



Se redacta este informe como consecuencia de la presentación del proyecto de normalización de fincas para el desarrollo de la AA-NU 42 Plaza de Castilla, en San Rafael, promovido por Inversiones Castilnovo, S.L, como propietaria de las parcelas catastrales 9779101UL9097N0001BT y 9779156UL9097N0001ST, y las rectificaciones presentadas el 17 de septiembre de 2020.

Objeto

El Proyecto de Normalización "Actuación Aislada de Normalización AA-NU 42" (AA de carácter mixto) en la plaza de Castilla de San Rafael, es un documento previsto por el Artículo 71.2 de la LUCyL y definido en el Artículo 219.1 del RUCyL, como el instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, con el cumplimiento de la justa distribución de cargas y beneficios.

Las Actuaciones Aisladas de normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento general, que define la ordenación detallada, respetando ésta.

El proyecto presentado incorpora una modificación de los límites de la unidad, según las directrices del art. 218.b) del RUCYL.

Contenido

El Proyecto de Normalización presentado incluye los siguientes contenidos:

- Memoria: propietarios implicados, emplazamiento, planeamiento.
- Memoria Justificativa: ámbito de la actuación y condiciones del PGOU.
- Delimitación de la unidad de normalización.
- Relación de los propietarios y otros titulares de derechos.
- Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad.
- Documentos de información: fincas aportadas.
- Documentos sobre la normalización: fincas resultantes. Criterios: valoración y adjudicación.
- Planos.

Iniciativa y modo de gestión

De las tres opciones que el Artículo 217 del RUCyL propone para el desarrollo de las AA se opta por la gestión privada sin acudir a ninguno de los sistemas de actuación integrada.

Identificador del urbanizador

Los propietarios de los terrenos, incluidos en la unidad de normalización, tienen que asumir, en conjunto, la condición de urbanizador, ejecutando y financiando la actuación en proporción al aprovechamiento que les corresponde. En este caso, el Ayuntamiento es uno de los propietarios.

Delimitación

La AA, tiene dos áreas de Espacio libre, que ya lo son actualmente, y un terreno que delimita la plaza de Castilla, con ordenanza R1c, residencial Comunitario (tres plantas más aprovechamiento bajo cubierta), con las siguientes condiciones: soportales a la plaza, uso no residencial en la planta baja con frente a la plaza y paso peatonal de 15 m de ancho que une los dos espacios libres.

Se modifica con la exclusión de la parcela sita en el nº1 de la avda. Alto del León, ya edificada con una ocupación de 222 m².

Se detecta un error en la base catastral del año 2015, que fue la utilizada para la elaboración del Plan, habiéndose corregido en los actuales planos catastrales.



La superficie según la ficha del PGOU es de 6.788 m², una vez eliminada la parcela edificada y ajustadas las alineaciones, la superficie resultante es de 6659 m², por debajo del 5% previsto en el art. 219.2.b) RUCyL.

Alineaciones

Se trazan siguiendo el plano de ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana, teniendo en cuenta la rectificación del error de la planimetría Catastral, que ya se encuentra corregida y que coincide con el Registro de la Propiedad y con la realidad física.

Aportación y reparto

Las fincas aportadas a la Actuación Aislada, con aprovechamiento lucrativo, tienen todas la misma ordenanza y son edificables al 100%, por el fondo máximo edificable y la aplicación de los condicionantes de soportales y paso entre las zonas libres, por lo que se calcula el porcentaje de participación según la superficie de las parcelas aportadas. De manera que a Inversiones Castilnovo, S.L. le corresponde un aprovechamiento del 79,08% (9.386,50 m²) y al Ayuntamiento 20,92% (2.483,13 m²), de un total de 11.869,63 m².

Los derechos a la edificabilidad y al aprovechamiento de cada propietario son proporcionales a las superficies aportadas.

Las parcelas de Espacio Libre entran y salen del reparto con las mismas condiciones.

Parcelas resultantes

Además de las dos parcelas de Espacio Libre, resultan dos parcelas de aprovechamiento lucrativo, según la propuesta presentada:

-La denominada **B1.1, con una superficie de 2.536,28 m²**. Adjudicada a Inversiones Castilnovo, S.L.

-La denominada **B1.2, con una superficie de 671,28 m²**. Adjudicada al Ayuntamiento de El Espinar.

La adjudicación de las parcelas se realiza por un criterio de eficacia, de manera que el Ayuntamiento que aportó dos parcelas separadas, recibe una única parcela resultante, Inversiones Castilnovo, S.L. también recibe una parcela unificada. Este reparto facilita la gestión de la edificación, ya que se puede realizar de forma independiente.

La parcela adjudicada al Ayuntamiento cuenta con menos fachada a la plaza en relación con las parcelas aportadas, por lo que es menos favorable en relación con las luces y vistas; si bien se hace una indicación de posibilidad de luz traslucida desde la parcela colindante, en los planos aportados de la posible edificación (estudio preliminar 04); siendo estos planos un planteamiento orientativo y que no forman parte del proyecto de normalización, como tal. Por otra parte, la parcela adjudicada al Ayuntamiento, en la propuesta, cuenta con acceso rodado propio e independiente desde la zona norte, que con la ubicación de las parcelas aportadas no sería posible, y resulta muy beneficioso.

Urbanización

Con relación a los costes, hay que indicar en primer lugar que se presentan determinaciones básicas de urbanización que realmente las actuaciones se definirán en el proyecto de determinaciones completas de urbanización; se estima un presupuesto de urbanización de **78.028,30 euros**. Se especifican y justifican los costes de los proyectos, dirección facultativa y gestión, obteniendo un valor para estas partidas de **15.952,75 euros** (página 42); obteniendo una valoración de la liquidación provisional de 93.981,05 euros.

La superficie de los soportales y paso entre espacios libres forma parte de las parcelas resultantes, aunque tengan uso público, se considera que las actuaciones sobre estas zonas forman parte de los proyectos de edificación y por tanto se han eliminado de los costes de urbanización.





Los juegos infantiles se reubican en las zonas libres.

La ejecución del banco corrido puede ubicarse en la actual línea de delimitación del pavimento de granito y la zona ajardinada, en línea recta coincidiendo con la realidad física, por lo que la medición puede variar respecto a la indicada, y que se ajustará en el proyecto de ejecución.

La actuación sobre el espacio libre, ubicado al norte, que el Ayuntamiento ejecutó a priori, realizando una pista polideportiva, se ha valorado, en el proyecto de normalización presentado, en 38 euros/ m², lo que implica un déficit provisional a favor del Ayuntamiento.

Dentro de las partidas, en mejoras de la urbanización, que se pueden incorporar en el proyecto de urbanización, se podría valorar el tratamiento del acceso rodado a la parcela municipal, con acabados acordes al paso a los garajes y a la zona verde y peatonal donde se ubica.

Se recuerda que el urbanizador debe constituir una garantía de urbanización conforme al Artículo 202 del RUCyL, por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de la urbanización por el Ayuntamiento.

Relación de propietarios y titulares

1 INVERSIONES CASTILNOVO, S.L., propietario de las siguientes parcelas:

- Parcela de referencia catastral **9779101UL9097N0001BT (Finca Registral nº 15688)**.
- Parcela de referencia catastral **9779156UL9097N0001ST (Finca Registral nº 15689)**. En el Registro de la propiedad, según **la certificación aportada, la finca está a nombre de Arbor, S.A., extremo que deberá quedar subsanado.**

2.- Propietarios del inmueble de referencia catastral 9778204UL9097N. Inmueble que se excluye de la unidad de normalización.

3.- AYUNTAMIENTO DE EL ESPINAR, propietario de las siguientes parcelas:

- Parcela de referencia catastral **9779157UL9097N0001ZT. (Finca Registral nº 18265)**
- Parcela de referencia catastral **9779155UL9097N0001ET. (Finca Registral nº 18265)**

Ambas parcelas están en la misma Finca Registral, junto a la zona peatonal colindante.

- Parcela de referencia catastral **9778206UL9097N0000JR.Parcela con zona infantil. No consta la inscripción en el Registro.**
- Parcela de referencia catastral **9778205UL9097N0001OT. Plaza de Castilla. No consta la inscripción en el Registro.**

Conclusión

Se reparte el aprovechamiento de las parcelas y se fijan los porcentajes de participación, en función del aprovechamiento patrimonializable.

Se pretende una independencia en la edificación, que no ralentice la inversión a los promotores.

De los estudios preliminares, que se aportan a nivel orientativo, se pretende una construcción, que se aleja del objetivo de agotar la edificabilidad, dando prioridad a un espacio más abierto con zonas ajardinadas, con dos tipologías diferenciadas, una que conforma el espacio de la plaza con frente homogéneo y otro más abierto hacia las viviendas unifamiliares del "Prado de la Fonda". Se apunta la posibilidad de reordenar volúmenes mediante Estudio de Detalle, si para el cumplimiento de la ordenanza de aplicación, fuese necesario realizar un Estudio de Detalle, se recuerda que su tramitación y aprobación debe de ser previa a la



licencia urbanística de edificación, y que se debe cumplir con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

No existen sobre el terreno bienes inmuebles afectados por la normalización que deban ser valorados para su compensación. Existe una petición presentada en el Ayuntamiento, de mantener un trozo de muro, del existente en el trasdós del banco corrido, si este procediera de la antigua fonda de San Rafael, aunque se ubique en otro emplazamiento, en caso de que se acepte dicha petición por el Ayuntamiento (pendiente de una consulta al Servicio Territorial de Patrimonio y Cultura), se tendrá en cuenta en el proyecto de Urbanización.

Los condicionantes de la zona de locales comerciales y viviendas, no deben ir más allá de lo que marca la ficha de la AA, para que las plantas bajas que dan frente a la plaza no sean viviendas.

La urbanización puede ejecutarse simultáneamente a la edificación, con las condiciones necesarias para que la parcela alcance la condición de solar, el proyecto de urbanización debe programar la ejecución de las obras de forma coordinada.

Se informa favorablemente al proyecto de normalización presentado, al reunir los requisitos exigidos; haciendo la salvedad de que al día de la fecha, no consta la inscripción de todas las fincas municipales en el Registro de la Propiedad y una de las fincas propiedad de Inversiones Castilnovo S.L., según proyecto de normalización, consta en el Registro de la Propiedad asociada a otra propiedad.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Fdo.- Ana Salgado Álvaro.
Arquitecta Municipal.

FECHADO Y FIRMADO ELECTRONICAMENTE EN EL MARGEN.

