

EL Ayuntamiento de Castromonte, está redactando un informe técnico – jurídico asesorado por los servicios municipales, con el objetivo de segregar la parcela de propiedad municipal de suelo urbano situada en la Avd Tordesillas nº 1. Y con referencia catastral 0766205UM3206N0001IB.

1

Objeto del Proyecto

Con el objetivo de dinamizar la vida municipal y dar cobertura a una demanda manifestada por algunos vecinos de nuestro pueblo, este Ayuntamiento viene realizando un estudio de viabilidad para la venta de parcelas municipales.

2

Consideraciones

Contamos con una parcela municipal de superficie 2.987 m², tras medición topográfica realizada recientemente. La intención es generar un viario interior, de carácter de coexistencia de tráfico peatonal y de vehículos, con el fin de optimizar al máximo el predio y generar el máximo número de parcelas.

La parcela está afectada, en su ordenación detallada, por las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente en ACUERDO de 26 de julio de 2017, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid, Expte.: CTU 90/13(BOCYL 29-VIII-2017).

Según este documento de Ordenación General, el predio está afectado por la Ordenanza Residencial Tipo 2 (R2), que establece su ordenación detallada; por lo que los predios resultantes también estarán afectados por la misma ordenanza R2.

PARÁMETROS DE USO PREDOMINANTE:

RESIDENCIAL, Con edificación unifamiliar aislada, adosada y pareada,

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE. A los efectos de esta normativa se considerarán parcelas mínimas, para este tipo de ordenación, las que posean las siguientes características dimensionales: frente mínimo de 10 m. y una superficie mínima de 150 m². Excepcionalmente se consideran como parcela mínima aquellas que sin reunir las características mencionadas, figuran en el parcelario catastral actual. (Ver planos de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, estructura urbana de la propiedad). Excepcionalmente podrá reducirse a 8 m. el frente mínimo de fachada para ejecución de viviendas adosadas agrupadas, condicionándose la autorización de parcelación a la previa ejecución de las obras. En cada parcela se permitirá la edificación de una única vivienda que quedará vinculada a ella. Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

FONDO MÁXIMO DE EDIFICACIÓN. Ocupación en planta baja hasta 20 m. el 75%; a partir de 20 m. el 25%. de la demasía. El fondo máximo de edificación para la planta superior será de 15 m. máximo.

ALTURA MÁXIMA: 7,50 metros a cornisa y 2 plantas + bajo cubierta = baja + una+ bajo cubierta, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta en una única planta.

EDIFICABILIDAD La edificabilidad máxima de parcela será de 1,5 m²/m² municipal y con referencia catastral 0766205UM3206N0001IB , en distintas parcelas para su puesta a la venta, así como la valoración económica de las obras de urbanización a realizar.

RETRANQUEOS. Se permitirán retranqueos a la alineación oficial, que se fijará con el cerramiento de parcela. Los retranqueos a parcelas colindantes cuando la edificación sea aislada serán de, al menos 3.00 m.

Al respecto, podemos deducir:

- 1.- Pueden construirse viviendas aisladas, pareadas y adosadas
- 2.- La parcela mínima es de 150 m² y frente mínimo de 10 m salvo en los adosados que puede ser de 8m.
- 3.- La edificabilidad es de 1,5 m²/m² lo que supone que podemos materializar $2.987 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.480 \text{ m}^2\text{e}$.

Se propone que las parcelas para construcción aislada cuenten con 300 m² mínimo y que las adosadas sean algo superiores a 150 m².

Hemos elaborado unas posibles opciones que son orientativas y lógicamente tendremos que estudiarlas con todos vosotros en una reunión cuando se pueda realizar.

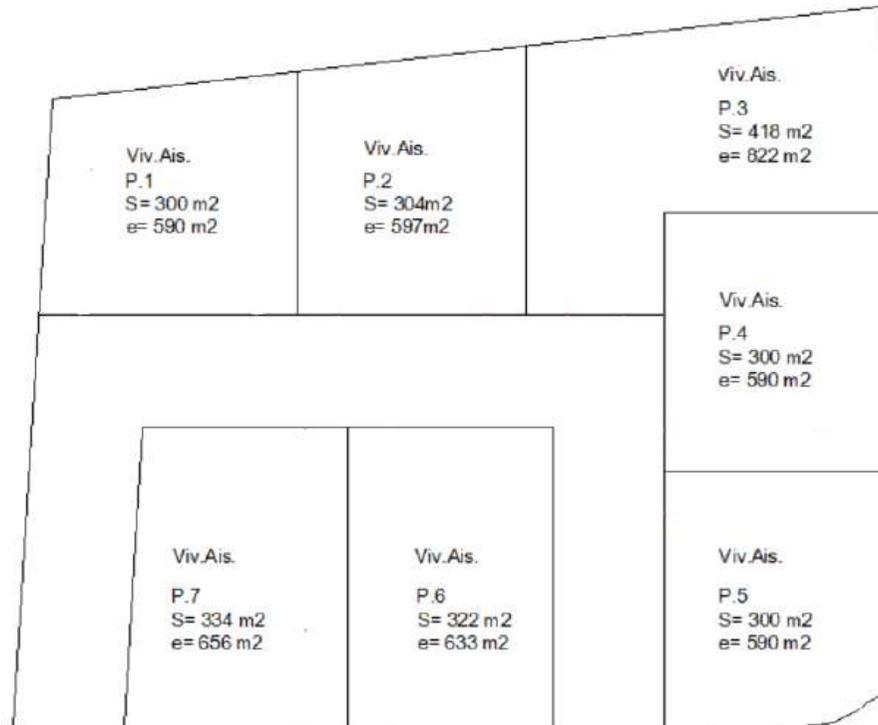
Estas propuestas pretenden ser un punto de partida para llegar a una solución definitiva si existiera lógicamente demanda.

Planteamos 2 opciones : **La opción A, la opción B** y esta última opción con la posibilidad de promoción de viviendas.

Queremos dejar claro que todo lo expresado en este documento es una propuesta y que su implementación o ejecución dependerá de la demanda o interés municipal.

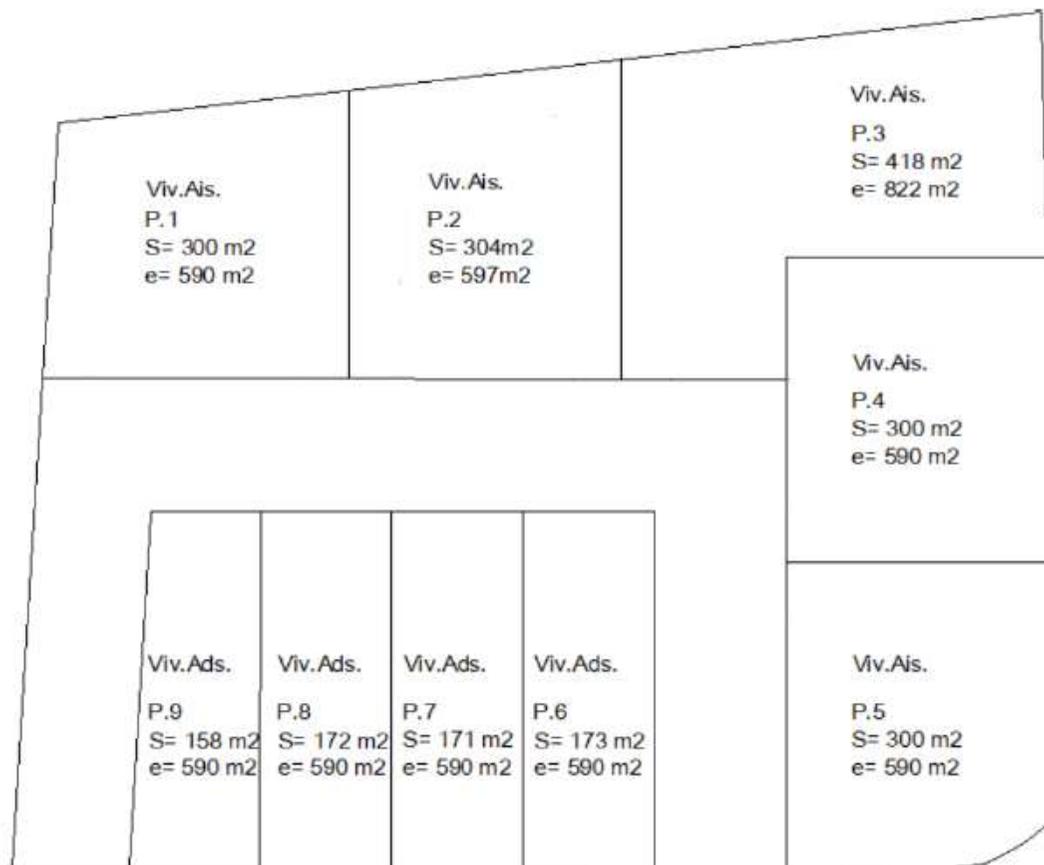
OPCIÓN A PARCELACIÓN SÓLO PARA VIVIENDAS AISLADAS.

Se propone un vial de 8 m de anchura y siete parcelas para vivienda aislada, se podría estudiar un vial más estrecho de 8 m aunque esta es la medida óptima que permite el aparcamiento en calle.



OPCIÓN B PARCELACIÓN PARA VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS

Igual que en la OPCIÓN A se propone un vial de 8 m de anchura y cinco parcelas para vivienda aislada, y cuatro adosadas. Se podría estudiar un vial más estrecho de 8 m aunque esta es la medida óptima que permite el aparcamiento en calle.



Se realiza la siguiente estimación económica, para ambas soluciones, teniendo en cuenta:

- 1.- El coste de urbanización se estima en 80 eur/m²; pudiendo reducirse en función de las calidades de la urbanización.
- 2.- Se ha realizado una evaluación de un 20% de costes en los que se incluye registros, publicación, honorarios proyectos, etc. que podría ajustarse a la baja.

OPCIÓN A

| PARCELACION | OPCIÓN A | | | | COSTE DEL SUELO | TOTAL | GASTOS 20% | TOTAL VENTA |
|--------------|----------------|---------------|----------------|----------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|
| | SUPERFICIE | PORCENTAJE | EDIFICABILIDAD | R.COSTE URBANIZACIÓN | | | | |
| PARCELA 1 | 300,00 | 13,17 | 589,99 | 6.536,00 € | 11.801,14 € | 18.337,14 € | 3.667,43 € | 22.004,57 € |
| PARCELA 2 | 304,00 | 13,35 | 597,86 | 6.623,14 € | 11.958,49 € | 18.581,63 € | 3.716,33 € | 22.297,96 € |
| PARCELA 3 | 418,00 | 18,35 | 822,05 | 9.106,82 € | 16.442,92 € | 25.549,75 € | 5.109,95 € | 30.659,69 € |
| PARCELA 4 | 300,00 | 13,17 | 589,99 | 6.536,00 € | 11.801,14 € | 18.337,14 € | 3.667,43 € | 22.004,57 € |
| PARCELA 5 | 300,00 | 13,17 | 589,99 | 6.536,00 € | 11.801,14 € | 18.337,14 € | 3.667,43 € | 22.004,57 € |
| PARCELA 6 | 322,00 | 14,14 | 633,26 | 7.015,30 € | 12.666,56 € | 19.681,86 € | 3.936,37 € | 23.618,23 € |
| PARCELA 7 | 334,00 | 14,66 | 656,86 | 7.276,74 € | 13.138,60 € | 20.415,35 € | 4.083,07 € | 24.498,42 € |
| VIARIO | 709,00 | | | 49.630,00 € | 89.610,00 € | | | |
| TOTAL | 2987,00 | 100,00 | 4480,00 | | | | | |

OPCIÓN B

| PARCELACION | OPCIÓN B = 5 parcelas para vivienda aislada y 4 parcelas para vivienda adosada | | | | | TOTAL | GASTOS 20% | TOTAL VENTA |
|--------------|--|---------------|----------------|----------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|
| | superficie | PORCENTAJE | EDIFICABILIDAD | R.COSTE URBANIZACIÓN | COSTE DEL SUELO | | | |
| PARCELA 1 | 300,00 | 13,07 | 585,37 | 6.320,12 € | 11.708,62 € | 18.028,75 € | 3.605,75 € | 21.634,49 € |
| PARCELA 2 | 304,00 | 13,24 | 593,17 | 6.404,39 € | 11.864,74 € | 18.269,13 € | 3.653,83 € | 21.922,95 € |
| PARCELA 3 | 418,00 | 18,21 | 815,61 | 8.806,04 € | 16.314,02 € | 25.120,05 € | 5.024,01 € | 30.144,06 € |
| PARCELA 4 | 300,00 | 13,07 | 585,37 | 6.320,12 € | 11.708,62 € | 18.028,75 € | 3.605,75 € | 21.634,49 € |
| PARCELA 5 | 300,00 | 13,07 | 585,37 | 6.320,12 € | 11.708,62 € | 18.028,75 € | 3.605,75 € | 21.634,49 € |
| PARCELA 6 | 173,00 | 7,53 | 337,56 | 3.644,60 € | 6.751,97 € | 10.396,58 € | 2.079,32 € | 12.475,89 € |
| PARCELA 7 | 171,00 | 7,45 | 333,66 | 3.602,47 € | 6.673,92 € | 10.276,39 € | 2.055,28 € | 12.331,66 € |
| PARCELA 8 | 172,00 | 7,49 | 335,61 | 3.623,54 € | 6.712,94 € | 10.336,48 € | 2.067,30 € | 12.403,78 € |
| PARCELA 9 | 158,00 | 6,88 | 308,29 | 3.328,60 € | 6.166,54 € | 9.495,14 € | 1.899,03 € | 11.394,17 € |
| VIARIO | 691,00 | | | 48.370,00 € | 89.610,00 € | | | |
| TOTAL | 2987 | 100,00 | 4480,00 | | | | | |

En la opción B se ha evaluado la posibilidad de ejecución de vivienda promovida por el propio ayuntamiento; en este caso solamente la ejecución de 4 viviendas adosadas de las 9 resultantes.

Evaluando su coste a 800 eur/m² y unos 150 m² construidos (130 útiles incluyendo garaje). En este caso se incluyen también los gastos valorados en un 15% (**no hay gastos de licencia, incluyendo honorarios, registro, anuncio, seguros, etc..**)

| CONS VIVIENDAS (150 M2) | GASTOS 15% | TOTAL VIV + SUELO |
|-------------------------|-------------|-------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 120.000,00 € | 18.000,00 € | 150.475,89 € |
| 120.000,00 € | 18.000,00 € | 150.331,66 € |
| 120.000,00 € | 18.000,00 € | 150.403,78 € |
| 120.000,00 € | 18.000,00 € | 149.394,17 € |
| | | |
| | | |
| | | |

Las cuatro viviendas adosadas podrían venderse a precio de coste: unos 150.000 eur. **Precio total suelo + vivienda .**

El Ayuntamiento tiene intención de informar en una reunión programada, cuando pasen las medidas excepcionales que estamos viviendo.