



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón
de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

URB/RR/mc

En relación con la valoración de la concesión administrativa de la parcela D de la UE.DB.16 "Calle Hierro", solicitada por el Concejal Delegado de Seguridad y Urbanismo, este técnico que suscribe tiene a bien informar a Vd.:

Que conforme al PGOU aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999 y texto refundido del mismo de fecha 1 de marzo de 2001, la finca se encuentra dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución UE.DB.16.

Que por acuerdo de fecha 15/4/03 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del PGOU.

Que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16/2/15 se aprobó el Proyecto de Urbanización de la UE.DB.16 y en fecha 5 de marzo de 2018 la modificación del mismo.

Que por acuerdo plenario de fecha 29/3/17 se aprobó el Plan Especial del citado ámbito.

Que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24/7/17 el Proyecto de Reparcelación.

Que la citada parcela dotacional municipal tiene asignado un uso deportivo.

Que atendiendo por tanto y considerando el destino de uso deportivo, de esta forma y dada la consideración de los anteriores criterios supone para la concesión administrativa durante 50 años los siguientes datos:

SUPERFICIE PARCELA.- 2.078 m²

EDIFICABILIDAD ASIGNADA.- 2 m²/m²

EDIFICABILIDAD ESTANDAR CONSIDERADA.- 2.078 m² (1 m²/m²)

VALOR SUELO.- 435.819 € CONFORME VALOR DE REFERENCIA aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de junio de 2018 para uso dotacional, 246,43 €/m² y considerando el interés legal del dinero año 2018 del 3% supone:

50 AÑOS.- 2.244.917,34 €

Valor edificación con la estimación de un uso deportivo de 1000 m²

Valor edificación uso deportivo: 1.000 x 771,3 = 771.300 €

Que considerando gastos generales y beneficio industrial supone 964.125 €.

Asimismo en atención al art. 2.10 del PGOU supone para 50 años, $cd = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2 = 0,8779$ y con un coeficiente de Cu de 0,95 supone 804.085 €.

Valor edificación por tanto a los 50 años: 804,085 €



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón
de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

Que de esta forma la diferencia supone 1.440.832,34 €.

Que si dicho importe se traslada con un reparto lineal en el tiempo de la concesión anual supondría 28.816,65 €/anuales.

Que se acompaña ficha con las condiciones de la finca y determinaciones específicas.

Torrejón de Ardoz, a 11 de julio de 2018

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Rafael Rodríguez Vázquez



FICHA CARACTERÍSTICAS

PARCELA D	SUPERFICIE 2.078 m2
ORDENANZA : Z.U. - E (DOTACIONAL AL EQUIPAMIENTO PUBLICO)	

CONDICIONES URBANÍSTICAS

EDIFICABILIDAD : ---	USO PRINCIPAL: Equipamiento
ALTURAS MÁX: 3 Plantas (12,00m)	RETRANQUEOS MAXIMO: 5,00 m
OCUPACIÓN BAJO RASANTE : ---	OCUPACIÓN SOBRE RASANTE : 70%
CUOTA DE URBANIZACIÓN : 0%	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: ---

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-DB-16, TORREJON DE ARDOZ, MADRID

PLANO	FICHA CARACTERISTICA PARCELA D	FECHA	ESCALA
PROMOTOR	INVERSIONES BENICALAP, S.L. Avda de Europa 26, 1ª planta 28211 C.E. Alca. 28211 - Parcela de Ardoz (Madrid)	MAYO 2017	1/800
ARQUITECTOS	PLEITE 3 Y ASOCIADOS, S.L.P. Avda de Europa 17, 2ª planta, Edificio 5-04 C.E. Alca 28221 - Parcela de Alcazon - Madrid	Nº DE PROYECTO	P.07
		DOCUMENTO	714.008.01.Ficha Parcela D
		SUSTITUYE AL PLANO	---

Finca Resultante D:

-Adjudicatario: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

(Adquirida por cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.)

Dpto de Urbanismo. Plaza Mayor, 1. 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)

-Superficie: 2.078m²

-Ordenanzas: Z.U.-E (Equipamiento)

-Uso previsto: Dotacional al Equipamiento Público.

-Descripción: Urbana situada en el Término municipal de Torrejón de Ardoz con una superficie de 2.078 m², que linda:

NOR-ESTE, en línea recta de 27,25 m, con calle Hierro

NOR-OESTE, en línea recta de 68,22m, con finca resultante (A) de esta Unidad de Ejecución.

SUR-ESTE, en línea recta de 77,71m, con finca resultante (C) (Colegio San Juan Bosco).

SUR-OESTE, en línea recta de 27,17m, con colegio "Andrés Segovia."

- Esta Finca será entregada y posteriormente recepcionada por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con las acometidas e instalaciones necesarias para su posterior desarrollo, siendo los gastos asumidos por INVERSIONES BENICALAP, S.L. y definidos dentro del Proyecto Urbanización adecuándose al artículo 106 de la Ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid.

-Descripción gráfica: Plano nº7