

B).- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

1.- DELIMITACIÓN DEL AMBITO.-

El ámbito se encuentra localizado al este del núcleo urbano de Miranda de Ebro, en terrenos industriales del Polígono de Bayas, colindante con el Polígono de Bayas y con el sector de suelo urbanizable APD-I.3 "Ampliación Polígono Industrial de Bayas".

A los efectos de poder obtener fincas normalizadas, con frente todas ellas a vía pública, y de acuerdo a los frentes mínimos de parcela exigidos en el artículo 533.5 de la Ordenanza 8 (I) Industrial, se hace preciso ampliar la delimitación del ámbito a otra parcela colindante a la unidad, al amparo de lo dispuesto en el artículo 218. b) del RUCyL en relación con el artículo 97 del mismo Reglamento.

Así, la unidad de normalización tiene una superficie, real comprobada, según levantamiento taquimétrico, de 21.716 m².

LINDEROS de la Unidad de Normalización AA-3 "Polígono Bayas":

Al **Norte**, con Espacio Libre Público del Polígono Industrial de Bayas.

Al **Sur**, con parcela I-2.2 del Sector SUE-I.3 "Ampliación Polígono Industrial de Bayas" con referencia catastral 6366302WN0266N0001EE.

Al **Este**, con parcelas industriales del Polígono Industrial de Bayas con referencias catastrales 6464622WN0266N0001IE, 6464623WN0266N0001JE, 6464624WN0266N0001EE y 6464630WN0266S0001UA.

Al **Oeste**, con calle Guadiana.

2.- CRITERIOS EMPLEADOS EN EL PROCEDIMIENTO DE NORMALIZACIÓN.-

Los criterios empleados en el procedimiento de normalización son los previstos en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) Definición de derechos aportados.-

El derecho de los propietarios será el correspondiente al aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a sus parcelas las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 531. 4 de las Normas del P.G.O.U. Todo ello sin perjuicio de las compensaciones oportunas por la diferencia de valor entre las fincas aportadas libres de cargas con respecto a las fincas aportadas gravadas con servidumbre de acueducto.

b) Valoración de las fincas normalizadas

Las fincas normalizadas se valoran en atención a su edificabilidad y usos compatibles previstos en el planeamiento considerando, en cada caso, la carga correspondiente a la servidumbre de acueducto impuesta por la existencia del ovoide de hormigón que recoge las aguas residuales del Polígono Industrial de Bayas.

c) Derechos constituidos sobre las fincas aportadas.-

Los bienes o derechos que son compatibles con el planeamiento (hipotecas, usufructos, embargos, etc) no se extinguen ni son indemnizados, sino que se trasladan de la finca aportada a normalizada cuando se adjudica al mismo titular.

La valoración de las cargas se efectúa en cuanto a las hipotecas, embargos y otros gravámenes con determinación cuantitativa por el importe de las cantidades de que responde realmente cada finca en el momento actual. En cuanto a las cargas que no tienen trascendencia alguna en la realidad actual, como son posibles servidumbres de carro o de paso, inscritas o no en el Registro de la Propiedad, quedan extinguidas al ser incompatibles con la ordenación urbanística vigente y quedar sustituidas éstas por el nuevo vial de acceso.

Especial referencia merece la servidumbre de acueducto -no inscrita y no aparente- que pesa sobre la parcela 29 del polígono 21, y sobre la parcela 34 del polígono 21. Dicha servidumbre de acueducto se debe a un ovoide de hormigón de 120 cm x 80 cm enterrado en el subsuelo de ambas parcelas, a una profundidad de 6 metros aproximadamente, que recoge las aguas residuales provenientes del Polígono de Bayas, y que discurre en paralelo al límite del Polígono de Bayas de Miranda de Ebro dentro de la Actuación Aislada AA-3 objeto de normalización.

Además de la carga real que impone la propia existencia material de un ovoide de dicho tamaño para del desagüe de aguas residuales del polígono, ello entraña otras importantes limitaciones patrimoniales por cuanto, en palabras contenidas en el informe de 5 de febrero de 2008 del Ingeniero Técnico de Obras Públicas municipal, "*prohíbe la edificación en dicha zona, solo permitiéndose la urbanización del suelo, con el paso de canalizaciones siempre y cuando sean compatibles con la canalización a mantener ...*" para garantizar así el acceso y reparación de la canalización. A criterio del citado técnico municipal ello impediría la edificación en el "*terreno comprendido dentro de la parcela en una banda de 6 metros a cada lado del eje del colector*". Ello supone, en la práctica, la imposibilidad de edificar en una franja de 12 metros lineales que abarca una superficie total de 3.467,95 m² dentro de la Actuación Aislada AA-3.

Ello determina una diferencia de valoración notable entre las parcelas que arrastran dicha servidumbre respecto de aquéllas libres de la mencionada carga, lo que tiene como consecuencia una diferencia de adjudicación proporcional a su diferencia de valor, tal y como se explica en el apartado correspondiente a la valoración por diferencias de adjudicación.

Considerando las limitaciones geométricas de la ordenación de la Unidad de Normalización, que impiden otorgar acceso directo a vía pública a todas las fincas resultantes de la normalización en las condiciones exigidas en la Ordenanza 8 (I) Industrial Grado 2º en su artículo 533.5, la solución urbanística pasa por dos remedios concurrentes:

1º Incorporación a la delimitación de la Unidad de Normalización AA-3 como parcela aportada nº 7 la finca propiedad Don Luis Fernando Martín Pérez, resultante de la reparcelación del Sector SUE I-3 "Ampliación del Polígono Industrial de Bayas" con referencia catastral 6366301WN0266N0001JE, con una superficie catastral de 3.854 m². Ello permite su agrupación junto a la aportada nº 5 del mismo propietario, dando lugar así una única parcela dotada de acceso directo de acuerdo a las condiciones exigidas por la Ordenanza, que dará lugar a la finca normalizada nº 4.

2º Adjudicación a Don Fernando Escobillas López de Silanes y esposa de la superficie normalizada correspondiente a la finca aportada nº 6 por el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro mediante el abono a éste de su equivalente económico (monetización). De esta manera la finca resultante de la normalización número 1 daría cumplimiento al frente mínimo de parcela de 50 metros lineales a vía pública, exigido en el citado artículo 533.5 de la Ordenanza 8 (I) Industrial del PGOU.

d) Valoración de las edificaciones, plantaciones o instalaciones que deban derruirse.-

No concurre el caso de derruir edificaciones, plantaciones o instalaciones dado que se trata, en todo caso, de parcelas sin edificar.

e) Valoración de las diferencias de adjudicación en parcelas normalizadas.-

Como ya se adelantaba en el apartado correspondiente a los derechos existentes sobre las parcelas aportadas, la existencia de la servidumbre de acueducto derivada del ovoide de hormigón, impide la edificación en una franja de terreno que afecta una superficie total de 3.476,20 m² dentro de la Actuación Aislada AA-3. Ello determina una diferencia de valoración entre las parcelas que arrastran dicha carga con respecto a aquéllas libres de la misma, cuyo resultado numérico queda reflejado al final de la presente valoración.

Si acudimos, como elemento objetivo de valoración, a la Ponencia de Valores Catastrales de Miranda de Ebro y observamos los valores unitarios asignados por el Ministerio de Economía y Hacienda a las diversas Zonas de Valor, podemos comprobar cómo la Zona de Valor U43 (la correspondiente a los Polígonos Industriales de Bayas, Las Californias e Ircio), establece un valor unitario para las zonas libres equivalente al 10% del valor unitario del uso predominante o característico (industrial) de la Zona de Valor U43.

Más aún, si observamos todas las demás Zonas de Valor de la Ponencia de Valores de Miranda de Ebro, sea cual sea su uso, comprobamos cómo, en todos los casos, el valor unitario asignado a las zonas verdes y espacios libres se fija siempre en el 10% del valor unitario del uso predominante o característico de la misma Zona de Valor. De ello se desprende que el valor de un suelo que no admita ningún tipo de superficie edificable (ni sobre rasante, ni bajo rasante) difícilmente puede superar el 10% de valor del suelo ubicado en la misma Zona de Valor que sí puede materializar dicha superficie edificable con toda normalidad de acuerdo a su uso predominante o característico.

Dado el carácter oficial de la Ponencia de Valores, elaborada por el Ministerio de Economía y Hacienda para todo el término municipal de Miranda de Ebro, ello nos ofrece un criterio de valoración objetivo, y de carácter oficial.

Ello no obstante, el Ayuntamiento de Miranda de Ebro, con ocasión de la venta por parte del Ayuntamiento de la parcela I-2.3 del Sector SUE-I.3 "Ampliación Polígono de Bayas" con dicha carga (ovoide de saneamiento) estimó una compensación económica para los compradores equivalente a un 45% de su valor según consta en Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 02 de mayo de 2018.

CUADRO DE VALORACIÓN POR RAZÓN DE LA CARGA APORTADA

(SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO POR OVOIDE DE HORMIGÓN)

- Total superficie no edificable por ovoide:		3.534,35 m²
- Total superficie no edificable por ovoide en la Unidad AA-3:		3.476,20 m²
	(Fuera de la Unidad de Normalización 58,15 m ²)	
- Parcela Aportada nº 1:	Superficie afectada	468,16 m ²
- Parcela Aportada nº 4:	Superficie afectada	7,35 m ²
- Parcela Aportada nº 5:	Superficie afectada	67,74 m ²
- Parcela Aportada nº 6:	Superficie afectada	2.915,80 m ²
- Parcela Aportada nº 7:	Superficie afectada	17,15 m ²

CARGA AJENA ASUMIDA POR ADJUDICATARIOS DE PARCELAS NORMALIZADAS:

- De los 2.915,80 m² de superficie no edificable por razón del ovoide resulta una depreciación del 45%, equivalente a 1.312,11 m² que han de compensarse a favor de los adjudicatarios que asumen dicha carga en sus parcelas normalizadas:

- Fernando Escobillas y esposa 1.088,68 m²
- Luis Fernando Martín Pérez 223,43 m²

Aportada	Superficie total (Con y sin cargas)	Superficie no edificable (ovoide) m2	45% de depreciación superficie no edificable (m2)	Total superficie homogeneizada	% Cuota de participación
1	3.629,00 m ²	Se adjudica a quien la aporta ¹	Sin compensación	3.734,33 m ²	22,61024
	2177,40 m ²	140,45 ¹	- 63,20	2.114,20 m ²	12,80084
	1.451,60 m ²	93,63 ¹	- 42,13	1.409,47 m ²	8,53392
2	1.630,00 m ²	-	-	1.630,00 m ²	9,86916
3	1.220,00 m ²	-	-	1.220,00 m ²	7,38673
4	2.665,00 m ²	Se adjudica a quien la aporta	Sin compensación	2.661,69 m ²	16,11573
5	1.380,00 m ²	Se adjudica a quien la aporta	Sin compensación	1.349,52 m ²	8,17094
6	3.709,00 m ²	2.915,80	- 1.312,11 ²	2.396,89 m ²	14,51244
7 ³	(3.854 m ²)	Se adjudica a quien la aporta	Sin compensación	³	³
SUMA	17.862,00 m² (21.716 m ²)	3.459,05	-	16.516,10 m² (Sin cargas)	100,00000

f) Criterios para la adjudicación de las fincas normalizadas.-

Cuantitativamente se adjudican parcelas normalizadas con arreglo a la superficie de las parcelas aportadas originales, considerando las diferencias de valor de las parcelas aportadas libres de cargas respecto de las parcelas que arrastran la carga real (servidumbre de acueducto por el ovoide de hormigón). En cuanto a la ubicación de las fincas normalizadas éstas se adjudican siguiendo el criterio de proximidad, dentro de las lógicas limitaciones geométricas y de ordenación.

¹ De los 468,16 m² de superficie no edificable que provienen de la finca aportada n^o1, corresponden el 50% (234,08 m²) a Don Fernando Escobillas y esposa, el 30% (140,45 m²) a Don Ruperto Arbaizar Trepiana, y el 20% restante (93,63 m²) a las Siervas de Jesús de la Caridad. Al adjudicarse a Don Fernando Escobillas y esposa el 100% de dicha superficie in edificable en la finca normalizada n^o 1, ello se compensa con 105,33 m² adicionales correspondientes al otro 50% de los 210,67 m² (equivalentes al 45% de depreciación de los 468,16 m² in edificables).

² De los 1.312,11 m² a compensar a los adjudicatarios por razón de cargas ajenas asumidas, se adjudican 1.088,88 m² a Don Fernando Escobillas y esposa; y los 223,43 m² restantes se adjudican a Don Luis Fernando Martín Pérez.

³ La finca aportada n^o 7, de 3854 m² de superficie, se incluye en la unidad de normalización a los solos efectos de permitir su agrupación con la finca normalizada obtenida por los derechos correspondientes a la finca aportada n^o 5 del mismo propietario, para dar lugar a una finca conjunta con acceso directo a vía pública de acuerdo a la ordenación vigente. Es por ello que dicha superficie, que ya cumplió todas sus obligaciones urbanísticas hasta alcanzar en su día la condición de solar, no computa en derechos ni obligaciones en la unidad de normalización AA-3, más allá de compartir su frente de parcela en vía pública para el conjunto de la finca normalizada resultante de la agrupación junto con los derechos provenientes de la aportada n^o 5.

3.- VALORACIÓN DEL EQUIVALENTE ECONÓMICO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO (MONETIZACIÓN).-

A fin de que todas las fincas resultantes de la normalización puedan dar cumplimiento a los frentes mínimos de parcela dentro de la Unidad de Normalización AA-3, la adjudicación de los derechos correspondientes al Ayuntamiento de Miranda de Ebro en la normalización (2.396,89 m²) son abonados por Don Fernando Escobillas López de Silanes y esposa mediante el pago de su equivalente económico, excepto la superficie de 233,93 m² que se adjudica el Ayuntamiento de Miranda para ampliación de acera de Calle Guadiana (Finca Normalizada nº 5).

Es decir, $2.396,89 \text{ m}^2 - 233,93 \text{ m}^2 = 2.162,96 \text{ m}^2$ a monetizar al Ayuntamiento.

De las transacciones realizadas sobre parcelas sitas dentro de la propia Actuación Aislada AA-3, resultan los siguientes valores de mercado:

- Escritura de compraventa otorgada ante el notario de Miranda de Ebro Don José María Moreno Martínez de fecha 19-06-2007, con número 848 de su protocolo.

Precio del suelo 27,57 €/m²

- Escritura de compraventa otorgada ante el notario de Miranda de Ebro Don José María Moreno Martínez de fecha 13-11-2008, con número 1189 de su protocolo.

Precio del suelo 28,00 €/m²

- Escritura de compraventa otorgada ante la notaria de Miranda de Ebro Doña Elena Gimeno Manzanos de fecha 4-09-2018, con el número 480 de su protocolo.

Precio del suelo 30,00 €/m²

PRECIO MEDIO AA-3 28,52 €/m²

Como consecuencia de ello, y aplicando dicho precio medio a la superficie homogeneizada correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro, resulta un equivalente económico de **SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS Y SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (61.687,62,-€)** a abonar en Tesorería Municipal en un plazo máximo de treinta días desde la aprobación definitiva del presente proyecto de normalización de fincas.

4.- TERRENOS DE CESIÓN.-

De acuerdo a la ficha urbanística del PGOU correspondiente a la actuación aislada AA-3 no existen superficies que deban ser objeto de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas al municipio dado que la calle Guadiana ya está urbanizada como

resultado del previo desarrollo del Sector APD-I.3 "Ampliación Polígono de Bayas", tal y como se advierte en la propia ficha urbanística de la Unidad de Normalización AA-3. Es por ello que la superficie de las parcelas edificables netas (fincas normalizadas) se corresponden esencialmente con la superficie de las parcelas aportadas originales, salvo la compensación realizada por las diferencias de valor de las parcelas aportadas libres de cargas respecto de las parcelas que arrastran la carga real (ovoide de hormigón) que tienen lugar por la asunción de cargas ajenas.

5.- URBANIZACIÓN, VALLADO Y EDIFICACIÓN EN EL INTERIOR DE CADA FINCA.-

Aunque la Actuación Aislada AA-3 constituye una actuación únicamente de normalización, ello no obsta a las obligaciones de urbanización en el interior de cada una de las fincas normalizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 535.2 de la Normativa del PGOU. En este sentido, y a fin de garantizar el efectivo cumplimiento del principio equidistribución en el ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos dentro de la Actuación Aislada AA-3, los gastos de construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria o propietario que primero se establezca, debiendo abonar los colindantes a dicho cerramiento (siempre que no sean de dominio público) el gasto proporcional al 50% del cerramiento común de la obra, una vez haya sido obtenida por el primero la preceptiva licencia municipal de obras. Dentro de este coste de cerramiento se repercutirá como máximo el coste del cerramiento más básico, correspondiente a tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 50 cm de altura y con una altura máxima de 2 metros, contados desde la rasante del terreno.

6.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.-

El procedimiento de aprobación del Proyecto de Normalización es el establecido en el **artículo 220** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**C).- RELACIÓN DE PROPIETARIOS
Y OTROS TITULARES DE DERECHOS**