

Actuación Aislada de Normalización AA-NU-53.03
Burgos



bsa

Proyecto de Normalización de Fincas

Arquitectos:
Alberto Sáinz de Aja del Moral
José Manuel Barrio Eguíluz

Promotor:
MIRIMBUR, S.L.

REV01. JUL2025

1.1. EQUIPO REDACTOR Y PROMOTOR	2
1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO	2
1.3. ANTECEDENTES.....	2
1.4. ÁMBITO.....	3
1.5. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.	3
1.6. ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	7
1.7. CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO DEL PGOUBu	9
1.8. CATÁLOGO DE ARBOLADO PROTEGIDO	10
1.9. PLAN ESPECIAL DEL CAMINO DE SANTIAGO.....	10
2.1. FINCAS APORTADAS.....	11
2.2. RESUMEN GRÁFICO DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN.....	13
2.3. MARCO LEGAL	16
2.4. CESIONES DE VIARIO	17
2.5. FICHAS DE FINCAS RESULTANTES.....	17
2.6. iniciativa y modo de gestión.....	27
2.7. Cuantificación y justificación del incremento de aprovechamiento. Pendiente.....	27
2.8. PROPUESTA DE MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.....	27
2.9. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN.....	29
2.10. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	29

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. EQUIPO REDACTOR Y PROMOTOR

Son redactores del presente documento los Arquitectos Superiores José Manuel Barrio Eguíluz y Alberto Sáinz de Aja del Moral, provistos de D.N.I. nº 13.124.495 y 13.123.043, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con los números de colegiado 597 y 614 respectivamente.

El encargo lo realiza la sociedad mercantil MIRINBUR, S.L., con domicilio social en calle Californias nº23, 09200 Miranda de Ebro (Burgos), con CIF B-09.575.861, representada por Álvaro José Yárritu Tubilla, provisto de D.N.I. nº 44.671.247-A, y José Bautista Bastida Frías, provisto de D.N.I. nº 13.290.973-D, en virtud del apoderamiento legal que ostentan.

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El Proyecto de Normalización de Fincas de la Unidad de Actuación AA-NU-53.03 "Calle Villafranca" se redacta con el fin de gestionar la actuación aislada en suelo urbano consolidado AA-NU-53.03 del PGOU de Burgos (de gestión privada), regularizar la situación registral de sus fincas, establecer las alineaciones obligatorias resultantes, y la cesión de espacios para uso público resultantes.

1.3. ANTECEDENTES

El ámbito de suelo objeto del presente Proyecto de Normalización, está clasificado como suelo urbano consolidado en Plan General de Ordenación urbana de Burgos, aprobado definitivamente en abril de 2014.

El Plan General ha sido modificado en el ámbito de la Actuación Aislada AA-NU-53.03 "Calle Villafranca" para cambiar la delimitación de dicha Actuación Aislada, y adaptarse al parcelario existente y a las preexistencias arqueológicas (Hospital del Capiscol Don Gonzalo).

Dicha modificación fue promovida por MIRINBUR, S.L. a través de un documento redactado por los Arquitectos Superiores D. José Manuel Barrio Eguíluz y D. Alberto Sáinz de Aja del Moral, habiendo obtenido aprobación inicial por acuerdo de fecha 15 de septiembre de 2023, y aprobación provisional por el Pleno de fecha 15 de marzo de 2024 (Expediente: 9 / 2022 / PLA-FOM). Tras recoger los requerimientos de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, hay una aprobación de Pleno de fecha 17 de enero de 2025 que da pie a la aprobación definitiva por la Junta de Castilla y León por medio de la Orden MAV/121/2025 de 7 de febrero.

Se incluye como anexo, la ficha modificada de la Actuación Aislada AA-NU-53.03 "Calle Villafranca".

En dicha ficha se recoge una única parcela resultante con aprovechamiento lucrativo, afectada por la ordenanza ENS del PGOU 2014, con una ocupación máxima bajo rasante y una línea de separación de alturas máximas de la edificación que reduce el ámbito de ocupación sobre rasante.

El resto del ámbito de la Actuación Aislada será destinado a sistema local de viario (propiedad pública) que deberá cederse urbanizado y libre de cargas al Ayuntamiento de Burgos.

1.4. ÁMBITO

Según la ficha modificada del PGOU, la Actuación Aislada AA-NU-53.03 tiene una superficie total de 928 m², compuesta íntegramente por suelo urbano consolidado. El ámbito de la Normalización de fincas tiene forma irregular, y linda:

Al norte, en línea continua de 60,45 metros de longitud con calle Villafranca

Al sur, en línea discontinua de 15,43 y 37,68 metros de longitud con suelos del sector de suelo urbano no consolidado S-53.03 "Villafranca"

Al este, en línea continua de 19,17 metros con suelos del sector de suelo urbano no consolidado S-53.03 "Villafranca"

Y al oeste, en línea discontinua de 11,92 y 5,56 metros con suelos del sector de suelo urbano no consolidado S-53.03 "Villafranca"

El ámbito se encuentra libre de construcciones, si bien en su interior se encuentra dos elementos protegidos:

En primer lugar los muros y ruinas situados en el lado norte con la calle Villafranca y en el Pasaje de las Eras de Capiscol. Parte de estos restos se encuentran catalogados en la ficha de elementos nº1-35 del Catálogo Arqueológico denominado "Hospital del Capiscol Don Gonzalo".

Y en segundo lugar un castaño de gran tamaño recogido en el catálogo de árboles destacables localizado en la hoja de plano 11a-11b con el número D140.

Las fichas de ambos elementos se recogerán en los anexos del presente documento, y se tendrán en cuenta en el Anejo de Urbanización y las fichas de las parcelas resultantes.

El ámbito de la actuación aislada AA-NU-53.03 del PGOU de Burgos está constituido un total por dos fincas.

La primera de ellas con referencia catastral 5386007VM4858N0001QF y dirección calle Villafranca 12(A), y la segunda con referencia catastral 5386008VM4858N0001PF y dirección Calle Villafranca 14(A). Se adjuntan en el Anejo 2 las fichas catastrales de ambas parcelas, y en el Anejo 1 (de consulta restringida por razones de protección de datos) las notas simples, contratos de compraventa y régimen de propiedad.

1.5. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

A continuación se describen los parámetros y condiciones básicas de la edificación que deben cumplirse, según la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos aprobado en abril de 2014 y modificado posteriormente en 2025 (Expediente: 9 / 2022 / PLA-FOM).

MEMORIA

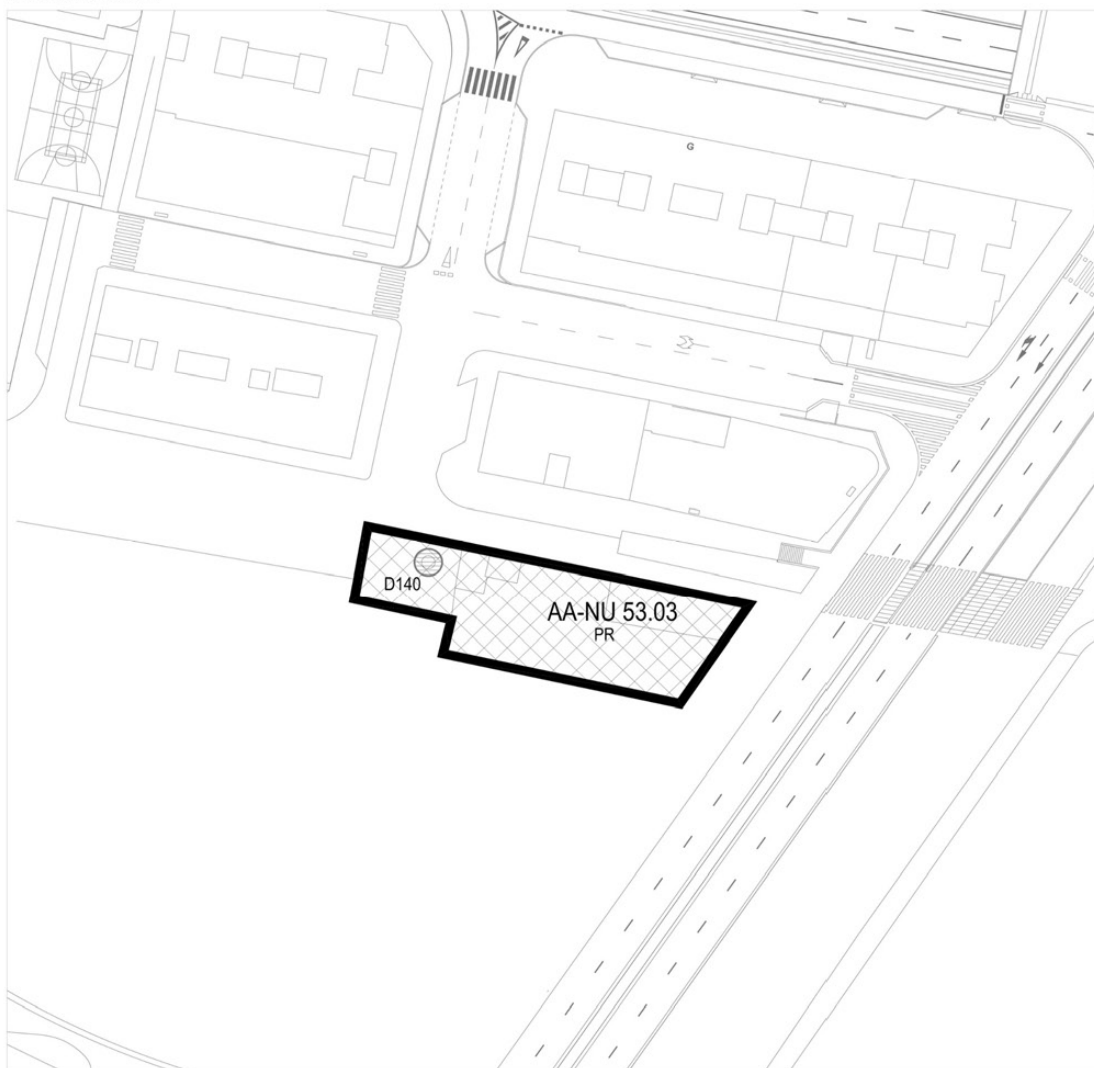
Normalización-Urbanización

Diciembre 2013

NOMBRE	Calle Villafranca	CÓDIGO	AA-NU-53.03
HOJA PLANO	PO-4 Hoja 53a	CÓDIGO PGOU 99	-
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado		

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General	INICIATIVA	Privada
------------------------	--------------	------------	---------

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



E:1/1000

ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIE AFECTADA // EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE (m2)	928
EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA TOTAL (m2)	3.848
EDIFICABILIDAD MÁXIMA NO LUCRATIVA TOTAL (m2)	-
SUPERFICIE DE SUELO A EXPROPIAR (m2)	-
SUPERFICIE DE VUELO A EXPROPIAR (m2)	-

PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO

PRIORIDAD	Fuera de programa	COSTE ESTIMADO (€)	42.500
-----------	-------------------	--------------------	--------

MEMORIA

Normalización-Urbanización

Diciembre 2013

NOMBRE	Calle Villafranca	CÓDIGO	AA-NU-53.03
HOJA PLANO	PO-4 Hoja 53a	CÓDIGO PGOU 99	-
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado		

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General	INICIATIVA	Privada
------------------------	--------------	------------	---------

ORDENACIÓN DETALLADA

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SEGÚN PO-4
SISTEMAS LOCALES: SEGÚN PO-4
USOS FUERA DE ORDENACIÓN: LOS INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN REFLEJADA EN EL PO-4

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Ordenación del frente de la Calle Villafranca en coherencia con el sector colindante de suelo urbano no consolidado.
La Actuación permite la ejecución de las determinaciones del planeamiento contenidas en el plano PO4.
La gestión se realizará mediante un Proyecto de Normalización.
El ámbito está afectado por la protección del Camino de Santiago. Dentro del sector se localiza el árbol destacable catalogado como D-140, que deberá integrarse en el proyecto de normalización.
La ficha de elementos nº1-35 del Catálogo Arqueológico denominado "Hospital del Capiscol Don Gorzalo", indica la existencia de restos arqueológicos con un grado de conservación integral.
Se ha producido un incremento de edificabilidad de 118 m² en la Unidad de Actuación. Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal, se deberá ceder al Ayuntamiento el equivalente en efectivo del 10 % del aumento de aprovechamiento.

PARCELAS AFECTADAS

Registro catastral	Dirección
5386007VM4858N0001QF	CL Villafranca 12(A)
5386008VM4858N0001PF	CL Villafranca 14(A)

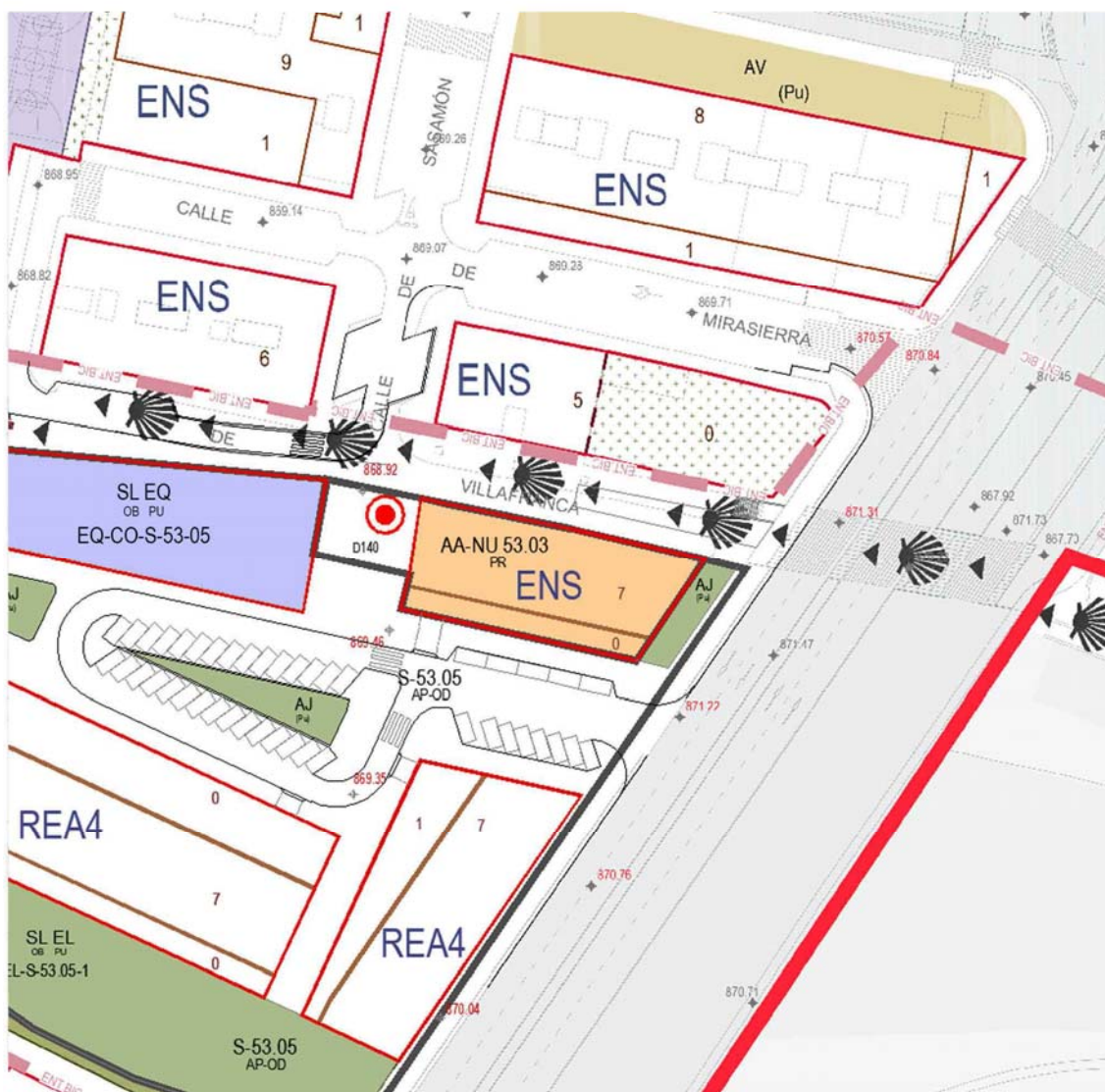
Normalización-Urbanización

Diciembre 2013

NOMBRE	Calle Villafranca	CÓDIGO	AA-NU-53.03
HOJA PLANO	PO-4 Hoja 53a	CÓDIGO PGOU 99	-
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado		

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General	INICIATIVA	Privada
------------------------	--------------	------------	---------

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

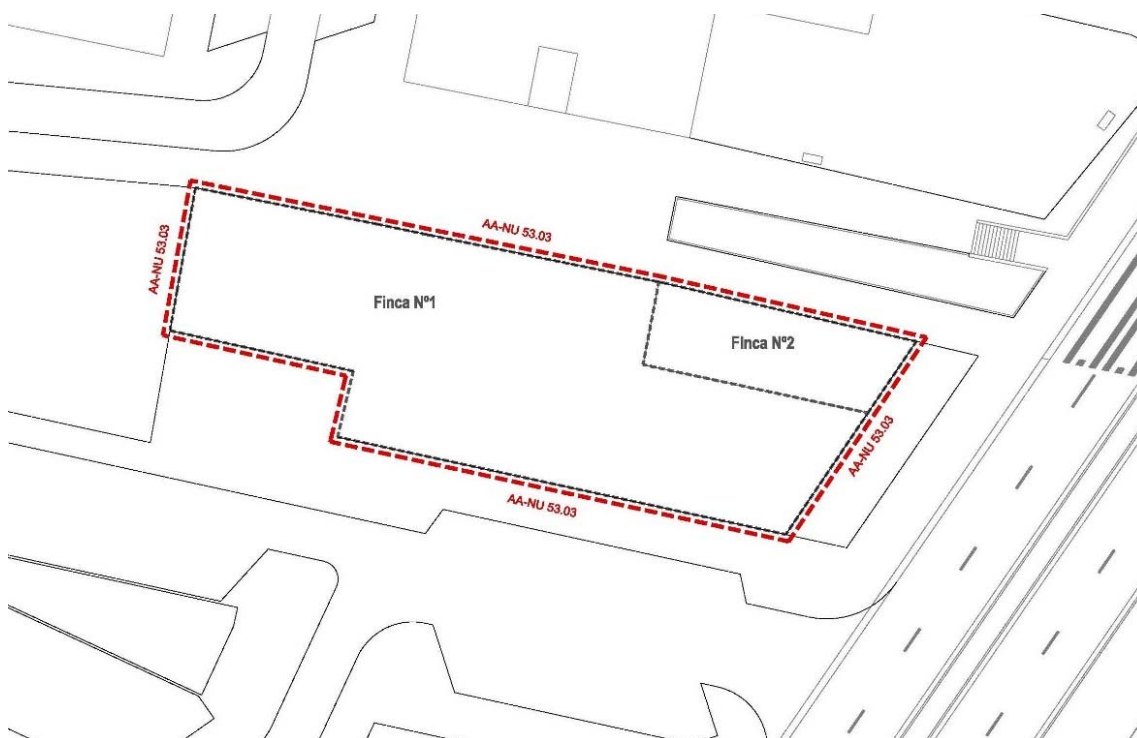


1.6. ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En los planos adjuntos quedan reflejados gráficamente los terrenos afectados por el Proyecto de Normalización de Fincas, así como sus superficies. Las superficies que se hacen constar, tanto las de la propiedad como las cedidas para el vial han sido obtenidas de levantamiento topográfico realizado in-situ, y de documentación aportada por la propiedad.

Los datos registrales de las fincas afectadas que se detallan a continuación han sido obtenidos de las notas simples solicitadas ante el registro de la propiedad de Burgos. Los datos de la propiedad reflejados son los más actualizados en fecha.

La actuación aislada contemplada en el PGOU afecta a las dos fincas (denominadas en adelante como Finca Nº1 y Finca Nº2) que se indican a continuación:



FINCA APORTADA Nº1:

Finca registral 10510.

Parcela Catastral 5386007VM4858N0001QF.

Finca de forma irregular, ocupa una superficie de 251 m² según la nota simple registral, mientras que la superficie de catastro es de 789 m².

Esta discrepancia de superficies se debe a que la parcela original fue afectada por las expropiaciones para la ejecución de la vía ferrea Madrid-Irún y el Bulevar Ferroviario, no habiéndose actualizado adecuadamente los datos en Registro.



Linda: al Sur en línea quebrada de 15,43 5,56 y 37,68 m con la parcela catastral 5386009VM4858N que actualmente se encuentra sin edificar; al Oeste en línea recta de 3,30 m con la parcela catastral 5386006VM4858N y en línea recta de 8,62 m con la parcela catastral 5386011VM4858N, ambas sin edificar; al Norte en línea quebrada de 15,05 4,44 y 19,36 m con la Calle Villafranca y en línea recta de 18,90 m con la Finca Nº2 (objeto también de este Proyecto de Normalización y que se describe a continuación); y al este en línea recta de 6,92 m con la Finca Nº2 y en línea recta de 12,06 m con la Calle Juan Ramón Jiménez.

Actualmente se encuentra sin edificar, con arbolado en parte de la parcela. Uno de los ejemplares de arbolado se encuentra protegido por el Catálogo de Arbolado del PGOUBu, como se recoge en el apartado correspondiente de la presente Memoria y en el Anejo 4.

En el año 2020 es adquirida por el promotor a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria. Posteriormente, la finca es adquirida por el promotor del Proyecto de Normalización Mirinbur, S.L. en contrato privado de compraventa, firmado el 29 de julio de 2021 por D. Ricardo Pedrajas García y Doña Yolanda Forcadell Tomás en representación de SAREB y D. Alvaro José Yárritu Tubilla y D. José Bautista Bastida Frías en representación de Mirinbur, S.L.

Se adjuntan nota registral y contrato de compraventa de la parcela en Anejo 1, y ficha catastral en Anexo 2.

FINCA APORTADA Nº2:

Finca registral 10506

Parcela Catastral 5386008VM4858N0001PF.

Finca de forma trapezoidal, ocupa 1.304 m² según la nota simple registral, mientras que la superficie de catastro es de 137 m². Según se recoge en la nota simple registral, esta finca, en cuanto a una superficie de 560,60 m², y situados en la zona este de la misma, se vio afectada por la construcción de la vía del Silo, lo que explica –en parte– la discrepancia en las superficies.



Linda: al Sur con la Finca Nº1 (objeto

también de este Proyecto de Normalización y que se ha descrito previamente) en línea recta de 18,90 m, al Oeste con la Finca Nº1 en línea recta de 6,92 m, al Norte en línea de 21,72 m con la Calle Villafranca; y al Este en línea recta de 7,10 m con la Calle Juan Ramón Jiménez. Actualmente se encuentra libre de edificaciones, salvo varios muros de cerramiento. Algunos de estos muros se corresponden con restos del antiguo Hospital del Capiscol don Gonzalo, elemento protegido en el Catálogo Arqueológico del PGOU Bu, como se recoge en el apartado correspondiente de la presente Memoria y en el Anejo 3

En el año 2020 es adquirida por el promotor a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria. Posteriormente, la finca es adquirida por el promotor del Proyecto de Normalización Mirinbur, S.L. en contrato privado de compraventa, firmado el 29 de julio de 2021 por D. Ricardo Pedrajas García y Doña Yolanda Forcadell Tomás en representación de SAREB y D. Alvaro José Yárritu Tubilla y D. José Bautista Bastida Frías en representación de Mirinbur, S.L.

Se adjuntan nota registral y contrato de compraventa de la parcela en el Anejo 1, y ficha catastral en el Anexo 2.

1.7. CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO DEL PGOU Bu

Las Fincas A y B están afectadas por el elemento protegido Nº 1-35. Se trata de los restos de un hospital en relación con el Camino de Santiago, ubicado en el actual barrio de Capiscol y del que aún se conservan algunos restos, los cuáles vienen a corresponderse con el atrio y la Iglesia. Según la tradición estuvo bajo la advocación de Santo Tomás. Cuenta con un nivel de protección A (conservación) y C (control). La ficha se incluye en el Anexo 3.

Tanto la urbanización a que se hace referencia en el apartado 2.6 como la edificación prevista en la Parcela Resultante B deberán adaptarse a la existencia de este elemento protegido, por lo que se ha incluido en las fichas del apartado 2.5.

1.8. CATÁLOGO DE ARBOLADO PROTEGIDO

La Finca A cuenta con un elemento de arbolado protegido, recogido en el Catálogo de Arbolado del PGOUBu.

Se trata de un Castaño de Indias de elevada altura que presenta un tronco guía principal del que surgen numerosas ramas laterales que conforman una copa bien estructurada y no muy amplia pero sí densa.

La ficha es la D140, y se incluye en el Anexo 4. Erróneamente el Castaño de Indias aparece grafiado en la ficha en la Finca Resultante B, cuando realmente está en la Finca Resultante A (destinada al sistema local de viario público).

La urbanización a que se hace referencia en el apartado 2.6 deberá adaptarse a la existencia de este elemento protegido, por lo que se ha incluido en las fichas del apartado 2.5.

1.9. PLAN ESPECIAL DEL CAMINO DE SANTIAGO

Las Fincas A y B están afectadas por las determinaciones del Plan Especial del Camino de Santiago, en concreto por el Elemento Singular N°73 "Hospital del Capiscol Don Gonzalo". La ficha de este elemento se incluye en el Anexo 5.

Tanto la urbanización a que se hace referencia en el apartado 2.6 como la edificación prevista en la Parcela Resultante B deberán adaptarse a la existencia de este elemento protegido.

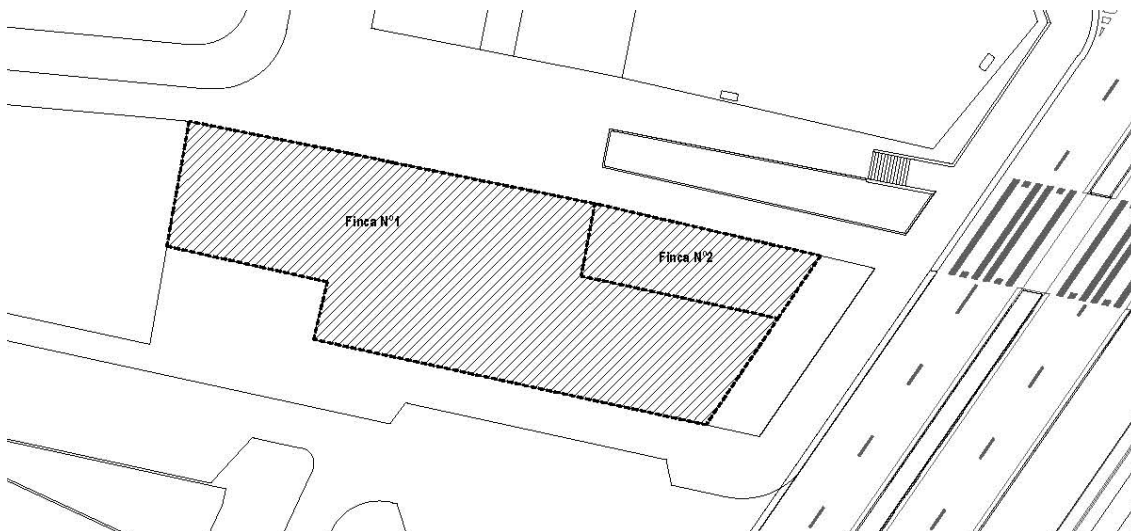
2. NORMALIZACIÓN DE FINCAS

2.1. FINCAS APORTADAS

FINCA APORTADA Nº1
FINCA REGISTRAL 10510, C/ Villafranca s/n de Burgos
PARCELA CATASTRAL 5386007VM4858N0001QF
SUPERFICIE REGISTRAL DOCUMENTADA: la superficie según registro es de 251 m². SUPERFICIE CATASTRAL DOCUMENTADA: la superficie según catastro es de 789 m². Esta discrepancia de superficies se debe a que la parcela original fue afectada por las expropiaciones para la ejecución de la vía ferrea Madrid-Irún y el Bulevar Ferroviario, no habiéndose actualizado adecuadamente los datos en Registro.
INSCRIPCIÓN REGISTRAL ACTUAL: TOMO 4609, LIBRO 1276, FOLIO 187, INSCRIPCIÓN 11ª, FINCA 10510
PROPIETARIO REGISTRAL ACTUAL: MIRINBUR, S.L.
TITULOS DE PROPIEDAD: Contrato privado de compraventa de parcelas entre SAREB y MIRINBUR, S.L. de suelo firmado en Vitoria el 29 de julio de 2021 (Se adjunta en Anejo 1)

FINCA APORTADA Nº2
FINCA REGISTRAL 10506, C/ Villafranca nº2-6-8-10-12-14 de Burgos
PARCELA CATASTRAL: 5386008VM4858N0001PF
SUPERFICIE REGISTRAL DOCUMENTADA: la superficie según registro es de 1.304 m². SUPERFICIE CATASTRAL DOCUMENTADA: la superficie según registro es de 137 m². Según se recoge en la nota simple registral, esta finca, en cuanto a una superficie de 560,60 m², y situados en la zona este de la misma, se vio afectada por la construcción de la vía del Silo, lo que explica –en parte- la discrepancia en las superficies.
INSCRIPCIÓN REGISTRAL ACTUAL: TOMO 4638, LIBRO 1305, FOLIO 47, INSCRIPCIÓN 11ª, FINCA 10506
PROPIETARIO REGISTRAL ACTUAL: MIRINBUR, S.L.
TITULOS DE PROPIEDAD: Contrato privado de compraventa de parcelas entre SAREB y MIRINBUR, S.L. de suelo firmado en Vitoria el 29 de julio de 2021 (Se adjunta en Anejo 1)Se adjunta en Anejo 1

Como resultado de lo expuesto anteriormente, se obtienen los siguientes datos de terreno afectado:



FINCAS A NORMALIZAR					
Finca	Registro	Referencia Catastral	Propietario	Superficie documentada de la finca	Superficie comprobada en el ámbito
FINCA APORTADA N°1	10510	5386007VM4858N0001QF	MIRINBUR, S.L.	789 m ²	789,15 m ²
FINCA APORTADA N°2	10506	5386008VM4858N0001PF	MIRINBUR, S.L.	137 m ²	137,54 m ²
TOTAL					926,69 m ²

Puesto que el objetivo del proyecto es la necesidad de regularización de la parcela afectada, delimitar la ocupación máxima bajo rasante, la línea de edificación obligatoria (sobre rasante), así como proceder a la cesión de terreno de propiedad y uso público, se reflejan los datos obtenidos del levantamiento taquimétrico (Plano 03) realizado de la superficie inicial.

De esta manera queda definida la siguiente superficie resultante de la AA-NU 53.03:

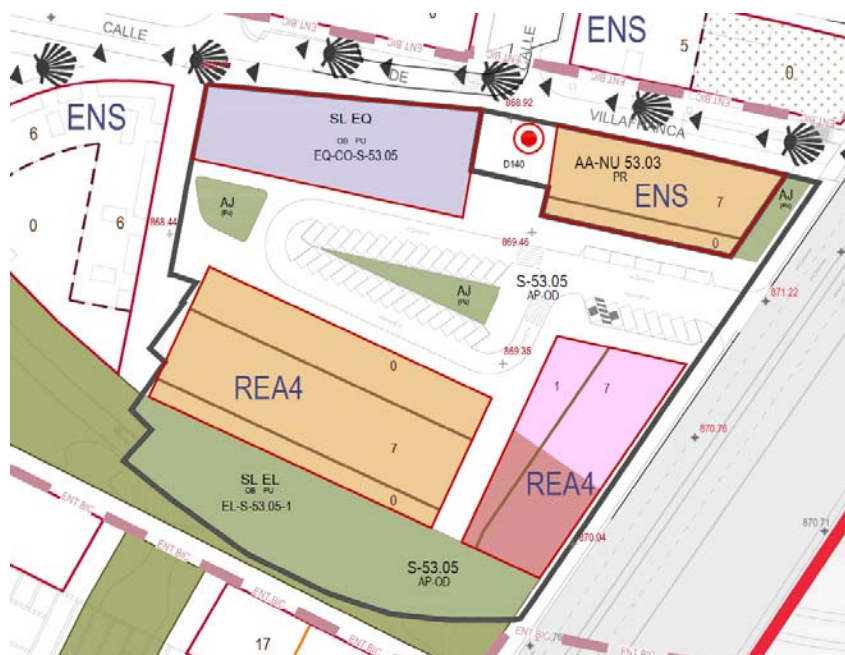
Propiedad	C.I.F.	Porcentaje	Superficie
MIRINBUR, S.L.	B-09.575.861	100%	926,69 m ²

Por tanto, la superficie total comprobada del ámbito es de 926,69 m², que respecto a la superficie de 928 m² recogida en la ficha del PGOU (tras la modificación aprobada definitivamente) supone una disminución del 0,14%.

Esta variación de superficie derivada de la adaptación a la realidad del terreno es inferior al 5%, por lo que según el artículo 219.2.b), no es necesaria la modificación del instrumento de planeamiento.

2.2. RESUMEN GRÁFICO DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

Plano 01: Situación de las fincas objeto de estudio englobadas en la unidad de actuación AA-UN 53.03 en el plano PO02 de la Modificación de Delimitación y Ordenación Detallada en Sector S-53.05 y Actuación Aislada AA-UN-53.03.



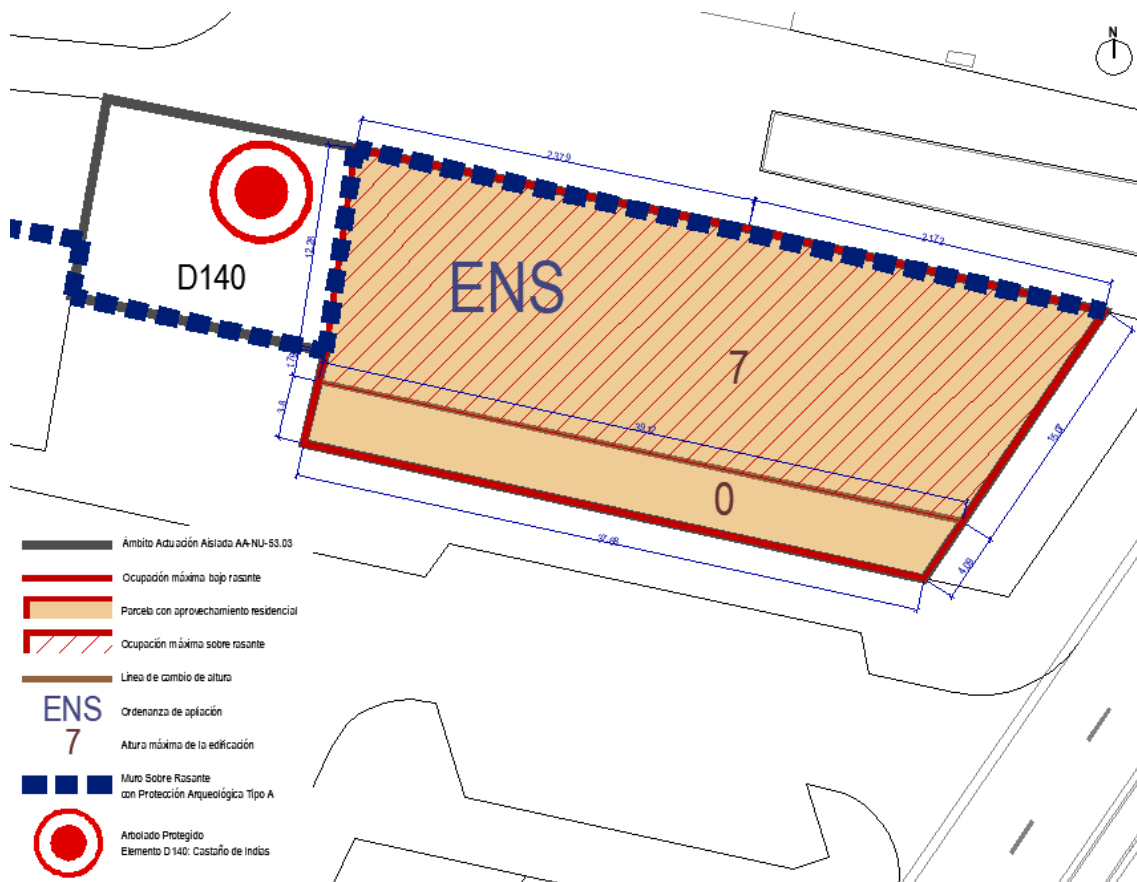
Plano 04: Situación de las Fincas Aportadas Afectadas por el presente Proyecto de Normalización denominado Actuación Aislada AA-UN-53.03.



Plano 06: Situación de las Fincas Resultantes por el presente Proyecto de Normalización denominado Actuación Aislada AA-UN-53.03.



Plano 05: Líneas de edificación y ocupación máxima de las fincas resultantes.



2.3. MARCO LEGAL

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, según contempla el artículo 47. Lo que se desarrolla en la siguiente normativa:

NORMATIVA DE ÁMBITO ESTATAL.

LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido.

NORMATIVA DE ÁMBITO AUTONÓMICO.

LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

Ley 10/1998, de 5 de diciembre. (Conforme a la Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León). – Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y modificado por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre y 17/2008, de 23 de diciembre. – Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL), y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, y 45/2009, de 9 de julio, y por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Urbanismo 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

ORDEN FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

PLANEAMIENTO GENERAL

ORDEN FYM/221/2014, de 28 de marzo, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. (BOCyL de fecha 10/04/2014), incluidas sus correspondientes modificaciones.

2.4. CESIONES DE VIARIO

Como consecuencia de la adaptación del ámbito de la AA-UN-53.03, se define la Finca A destinada a la cesión al Ayuntamiento de Burgos para integrarse en el Sistema Local de Viario. Sus dimensiones y linderos se detallan a continuación:

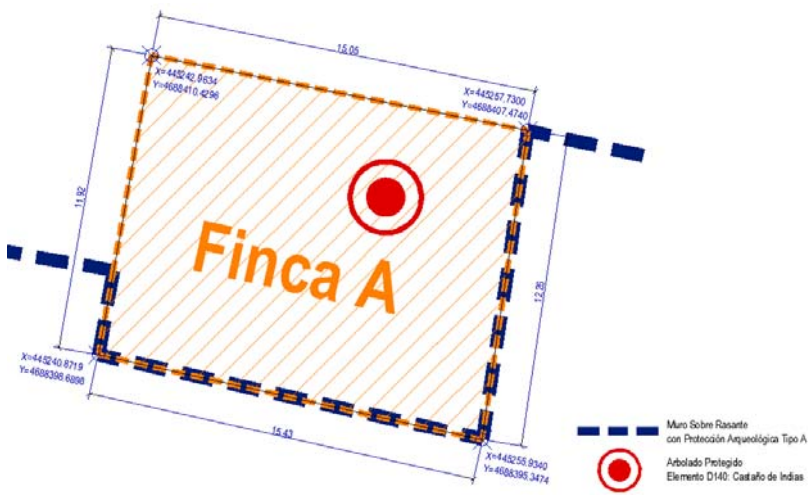
Linda: al Norte en línea recta de 15,05 m con la Calle Villafranca; al Este en línea recta de 12,26 m con la Finca B (objeto también de este Proyecto de Normalización); al Sur en línea recta de 15,43 m con el Sector De Suelo Urbano No Consolidado S-53.05; y al Oeste en línea recta de 11,92 m con el espacio libre EL-S-53.05-2 del Sector De Suelo Urbano No Consolidado S-53.05.

La superficie resultante del terreno cedido al Ayuntamiento de Burgos para viario público es de 184,10 m².

2.5. FICHAS DE FINCAS RESULTANTES

Se procede a continuación a describir la parcela edificable resultante y la parcela de cesión al Ayuntamiento de Burgos para el Sistema Local de Viario, representándose en los correspondientes planos 06 y 07 de la Documentación Gráfica y en las siguientes fichas:

FINCA DE CESIÓN PARA SISTEMA LOCAL DE VIARIO PÚBLICO

FINCA RESULTANTE A	
	
ADJUDICATARIO:	AYUNTAMIENTO DE BURGOS
SUPERFICIE:	183.69 m ²
EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE:	0,00 m ²
USO:	Viario público (Sistema Local)
LINDEROS DE FINCA:	Norte: Calle Villafranca en línea recta de 15,05m. Sur: Sector De Suelo Urbano No Consolidado S-53.05 en línea recta de 15,43 m. Este: Finca B en línea recta de 12,26 m. Oeste: Sector De Suelo Urbano No Consolidado S-53.05 en línea recta de 11,92 m.
CARGAS Y AFECCIONES	Las superficies citadas destinadas a la vía pública se ceden urbanizadas y libres de cargas, siendo el motivo de su transmisión el resultado de la cesión prevista en el Plan General de Ordenación Urbana que tuvo su aprobación en abril de 2014, y la modificación de aprobada definitivamente en 2025 (Expediente: 9 / 2022 / PLA-FOM).
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0,00 € Corresponde al 0% de los gastos de urbanización y gestión.

ELEMENTOS PROTEGIDOS

Afectada por la existencia de un ejemplar de arbolado protegido, recogido con el número D140 en el Catálogo de Arbolado del PGOUBu

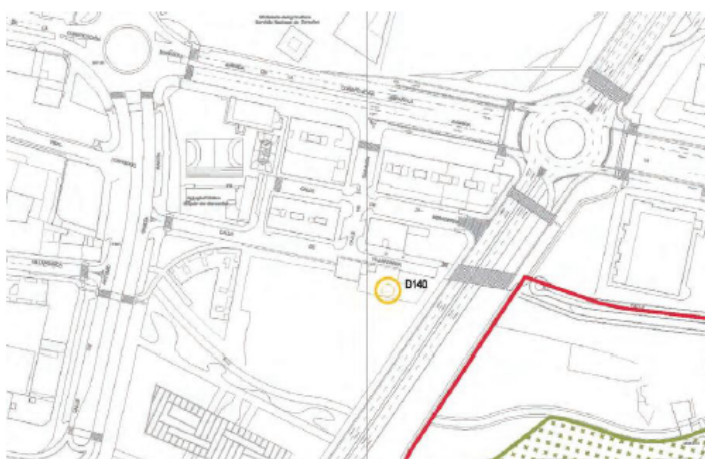
CATÁLOGO DE ARBOLADO

Árboles destacables

Noviembre 2014

Nº EN CATEGORÍA	D140	HOJA PLANO	11a-11b	Nº FOTO	d140
-----------------	------	------------	---------	---------	------

MAPA DE LOCALIZACIÓN



LOCALIZACIÓN

DIRECCIÓN, SITUACIÓN Y ENTORNO.

Calle de Villafranca, esquina calle de Sasamón. En un solar en ruinas.

ACCESO

No se puede acceder ya que el recinto está cercado con un muro.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Urbano no consolidado

X	44 5270
Y	468 8388

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE ARBOLADO

Noviembre 2014

Árboles destacables

FOTOGRAFÍA



CARACTERÍSTICAS

ESPECIE	Castaño de Indias (<i>Aesculus hippocastanum</i>)		ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular	
ALTURA TOTAL	15	ALTURA A LA CRUZ	6	PERÍMETRO BASE	267
DIÁMETRO DE COPA	6	PERÍMETRO A 1,30 m	204		

DESCRIPCIÓN DEL ÁRBOL

Castaño de elevada altura que presenta un tronco guía principal del que surgen numerosas ramas laterales que conforman una copa bien estructurada y no muy amplia pero sí densa.

MOTIVO DE LA SINGULARIDAD

Árbol de gran tamaño que destaca en el barrio.

AMENAZAS GENERALES

PROTECCIÓN Y MEJORAS

OBSERVACIONES

El árbol está incluido en un Sector de Suelo Urbano no Consolidado con ordenación detallada desde el PGOU, en un ámbito calificado como equipamiento público, en el que deberá integrarse en el proyecto arquitectónico.

**ELEMENTOS
PROTEGIDOS**

Afectada por el elemento Nº1-35 “Hospital del Capiscol Don Gonzalo” del Catálogo Arqueológico del PGOUBu.

Catálogo Arqueológico para el P.G.O.U. de Burgos

HOSPITAL DEL CAPISCOL DON GONZALO
FICHA DE ELEMENTO Nº 1-35

CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN

LOCALIDAD: Burgos (Burgos)

COORDENADAS (U.T.M.): X: 445230 / Y: 4688361

LOCALIZACIÓN CATASTRAL: 53860/09 (casco urbano)

DESCRIPCIÓN: se trata de los restos de un hospital en relación con el Camino de Santiago, ubicado en el actual barrio de Capiscol y del que aún se conservan algunos restos, los cuales vienen a corresponderse con el atrio y la iglesia . Según la tradición estuvo bajo la advocación de Santo Tomás.

Atribución Cultural	Tipología	Extensión
Bajomedieval	Edificio público: hospital	0,93 ha.

BIBLIOGRAFÍA:

Martínez Díez (1998)

OBSERVACIONES: Conviene mencionar que este espacio forma parte del Camino de Santiago, declarado BIC el 5 de septiembre de 1962 y delimitado según el decreto 324/99 de 23 de diciembre.

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN

ESTADO DE CONSERVACIÓN: se trata de un espacio urbanizado en el que se desconoce el estado de conservación de los restos.

Usos de Suelo	Clasificación del suelo	Tipo de Bien/Elemento	Nivel de Protección
erial	S.U.	B.I./ Solar urbano	A (conservación) C (control)

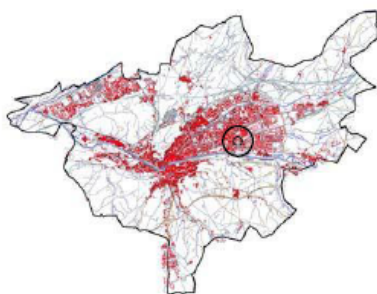
ACTUACIONES RECOMENDADAS/MEDIDAS CORRECTORAS: se propone dos tipos de actuación:

- Tipo A: se propone la conservación integral de los restos estructurales del hospital, permitiéndose únicamente aquellas obras o proyectos tendentes a la conservación, recuperación o puesta en valor de este bien patrimonial.

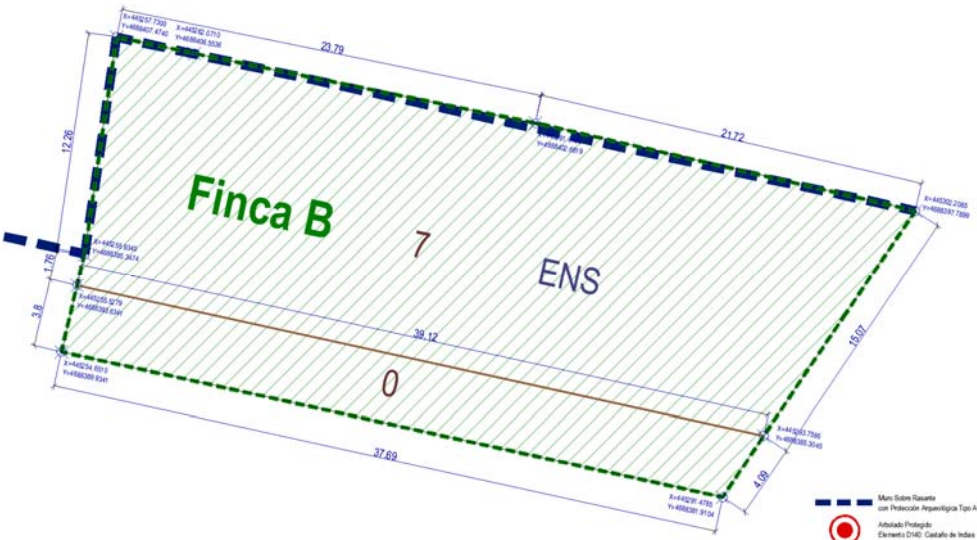
- Tipo C: ante cualquier remoción de tierra llevada a cabo en este espacio, se propone la realización un control arqueológico de las obras de remoción de terreno. Dicho control se efectuará con visitas diarias o incluso de forma permanente bajo la supervisión de un técnico cualificado (arqueólogo), lo cual deberá quedar expuesto en la correspondiente propuesta técnica para la solicitud de autorización de intervención presentada ante dicho órgano (Comisión Territorial).

Teniendo en cuenta que este espacio se encuadra dentro del área del BIC Camino de Santiago,

tal y como dicta el artículo 36 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León: “cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura (...)”.



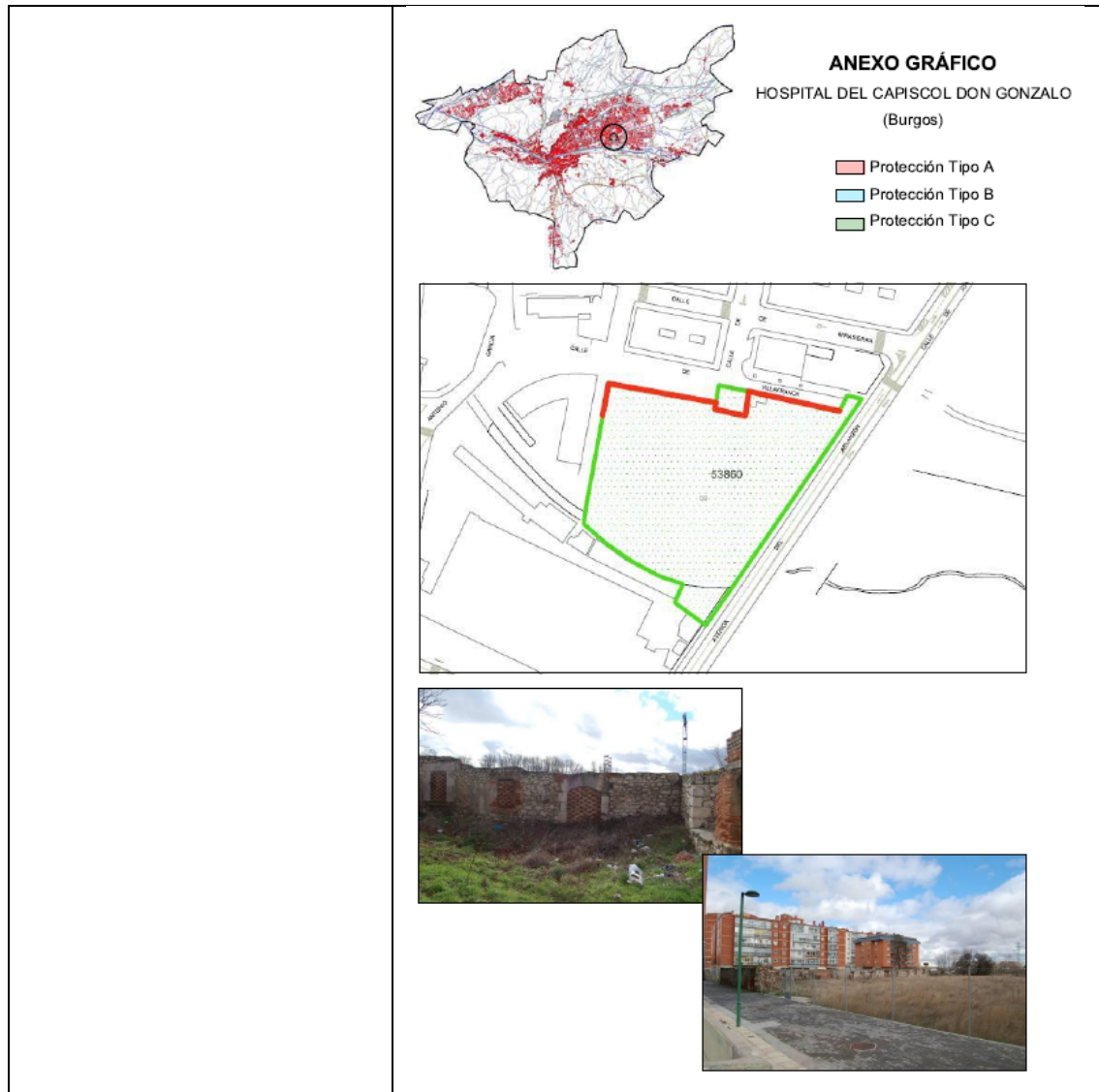
FINCA CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO (VIVIENDA LIBRE):

FINCA RESULTANTE B	
	
ADJUDICATARIO:	MIRINBUR, S.L. (propiedad privada)
SUPERFICIE:	743,00 m ²
EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE:	3.848 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ENS (Ensanche)
ALTURA MÁXIMA S/RASANTE:	En ámbito comprendido dentro de la alineación exterior y al norte de la línea de cambio de altura: 7 plantas Al sur de la línea de cambio de altura: 0 plantas
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial colectivo privado
USOS COMPATIBLES:	Los recogidos en la tabla de compatibilidad de usos del PGOUbu.
LINDEROS DE FINCA:	Norte: Calle Villafranca en línea quebrada de 23,79 y 21,72m. Sur: Sector De Suelo Urbano No Consolidado S-53.05 en línea de 37,69m. Este: Sector De Suelo Urbano No Consolidado S-53.05 en línea recta de 19,17m. Oeste: Finca A en línea recta de 12,26m y Sector De Suelo Urbano No Consolidado S-53.05 en línea recta de 5,56m.

MEMORIA

CARGAS Y AFECCIONES	Los espacios dentro de alineaciones, con altura de edificación 0 sobre rasante serán de propiedad privada y uso privado en superficie y bajo rasante, y los gastos de conservación y mantenimiento serán por cuenta de los propietarios. Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal en esta parcela, se deberá ceder al Ayuntamiento el equivalente en efectivo del 10% incremento de la edificabilidad proyectada para la Actuación Aislada. Al tratarse de un incremento de edificabilidad de 118 m² para el total de la Actuación Aislada, y de ser ésta la única parcela con aprovechamiento lucrativo de la Actuación, deberá cederse al Ayuntamiento en efectivo el valor de 11,8 m² de edificabilidad. Esta edificabilidad se valora inicialmente en 4.269,12 €, valor que deberá ser comprobado por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	92.297,29 € por repercusión de los gastos de gestión y urbanización del ámbito de la Actuación Aislada AA-NU-53.03. Corresponde al 100% de los gastos de gestión y urbanización
ELEMENTOS PROTEGIDOS	Afectada por el elemento N°1-35 "Hospital del Capiscol Don Gonzalo" del Catálogo Arqueológico del PGOUBu.

Catálogo Arqueológico para el P.G.O.U. de Burgos		HOSPITAL DEL CAPISCOL DON GONZALO FICHA DE ELEMENTO N° 1-35	
CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN			
LOCALIDAD: Burgos (Burgos) COORDENADAS (U.T.M.): X: 445230 / Y: 4688361 LOCALIZACIÓN CATASTRAL: 53860/09 (casco urbano) DESCRIPCIÓN: se trata de los restos de un hospital en relación con el Camino de Santiago, ubicado en el actual barrio de Capiscol y del que aún se conservan algunos restos, los cuales vienen a corresponderse con el atrio y la iglesia. Según la tradición estuvo bajo la advocación de Santo Tomás.			
Atribución Cultural	Tipología	Extensión	
Bajomedieval	Edificio público: hospital	0,93 ha.	
BIBLIOGRAFÍA: Martínez Díez (1998) OBSERVACIONES: Conviene mencionar que este espacio forma parte del Camino de Santiago, declarado BIC el 5 de septiembre de 1962 y delimitado según el decreto 324/99 de 23 de diciembre.			
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN			
ESTADO DE CONSERVACIÓN: se trata de un espacio urbanizado en el que se desconoce el estado de conservación de los restos.			
Usos de Suelo	Clasificación del suelo	Tipo de Bien/Elemento	Nivel de Protección
erial	S.U.	B.I./ Solar urbano	A (conservación) C (control)
ACTUACIONES RECOMENDADAS/MEDIDAS CORRECTORA: se propone dos tipos de actuación: - Tipo A: se propone la conservación integral de los restos estructurales del hospital, permitiéndose únicamente aquellas obras o proyectos tendientes a la conservación, recuperación o puesta en valor de este bien patrimonial. - Tipo C: ante cualquier remoción de tierra llevada a cabo en este espacio, se propone la realización un control arqueológico de las obras de remoción de terreno. Dicho control se efectuará con visitas diarias o incluso de forma permanente bajo la supervisión de un técnico cualificado (arqueólogo), lo cual deberá quedar expuesto en la correspondiente propuesta técnica para la solicitud de autorización de intervención presentada ante dicho órgano (Comisión Territorial). Teniendo en cuenta que este espacio se encuadra dentro del área del BIC Camino de Santiago.			
tal y como dicta el artículo 36 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León: "cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura (...)".			



2.6. INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN

Se trata de una Actuación Aislada de Normalización.

Tal y como se recoge en la ficha del PGOU, la iniciativa de desarrollo de la Actuación Aislada será PRIVADA.

Según se recoge en el artículo 217.3 del RUCyL, las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos en el artículo 234, en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas.

Al tratarse de un ámbito con un propietario único de los terrenos de la unidad de actuación que no son de uso y dominio público, dicho propietario –MIRINBUR- asume la condición de Agente Urbanizador de la Actuación Aislada AA-NU-53.03.

Al tratarse de propietario único no es necesaria la firma de convenio entre propietarios ni la constitución de asociación de propietarios.

2.7. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO. PENDIENTE

Tal y como aparece en la Modificación Puntual del PGOU de Burgos para la modificación de delimitación y ordenación detallada Sector S-53.05 y Actuación Aislada AA-NU-53.03 (Expediente: 9 / 2022 / PLA-FOM), se produce un incremento en la edificabilidad de la Actuación Aislada AA-NU-53.03 de 118 m² respecto a la ficha previa del PGOUBu. Este incremento se produce por la variación de la superficie de la unidad, que se ajusta por un lado a la preexistencias de elementos con protección arqueológica, y por otra al parcelario existente.

El incremento de edificabilidad en la AA-NU-53.03 se compensa con una disminución de la misma cantidad en el sector de suelo urbano no consolidado S-53.05 (objeto de la misma modificación de PGOU).

En aplicación de los derechos y deberes de los artículos 40 y 41 del RUCyL, previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal (en la Finca 2, la única con aprovechamiento lucrativo y propiedad privada), se deberá ceder al Ayuntamiento el equivalente en efectivo del 10% incremento de la edificabilidad proyectada para la Actuación Aislada. Se trata, como se ha dicha anteriormente de un incremento de edificabilidad de 118 m², del cual se valorará un 10%.

2.8. PROPUESTA DE MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DE INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.

Para la valoración del 10% del incremento de edificabilidad se han utilizado las tablas de valoración de 2025 de los servicios de valoración de la Junta de Castilla y León, consultados a través de la página web <https://tributos.jcyl.es/web/es/servicios-valoracion/tablas-valoracion.html>. Se valora exclusivamente el valor del suelo.

Según el listado de calles obtenido de la web, la Calle Villafranca, entre los números 1 y 19, el al grupo residencial R se le asigna el uso TT, y los coeficientes Entidad Económica A=1,20 y Zona B=0,60.

Es por tanto de aplicación la tabla 120060 de las tablas de Valoración.

EJERCICIO	2025	TABLA: 120060
ENTIDAD ECONÓMICA:	A = 1,20	
ZONA:	B = 0,60	
SUELO/USOS:		
DETERMINACIÓN DE VALORES → VALOR (Euro/M2) = VALOR TIPO x C x J		
VALOR TIPO DEL SUELO:		
TIPO DE BIEN: USOS	VIVIENDA COLECTIVA (VC)	GARAJES EN SOTANO (GS)
POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	482,39	144,72
POR SUPERFICIE UTIL	578,87	289,44
TIPO DE BIEN: USOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU)	TERRAZA PORCHE (TP)
POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	482,39	482,39
POR SUPERFICIE UTIL	578,87	578,87
TIPO DE BIEN: USOS	OFICINA EN PLANTA ALTA (OF)	GARAJE ÚNICO SOTANO (GU)
POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	482,39	144,72
POR SUPERFICIE UTIL	578,87	289,44
TIPO DE BIEN: USOS	LOCAL EN PLANTA BAJA (LB)	OFICINA PLANTA PRIMERA (OP)
POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	1095,58	844,14
POR SUPERFICIE UTIL	1393,92	1008,55
TIPO DE BIEN: USOS	VIVIENDA RURAL CASA (VR)	TRAST BAJO CUBIERTA (TB)
POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	482,39	20,84
POR SUPERFICIE UTIL	578,87	31,84
TIPO DE BIEN: USOS	NAVE - ALMACÉN LOCAL (NL)	LOCAL SOTANO/ENTRERPEL (LS)
POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	1095,58	844,14
POR SUPERFICIE UTIL	1393,92	1008,55
TIPO DE BIEN: USOS	GARAJE EN BAJA (GB)	
POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	482,39	
POR SUPERFICIE UTIL	578,87	

El uso asignado al suelo tanto por normativa urbanística como por entorno urbano es el de Vivienda Colectiva.

VALOR TIPO DEL SUELO:	
TIPO DE BIEN: USOS	VIVIENDA COLECTIVA (VC)
POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	482,39
POR SUPERFICIE UTIL	578,87
TIPO DE BIEN: USOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU)
POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	482,39
POR SUPERFICIE UTIL	578,87
TIPO DE BIEN: USOS	OFICINA EN PLANTA ALTA (OF)
POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	482,39
POR SUPERFICIE UTIL	578,87

Y se valora tan solo el suelo sobre el que se construye el 10% del incremento de aprovechamiento. Con las siguientes tablas obtenidas de la web:

SUELO/TERRENO :	DETERMINACIÓN DE VALORES → VALOR (Euro/M2) = VALOR TIPO USO SUELO/PARCELA x C x J
COEF. DE DEPRECIACIÓN POR SERV. URBANÍSTICOS :C	COEF. CORRECTOR DEL SUELO/USOS: J
Agua, Electric., Alcant., Acceso Rodado, Aceras, Alumbrado Público	GENERAL: 1
Cinco Servicios 1 Dos Servicios 0,4	ARRENDAMIENTO: 0,7
Cuatro Servicios 0,8 Un Servicio 0,2	
Tres Servicios 0,6 Ninguno 0,1	
COEFICIENTE CORRECTOR DEL SUELO / TERRENO: J	
J = (1.000 - Superficie Terreno) x 2 + (Superficie Terreno - 500) x 0,15	
1000 100	
Siempre que sea > = 0 Siempre que sea >= 0	
J >= 1 (BIENES CON NATURALEZA TERRENO)	
J >= 0,75 (BIENES CON NATUR. EDIFICIO O DIVISIÓN HORIZONTAL)	

Valor (Euro/m²) = Valor Tipo Uso Suelo x C x J

Se considera un valor C = 1 ya que la parcela es suelo urbano consolidado y cuenta con cinco servicios.

Se considera un coeficiente corrector del suelo J de 0,75 al tratarse de edificio con división horizontal, y 1 por tratarse de uso general no arrendamiento.

Valor (Euro/m²) = 482,39 x 0,75 x 1 = 361,79 €/m²

Se valora a continuación el total del incremento de aprovechamiento: 361,79 €/m² x 118 m² = 42.691,22 €

De los cuales deberá monetizarse el 10% según se recoge en los artículos 40 y 41 del RUCyL:

42.691,22 € x 10% = 4.269,12 €

Por tanto, se valora el 10% del incremento de aprovechamiento a monetizar en un total de 4.269,12 €

Esta monetización deberá realizarse previamente a la concesión de licencia en la única parcela con aprovechamiento lucrativo y propiedad privada del ámbito, es decir, la Finca Resultante 2.

En cualquier caso, deberán ser los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Burgos los que validen esta propuesta de monetización o elaboren una nueva.

2.9. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN

El ámbito de la Actuación Aislada incluye en su ámbito una parcela (Finca A) de cesión al Ayuntamiento de Burgos para el Sistema Local de Viario, que deberá ser urbanizada previamente a su cesión. Adicionalmente, cabe la posibilidad de que sean necesarias también obras de urbanización en el viario norte del ámbito, y en el sur y este de la parcela resultante B con aprovechamiento residencial. La urbanización de este viario, pese a ser exterior al ámbito, respondería a la solución de las necesidades de acceso peatonal, rodado y de vehículos de emergencias a las viviendas de la parcela.

Sin embargo, se prevé que tanto la parcela A de viario público de la AA-NU-53.03, como el resto de viario y ajardinamiento perimetral (exteriores al ámbito) se vean afectadas por las obras de edificación, por lo que –de acuerdo con el servicio de infraestructuras de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Burgos- se ha decidido trasladar la definición de la urbanización de estos espacios a un Anejo de Urbanización que se presentará de manera conjunta con el Proyecto Básico del edificio que ocupará la Parcela B. En este anejo se recogerá la definición de la urbanización de la Finca A de viario, la delimitación exacta del ámbito de urbanización exterior a la AA-NU-53.03, y la definición de la urbanización de este ámbito exterior, todo ello conforme a los criterios técnicos del Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento de Burgos

La urbanización exterior se hará también conforme a los parámetros recogidos en el PGOU, en concreto en los planos de actuaciones en la red viaria del sector S-53.03 con los cambios introducidos en la modificación de PGOU: Planta General y Altimétrica, Definición Geométrica, y Perfiles Longitudinales.

En cualquier caso, la aprobación del Anejo de Urbanización por parte del servicio de licencias del Ayuntamiento será condición previa para la concesión de la Licencia de Obras del edificio que ocupará la parcela resultante B.

2.10. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

En la modificación de PGOU aprobada definitivamente se incluye una valoración de la urbanización y gestión del ámbito, estimada en un total de 926.453,95€.

COSTES DE DESARROLLO	
REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	
Modificación PGOU + Ordenación Detallada	3.158,40 €
Proyecto Actuación S-53.05	2.008,68 €
Proyecto Urbanización S-53.05	52.926,88 €
TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	58.093,95 €
URBANIZACIÓN DEL SUELO	
VIARIO	513.740,00 €
ESPACIOS LIBRES	163.200,00 €
ACTUACIONES EXTERNAS DE URBANIZACIÓN	191.420,00 €
TOTAL URBANIZACIÓN DEL SUELO	868.360,00 €
TOTAL COSTES DE DESARROLLO ESTIMADOS	926.453,95 €

Estos costes representan el total de la urbanización y gestión del ámbito de la Modificación, compuesto tanto por la AA-NU-53.03 (objeto de la presente Normalización de Fincas, y con una superficie de 928 m²) como del Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-53.05 (que será objeto en su momento de Proyecto de Actuación, con una superficie de 8.387 m²).

Aplicando el coeficiente de superficie de la AA-NU-53.03 sobre el total del ámbito (9,96%), se repercuten unos costes de urbanización y gestión a la Actuación Aislada de 92.297,29 €.

Al tratarse de un ámbito de propietario único, y con una única parcela resultante -la Finca B-, la totalidad de dichos costes se repercuten sobre dicha Finca B, cuyo adjudicatario es Mirinbur, S.L. Y la cuenta de liquidación provisional de dicha Finca se corresponde con la cantidad de 92.297,29 €.

Con todo lo anteriormente expuesto, completado con la documentación que junto a esta Memoria conforma el presente Proyecto de Normalización de Fincas en la Actuación Aislada de Normalización AA-NU-53.03 "Calle Villafranca" del PGOU de Burgos, queda éste, a juicio de estos arquitectos, debidamente completado.

Burgos, julio de 2025

LOS ARQUITECTOS

Alberto Sáinz de Aja del Moral

José Manuel Barrio Eguíluz

VºBº LA PROPIEDAD

MIRIMBUR, S.L.