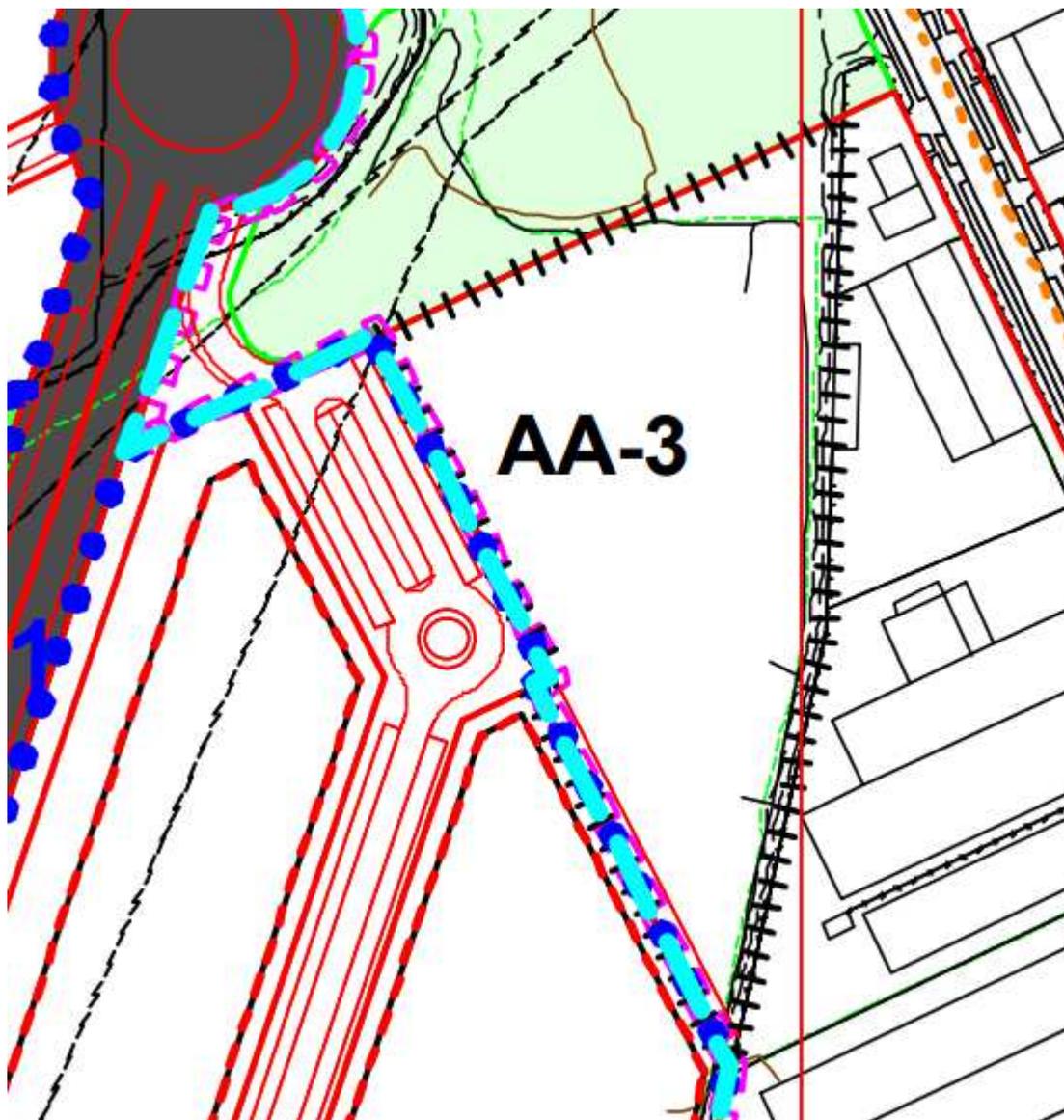


**PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS**  
**de la Actuación Aislada AA-3 (Polígono Bayas)**  
**del P.G.O.U. de MIRANDA DE EBRO (Burgos)**



**ABOGADO: BERNARDO JESÚS VENTOSA ZÚÑIGA**  
**ARQUITECTO: JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES**

**-REFORMADO MAYO 2.019-**

# PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS AA-3 "POLÍGONO BAYAS"

## - Í N D I C E -

<b>A)</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>3</b>
	1.- Antecedentes .....	4
	2.- Bases Legales .....	4
	3.- Planeamiento que se ejecuta .....	4
	4.- Determinaciones básicas del Planeamiento que se ejecuta.....	5
	5.- Identificación del Urbanizador Propuesto .....	6
	6.- Plazos para la ejecución de la actuación .....	6
<b>B)</b>	<b>DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN .....</b>	<b>7</b>
	1.- Delimitación del ámbito .....	8
	2.- Criterios empleados en el procedimiento de normalización .....	8
	3.- Valoración del equivalente económico a favor del Ayuntamiento (monetización) ...	13
	4.- Terrenos de cesión.....	13
	5.- Urbanización, vallado y edificación en el interior de cada finca.....	14
	6.- Procedimiento de aprobación .....	14
<b>C)</b>	<b>RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y OTROS TITULARES DE DERECHOS .....</b>	<b>15</b>
	1.- Propietarios y Titulares según el Registro de la Propiedad .....	16
	2.- Referencias catastrales .....	16
	3.- Domicilio de los titulares .....	16
<b>D)</b>	<b>IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE FINCAS .....</b>	<b>17</b>
	1.- Descripción de Fincas Aportadas .....	17
	2.- Certificaciones Registrales .....	26
<b>E)</b>	<b>DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>27</b>
	Planos de Información: .....	28
	Nº 1: Plano de Situación	
	Nº 2: Determinaciones del Planeamiento aplicables	
	Nº 3: Delimitación de la Unidad de Normalización.	
	Nº 4: Fincas Aportadas. Instalaciones y superficies	
	Nº 5: Ovoide. Fincas y superficies afectadas.	
<b>F)</b>	<b>DOCUMENTOS SOBRE NORMALIZACIÓN .....</b>	<b>29</b>
	1.- Descripción de Fincas Normalizadas. Adjudicaciones .....	29
	2.- Gastos de Urbanización estimados provisionalmente .....	35
	3.- Planos de Normalización .....	36
	Nº 6: Fincas Normalizadas	

**A).- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1.- ANTECEDENTES.-**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, en adelante **P.G.O.U.** fue aprobado definitivamente de forma parcial por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. Se excluye de la aprobación definitiva los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado situados en Entidades Locales Menores cuya densidad mínima sea inferior a 40 viv./ha. y las modificaciones que afectan a zonas verdes. (BOCYL 18 de octubre de 2005). El Texto Refundido se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos el 10 de marzo de 2006. Por Orden FOM/1918/2006, de 13 de noviembre se aprueba definitivamente lo relativo a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado situados en las entidades menores del término municipal (BOCYL 4 de diciembre de 2006). Por Orden FOM/905/2009, de 2 de Marzo, se aprueba definitivamente las modificaciones que afectan a espacios libres públicos y zonas verdes del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, para su adaptación a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL 29 de Abril de 2009).

### **2.- BASES LEGALES.-**

El presente Proyecto de Normalización se redacta conforme a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 219 y concordantes del Reglamento Urbanismo de Castilla León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

### **3.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.-**

El planeamiento objeto de ejecución es la Actuación Aislada AA-3 (Polígono Bayas) prevista en el vigente PGOU, y cuya ficha urbanística figura en las páginas 271 y 272 de su Memoria.

El objeto de la misma es la *"Normalización de fincas colindantes para dotarlas de acceso desde viario público establecido en el Sector APD-I.3"*.

Teniendo en cuenta la escasa longitud del frente disponible al viario público (Calle Guadiana) establecido en el Sector APD-I.3, inferior a 105 ml, con relación a la superficie del ámbito según la Ficha urbanística (17.300 m<sup>2</sup>), y de acuerdo a los frentes mínimos de parcela previstos en la la **Ordenanza 8 (I) 2º** aplicable a este ámbito (10 ml para *"industria ligera"* -hasta 3.000 m<sup>2</sup> de parcela-, 25 ml para *"industria media"* - más de 3.000 m<sup>2</sup> hasta 7.000 m<sup>2</sup>-, y 50 ml para *"industria grande"* -más de 7.000 m<sup>2</sup>-)

este objetivo sería de imposible cumplimiento para la Actuación Aislada AA-3 en su delimitación actual.

En efecto, si consideramos la superficie de las cuatro fincas normalizadas que resultan de la actuación, comprobamos la imposibilidad material de dar cumplimiento a las exigencias de la ordenación urbanística en materia de frentes mínimos de parcela, algo que era fácil de intuir con la configuración geométrica de la Unidad.

Ello no obstante se da una circunstancia excepcional en la gestión de esta actuación aislada -e imprevisible cuando se delimitó dicha unidad de normalización- que permite ofrecer una solución satisfactoria que compagine el cumplimiento de la ordenación vigente con la salvaguarda de los legítimos derechos de los propietarios de la Unidad de Normalización:

- Uno de los propietarios de fincas aportadas dentro de la Unidad de Normalización AA-3 (Luis Fernando Martín Pérez -Aportada nº 5-) resulta, a su vez, propietario de otra finca colindante a la propia Unidad de Normalización, y que ya cuenta (esta última) con entrada desde viario público (calle Guadiana). Se trata, esta última, de una finca resultante de la reparcelación del Sector SUE-I 3 "Ampliación del Polígono Industrial de Bayas", cuya integración dentro de la unidad de normalización (como aportada número 7) se realiza a los solos efectos de dar lugar a una finca agrupada y normalizada, dotada de frente a viario público conforme a las exigencias de la ordenación vigente, y para permitir que las restantes fincas normalizadas puedan dar cumplimiento igualmente a los frentes mínimos de parcela. A tal fin se procederá igualmente a adjudicar los derechos urbanísticos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro mediante el abono de su equivalente económico (monetización).

#### **4.- DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.-**

- Instrumento de gestión urbanística: Actuación Aislada de Normalización
- Denominación: Unidad de Normalización AA-3
- Clase de suelo: SUC (suelo urbano consolidado)
- Situación: Bayas

Ámbito localizado al este del núcleo urbano de Miranda de Ebro, en terrenos industriales del Polígono de Bayas, colindante con el sector de suelo urbanizable APD-I3. Tiene una superficie estimada de 17.300 m<sup>2</sup> según la ficha urbanística y de 17.672 m<sup>2</sup> según Catastro, y de 17.862 m<sup>2</sup> según reciente medición taquimétrica (21.716 m<sup>2</sup> incluyendo la nueva finca aportada nº 7 por Don Luis Fernando Martín Pérez).

- Objeto:

Normalización de fincas colindantes para dotarlas de acceso desde viario público establecido en el Sector APD-I.3 (hoy Calle Guadiana).

- Superficies resultantes aproximadas:

Viario público ..... 0 m<sup>2</sup>

(La Calle Guadiana ya existe desde la urbanización del SUE APD-I.3)

Parcelas edificables netas:

(según delimitación ficha original PGOU) ..... 17.300 m<sup>2</sup>

(según nueva delimitación Proyecto Normalización)

17.862 m<sup>2</sup> + 3.854 m<sup>2</sup> (aportada nº 7) ..... 21.716 m<sup>2</sup>

- Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos:

Según el artículo 24 de la Normativa del Plan General

- Observaciones:

Será necesario la tramitación de un Proyecto de Normalización para el desarrollo de esta Unidad de Normalización, de acuerdo con lo establecido en los artículos 219 y siguientes del RUCyL, y los artículos 46 y 47 de la Normativa de este Plan General.

#### **5.- IDENTIFICACIÓN DEL URBANIZADOR PROPUESTO.-**

Al tratarse de una actuación únicamente de normalización, y no de normalización y urbanización, la misma se limita en este caso a la normalización de fincas para su adaptación física a las exigencias de la ordenación vigente. Todo ello obviamente sin perjuicio de las obligaciones de urbanización en el interior de cada una de las parcelas resultantes de acuerdo a lo previsto en el artículo 535.2 de la Normativa del PGOU, esto es, incluyéndose dentro de los futuros proyectos de edificación de cada parcela la definición de la urbanización interior de las mismas.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 217 del RUCyL, la actuación aislada de normalización se desarrollará mediante gestión privada por los propios propietarios de los terrenos afectados, en proporción a su respectiva cuota de urbanización. En defecto de ésta pueden desarrollarse mediante gestión pública por parte del Ayuntamiento.

#### **6.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.-**

Toda vez que se trata de una actuación aislada de normalización que no precisa la ejecución de las obras de urbanización, hemos de someternos a los plazos generales para el cumplimiento de deberes urbanísticos previstos en el artículo 24 del PGOU.