



Ayuntamiento de Castelló de la Plana**INFORME****De:** DIRECCIÓN DE URBANISMO
310 JV/DB**A:** SECCIÓN DE PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN

Expediente: 36089 / 2024 INF DIR URB valoración dominio publico

Francisco Javier Vidal Nebot, Arquitecto, Director de Urbanismo , respecto a la solicitud formulada por el Negociado de Patrimonio con relación al expediente que se está tramitando para la contratación de la redacción del proyecto de ejecución de las obras de construcción de un aparcamiento de autocaravanas en la Avda. Ferrandis Salvador, próximo al Aeroclub, la realización de dichas obras y posterior explotación del citado aparcamiento y del área de estacionamiento de autocaravanas existente en la *Playa del Pinar*. Y, en concreto *“En relación a ello, sírvase emitir informe de valoración del dominio público de dichos inmuebles a efectos del calculo de la garantía definitiva para la licitación”*

INFORMA:**Situación Urbanística :**

Los terrenos se encuentran en suelo urbanizado y calificados como de uso equipamiento público deportivo P-QD/450¹ con una superficie global de la zona de 395.443 m² (334.053 m² parcela municipal aeoroclub según catastro) y QM/442 (6.550 m²) . Otros usos están permitidos como complementarios, al servicio del uso principal . El sistema de ordenación es edificación aislada y la tipología edificatoria es bloque exento. Se adjunta normativa.

1 _____

Cabe señalar que el uso se pretende ubicar dentro de la zona de servidumbre de protección de costas y compatible con el uso aeoroclub. Por ello se deberán solicitar los informes o autorizaciones que proceda, no sólo con relación a la propia actividad, sino también con relación a la compatibilidad de la misma con el uso aeoroclub y con la normativa de costas.



Valoración dominio público.

.- Zona junto planetario

Dadas las características del inmueble, lo consideramos útil para aparcamiento, a razón de una plaza cada 25 m² y un a renta de 15 €/mes², ello nos arroja una renta anual de (15 €/mes x 12 meses)180 €, es decir (180 / 25) 7,2 €/ m² al año. Suponiendo una rentabilidad del 4% ,ello nos induciría un valor de 180 €/ m²

Valor del dominio público (3.079 ,93 m² x 180€/m²) =**554.387,4 €**

.- Zona AEROCLUB

Dadas las características del inmueble, así como su situación y estado actual, consideramos un valor unitario por m² igual al 50% del anterior

Valor dominio público, zona AEROCLUB 8.462,15 m² x 90 €/m² = **761.593,5 €**

Lo que hago constar a los efectos oportunos.

(Documento firmado electrónicamente al margen)

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA	
EQUIPAMIENTOS QA Administrativo--institucional QE Educativo-cultural QD Deportivo-recreativo QS Sanitario-asistencial QM Dotacional múltiple QI Infraestructura --servicios urbanos QR Residencial dotacional		Código: QX-XX/Nº nomendatura equipamiento red primaria → P-QA / 123 ← número equipamiento 4379 ← superficie en m ² Q-EA ← ordenanza Esquema gráfico en los planos del POP	
ACTUACIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES			
En cualquier sistema de ordenación, en los edificios dotacionales ya existentes, podrá llevarse a cabo cualquier obra de reforma, rehabilitación y/o mejora dentro del volumen y edificabilidad ya configurado. Las obras nuevas o de ampliación se ajustarán a los parámetros urbanísticos definidos en la tipología que les corresponda.			
USOS COMPATIBLES			
USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS	
Son compatibles todos los usos de equipamiento público relacionados en esta ficha.		Al servicio del uso principal e incluidos en la propia instalación, se permitirán otros usos complementarios como: almacén, comercial (flores, prensa, etc.), deportivo (gimnasio, piscina), docente (aulas, salón de actos), cafetería, etc.	

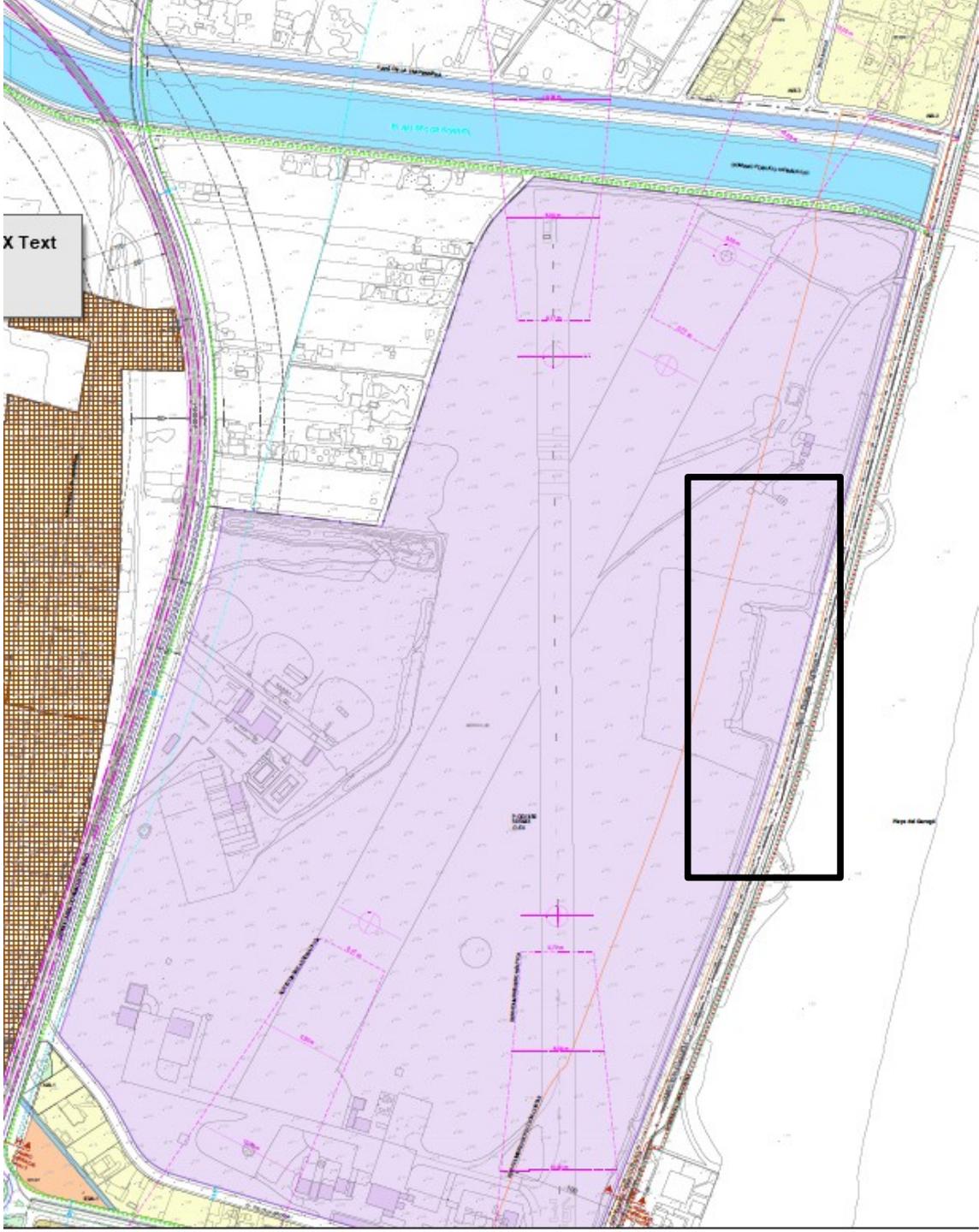




Ayuntamiento de Castelló de la Plana

EQUIPAMIENTOS EN EDIFICACIÓN AISLADA		Q-EA
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Equipamiento
Serán de aplicación las condiciones del Capítulo 7 de estas ordenanzas "Ordenación por edificación aislada".		
PARCELA No se establecen condiciones para la parcela mínima		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Retranqueo de la edificación: 5 m, salvo los tramos de fachada que se sitúen sobre la alineación del vial. Distancia mínima a lindes: H/2 En general, la parcela deberá quedar abierta al espacio público, debiendo justificarse en caso contrario la necesidad de su cerramiento.		
INTENSIDAD Coefficiente de edificabilidad neta: 2,00 m ² /m ² s		
VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: No se establece, pero se tendrán en cuenta como referencia las alturas del entorno. Altura: No se establece altura máxima ni mínima Coefficiente de ocupación máximo: 60%		





X Text





Ayuntamiento de Castelló de la Plana

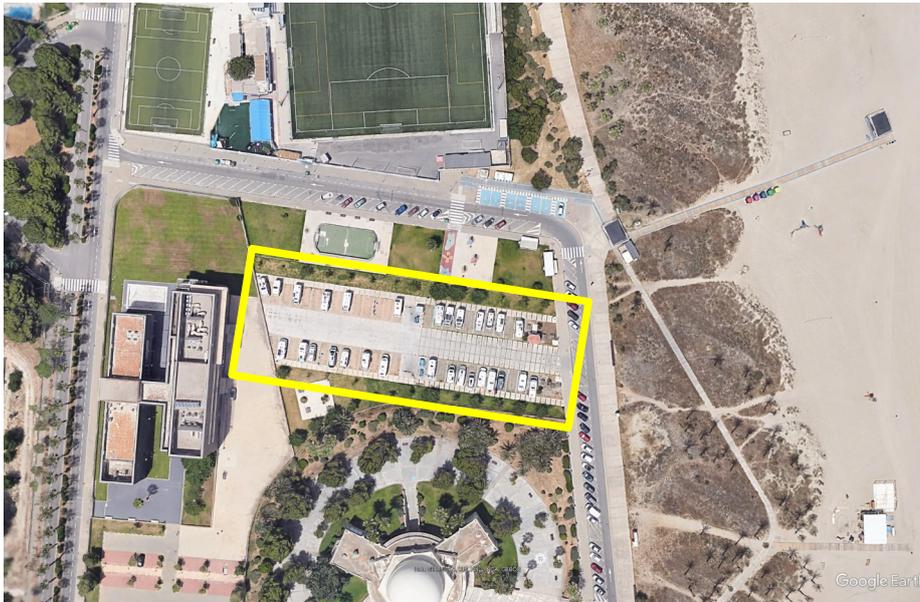




Foto 1: Área de estacionamiento de autocaravanas Avda Ferrandis Salvador (Aeroclub)



Foto 2: Área de estacionamiento de autocaravanas Playa del Pinar (Planetario)

