INFORME TECNICO

ASUNTO: VALORACION DE LOS DERECHOS EDIFICATORIOS DE LA PARCELA TC.2 DEL PROYECTO DE COMPENSACION DEL SECTOR U.D.E. OESTE-NORTE, QUE TIENE EL CARÁCTER DE PATRIMONIAL, PROCEDENTE DE LA REPARCELACION DEL SECTOR.

PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.
(LA PARCELA SE TRATA DE UN PROINDIVISO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO, EN UN 4,40% Y LAS SOCIEDADES URBANIZADORA COLMENAR, EN UN 65,06% Y LANNEMAN, S.L., EN UN 30,54%)

El Arquitecto Municipal informa que se trata de los derechos edificatorios, de una parcela en suelo urbano No consolidado, ubicada en el sector U.D.E. Oeste-Norte situado al noroeste del casco urbano de Valdemoro, procedente de la reparcelación del sector y adjudicada en la condición de propietarios de bienes de carácter patrimonial.

DESCRIPCION FISICA
- PARCELA TC-2
- SUPERFICIE DEL SOLAR: 5.000,00 m^2.
- LINDEROS:

Norte: con calle DE Emilia Pardo Bazán.
Sur: con Espacio Libre EL-31.
Este: con parcela SGE de uso dotacional deportivo, comercial y genérico.
Oeste: con Espacio Libre EL-31.

DESCRIPCION URBANISTICA

- Sector U.D.E. Oeste-Norte.
- Se trata de un sector de suelo urbano No consolidado, planeamiento incorporado, según el Plan General de Valdemoro, Aprobado Definitivamente el 6 de mayo de 2.004.
- El Plan Parcial tiene Aprobación Definitiva por Pleno del ayuntamiento de fecha 26 de mayo de 2000.
- La última Modificación del Plan Parcial fue aprobada definitivamente por Pleno del ayuntamiento de fecha 30 de julio de 2008.
- El Proyecto de Reparcelación tiene Aprobación Definitiva por decreto del alcalde de fecha 10 de diciembre de 2001.
- La última Modificación del Proyecto de Reparcelación tiene Aprobación Definitiva por junta de gobierno de fecha 30 de octubre de 2003.
- El Proyecto de Urbanización tiene Aprobación Definitiva por decreto del alcalde de fecha 23 de noviembre de 2001.
- Las obras de urbanización del sector están recepcionadas definitivamente por el Ayuntamiento de Valdemoro con fecha 17 de septiembre de 2004.

- El uso global Residencial-Comercial.
- Las ordenanzas establecidas en la Modificación del Plan Parcial de aplicación son:

  - Ordenanza 1. Residencial colectiva.
  - Ordenanza 2. Vivienda unifamiliar.
  - Ordenanza 3. Comercial gran superficie.
  - Ordenanza 4. Terciario comercial.
  - Ordenanza 5. Dotaciones, equipamientos y servicios.
  - Ordenanza 6. Sistema de espacios libres y zonas verdes.
  - Ordenanza 7. Dotacional privado.
- No hay suspensión del otorgamiento de licencias, ni esta en curso revisión del planeamiento vigente que le afecte.

PARCELA TC-2

Las condiciones urbanísticas son:

A.1.2.4. ORDENANZA 4. TERCIARIO COMERCIAL

A.1.2.4.1. Ámbito de aplicación

- Las parcelas definidas en el plano de ordenación a escala 1:2.000 como TC

A.1.2.4.2. Tipología característica

- Terciario comercial y oficinas

A.1.2.4.3. Condiciones de desarrollo

- La edificación de esta manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano 0-12. El Estudio de Detalle además de fijar las alineaciones y volúmenes de la edificación concretará los espacios libres con los que se garantice la continuidad entre los sistemas de espacios libres y otacionales que no

  se han computado a efectos de las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento debiendo destinarse al dominio y uso público aquellos que, aún no previstos expresamente garanticen dicha continuidad, obligación que se contemplará en el Proyecto de Compensación.

A.1.2.4.4. Usos permitidos:

- Terciario, comercio en categorías 1°, 2ª, y 6ª a 10ª ambas inclusive

A.1.2.4.5. Usos compatibles:

- Terciario oficinas en todas sus categorías
- Industria en categorías 1° y 2ª.

A.1.2.4.6. Usos prohibidos.

- Todos los restantes.

A.1.2.4.7. 3 Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima: 1.000 m2.
- Parcela máxima: Sin límite
- Frente mínimo: 30 metros

A.1.2.4.8. Forma de la parcela.

- Que permita inscribir en su interior un círculo de 30 metros de diámetro.

A.1.2.4.9. Ocupación máxima.

- 50% de la parcela pudiendo llegar al 60% en casos justificados debidamente y para los que será necesario aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de los estandartes de aparcamiento y maniobras de carga y establecidos para plazas de aparcamiento y espacios para operaciones de carga y descarga, que se mencionan a continuación. Dichos estudios habrán de adjuntarse a la solicitud de edificación y apertura.

A.1.2.4.10. Edificabilidad.

Parcela	Superficie M2.	Edificabilidad M2.	Altura máxima
TC - 1	6.000	6.000	6 plantas
TC – 2	5.000	5.000	6 plantas
TC – 3	8.000	9.000	6 plantas

A.1.2.4.11. Retranqueos.

- Alineaciones exteriores: El que corresponda a cada parcela, según lo establecido en el plano de alineaciones del Plan Parcial.
- Linderos laterales y trasero: Mínimo de 5 metros.

A.1.2.4.12.Altura Máxima/mínima Permitida:

- La establecida para el uso residencial según el n° de plantas

A. 1.2.4.13. Separación entre Edificios:

- Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros.

A.1.2.4.14. Composición de las parcelas.

A.1.2.4.15. Plazas de Aparcamiento:

- Aparcamiento a resolver en el interior de la parcela: 1 plaza/5O m2 construidos como mínimo.

A.1.2.4.16. Espacios para Operaciones para Carga y Descarga

- Se desarrollarán en el interior de la parcela.

A.1.2.4.17. Ajardinamiento de Parcelas:

- Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/5O m2 de parcela no ocupada por la edificación.
- Verde de protección:
  -Alineación exterior 3 metros
  -Linderos laterales y traseros 2 metros

A.1.2.4.18. Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueo

A.1.2.4.19. Alineación Exterior

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Carga-descarga
Paso de vehículos	Almacenamiento
Aparcamiento (recomendado en traseras y laterales)	Instalaciones auxiliares
Construcciones auxiliares	Depósitos de residuos no controlados

A.1.2.4.20. A Linderos Lateral y Trasero.

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenamiento controlados.
Paso de vehículos	
Aparcamiento	Deposito de residuos no
Carga y Descarga	
Instalaciones y Construcciones Auxiliares	

Se contabilizarán al calcular la edificabilidad y deberán dejar paso libre de 3,50 metros de ancho en planta, respetando en todo el retranqueo una altura libre de 4,50 metros para permitir el giro de camiones de bomberos.

A.1.2.4.21. Composición de la edificación

Fondo Máximo: 18 metros. En caso de existir patios, se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros de diámetro. se prohíben construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación mínimo.

VALORACION DERECHOS EDIFICATORIOS:

Valores unitarios de referencia del PG de Valdemoro Aprobado Definitivamente el 6 de mayo de 2.004, establecido en el Estudio de Viabilidad.
Comercial = 162.70 €/m^2 edificable.

Es evidente que estos valores unitarios se habían quedado obsoletos, por lo que se hizo necesario establecer nuevos valores, para lo cual se tomaron en el informe, de fecha 15 de julio de 2010, como valores de partida la certificación de valoración encargada por el Ayuntamiento de Valdemoro a través de los servicios técnicos municipales a la empresa KRATA, S.A. Sociedad de Tasación con fecha 9 de febrero de 2010 que tenía una vigencia de seis meses.

A día de hoy los valores de mercado de los que disponemos están recogidos en el informe anual que estos servicios técnicos emiten como **ESTIMACION DE LOS APROVECHAMIENTOS SUSCEPTIBLES DE PATRIMONIALIZAR EN EL AÑO 2.014** para **la Intervención General del Ayuntamiento de Valdemoro** para la confección del presupuesto municipal del año 2013 que se realiza como estimación conforme a las instrucciones dadas por la Alcaldía, todo ello a nivel de presupuestos generales.

VALOR UNITARIO DE MERCADO UTILIZADO

Dotacional comercial o Comercial aislado = **256,53 €/m^2 edificable.**

En nuestro caso se trata de un solar ubicado en suelo urbano residencial, bastante consolidado, dentro de una manzana de uso terciario-comercial donde se han ubicado ya otras empresas como Carrefour, Mc Donald´s y un centro polideportivo denominado Supera.
Tiene acceso por las calles de Emilia Pardo Bazán y de Agustina de Aragón, a través de la zona verde, por tanto dotadas de una alta accesibilidad por lo que el técnico informante estima que su valor unitario de referencia debe ser:

Dotacional comercial o Comercial aislado = **256,53 x 20% = 307,84 €/m^2 edificable**.
EDIFICABILIDAD

La edificabilidad propiedad del Ayuntamiento de Valdemoro es el 4,40% del total de la parcela.
Edificabilidad de la parcela TC-2 = 5.000,00 m^2 edificables.
Exenta de afección económica.
Corresponden al Ayuntamiento 5.000,00 m^2 x 4,40% = 220,00 m^2 edificables de uso terciario comercial.
V = 220,00 m^2 x 307,84 €/m^2 edificable = 67.724,80 €

VALORACION terciario-comercial……67.724,80 € más IVA

Asciende la valoración de la enajenación a la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL, SETECIENTOS VENTICUATRO EUROS CON OCHENTA CENTIMOS**, impuestos no incluidos.

Lo que informo a los efectos oportunos.

En Valdemoro a 29 de mayo de 2014

José Luis Navarro Soto
Director del Área Técnica

Plaza de la Constitución, 1. 28341 Valdemoro. Madrid. Tfno.: 91 809 96 36. Fax 91 809 96 47.
urbanismo@ayto-valdemoro.org