

ANEXO I.- INFORME TECNICO

(Infour2004/Infoval.VPO.R-3) WD2004

En relación con el Informe, solicitado por la Alcaldía, para proceder al concurso para la enajenación de suelo del patrimonio municipal con destino a la construcción de viviendas de Protección Pública INFORMO:

1º VALORACIÓN DE SUELO.

Que dicho suelo está compuesto por la parcela resultado de la agrupación de las parcelas P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, y P-21, procedentes de la Reparcelación del sector SUR-R3.

Que dado que el suelo antes referido es del tipo definido en el apartado 3 del artículo 2 del Decreto 3/2004 de 20-01-2004 de régimen Jurídico de las viviendas de protección pública, y que sobre el mismo se promoverán viviendas con protección pública de las referidas en los apartados 1 y 2 del artículo 2 del referido decreto *“el valor de los terrenos sumado al total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje.../ del 20 por ciento/..., de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado útil fijado en la calificación y/o declaración por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública”*, según se determina en el apartado 7. a) del artículo 28 del mencionado decreto.

Por lo que es preciso calcular para la parcela la edificabilidad máxima en relación con el número máximo de viviendas permitidas, que nos permitan calcular el valor máximo de venta de las viviendas de la parcela, para lo cual se tendrán en cuenta las determinaciones del planeamiento general y parcial y los precios máximos de venta o adjudicación por metro cuadrado útil, para el área geográfica definida en el decreto 113/2002, que se establecen en la orden de 21-01-2004, y coeficientes establecidos para el régimen general de Viviendas de Protección Pública que a la fecha de hoy son los que a continuación se especifican:

| AREA GEOGRAFICA | 1.- |
|--|-------------|
| PRECIO MAXIMO M2 UTIL VIVIENDA R.G. | 997,35 €/m2 |
| PRECIO MAXIMO M2 UTIL GARAJE Y ANEXOS R.G. | 598,41 €/m2 |

Así mismo y dado que la Norma N-SUR de las Ordenanzas Particulares del P.O.M. se asignan coeficientes para la corrección de la densidad y de la edificabilidad, en relación con las superficies útiles y construidas de las viviendas, respectivamente, éste técnico debe plantear una hipótesis sobre los tamaños de las viviendas y su proporción dentro de la parcela objeto de valoración. Así las cosas este técnico establece la siguiente hipótesis:

| | Superficie Util | Superficie Construida | Coeficiente Densidad | Coeficiente Edificabilidad | Nº de viv |
|-------------|-----------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|-----------|
| VIVIENDA 4D | 90 | 112,5 | 1 | 0,9 | 12 |
| VIVIENDA 3D | 78 | 97,5 | 1 | 0,75 | 48 |
| VIVIENDA 2D | 60 | 75 | 0,75 | 0,75 | 20 |

siendo las superficies de locales anejos a la vivienda, de 8 m² de trastero y 20 m² útiles

de garaje, todos ellos situados en planta bajo-rasante.

Pasando a continuación a valorar, utilizando estos parámetros, la parcela objeto de concurso.

Esta parcela es el resultado de la agrupación de las parcelas P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, y P-21, procedentes de la Reparcelación del sector SUR-R3, que una vez realizada la agrupación tendrá las siguientes características:

PARCELA P-16 del Sector SUR R-3, de 3.509,98.- metros cuadrados de superficie, linda al Norte con la Avenida de Madrid, al Sur con la calle Rafael Alberti, al Este con la calle Miguel Hernandez y al Oeste con la Avenida de los Escritores.

Clasificada como SUELO URBANO e incluida dentro de la delimitación del Sector SUR R-3 y calificada con destino a uso predominante: Vivienda Multifamiliar Protegida, en el Plan Parcial del referido sector, con las determinaciones de aprovechamiento, volumen edificable y usos de la edificación y del suelo de la ORDENANZA ZU-R3 de las Normas Urbanísticas Particulares del referido plan, siendo de aplicación para dicha parcela los siguientes parámetros urbanísticos:

Uso predominante: Vivienda Multifamiliar Protegida
Nº máximo de viviendas tipo: 75,42 uds.
Edificabilidad Homogeneizada: 7.541,64 m²

en aplicación de dichos baremos y coeficientes resulta que la edificabilidad homogeneizada consumida por las 80 viviendas resultantes y sus correspondientes superficies útiles son las que a continuación se relacionan:

| | |
|---|-------------------------|
| Edificabilidad Homogeneizada Uso Vivienda Protegida..... | 5.850,00M ² |
| Edificabilidad restante para uso Local Comercial en Planta Baja | 1.691,64 M ² |
| Superficie útil total máxima vivienda..... | 6.024,00 M ² |
| Superficie útil prevista Uso Garaje | 1.600,00 M ² |
| Superficie útil prevista Uso Trastero | 640,00 M ² |

y con ello es posible obtener los valores máximos de venta de los correspondientes usos en Régimen General de Viviendas de Protección Oficial:

| | |
|--|-----------------------|
| VALOR MAX. VENTA VIVIENDAS = 997,35 €/ M ² x 6.024,00 M ² =..... | 6.008.036,40 € |
| VALOR MAX. VENTA GARAJES = 598,41 €/ M ² x 1.600,00 M ² =..... | 957.456,00 € |
| VALOR MAX. VENTA TRASTEROS = 598,41 €/ M ² x 640,00 M ² = | 382.982,40 € |
| VALOR MAX. DE VENTA TOTAL | 7.348.474,80 € |

Por lo que el valor de la parcela será como máximo el 20 por ciento del valor máximo de venta de los usos protegidos de que se componga la edificación a realizar en dicha parcela según lo determinado en el apartado 7.a) del artículo 28 del Decreto 3/2004 de 20-01-2004 de Régimen Jurídico de las viviendas de protección pública, ascendería a la cantidad de **1.469.694,96 €**.

2º.-VALORACIÓN ESTIMATIVA.

Dado que en el apartado 4) de la CLAUSULA PRIMERA del pliego de cláusulas administrativas particulares que han de regir en la cesión, de la que es objeto este informe, se pretende, con el objeto de favorecer el ahorro energético, estimular la implantación de sistemas de generación de agua caliente sanitaria, mediante instalaciones de energía solar térmica en los edificios a construir, este técnico estima en 2.000,00 €, por vivienda, el coste estándar de dicha instalación.

3º.-EDIFICABILIDAD RESTANTE.

La edificabilidad restante para uso local en planta baja, que resulta en la hipótesis planteada para la valoración de la parcela, no ha sido objeto de valoración para el cálculo del valor de la misma

Referente a dicha edificabilidad, en el apartado 10) de la CLAUSULA OCTAVA del pliego de cláusulas administrativas particulares establece la obligación de cesión gratuita, con destino a equipamientos municipales y en un solo edificio, de la superficie de local reflejada en el ANEXO I. A juicio de este técnico la superficie a ceder de local, con las características especificadas en la referida cláusula, dados los precios de venta y de construcción actuales, sería un local de 1.000.- metros cuadrados de superficie construida, ya que el resto de dicha edificabilidad sería susceptible de apropiación y venta por parte del adjudicatario como superficie comercial, de forma que compense la construcción de la superficie de equipamiento cedida.

4º.-PLAZOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR.

Así mismo se hace constar en el presente anexo que las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización del Sector SUR-R3 se encuentran en fase de ejecución, habiéndose comprometido el urbanizador a ejecutar dichas obras en el plazo máximo de tres años a contar desde la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y del de repartelación, según se recoge en la estipulación SEGUNDA del Convenio Urbanístico que para dicho Sector se suscribió entre el urbanizador y el Ayuntamiento, siendo la fecha de aprobación del proyecto de urbanización de 23 de enero de 2.002 y de 5 de diciembre de 2.001 la del Proyecto de Repartelación.

En Azuqueca de Henares, a 29 de Marzo de 2.004

El Arquitecto Municipal,

Fdo. Alberto CUESTA VALENTIN

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES