

Además la superficie de muchas de las plazas previstas es de 12,5m² (2,5x 5).

Por tanto se cumple sobradamente con la dotación de plazas de aparcamientos de uso público exigidas.

Parte de estas plazas se sitúan en las zonas libres privadas con servidumbre de uso público ZL(s)-(Pr) sobre rasante de las parcelas destinadas a viviendas en régimen de protección según plano de ordenación y fichas correspondientes.

En el interior de cada parcela de titularidad privada deberá justificarse en posteriores proyectos el cumplimiento de, al menos una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100m² edificables.

3.3.5-Afecciones del Sistema General ferroviario

El Sector SUE-D (R11) es colindante en sus límite Oeste y Sur con los terrenos del ferrocarril Madrid - Hendaya.

Estos terrenos están sujetos a las condiciones impuestas por las Normas urbanísticas reguladoras del Sistema General ferroviario, tal y como establece el Art.200 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Estas Normas señalan en su artículo 10 "Limitaciones al uso de los Terrenos Colindantes con el Ferrocarril" las diferentes zonas de dominio público, servidumbre y afección.

-Zona de Dominio Público: 8m desde la arista exterior de explanación.

-Zona de Servidumbre: Desde la zona de dominio público hasta 20m de la arista exterior de la explanación.

-Zona de afección: Desde la zona de servidumbre hasta 50m de la arista exterior de la explanación.

Las normas dicen que en Suelo Urbano las distancias serán de 5m, 8m y 25m para las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección respectivamente.

Se han tenido en cuenta estas distancias en la ordenación del Plan Parcial de manera que las alineaciones de las todas parcelas edificables se encuentran por fuera de la zona de afección de 50m.

Esta línea se ha señalado en el Plano O.2 "Ordenación" para justificar lo anteriormente expuesto.

El proyecto de Urbanización definirá el vallado de las lindes con el sistema general ferroviario y establecerá las medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

3.3.6-Zonificación - Usos detallados

La asignación de usos pormenorizados en las distintas parcelas del Sector se ha realizado de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U de Miranda de Ebro y las de La Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León para el suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada.

En el cuadro siguiente se detallan las dimensiones y porcentajes de las parcelas resultantes de la ordenación de la superficie del Sector.

PARCELA	USO	DOMINIO	SUP	EDIFICAB	Nº VIV.
RBP-1	VIV-PROTEGIDA	PRIVADO	2.618,88	8.541,48	64
RBP-2	VIV-PROTEGIDA	PRIVADO	2.782,45	9.074,96	68
RBP-3	VIV-PROTEGIDA	PRIVADO	2.455,20	8.007,63	60
RBP-4	VIV-PROTEGIDA	PRIVADO	2.455,20	8.007,63	60
RBP-5	VIV-PROTEGIDA	PRIVADO	1.636,80	5.338,42	40
RBP-6	VIV-PROTEGIDA	PRIVADO	1.636,80	5.338,42	40
RBP-7	VIV-PROTEGIDA	PRIVADO	2.112,00	6.888,29	52
RBP-8	VIV-PROTEGIDA	PRIVADO	2.112,00	6.888,29	52
TOTAL RBP			17.809,33	58.085,13	436
RBL-1	VIV-LIBRE	PRIVADO	5.149,24	5.213,61	52
RBL-2	VIV-LIBRE	PRIVADO	4.759,50	4.818,99	48
RBL-3	VIV-LIBRE	PRIVADO	4.744,48	4.803,79	48
RBL-4	VIV-LIBRE	PRIVADO	3.297,60	3.338,82	33
RBL-5	VIV-LIBRE	PRIVADO	2.398,68	2.428,66	24
RBL-6	VIV-LIBRE	PRIVADO	8.244,77	8.347,83	84
RBL-7	VIV-LIBRE	PRIVADO	5.513,91	5.582,83	56
TOTAL RBL			34.108,18	34.534,53	345
RU-1	VIV-LIBRE	PRIVADO	8.064,00	5.644,80	40
RU-2	VIV-LIBRE	PRIVADO	8.064,00	4.032,00	22
RU-3	VIV-LIBRE	PRIVADO	6.406,40	4.484,48	32
RU-4	VIV-LIBRE	PRIVADO	4.804,80	3.363,36	24
RU-5	VIV-LIBRE	PRIVADO	6.004,74	4.203,32	30
TOTAL RU			33.343,94	21.727,96	148
T-1	TERCIARIO	PRIVADO	4.545,83	1.818,33	
TOTAL TERCIARIO			4.545,83	1.818,33	0
TOTAL			89.807,28	116.165,95	929

EQ-1	EQ.CONTINGENCIA	PÚBLICO	14.937,95	22.406,93
EQ-2	EQ.CONTINGENCIA	PÚBLICO	8.318,83	12.478,25
TOTAL EQUIPAMIENTO			23.256,78	34885,17

SL-1	SIST.LOCALES	PRIVADO	65,00
SL-2	SIST.LOCALES	PRIVADO	60,00
SL-3	SIST.LOCALES	PRIVADO	60,00
TOTAL SISTEMAS LOCALES			185,00

EL-1	JARDÍN	PÚBLICO	19.908,62
EL-2	JARDÍN	PÚBLICO	12.496,21
EL-3	JARDÍN	PÚBLICO	1.368,56
EL-4	JARDÍN	PÚBLICO	421,14
EL-5	ESP. PÚBLICO	PÚBLICO	4.264,24
EL-6	ESP. PÚBLICO	PÚBLICO	4.448,97
EL-7	ESP. PÚBLICO	PÚBLICO	701,04
EL-8	ESP. PÚBLICO	PÚBLICO	517,43
EL-9	ESP. PÚBLICO	PÚBLICO	474,96
EL-10	ESP. PÚBLICO	PÚBLICO	424,06
EL-11	ESP. PÚBLICO	PÚBLICO	469,90
EL-12	ESP. PÚBLICO	PÚBLICO	549,36
TOTAL ESP. PÚBLICO			46.044,49

3.3.7-Justificación de los coeficientes de ponderación entre usos

Se establecen en el presente Plan Parcial los siguientes coeficientes de ponderación entre usos:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	1
VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR	0,9
VIVIENDA COLECTIVA EN REGIMEN DE PROTECCIÓN	0,5
TERCIARIO	0,7

En el informe municipal de fecha 12 de Marzo de 2008 se señala que será preciso recoger en este texto refundido la *"justificación de los coeficientes de ponderación que parecen más aproximados a los precios de mercado."* y se añade que deberán justificarse los mismos con un estudio de mercado.

Dice el artículo 102 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Artículo 102.- Ponderación entre usos

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se asignan justificadamente los coeficientes de ponderación para cada uso, conforme a las siguientes reglas:

a) Los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso, y pueden oscilar entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que se les asigna como coeficiente la unidad.

b) En particular, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

ESTUDIO DE MERCADO

Resulta difícil establecer con exactitud una relación de proporcionalidad directa entre el precio máximo de venta de viviendas de protección pública y el precio estimado de venta de viviendas libres ya que el mercado es dinámico y en la actualidad hay gran indefinición en las previsiones de su evolución.

No obstante dado que el Reglamento de Urbanismo señala que los coeficientes de ponderación han de oscilar entre 2 y 0,5 siendo 1 el del uso predominante se deduce que el coeficiente de vivienda colectiva de protección no puede ser inferior al de la mitad de vivienda libre.

Se ha asignado al uso de vivienda libre colectiva la unidad y al uso de vivienda colectiva en régimen de protección 0,5.

Para justificar estos coeficientes estableceremos una comparativa entre los precios del m² de vivienda de protección y de vivienda libre en la Zona del crucero de Miranda.

-VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda establece, en su disposición adicional segunda, la cuantía del precio básico nacional del metro cuadrado de superficie útil de vivienda protegida en 758 euros.

A ese precio básico se le aplican los coeficientes establecidos por la Junta de Castilla y León siendo el precio máximo de venta resultante de 1.212,80 €/m² de superficie útil de vivienda protegida en Miranda de Ebro.

Una vivienda media de 90m² útiles tendrá un garaje máximo de 25m² y un trastero de 6m² valorados ambos al 60% = 727,68 €.

$$727,68 \text{ €} \times 31\text{m}/90\text{m}=250,48 \text{ €}$$

Por tanto estimamos el precio máximo de venta de un m² útil de vivienda protegida, incluyendo la parte proporcional de garaje y trastero, en 1.463,28 €.

-VIVIENDA LIBRE

El precio medio actual de una vivienda libre en edificación colectiva de nueva construcción de 90m² de superficie construida en la zona del Cruceiro de Miranda puede estimarse en 2.550 € por metro cuadrado útil incluyendo garaje y trastero según los datos de mercado.

La relación de m² construidos/m² útiles en edificación colectiva puede estimarse en 1,15.

Por ello, se puede considerar como medio un valor de $2.550 \times 1,15 = 2.932,50$ € por m² de superficie útil.

Por tanto, podemos establecer como reales, con la suficiente aproximación a efectos de cálculo del coeficiente de ponderación, los siguientes valores como precio de venta por m² útil:

VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	= 1.463,28 €
VIVIENDA LIBRE	= 2.932,50 €
$1.463,28 \text{ €} / 2.932,50 \text{ €}$	= <u>0,499</u>

Por tanto el coeficiente de 0,5 refleja aproximadamente la proporción entre el precio máximo de venta de viviendas en régimen de protección en bloque colectivo y el precio de venta estimado para las viviendas libres en bloque colectivo que puedan construirse en el sector.

-VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR

El coeficiente para la vivienda libre unifamiliar se ha establecido en 0,9 ya que siendo similar el valor del precio de venta por m² construido, la propia construcción de esta tiene costes superiores siendo, por tanto, algo menor su rentabilidad.

-USO TERCIARIO

Por el conocimiento del mercado puede considerarse como aproximado el 70% del valor del m² de vivienda libre colectiva para el m² de terciario de una parcela exclusiva como la existente en el Plan Parcial.

Se establece por ello, para el terciario el coeficiente 0,7.

3.3.8-Superficies, edificabilidad y aprovechamientos del Sector

Superficie Neta del Sector	232.333,60 m²
Sistemas generales (SG-V6 Y SG-V.7) y dotaciones urbanísticas incluidas (SG-S.7)	44.975,30 m²
Superficie total incluyendo SS.GG. y dotaciones.....	277.308,90 m ²
Edificabilidad real lucrativa (232.333,60 x 0,5)	116.166,80 m²e
Edificabilidad asignada a uso libre (50%).....	58.080,82 m ² e
Edificabilidad asignada a vivienda colectiva en bloque libre (RBL)	34.534,53 m ² e
Edificabilidad asignada a vivienda unifamiliar libre (RU)	21.727,96 m ² e
Edificabilidad asignada a uso terciario.....	1.818,33 m ² e
Edificabilidad asignada a uso de vivienda protegida (50%).....	58.085,13 m ² e
Edificabilidad de vivienda colectiva libre homogeneizada (coef.=1)	34.534,53 m ² c
Edificabilidad de vivienda unifamiliar libre homogeneizada(coef.=0,9)	19.555,16 m ² c
Edificabilidad de uso terciario homogeneizado (coef= 0,7)	1.272,83 m ² c
Edificabilidad de vivienda protegida homogeneizada (coef=0,5)	29.042,56 m ² c
Total de edificabilidad homogeneizada	84.405,09 m²c
Superficie total afectada por el proyecto de reparcelación.....	277.308,90 m ²
Aprovechamiento medio.....	0,304372
Índice de variedad de uso (vivienda protegida +terciario)	= 51,56%
Índice de variedad tipológica (unifamiliar +terciario)	=20,26%
Índice de variedad integración social	=50,00%
Nº máximo de viviendas (0,40 x 232.400).....	929
Edificabilidad de cesión al Ayto. (10% Homog.)	8.440,51 m ² c
90% de edificabilidad asignada a los propietarios y SS.GG. (Homog.)	75.964,58 m ² c
Edificabilidad asignable a SS.GG. (Homog.)	12.320,30 m ² c
Edificabilidad asignable a propietarios (Homog.)	63.644,28 m ² c
Densidad de viviendas	40 viv/Ha
Nº de viviendas	929