



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

## **INFORME-VALORACIÓN DE LA PARCELA 419 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 NORTE, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "LAS CÁRCAVAS", DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA DE 1998.**

Se trata de valorar la parcela 419 de la Unidad de Ejecución 1 Norte del Plan parcial del Sector 2 "Las Cárcavas", adjudicadas en el correspondiente proyecto de reparcelación a este Ayuntamiento y situada en la Avenida de Madrid número, siendo su ordenanza de aplicación la siguiente:

### **1º.- ORDENANZA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN:**

*2.5.2 Denominación: Residencial Multifamiliar sometido a algún régimen de protección pública.*

#### **1. DEFINICION Y CARACTER.**

**A.** *Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología multifamiliar sometido a algún régimen de protección pública y así calificadas en los planos del 8.1.1 al 8.1.4 de Zonificación.*

**B.** *Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.*

#### **2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.**

**A.** *Tipología de edificación: Edificación aislada.*

**B.** *Parcelación: parcela mínima 1.200 m<sup>2</sup>.*

**C.** *Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos 8.2.1 al 8.2.7.B de "Alineaciones y Rasantes".*

**D.** *Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: 5 m a todos los linderos.*

*El retranqueo a los linderos laterales y al lindero testero podrá ser nulo mediante acuerdo entre colindantes debidamente registrado en el Registro de la Propiedad.*

**E.** *Longitud máxima de bloque: se establece en 60 m.*

**F.** *Separación entre edificios dentro de la misma parcela: 10 m.*

**G.** *Cerramiento de parcela:*

*Linderos a calle:*

*Altura máxima: 2,50 metros.*

*De 0 a 2,00: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.*

*Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.*

*Linderos entre colindantes:*

*Altura máxima: 2,50 metros.*

*De 0 a 2,00: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado.*

*Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.*

*Condiciones de acabado:*

*Ladrillo visto o piedra o enfoscado en tonos claros.*

*Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres, deberán tener el mismo tratamiento.*

#### **3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN**

**A.** *Superficie máxima edificable: 4.750,00 m<sup>2</sup>*

**B.** *Ocupación máxima en planta: 60%*

**C.** *Altura máxima: Plantas = Baja + 2; metros = 10 m.*

**D.** *Altura de coronación: 13 m*

**E.** *Altura máxima de plantas: Baja = 4 m; Resto = 3 m.*

**F.** *Tolerancia:*

*Bajo cubierta: No se permite la existencia de piezas habitables ni trasteros.*

*Los trasteros y garajes deberán ubicarse obligatoriamente en las plantas sótanos y semisótanos del edificio.*



4. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

- Cubiertas, si son inclinadas, serán de teja cerámica, con una inclinación máxima de 30º, quedando prohibida la utilización de teja asfáltica y pizarra.
- Fachadas en ladrillo visto de color claro y preferentemente enfoscados y pintados con colores claros. Quedan prohibidos los chapados cerámicos.
- Será obligatoria la inclusión de petos de obra en las terrazas y balcones.
- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma, excepto calderas estancas. Estas instalaciones podrán salir a fachada, empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00 m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 2,50 m, medidos desde la vía pública.

5. **CONDICIONES DE USO**

A. **Uso principal:** Vivienda sometida a algún régimen de Protección Pública.

B. **Usos compatibles:**

- Industrial (categoría 1ª): Planta baja
- Almacén: Semisótano, sótano y planta baja.
- Garaje-aparcamiento: Semisótano, sótano y planta baja.
- Sanitario: planta baja y 1ª planta.
- Oficina: planta baja y 1ª planta.
- Educativo: planta baja y 1ª planta.
- Servicios urbanos e infraestructuras, Centros de transformación: semisótano, sótano o planta baja.

6. **VIVIENDAS EN PLANTA BAJA**

Se permite el uso residencial para viviendas en la planta baja, condicionado a que el forjado del suelo esté situado, al menos, a 1 metro sobre la rasante.

7. **PLAZAS DE APARCAMIENTO**

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificadas (la mayor cifra resultante de ambas) dentro del propio edificio.

**2º.- DATOS DE LA PARCELA:**

**PARCELA 419:**

<b>SUPERFICIE DE LA PARCELA:</b>	<b>4.513.83 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</b>	<b>4.750,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Ocupación MÁXIMA:</b>	<b>2.708.29 m<sup>2</sup></b>
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS:</b>	<b>38 viviendas</b>

Contabilizando el cálculo de superficie útil como el 80% de la superficie construida para viviendas y estableciendo, conforme al mencionado Decreto unas superficies útiles de 25 y 8 m<sup>2</sup>, para la plaza de aparcamiento y el trastero, respectivamente.

**EDIFICABILIDAD ÚTIL: 4.750,00 m<sup>2</sup> x 80% = 3.800 m<sup>2</sup>**



### **3º EDIFICABILIDAD ÚTIL Y NÚMERO DE GARAJES Y TRASTEROS**

Los módulos establecidos para la **ZONA B**, que es a la que pertenece el municipio de Villanueva de la Cañada, conforme a la Orden 116/2008, de 1 de abril de Adecuación y adaptación de los precios máximos de venta y arrendamiento de viviendas con protección pública son:

**PRECIO LIMITADO máximo: Art 4 de la Orden 116/2008 de 1 de abril de la Consejería de Vivienda...**

1.576,64 x 1,25 euros/ m<sup>2</sup> de superficie útil por vivienda  
788,32 x 1,25 euros/ m<sup>2</sup> útil de trastero  
788,32 x 1,25 euros/ m<sup>2</sup> útil de garaje x 38 plazas vinculadas  
788,32 x 1,25 euros/ m<sup>2</sup> útil de trastero y garaje x 10 plazas:

- **PLAZAS DE APARCAMIENTOS:**

conforme al Plan Parcial: 48 garajes

La segunda plaza de garaje, si es vinculada no podrá exceder del 40%  
**Si no es vinculada hasta 50%**, salvo que se las queden los propietarios que entonces serán al 30%, conforme al art 5b Decreto 74/2009 del 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la CM.

- **TRASTEROS:**

38 trasteros

- **LOCALES DE NEGOCIO:**

VENTA Y ALQUILER LIBRES:

No puede tener medianeras con viviendas

VENTA Y ALQUILER PROTEGIDO:

Si se vende o alquila a los mismos propietarios, entonces el precio será el 40%, conforme al art 5a Decreto 74/2009 del 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la CM.

### **4º PRECIO DE LICITACIÓN DEL SUELO:**

En el art. 2.4 de la Orden 116/2008, de 1 de abril, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública, el precio de las VPPL será el resultado de aplicar el precio de las VPPB por el coeficiente 1,25:

VIVIENDAS:	3.800X 1.576,64 x 1,25 =	7.489.040,00
GARAJES:	38X25 x 1.576,64x 1,25 x 50% =	936.130,00
GARAJES:	10X25x1.576, 64 x 1,25 x 50% =	246.350,00
TRASTEROS:	38X8x 1.576,64x 1,25 x 50% =	299.561,60

**TOTAL 8.971.081,60 €**



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

En la Orden 116/2008, de 1 de abril, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública, se deroga la Orden 1577/2005, de 11 de mayo, en la que se recogía el valor de repercusión de los terrenos. Por tanto se entiende que le pudiese ser de aplicación el art 2d del RD 3148/1978, de 10 de noviembre, sobre política de vivienda, en la que se establece el 20% del valor total como precio del suelo, ya que el conjunto urbanístico determinado por el instrumento de planeamiento correspondiente, en este caso, Plan Parcial del Sector 2 "Las Cárcavas", supera 500 viviendas, al contar con un número máximo de viviendas de 1.625. Por tanto, este técnico propone calcular el precio del suelo, aplicando un 20% del precio total de la promoción:

**20% x 8.971.081,60 €=**

**1.794.216,32 euros**

Por lo tanto, se estima el precio máximo del suelo, para la construcción de 38 Viviendas con Protección Pública de precio limitado (VPPL) en la cantidad máxima de **UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECISEIS EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (1.794.216,32 €)**.

Villanueva de la Cañada, 18 de noviembre de 2010.

La Arquitecta Municipal



Fdo: Juana María Manrique Larraza