ANEXO I

EXPROPIACIÓN DE PORCHE DE USO PÚBLICO PARA USO PRIVATIVO DE LA NUEVA ESCUELA INFANTIL DE ASTIGARRAGA



JULIO 2021

www.estudio-arquitectura-torreelorduy.es
CIF B95487356
ITURGITXI, 6 bajo
48991 ALGORTA
GETXO BIZKAIA
TEL/FAX 94 656 27 49
torreelorduy@outlook.com

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 2
2. AUTORÍA DE LA TASACIÓN 2
3. OBJETO Y FINALIDAD DE LA OCUPACIÓN 2
4. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN 2
5. DATOS DE IDENTIFICACIÓN CATASTRAL 4
6. DESCRIPCIÓN DEL SUELO A OCUPAR 4
7. SITUACIÓN URBANÍSTICA 7
8. METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN 10
8.1. VALOR CATASTRAL DEL LOCAL DE LA HAURRESKOLA 11
8.2. VALOR INICIAL DEL SUELO 12

1. INTRODUCCIÓN

El objeto de este anexo es la identificación y formulación de la relación, de los bienes o derechos cuya ocupación es necesaria, describiendo todos los aspectos, tanto materiales como jurídicos, así como la valoración de los bienes afectados.

2. AUTORÍA DE LA TASACIÓN

La autoría de la presente tasación corresponde a la Sociedad dedicada a la Arquitectura y Urbanismo: **estudio torre elorduy slp**. Sita en la calle Iturgitxi nº 6 de Algorta-Getxo e inscrita en el registro mercantil con CIF B 95487336.

3. OBJETO Y FINALIDAD DE LA OCUPACION

El cumplimiento del "Decreto 215/2004 de 16 de noviembre por el que se establecen los requisitos mínimos para escuelas infantiles para niños y niñas de 0 a 3 años en la comunidad autónoma del País vasco" obliga a adecuar un espacio exterior que sirva de zona de esparcimiento de los niños y niñas.

Este espacio exterior debe reunir condiciones de seguridad e higiene suficientes y por lo tanto debe estar aislado de la vía pública, evitando de esta manera tanto la aparición en el recinto de residuos como cristales, colillas, etc. así como la coexistencia de los niños y niñas con animales sueltos, bicicletas, etc.

Del mismo modo, este espacio debe ser anexo al local para garantizar los movimientos propios de la escuela infantil sin que el tránsito exponga a los niños y niñas a las afecciones antes indicadas.

Para resolver esta premisa es necesario obtener el uso privativo para la escuela infantil del porche situado en la fachada este, con una superficie de 96,96 m² tal y como se describe en la documentación gráfica.

4. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Provincia: Gipuzkoa

Municipio: Astigarraga

DIRECCIÓN Plaza Kontxa Etxeberria 10-11

Superficie: 96 m²

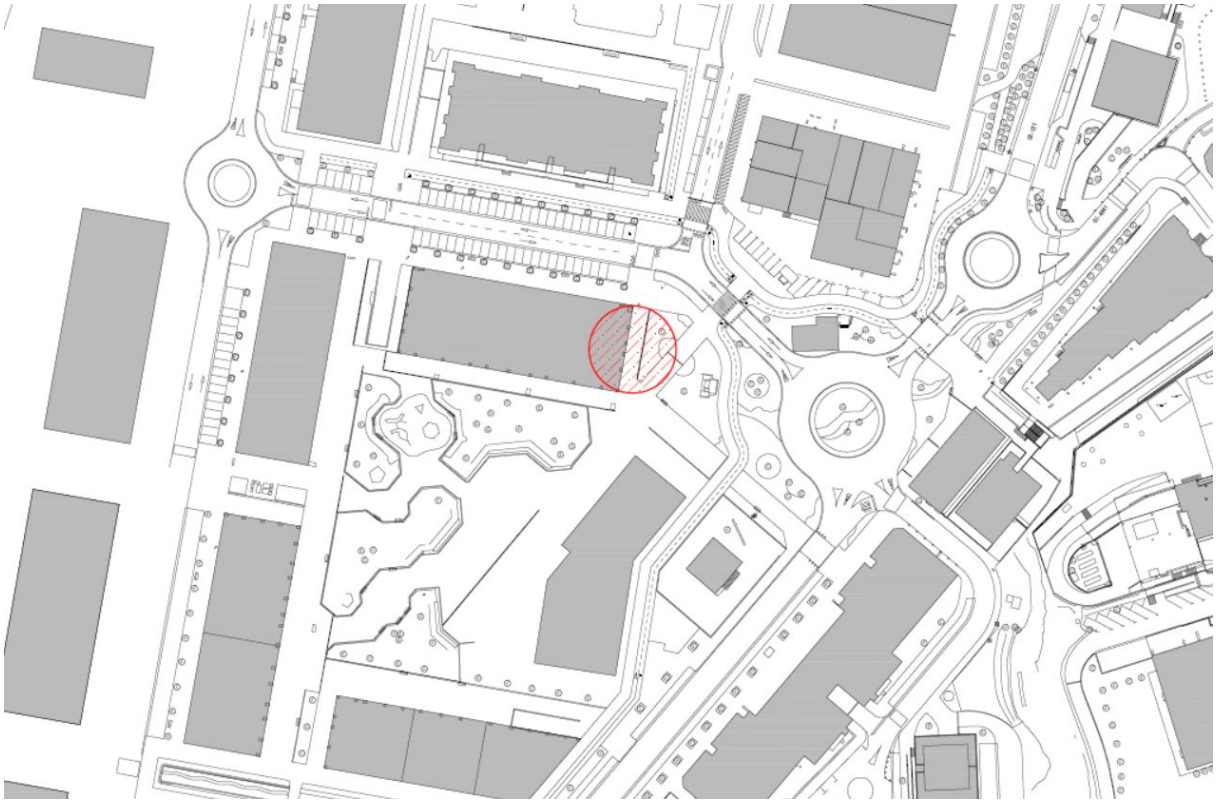
Coordenadas UTM 30N ETRS89

X: 585008.12

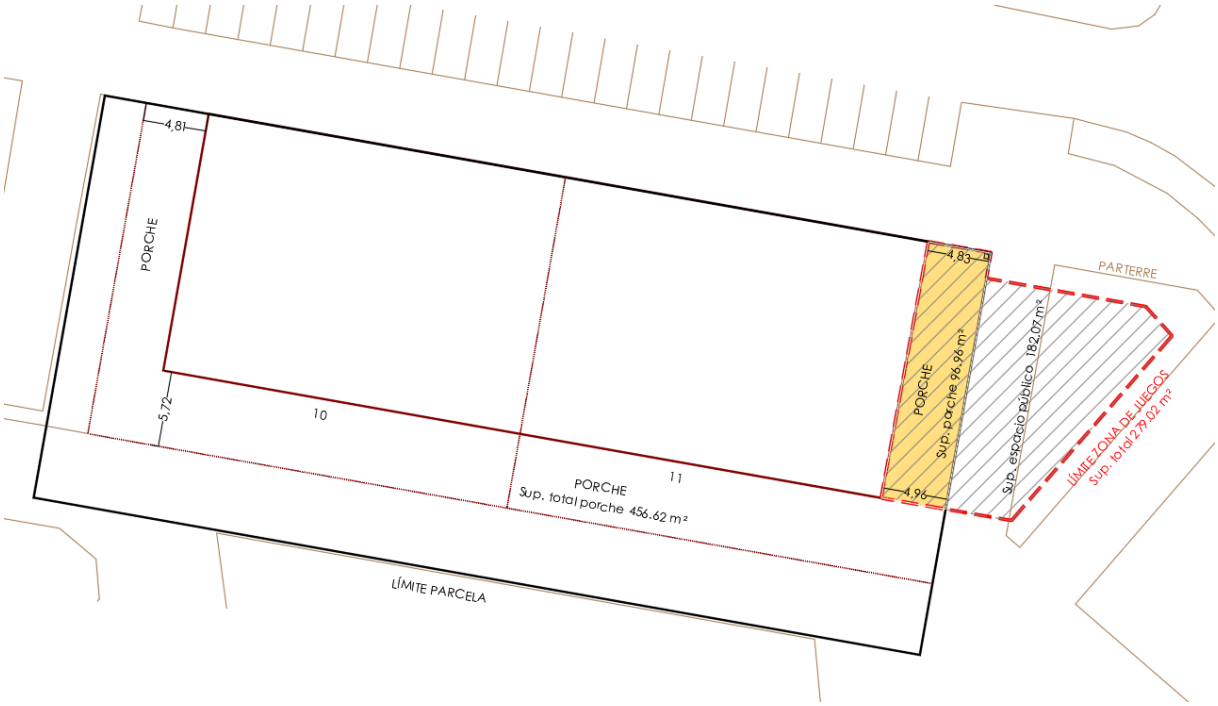
Y:4792108.86

CP 20115

El inmueble parte de cuyo porche se necesita ocupar, se encuentra en la parcela urbana donde se ubican los portales números 10 y 11 de la Plaza Kontxa Etxeberria, la parcela tiene una superficie de dos mil ciento veinte metros cuadrados (2.120,00 m²), y una edificabilidad de 7.959,60 m².



Plano de situación



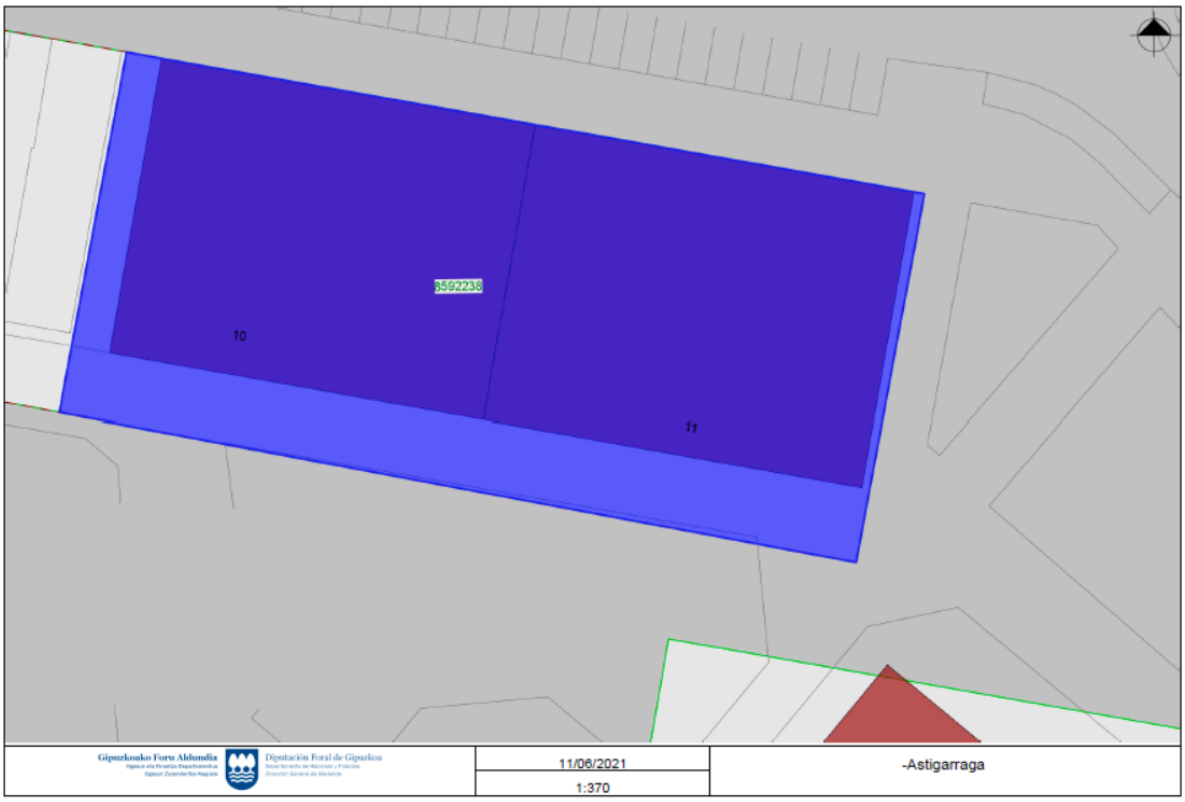
Plano de emplazamiento

Zona a ocupar 96,96m²

5. DATOS DE IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

Municipio: **ASTIGARRAGA**
Zona: **401**
Ref. Catastral: **8592238**
Superficie Parcela: **2.120,00 m²**

Calle/Vía: **KONTXA ETXEBERRIA PLAZA**
Portal: **010 Y 011**



Plano catastral

El suelo a ocupar está situado en el porche de planta baja y no tiene número fijo catastral por ser un elemento comunitario.

6. DESCRIPCIÓN DEL SUELO A OCUPAR

El suelo a ocupar se encuentra en la parcela A2/VL-1 del ámbito de gestión A.I.U. 9 "Ergobia Ibilbidea, cuya edificabilidad se consolidó en un bloque de vivienda colectiva construido en el año 2017, portales 10 y 11 de la Plaza Kontxa Etxeberria.

El perfil de la edificación sobre rasante se compone de planta baja más seis plantas y ático; bajo rasante se localizan dos plantas sótano que dan cabida a los garajes, trasteros y diversos locales de instalaciones.

La superficie total construida es de 7.956 m² sobre rasante de viviendas, 785 m² sobre rasante de uso comercial y 4.212 m² bajo rasante.

En la planta baja se sitúan los portales de acceso a las viviendas, los locales comerciales y una galería porticada (porche) que recorre los lados Sur, este y Oeste.

El suelo a ocupar corresponde a la parte del porche situado en el lado este del edificio, con forma rectangular:

- Superficie de 96.96 m².
- Dimensiones: 19.79 x 4.90 m.

Bajo este suelo se sitúa el garaje privado de la Comunidad de propietarios de los portales 10 y 11



Porche a ocupar sombreado en gris.

Coordenas UTM

Punto	X	Y
1	585003.35	4792404,38
2	585013,85	4792403,51
3	585017,30	4792422,99
4	585012,54	4792423,84

Linderos:

Norte: Con muro perimetral edificatorio norte;

Sur: Con porches del edificio que componen los portales 10 y 11 de la Pza. Kontxa Etxeberria.

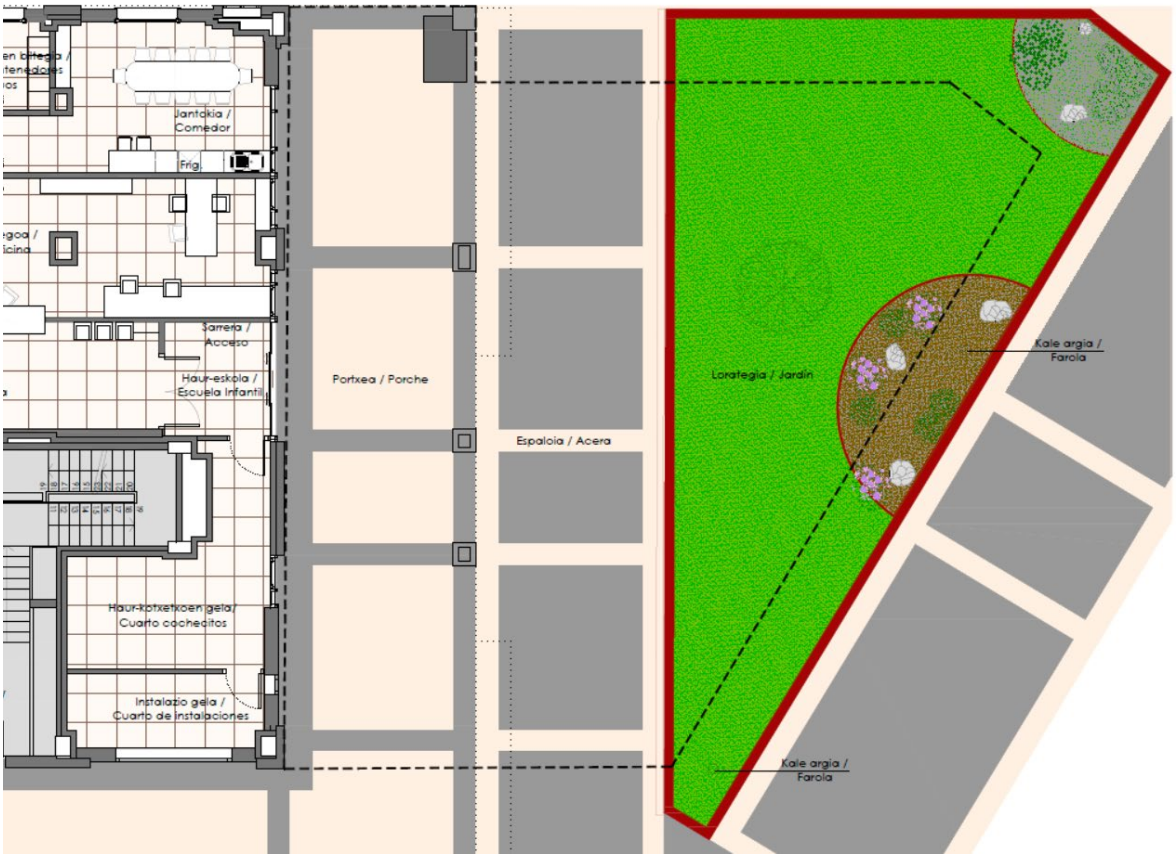
Este: Con muro perimetral edificatorio oeste

Oeste: Con locales de Planta Baja del edificio que componen los portales 10 y 11 de la Plaza. Kontxa Etxeberria



Porche objeto de análisis y valoración

Esta zona del porche, junto con la zona peatonal situada junto al mismo y la zona ajardinada contigua, constituirían el espacio exterior que servirá de zona de esparcimiento de los niños y niñas de la haurreskola y que totalizaría una superficie de 279,02 m².



Límite del Porche, - zona peatonal y zona ajardinada

7. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Se han realizado varias visitas a la parcela y al inmueble, además de realizar las oportunas consultas en el Ayuntamiento de Astigarraga en relación a la normativa urbanística de aplicación.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga, aprobado definitivamente mediante acuerdo de consejo de diputados de 11 de marzo de 2008.

Clasificación de la Parcela: Suelo Urbano

Calificación Residencial.

ÁMBITO DE GESTIÓN: U.E.U.9.1 «ERGOBIA IBILBIDEA

La UEU 9.1 se encentra completamente gestionada con el proyecto de reparcelación aprobado e inscrito, la edificación ejecutada en su mayor parte y la urbanización recepcionada por el Ayuntamiento.

Obtuvo licencia de primera utilización el año 2017.

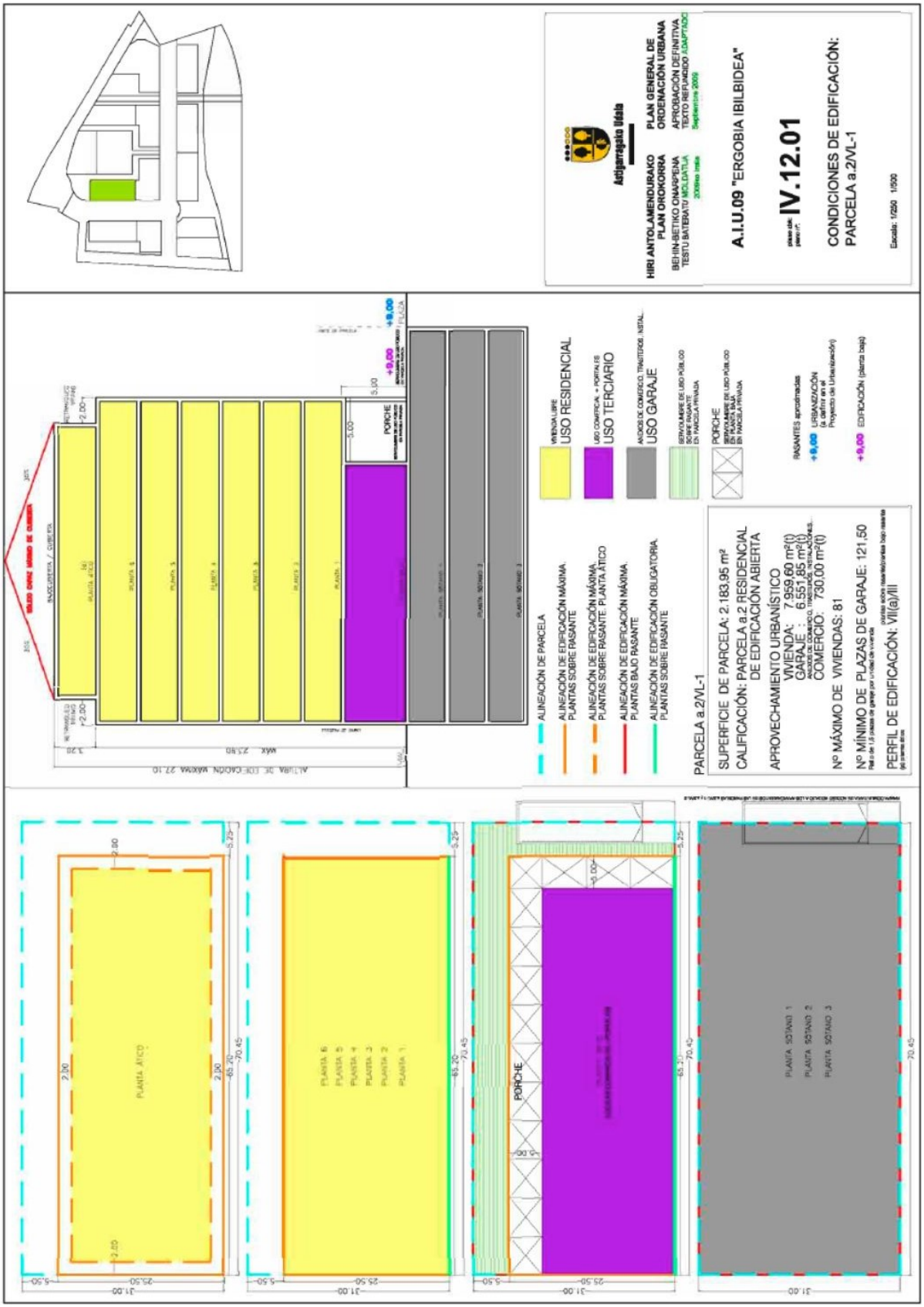
El suelo objeto de esta valoración se sitúa en el edificio proyectado y construido en la parcela A.2/VL-1 cuya licencia de primera ocupación es del año 2017 y cuya ficha urbanística y condiciones de edificación se detallan en la siguiente ficha:



Ficha urbanística de la parcela a.2/VL-1

- **Superficie de la parcela:** 2.183,95 m2.
- **Calificación pormenorizada:** a.2 Residencial de Edificación Abierta.
- **Condiciones de edificación:**
  - ➢ Regulación de la edificabilidad:
  - Edificabilidad sobre rasante 8.689,60 m2(t).
    - · Viviendas 7.959,60 m2(t).
    - · Usos Terciarios (local comercial) 730,00 m2(t).
  - Edificabilidad bajo rasante 6.551,85 m2(t).
  - ➢ Regulación de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: VII(a)/III.
  - Altura máxima de edificación: 27,10 m.
  - Altura máxima de fachada: 23,90 m.
  - Rasante aproximada de implantación de la planta baja: +9,00
  - Altura máxima de planta baja: 5,00 m.
  - Alineaciones: según documentación gráfica.
  - Cubierta: inclinada (pendiente máxima 35%) y/ó plana. Sólido capaz máximo.
- **Condiciones de uso:**
  - ➢ Condiciones generales:
  - Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcela a.2 en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General y a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza particular.

    Posibilidad de anexos a locales comerciales en planta sótano 1.
  - ➢ Condiciones particulares:
  - Nº máximo de viviendas 81 viviendas libres.
  - Nº mínimo de plazas de aparcamiento: 121,50 plazas (1,5 plazas/vivienda).



La parcela tiene agotada la edificabilidad que el Proyecto de Reparcelación de la U.E. 9.1. "Ergobia Ibilbidea" de Astigarraga le asignaba, el edificio se considera como consolidado y por tanto sometido al régimen de la edificación existente.

En la ficha se observa que el suelo objeto de esta valoración estaba asignado a locales de uso terciario, situándose los porches obligados en los lados sur y oeste del edificio.



8. METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

Se trata de una **valoración de "carácter especial**" para la que no existen normativas de valoración fijadas, debido a que se trata de ocupar una **galería porticada de uso público**, cuyo suelo sirve de techo del garaje privado del edificio de viviendas, en el que el mantenimiento de la impermeabilización es responsabilidad de la CCPP. Siendo además, un suelo que **no tiene aprovechamiento urbanístico** por no computarse los porches abiertos como superficie construida.

El objeto de la ocupación es la obtención del uso privativo de la galería que pertenece a la Comunidad de Propietarios de los portales 10 y 11 en la que actualmente hay establecido un uso público.

Se parte por tanto, de que la galería no tiene aprovechamiento lucrativo y tiene impuesta una servidumbre de uso público, condicionantes que bajaran la valoración ostensiblemente sobre un suelo privativo y con aprovechamiento.

El valor de referencia del suelo a ocupar será el del valor catastral de la lonja de planta baja, al cual que se le reducirá un porcentaje sobre su precio por carecer de aprovechamiento urbanístico, debido a que no es un espacio edificado o computable.

Esta reducción se estima que puede ser un valor intermedio entre el valor catastral de la lonja colindante, donde se situará la haurreskola y el valor inicial de la finca (valor del suelo rústico).

8.1. VALOR CATASTRAL DEL LOCAL DE LA HAURRESKOLA

El valor catastral está formado por la suma del valor del suelo y del valor de construcción de los inmuebles.

Para calcular el valor del suelo de bienes de naturaleza urbana, se tienen en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afectan (si es céntrico o del extrarradio, orientación, etcétera).

Para calcular el valor de la construcción, tanto urbana como rústica, se tendrán en cuenta, además de las condiciones urbanístico-edificatorias, su uso o destino, la calidad y la antigüedad de las mismas y cualquier otro factor que pueda incidir en el mismo.

Se obtienen los datos de valoración catastral del Departamento de Hacienda y finanzas de Diputación Foral de Gipuzkoa reflejados en la siguiente ficha:

11/6/2021 Catastro urbano de Gipuzkoa

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN GENERAL
Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

11/06/2021 19:37:37

DATOS DE LA FINCA

Los datos de la finca (superficie, número de locales, dirección, titulares, etc.) son los que figuran al día de hoy.

Año: 2021

Ver Plano

Datos de finca

Municipio: **ASTIGARRAGA**
Finca: **6157697 D**
Zona: **401**
Calle/Vía: **KONTXA ETXEBERRIA PLAZA**
Ref. Catastral: **8592238**
Portal: **010**
Valor del suelo: **24.829,51 €**
Valor catastral: **262.358,30 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m^2)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	00	-	LOCAL COMERCIAL	785,00	Util	262.358,30	24.829,51	237.528,79	2017

SUPERFICIE DE LONJA 785
VALOR DEL SUELO = 24.829,51 €
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN = 237.528,79
VALOR CATASTRAL 262.358,30

VALOR M² LONJA = 262.358,30 € / 785 m² = **334,21 €/m²**

8.2. VALOR INICIAL DEL SUELO

Se considera que debería ser el valor de un terreno rústico que no se ha transformado a suelo urbano.

El valor de los terrenos de naturaleza rústica, se calculará capitalizando las rentas reales o potenciales de los mismos, según la aptitud de la tierra para la producción, los distintos cultivos o aprovechamientos y de acuerdo con sus características catastrales.

En este caso, la valoración que se va a utilizar, se hace con arreglo a las tablas realizadas por el Colegio de Ingenieros Agrónomos para valoración de costes de mercado para las inversiones en explotaciones agrícolas del programa de desarrollo rural del País Vasco 2014-2020 y que han sido publicadas por el Departamento de Desarrollo Rural, Litoral y Políticas Europeas del GV.

COMPRA DE TIERRAS		
Hortícola: máximo	m^2	6,00
Praderas: máximo	m^2	3,00
Pastizales: máximo	m^2	1,70
Cereal	Ha	12.814,00
Alternativa Cereal/Patata/Remolacha	Ha	19.335,00
Viñedo: tierra blanca para plantar	Ha	19.250,00
Viñedo: joven hasta 30 años (espaldera)	Ha	48.000,00
Viñedo: viejo, > 30 años	Ha	42.000,00
Monte apto para transformación o plantación	Ha	4.500,00
Arrendamiento: Tierra de labor extensivo secano máximo	Ha	250,00
Arrendamiento: Tierra de labor extensivo regadío máximo	Ha	400,00
Arrendamiento: Pastizales máximo	Ha	250,00
Arrendamiento: Otros (hortícola, frutícola, praderas, etc.)	Ha	800,00

Tabla del Colegio de Ingenieros Agrónomos

El valor marcado por este cuadro para suelos hortícolas es de 6 €/m², pero se depreciará un 8% debido a las diferentes servidumbres que hubiera podido llegar a tener (limitación de plantaciones leñosas, limitación de ubicación de construcciones auxiliares, afecciones sectoriales etc…), y por tanto se aplicará un valor de **5,52 €/m².**

CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN

Valor promedio = (Valor catastral + Valor Inicial) /2
Precio Medio = (334.21 €/m² + 5.52 € /m²) / 2 = 169.87 €/m²
Aplicando este precio sobre la superficie del porche (96.96 m²):

VALOR TASACIÓN = 169.87 €/m² x 96.96 m² = **16.470,60 €**

El valor de tasación de los 96.96 m² de porche que se deben ocupar para la finalidad expresada por el solicitante alcanza la cifra de **16.470,60€** (DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS)

Getxo, a 14 de julio de 2021

Por estudio torre elorduy slp

Marcos de la Torre – ARQUITECTO