



---

**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/450<sup>1</sup> con una superficie global de la zona de 395.443 m<sup>2</sup> (334.053 m<sup>2</sup> parcela municipal aeoroclub según catastro ) y QM/442 ( 6.550 m<sup>2</sup> ) . 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 m<sup>2</sup> y un a renta de 15 €/mes<sup>2</sup>, ello nos arroja una renta anual de (15 €/mes x 12 meses)180 €, es decir (180 / 25) 7,2 €/ m<sup>2</sup> al año. Suponiendo una rentabilidad del 4% ,ello nos induciría un valor de 180 €/ m<sup>2</sup>

Valor del dominio público (3.079 ,93 m<sup>2</sup> x 180€/m<sup>2</sup> ) =**554.387,4 €**

### .- Zona AEROCLUB

Dadas las características del inmueble, así como su situación y estado actual, consideramos un valor unitario por m<sup>2</sup> igual al 50% del anterior

Valor dominio público, zona AEROCLUB 8.462,15 m<sup>2</sup> x 90 €/m<sup>2</sup> = **761.593,5 €**

Lo que hago constar a los efectos oportunos.

(Documento firmado electrónicamente al margen)

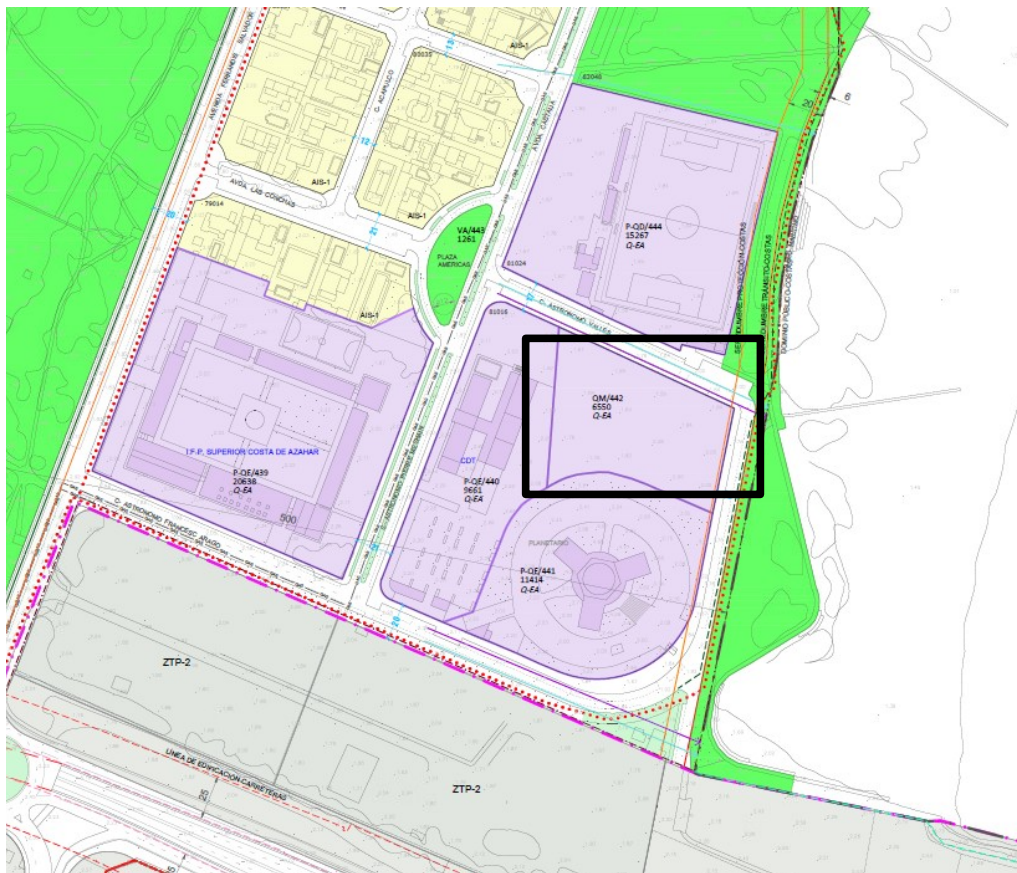
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA	
<b>EQUIPAMIENTOS</b> <b>QA</b> Administrativo--institucional <b>QE</b> Educativo-cultural <b>QD</b> Deportivo-recreativo <b>QS</b> Sanitario-asistencial <b>QM</b> Dotacional múltiple <b>QI</b> Infraestructura --servicios urbanos <b>QR</b> Residencial dotacional		<b>Código: QX-XX/Nº</b> nomendatura equipamiento red primaria → <b>P-QA</b> / <b>123</b> ← número equipamiento <b>4379</b> ← superficie en m <sup>2</sup> <b>Q-EA</b> ← ordenanza Esquema gráfico en los planos del POP	
<b>ACTUACIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES</b>			
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.			
<b>USOS COMPATIBLES</b>			
<b>USO PRINCIPAL</b>		<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	
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.	



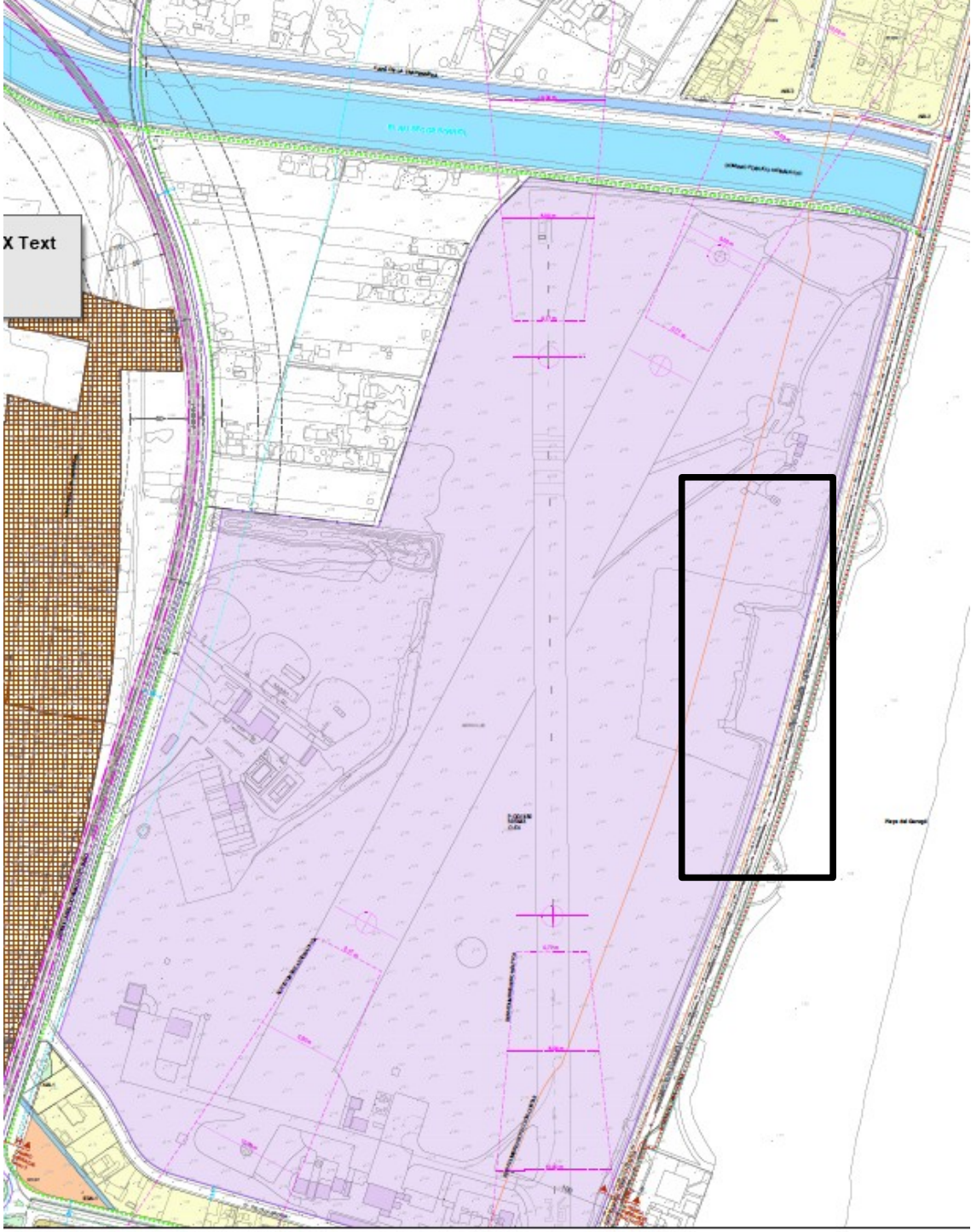


Ayuntamiento de Castelló de la Plana

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









Ayuntamiento de Castelló de la Plana

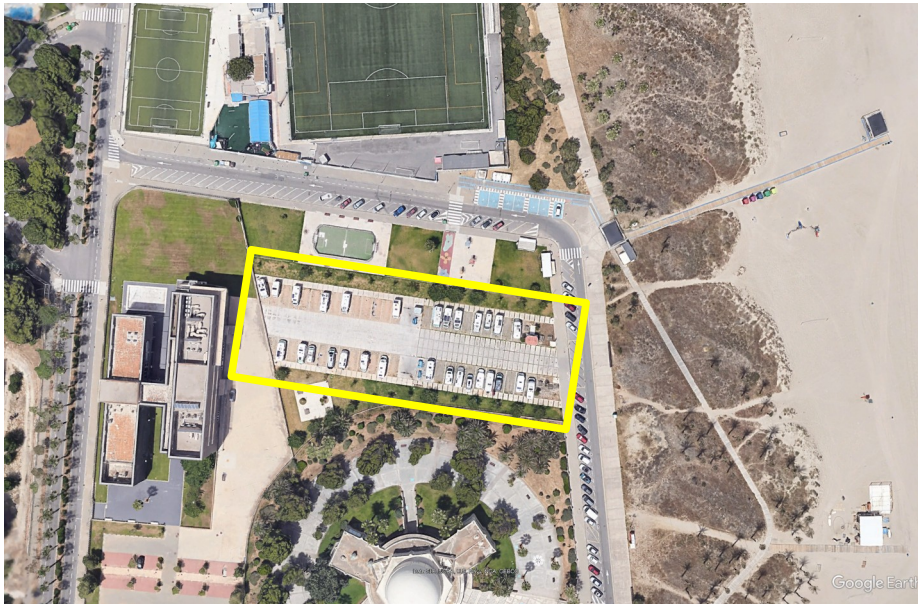






Foto 1: Área de estacionamiento de autocaravanas Avda Ferrandis Salvador (Aeroclub)



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

