

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DEL SECTOR SUE-D (R.7) “CARRETERA DE TIRGO”
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE MIRANDA DE EBRO**

ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXOS A LA MEMORIA

- 1. Relación de fincas afectadas / superficies.**
- 2. Ficha P. G.**
- 3. Otras exigencias normativas. Solicitud de Informes en relación con el Abastecimiento de Agua Potable.**
- 4. Anexo fotográfico.**
- 5. Anexo de Justificación de los coeficientes de homogeneización adoptados.**

1. Relación de fincas afectadas / superficies.

SECTOR SUE-D (R7) Carretera de Tirgo

RELACION DE FINCAS AFECTADAS Y SUPERFICIES PROVISIONALES

APORT	TITULAR	REF. CATASTRAL	CAT.TOTAL		REGISTRO	SUP.REG	SUP APORT **	% **
1	Urbelar / Núñez	4254404 WN 0245 S 0001 IO			2032	11.435		1,6060
2	Urbelar / Núñez	4254404 WN 0245 S 0001 IO	23.155	23.155	3833	5.363	23528,56	3,0300
3	Urbelar / Núñez	4254404 WN 0245 S 0001 IO			15006	1.500		11,8615
4	Familia Albeniz	4254405 WN 0245 S 0001 JO	4.729	4.729			4823,99	3,3694
5	SAT El Moral	4254406 WN 0245 S 0001 EO	5.557	5.557	6.926		5188,99	3,9594
6	Jose Pérez López	4254407 WN 0245 S 0001 SO	3.554	3.391	67	2.100	3304,57	2,4161
7	Jose Pérez López				2974	2.100		
8	Roa, Yarr, P.Diez-B, Servicons	4254408 WN 0245 S 0001 ZO	21.962	21.962	26.467		21027,15	15,6479
9	Las Acacias	4254409 WN 0245 S 0001 UO	7.684	7684	43.097	7.032		5,4748
10	Ayuntamiento Miranda de Ebro	4353004 WN 0245 S 0001 WC	233	15			6274,21	0,0107
11	Urbelar Miranda, S.L.	4353005 WN 0245 S 0001 AO	3.154	3.154	13.789	2.680	3.159,52	2,2472
12	Urbelar Miranda, S.L.	4353006 WN 0245 S 0001 BO	3.628	3.628	1.751	3.150	3449,57	2,5849
13	Urbelar Miranda, S.L.	4353007 WN 0245 S 0001 YO	3.591	3.591	37.616	2.040	3967,49	2,5586
14	Fortunato Nieva Yárritu	4353008 WN 0245 S 0001 GO	2.926	2.926			2654,65	2,0848
15	Roa, Yarr, P.Diez-B, Servicons	4353009 WN 0245 S 0001 QO	3.537	3.537	25.406	3.150	3719,45	2,5201
16	Roa, Yarr, P.Diez-B, Servicons	4353010 WN 0245 S 0001 YO	2.528	2.528	27.720	1.575	2415,33	1,8012
	Roa, Yarr, P.Diez-B, Servicons	09224 A 041 000100000 KG	390	390			293,83	0,2779
17	Las Acacias	4353011 WN 0245 S 0001 GO	3.713	3.633	29.198	5.240	3662,99	2,5885
18	Begoña Ugarte López	4353012 WN 0245 S 0001 QO	860	860	* 49.631	3.317	849,93	0,6127
19	Las Acacias	4353013 WN 0245 S 0001 PO	1.754	1.754	21.175	1.575	1639,77	1,2497
20	Las Acacias	4353014 WN 0245 S 0001 LO	5.708	5.708	48.904	5.708	5712,35	4,0669
21	Las Acacias	4353015 WN 0245 S 0001 TO	46	46	* 3781	1.575	39,37	0,0328
22	Tall Izquierdo/ Rosa López Laf	4353016 WN 0245 S 0001 FO	472	472	* 3224		460,55	0,3363
23	Las Acacias	09224 A 041 000070000 KG	272	272			343,12	0,1938
24	Las Acacias	09224 A 041 000110000 KQ	1.509	1.509	4.357	1.884	2110,55	1,0752
25	Las Acacias	09224 A 041 000130000 KL	1.360	1.360	20.773	4.000	1369,76	0,9690
26	Las Acacias	09224 A 041 000140000 KT	2.317	2.317	9.838	1.600	2402,83	1,6509
27	Las Acacias	09224 A 041 000150000 KF	1.442	1.410	* 3.781	2.111	1412,89	1,0046
28	Tall Izq/ Rosa López Lafu (parc	09224 A 041 000160000 KM	1.055	757	* 3.224	1.575	786,21	0,5394
29	Tall Izq /Rosa López Lafu(taller)	002501400WN02E0001AQ	1.130	1.045			1117,19	0,7446
30	Urbelar Miranda, S.L.	09224 A 041000170000 KO	3.863	3.578	* 27.659	3.658	3.568,29	2,5493
31	Hnos. Diez Gª	09224 A 041050120000 KS	3.317	3.317	* 49.631	3.317	3364,5	2,3634
32	Junta Castilla y Leon	Carretera Tirgo	5.952	5.952				4,2408
Sector			121.398	120.237				85,6684
33	Ayuntamiento Miranda de Ebro	4450401 WN 0245 S	no consta				2748,38	
34	Ayuntamiento Miranda de Ebro	4450402 WN 0245 S	no consta	3.813			4032,48	2,7168
35	Ayuntamiento Miranda de Ebro	4450403 WN 0245 S	no consta				974,83	
SG V4				3.813				2,7168
36	Tall Izq /Rosa López Lafuente	09224 A 041 000160000 KM	1.055	390	* 3.224	1.575	361,99	0,2778
37	Urbelar Miranda, S.L.	09224 A 041 000170000 KO	3.863	223	* 27.659		226,21	0,1588
38	Ayuntamiento Miranda de Ebro	09224 A 041 090090000 KO	5.186	406			530,53	0,2892
39	Ayuntamiento Miranda de Ebro	09224 A 041 090080000 KM	5.058	345			427,03	0,2458
40	Familia Ortiz Espinosa	09224 A 041 000180000 KK	2.140	385	1.037/ 2.003/ 37.618/ 37.630	1575	501,24	0,2743
41	Beg,Pil Ugarte	09224 A 041 150120000 KQ	10.575	495	8.932	3317	667,34	0,3527
42	Goral, S.L./Norte Sur Inver.	09224 A 041 002060000 KF	11.771	2.250			3708,28	1,6031
43	Eva Barrena Barahona	09224 A 042 000190000 KL	9.456	350	3238	8916	959,21	0,2493
44	Eva Barrena Barahona	09224 A 041 001930000 KZ	4.094	612			453,59	0,4364
45	Leon, Ulp, Li, Ja, Do Pinedo	09224 A 041 001940000 KU	10.445	63	29243	10781	303,14	0,0448
46	Las Acacias	09224 A 041 000150000 KF			* 3.781	2.111	31,69	
47	Camino			6.936			1169,83	4,9424
SG V7			63.643	14.250				10,1535
48	Federico Martínez Arnaiz	3756409 WN 0235 N 0001 PB	1.078	1.078	18.249	11.125	1082,48	0,7681
49	Gerencia de S.Sociales C y L	4057501 WN 0245 N 0001 HQ	6.858	973			968,52	0,6933
SG EL4			7.936	2.051				1,4613
TOTAL				140.351				100,0000

* Porciones distintas correspondientes a una misma finca registral

** Datos a confirmar por el Proyecto de Actuación

2. Ficha P.G.O.U.

SUE-D (R.7) “Carretera de Tirgo”

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1.1.- **Denominación:**SUE-D (R. 7), sin ordenación detallada.

1.2.- **Delimitación:**

El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y demás documentación gráfica del Plan General del Plan General.

1.3.- **Clase de suelo** SUE-D (suelo urbanizable delimitado).

1.4.- **Situación**Aquende Sur / Fuentecaliente.

Terrenos situados en la margen derecha del río Ebro, al sur de la carretera de Fuentecaliente , entre ésta y la línea férrea.

El ámbito del sector está definido por la citada carretera y el límite del suelo urbano, al este; la línea férrea, al sur; el monte de Los Frailes, al oeste; y camino de la Calleja en terrenos rústicos, al este.

1.5.- **Regulación de Usos:**

Uso predominanteResidencial.

Usos compatibles:

Dotacional; Comercial, tipos A y B, Categorías 1º y 2º; Oficinas; Hostelería; Industrial, tipos B y C; y Servicios del automóvil, tipos A, B y D.

Usos prohibidos Todos los demás.

1.6.- **Plazos para establecer la ordenación detallada:**

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

1.7.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**

0,500 m2 edificables/m2.

1.8.- **Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**

40 viviendas/Ha.

1.9.- **Índice de variedad de uso:**

Igual o superior al 20 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.

1.10.- **Índice de variedad tipológica:**

Igual o superior al 20 %.

1.11.- **Índice de integración social:**

50 % del aprovechamiento del sector para vivienda protegida.

1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**

20.114 m2:

SG-EL.4 (Parque La Picota) 2.051 m2

SG-V.4 (Ampliación Ronda FFCC)..... 3.813 m2

SG-V.7 (Conexión con carretera de Tirgo).....14.250 m2

De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.

1.13.- **Objetivos:**

- Continuidad de los sectores de urbanizable delimitado SUE-D (R.5) y (R.6) mediante el desarrollo urbanístico de estos terrenos colindantes a la carretera de Fuentecaliente y a la Ronda del Ferrocarril con usos residenciales de media densidad en un entorno con alta calidad ambiental.
- Limitar los crecimientos urbanos en la margen derecha del Ebro a actuaciones extensivas de media densidad, excepto en las operaciones de remate del casco de Aquende, procurando una disminución progresiva de las densidades edificatorias desde el núcleo consolidado de la ciudad hacia la periferia.
- Ampliación del camino existente desde la carretera de Fuentecaliente hacia el núcleo de Bardauri, para configurar un nuevo enlace viario con la carretera de las Canteras.

2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanza aplicable:

A desarrollar por el Plan Parcial a partir de las Ordenanzas 4 (RE)^{2º}, 5 (RBE) y 7 (RUE)^{1º} de este Plan General, con las determinaciones contenidas en esta Ficha.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

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 Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.

La altura máxima de la edificación será de III plantas (Baja + 2), en razón a la fuerte topografía del sector, colindante con el espacio protegido del Monte de Los Frailes, para minorar posibles impactos paisajísticos.

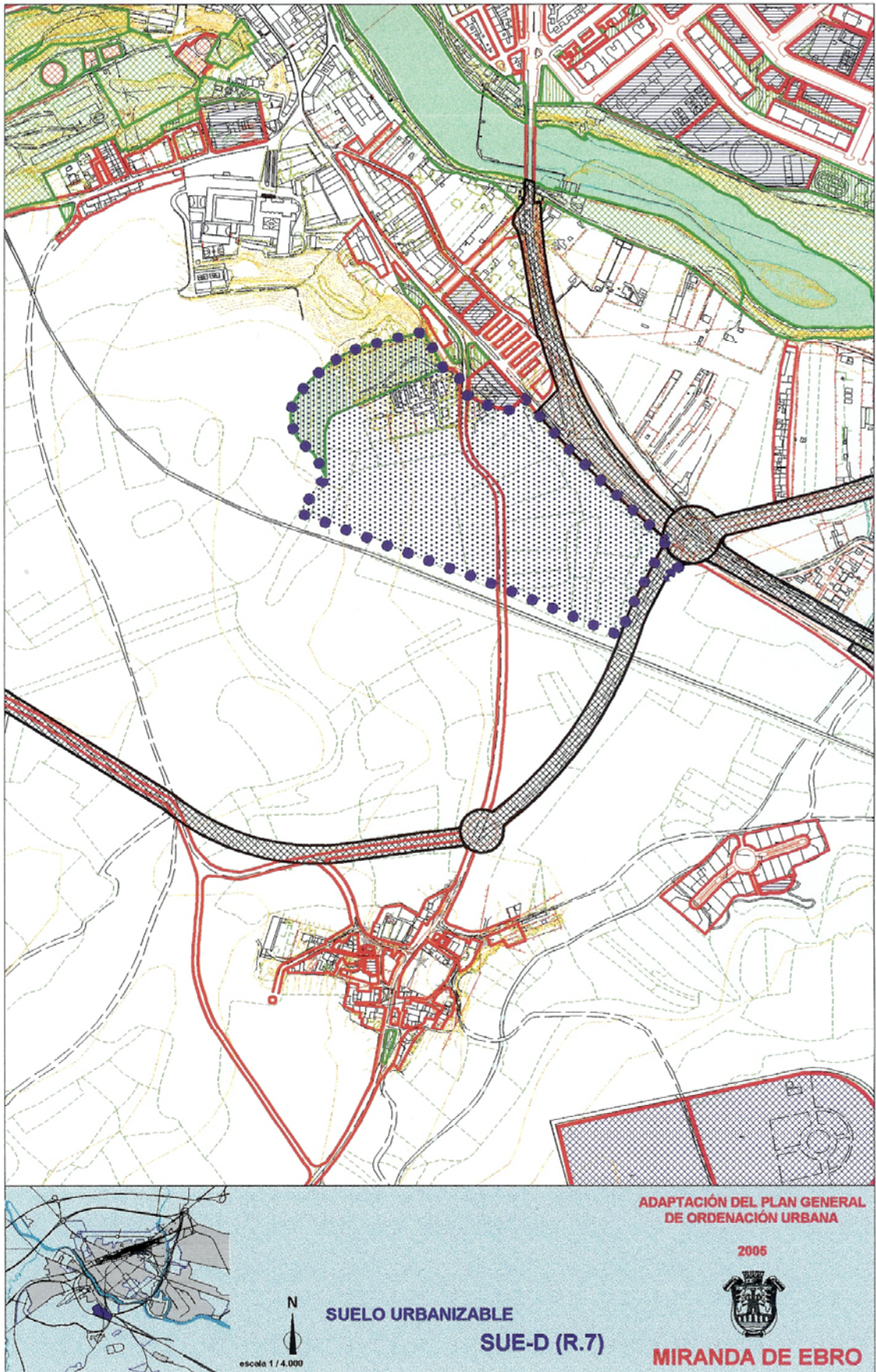
Se considera vinculante la localización preferente de las reservas de suelo para sistemas locales de espacios libres públicos del sector en colindancia con el espacio protegido del Monte de Los Frailes.

El desarrollo de este sector de suelo urbanizable delimitado deberá incorporar, a su costa, las obras de refuerzo o mejora de las redes de infraestructuras existentes que, en su caso, fueran necesarias para garantizar su correcto funcionamiento; debiendo asumir, a su cargo, este sector de suelo urbanizable el coste de ejecución y urbanización de parte del nuevo vial de conexión (SG-V.7) entre las carreteras de Fuentecaliente y Tirgo con una anchura mínima de 10 metros, sin perjuicio de la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de los terrenos de dicho sistema general.

3.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Superficies de suelo:

- Superficie del Sector (sin Sistemas Generales adscritos).....117.200 m2
- Superficie total del Sector (con Sistemas Generales adscritos)..... 137.314 m2



3. Otras exigencias Normativas. Solicitud de Informes en relación con el Abastecimiento de Agua Potable.

3.1.- SISTEMA DE ACTUACION

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

No obstante, será el Proyecto de Actuación que se confeccione en su momento, el que establezca las bases técnicas y económicas de la actuación, ratificando la elección del referido Sistema.

El sector constituye una única unidad de actuación a los efectos de gestión, reparcelación, formalización de las cesiones y ejecución de la urbanización.

La superficie total de los terrenos del Sector es de 140.351 m², incluyendo como Sistemas Generales adscritos

SG-EL.4 (Parque La Picota).....	2.051 m ²
SG-V.4 (Ampliación Ronda FFCC)	3.813 m ²
SG-V.7 (Conexión con carretera de Tirgo)	14.250 m ²

3.2.- OBRAS DE URBANIZACION

3.2.1.- FASES DE LA URBANIZACION

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

3.2.2.- PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS

Se fija un plazo de ejecución de QUINCE MESES contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, plazo que estimamos adecuado a la complejidad y volumen de las obras a ejecutar.

3.2.3.- EJECUCIÓN Y GARANTÍA DE LA URBANIZACIÓN

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

3.2.4.- RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. GARANTIA

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

3.2.5.- OBLIGACIONES DINERARIAS

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

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

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

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

3.2.7.- MEDIOS ECONOMICOS

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

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

4. Anexo fotográfico



FOTO N° 1

Vista desde la Ctra. a Fuentecaliente (BU-733) con el inicio de la BU-735 al fondo



FOTO N° 2

Inicio de la Ctra. a Tirgo (BU-735)



FOTO N° 3

Subida de la Ctra. a Tirgo desde su entronque con la Cta. de Fuentecaliente (BU-733)



FOTO N° 4

Edificaciones en el comienzo de la Ctra. a Tirgo (Embutidos Oscar). Límite NO del Sector



FOTO N° 5

Ctra. a Fuentecaliente edificios Barriada Matadero.
Al fondo sobre la loma el límite NE del Sector



FOTO N° 6

Ctra. Fuentecaliente. A la derecha límite NE del
Sector



FOTO N° 7

Ctra. Fuentecaliente. A la izda. Límite NE del Sector



FOTO N° 8

Entronque con la C/ Ronda del Ferrocarril. Al fondo, sobre la loma, límite NE del Sector



FOTO N° 9

Límite del ámbito NE del Sector. Ctra.
Fuentecaliente



FOTO N° 10

Límite del ámbito; camino de la Calleja.
Carpintería Seyman, S.L.



FOTO Nº 11

Vista del ámbito desde el límite Sur del Sector. Línea
Férrea Castejón-Bilbao, puente bajo la BU-735



FOTO Nº 12

Vista del Sector desde límite Sur-Monte de los Frailes al
fondo.



FOTO N° 13

Idem foto 12 con la Ciudad al fondo



FOTO N° 14

Vista del Centro del Sector con el Monte de los Frailes al fondo



FOTO N° 15

Idem foto 14 con la Ciudad al fondo



FOTO N° 16

Entronque de la BU-735 y BU-733



FOTO N° 17

Ctra. a Tirgo entrada a granjas



FOTO N° 18

Dotaciones deportivas Bª El Matadero



FOTO N° 19

Ctra. a Tirgo, entrada a Granjas



FOTO N° 20

Ctra. a Tirgo, entrada a granjas



FOTO Nº 21

Vivienda en Ctra. a Tirgo



FOTO Nº 22

Ctra. a Tirgo, entrada a granjas



FOTO N° 23

Límite SO del Sector desde puente de Cta. BU-735
sobre el ferrocarril



FOTO N° 24

Id. Foto 23 con Monte de los Frailes al fondo



FOTO N° 25

Idem foto 23 con la Ciudad al fondo



FOTO N° 26

Idem foto 23 hacia el N. del Sector



FOTO N° 27

Idem foto 23 hacia el NE del Sector



FOTO N° 28

Vista desde el centro parcela hacia el N con las torres de Anduva al fondo



FOTO N° 29

Idem foto 28 con la carretera de Tirgo (BU-735) y las torres de Anduva al fondo



FOTO N° 30

Idem foto 29 con el Monte de los Frailes al fondo a la izda.



FOTO N° 31

Idem foto 30 orientada al NO con el Monte de los Frailes al fondo



FOTO N° 32

Idem foto 31 orientada al O



FOTO Nº 33

Idem foto 32 orientada al SO



FOTO Nº 34

Carretera BU-735 dirección a Bardauri



FOTO Nº 35

Idem foto 34



FOTO Nº 36

Vista del Sector hacia el SE con los Montes
Obarenes al fondo



FOTO N° 37

Idem foto 36 hacia el S del Sector Orientada



FOTO N° 38

Ctra. a Tirgo vista hacia Miranda



FOTO N° 39

Vista del ámbito desde el “Monte de los Frailes”



FOTO N° 40

Idem foto 39 con la Ciudad al fondo



FOTO Nº 41

Pequeñas edificaciones en el límite con Monte de los Frailes



FOTO Nº 42

Vista desde "Monte de los Frailes", límite SO del Sector con la línea férrea Castejón-Bilbao e inicio del túnel bajo el Cerro de La Picota



FOTO N° 43

Vista del Sector desde su extremo O



FOTO N° 44

Idem foto 43 con la Ciudad al fondo



FOTO N° 45

Cartel Sociedad Cooperativa Lyanjohé



FOTO N° 46

Rampa de entrada a Sociedad cooperativa
Lyanjohé



FOTO N° 47

Entrada a Sociedad Cooperativa Lyanjohe



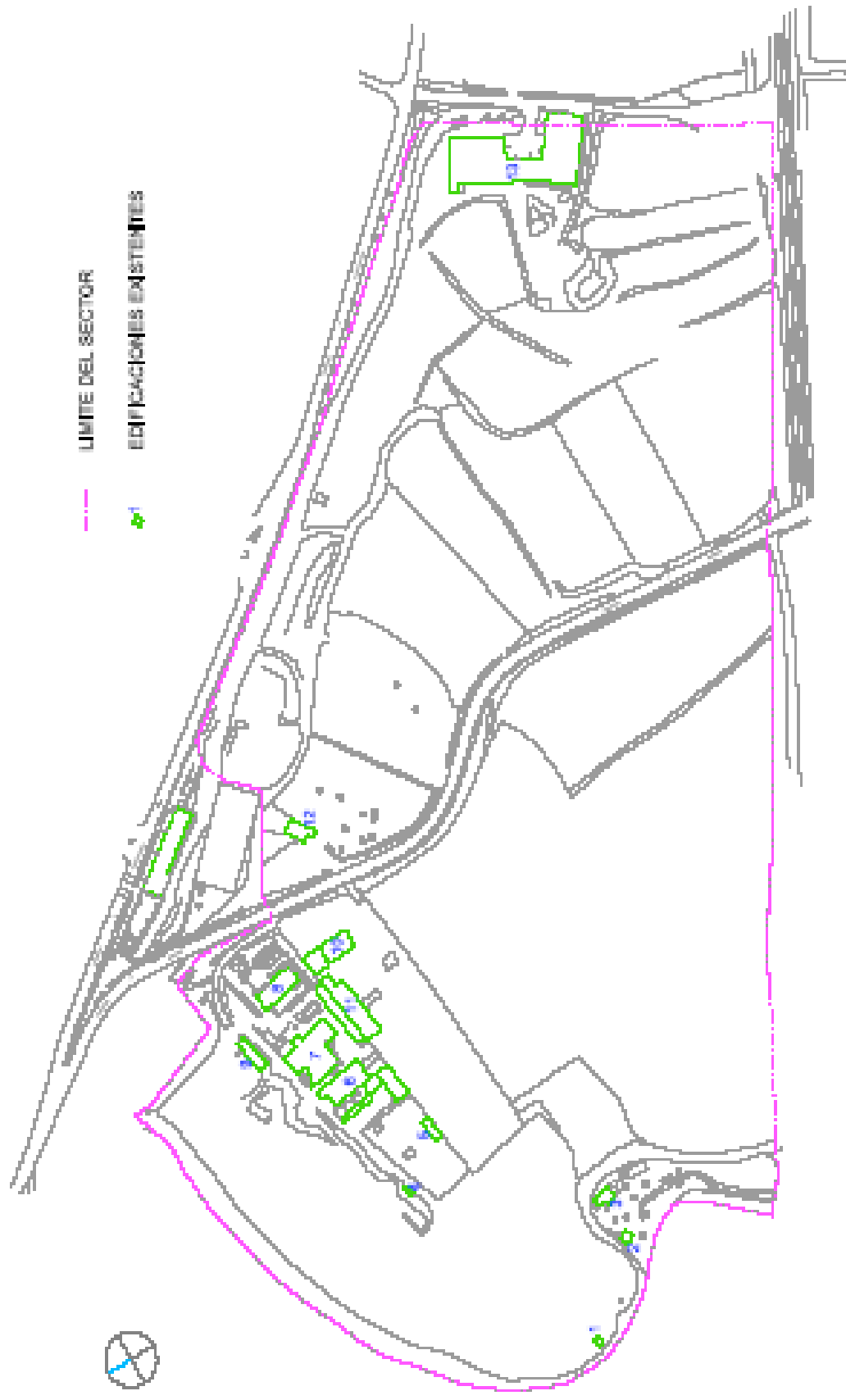
FOTO N° 48

Entrada a finca en Ctra. a Tirgo

EDIFICACIONES PREEXISTENTES

EDIFICACIONES PREEXISTENTES. PLANO GUÍA

E. 1/2500

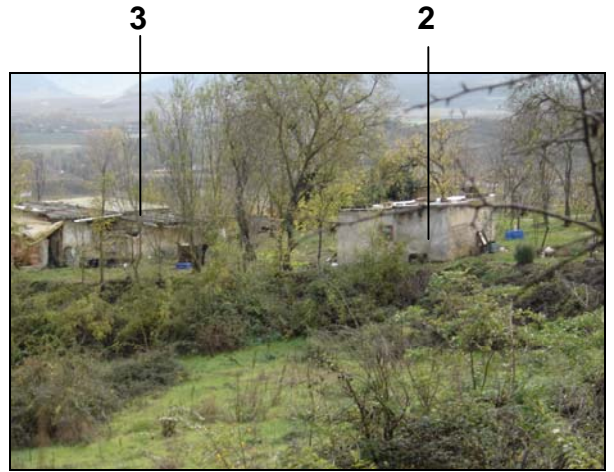


--- LIMITE DEL SECTOR

■ EDIFICACIONES EXISTENTES



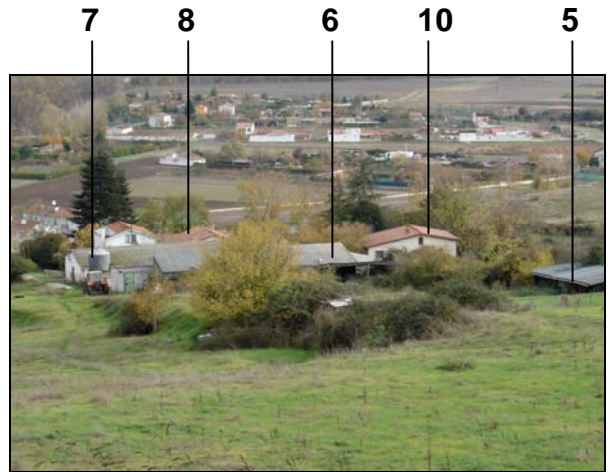
Edificación 1



Edificaciones 2 y 3



Edificación 3



Grupo de edificaciones



Edificación 4



Edificación 5



Edificaciones 5 y 6



Edificaciones 6 y 7



Edificación 6



Edificación 7



Edificación 7



Edificación 9



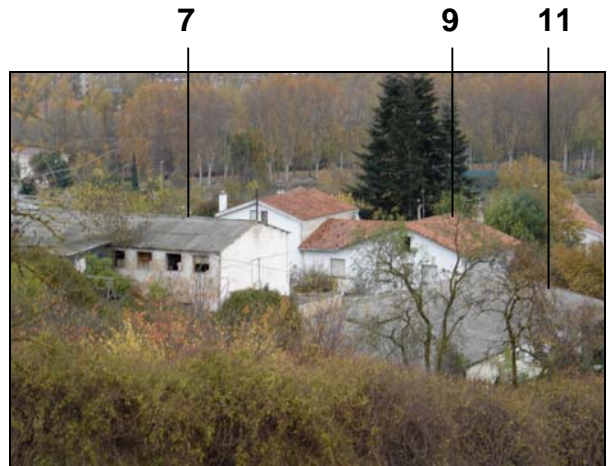
Edificación 8



Edificación 8



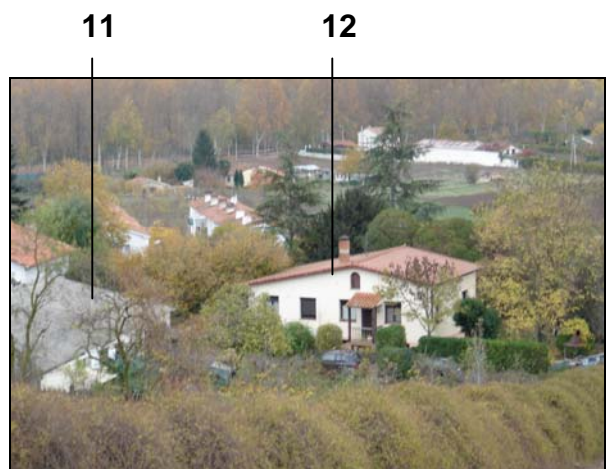
Edificación 8



Grupo de edificaciones



Edificación 10



Edificaciones 10 y 11



Edificación 12



Edificación 12



Edificación 13



Edificación 13



Edificación 13

5. Anexo de Justificación de los coeficientes de homogeneización adoptados

ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO EN MIRANDA DE EBRO PARA LA DEFINICIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DEL SECTOR SUE-D (R.7) “CARRETERA TIRGO”

Se ha efectuado una prospección del mercado inmobiliario de Miranda de Ebro investigando productos de similares características a las que puedan desarrollarse en el Sector epigrafiado. Por ello la mayor parte de los datos empleados proceden del Sector “El Crucero” o emplazamientos equiparables. La oferta de vivienda unifamiliar pareada y aislada es inexistente en nuestra Ciudad, por ello nos hemos basado en datos propios y en los ofrecidos por la Inmobiliaria local J.P., que gestiona algunas viviendas de estas características en el núcleo urbano de Rivabellosa (Álava) el más próximo físicamente a nuestro Sector.

VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE EXENTO V.P.O.

Los módulos de venta actual para V.P.O. son 1.164'80 €/ m² útil y 698'88 €/ m² útil para los anejos. Según esto tendremos:

Precio máximo de venta m ² /util	1.164'80 €
Trastero (5 m ²) 5 x 698'88 = 3.494'40 / 80 (*)	43'68 €/ m ²
Plaza Garaje 15 x 698'88 = 10.348'20 / 80 (*)	129'35 €/ m ²

TOTAL 1.337'83 €/ m²

(*) Para una vivienda de 80 m² útiles

VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE EXENTO

PROMOTOR: PROMOCIONES RECOMIRANDA

TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE

Nº VIVIENDAS: 69

SITUACIÓN: UED-M2 “LAS MATILLAS”

PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.533'50 €/M2

GARAJE: INCLUIDO

TRASTERO: INCLUIDO

PROMOTOR: COOP. ROSA DE LUXEMBURGO

TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE

Nº VIVIENDAS: 130

SITUACIÓN: U.E. M8 “LAS MATILLAS”

PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.301'50 €/M2

GARAJE: INCLUIDO

TRASTERO: INCLUIDO

PROMOTOR: ARANGUIZ & GANALTO U.T.E.

TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE

Nº VIVIENDAS: 40

SITUACIÓN: PARCELA C9 “EL CRUCERO”

PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.437'50 €/M2

GARAJE: INCLUIDO

TRASTERO: INCLUIDO

PROMOTOR: PROMOCIONES DIEZ RICAL, S.L.

TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE

Nº VIVIENDAS: 40

SITUACIÓN: PARCELA C-3

PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.430'50 €/M2

GARAJE: NO INCLUIDO

TRASTERO: INCLUIDO

PROMOTOR: VASCO CONSTRUCCIONES, S.A.

TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE

Nº VIVIENDAS: 20
SITUACIÓN: PARCELA C-6 B
PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 3.401'50 €/M2
GARAJE: INCLUIDO
TRASTERO: INCLUIDO

PROMOTOR: ARANGUIZ & GANALTO U.T.E.
TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE
Nº VIVIENDAS: 18
SITUACIÓN: PARCELA C-5 "EL CRUCERO" (1ª FASE)
PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.721 €/M2
GARAJE: INCLUIDO
TRASTERO: INCLUIDO

PRECIO MEDIO: 2.637'58 €/ m² útil
(incluido trastero y garaje)

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADO

PROMOTOR: BATAN IBAIA, S.L.
TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE
Nº VIVIENDAS: 6
SITUACIÓN: C/ RIVABELLOSA Nº 59 A 69
PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.405 €/M2
GARAJE: INCLUIDO
TRASTERO: NO INCLUIDO

PROMOTOR: CAPERU OBRAS Y PROMOCIONES S.L.
TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE

Nº VIVIENDAS: 22
SITUACIÓN: PARCELA R-9 "EL CRUCERO"
PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 1.773'50 €/M2
GARAJE: INCLUIDO
TRASTERO: INCLUIDO

PROMOTOR: ORRUÑO
TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE
Nº VIVIENDAS: 17
SITUACIÓN: PARCELA R-16
PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.031'50 €/M2
GARAJE: INCLUIDO
TRASTERO: NO INCLUIDO

PROMOTOR: MEBAVI, S.L
TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE
Nº VIVIENDAS: 21
SITUACIÓN: PARCELA R-5
PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.134 €/M2
GARAJE: INCLUIDO
TRASTERO: NO INCLUIDO

PROMOTOR: CAPERU OBRAS Y PROMOCIONES S.L.
TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE
Nº VIVIENDAS: 22
SITUACIÓN: PARCELA R-10 "EL CRUCERO"
PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 1.864 €/M2
GARAJE: INCLUIDO
TRASTERO: INCLUIDO

PROMOTOR: TEBYCON

TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE
Nº VIVIENDAS: 29
SITUACIÓN: PARCELA R-8 (1ª Y 2ª FASE)
PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 1.965 €/M2
GARAJE: INCLUIDO
TRASTERO: INCLUIDO

PROMOTOR: PROMOCIONES DIEZ RICAL, S.L.
TIPO DE PROMOCIÓN: V. LIBRE
Nº VIVIENDAS: 21
SITUACIÓN: PARCELA R-29
PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 1.617'50 €/M2
GARAJE: INCLUIDO
TRASTERO: NO INCLUIDO

PRECIO MEDIO: 1.970'07 €/ m²

El trastero en este tipo de viviendas también se asimila al “txoko” o local similar.

VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

No existe esta oferta en Miranda de Ebro. Se ha efectuado una toma de datos en Inmobiliaria J.P. de Miranda de Ebro que gestiona la venta de varias promociones en Rivabellosa, núcleo urbano más próximo a Miranda de Ebro en que existe esta oferta y la conclusión es que el programa y superficies es prácticamente igual por lo general a las viviendas en hilera, la diferencia estriba en la superficie de la parcela que suele estar comprendida entre 200 y 250 m². Para una calidad media y una superficie de 150 m² el precio de venta es de unos 335.000 € es decir

$335.000 \text{ €} / 150 = 2.233'33 \text{ €} / \text{m}^2$.

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

No existe oferta en Miranda de Ebro. Por ello hemos recurrido a las obras desarrolladas por nosotros, generalmente en Buggedo y Rivabellosa. Aquí la oferta es más dispersa, pero podemos concluir que para una vivienda de unos 150 m² útiles en parcela de 400 a 500 m² el precio total de venta oscila entre 400.000 y 430.000 € es decir 2.666 y 2.866 €/ m², por lo que tomamos una media de 2.766 €/ m².

Así pues veamos que coeficientes homogenizan estos valores.

Asignando 1 a la Vivienda Colectiva Libre tendremos:

V. LIBRE	2.637'58 €/ m ² 1
V.P.O.	1.337'83 €/ m ² 0'512 ~ 0'5 (limite inferior)
V. U. H	1.970'07 €/ m ² 0'7479 ~ 0'75
V. U. P.	2.233'33 €/ m ² 0'8467 ~ 0'85
V. U. A.	2.766'00 €/ m ² 1'0486 ~ 1'05

Respecto al uso comercial es prácticamente imposible encontrar referencias asimilables, por ello aplicamos el coeficiente 0'5 que es el mínimo de los posibles entendiendo que el precio de 1.318'79 €/ m², es razonable pensando en la consolidación del Sector.

Como conclusión podemos considerar que los coeficientes de homogeneización están lo suficientemente contrastados y responden a la realidad del mercado inmobiliario en estos momentos.