



VALORACIÓN TÉCNICA EN MORALES DEL VINO
15-16102

1

AYUNTAMIENTO DE MORALES DEL VINO

7 de noviembre de 2016

ASUNTO: VALORACIÓN TÉCNICA

Nº EXPTE: 15-16102

SOLICITANTE: Ayuntamiento

LOCALIZACIÓN: C/ Libertad. Parcela VH2 del Pla Parcial del Sector 20. Morales del Vino.

El Técnico que suscribe, a instancia del Ayuntamiento mencionado y en relación al Expediente de valoración del inmueble de referencia, previo examen y comprobación de los aspectos técnicos y urbanísticos de su competencia, emite el siguiente

INFORME:

1. Antecedentes.

Por parte del Ayuntamiento de Morales del Vino se solicita la valoración de la parcela municipal situada en la C/ de la Libertad, desarrollada por el Plan Parcial del Sector 20, de Morales del Vino.

2. Descripción física de la finca.

Se trata de una parcela de forma trapezoidal y una superficie de 2.193,11 m² según consta tanto en el Plan Parcial aprobado como en el correspondiente proyecto de actuación.

La parcela linda al norte con la C/ La Libertad en una longitud de 89,51 m., al sur dispone de una medianera de 86 m. que linda con las traseras de tres parcelas de Los Sauces e igualmente con el lindero trasero de tres parcelas del Sector 8. Al este, en una longitud de 25 m. linda con la parcela VH1, del Plan Parcial del Sector 20, y al oeste con la parcela catastral rústica 554 del polígono 1.

Se trata de una parcela situada dentro de un área de ampliación del municipio, en el eje del Camino de Entrala, a partir del cual se han ido realizando diversos planes parciales, hoy desarrollados, de ampliación del suelo urbano.

3. Características Urbanísticas

El planeamiento vigente en el municipio son Normas Subsidiarias Municipales de Morales del Vino y Puntos aprobados definitivamente mediante acuerdo de la CTU de fecha 31 de octubre de 1991.

La parcela como hemos dicho proviene del desarrollo de un Plan Parcial, que si bien no venía contemplado en las Normas citadas se llevó a cabo a través de una modificación puntual de las mismas aprobada definitivamente por la Comisión provincial de urbanismo de fecha 6 de abril de 2005.



El Plan Parcial contempla la parcela que nos ocupa dentro de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, en este caso la correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector.

Según las indicaciones del Plan Parcial, se destinará a vivienda con algún tipo de protección en cumplimiento de lo estipulado en el artículo único de la Ley 10/2002 de 10 de julio de modificación de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, que especifica lo siguiente:

A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto:

*a/ El planeamiento fijará un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente según el tipo de municipio y de sector; en suelo urbano, entre los usos no predominantes para los que se reserve suelo podrá incluirse la edificación de viviendas con cualquier régimen de protección, **en suelo urbanizable esta inclusión será obligatoria**, conforme al apartado siguiente.*

b/ El porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección no podrá ser inferior:

-En suelo urbanizable delimitado al 10% del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante residencial, con un máximo del 50%.

La parcela que nos ocupa es la que el Plan Parcial contempla para el cumplimiento del mínimo del 10% de vivienda con algún tipo de protección.

En cuanto a las condiciones de edificabilidad y edificación aplicables son las siguientes:

-Índice de edificabilidad: 0,90 m²/m²
lo que supone que para el total de la parcela son 1.973,80 m²

-Condiciones de parcelación: Parcela mínima: 150 m²
Parcela máxima: 500 m²
Frente mínimo a vía pública: 6m.

- Altura máxima (nº plantas) 2
- Altura máxima (cornisa) 7 m.
- Altura máxima edificación 10 m.
- Ocupación máxima parcela 75 %
- Retranqueo mínimo a alineación exterior 0 m.
- Retranqueo máximo a alineación exterior 7 m.
- Retranqueo mínimo a fondo de parcela 3 m

- Cuerpos volados:

Como máximo de 1,50 m. que no podrán sobresalir de la alineación oficial exterior



- Se autorizan soluciones de cubierta plana
- Se autorizan usos bajo cubierta y las soluciones de cubierta tipo mansarda.
- Se prohíbe en fachadas el uso de chapados de baldosín, gres o similares salvo como elementos ornamentales no dominantes.

En cuanto a los usos se establecen los siguientes:

Uso exclusivo: Vivienda familiar con un 25% destinado a despacho u oficina profesional como optativo. Es obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Usos tolerados:

- Garaje y Servicios del automóvil: Vinculado.
- Dotacional deportivo: Al aire libre.
- Parques y Jardines
- Recreo y Expansión

La parcela se encuentra por lo tanto dentro de una urbanización de reciente creación, que ha sido recibida por el Ayuntamiento con fecha 28 de septiembre de 2010, cumpliendo la parcela con la condición de solar en las condiciones descritas en el art. 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. Valoración

El cálculo del valor de los terrenos citados a día de hoy, se estima en base al carácter de vivienda protegida y a la tipología edificatoria de vivienda en hilera, teniendo en cuenta igualmente que el número máximo de viviendas asignado a la parcela por el Plan Parcial es de 14, y que en ningún caso podrán obtenerse más de 14 parcelas como resultado de segregaciones de la parcela inicial, en base a las condiciones de parcela mínima establecidas.

Dado que la edificabilidad máxima de la finca es de 1.973,80 m², implica que cada parcela puede contener una vivienda unifamiliar adosada de 140,9 m², distribuidos en dos plantas, lo que podría suponer aproximadamente en torno a 110 m² útiles de vivienda.

Teniendo en cuenta los precios de venta y de construcción de los inmuebles se entiende que el valor del suelo para la construcción de viviendas de las características citadas anteriormente ascendería a 55 €/ m².

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	PRECIO UNITARIO (€)	PRECIO TOTAL (€)
VH-2	2.193,11	55,00 €	120.621,05 €
TOTAL			120.621,05 €



VALORACIÓN TÉCNICA EN MORALES DEL VINO
15-16102

4

Por lo que la valoración total de la parcela asciende a:

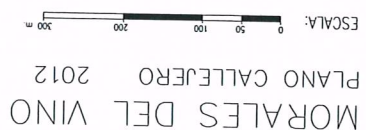
**120.621,05 € (CIENTO VEINTE MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN EUROS
CON CINCO CÉNTIMOS).**

Y para que conste se expide el presente informe en Morales del Vino a 7 de noviembre de 2016.

LA ARQUITECTA DE LA MANCOMUNIDAD
DE LA TIERRA DEL VINO

Carmen Pino Muga





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
49141A001009230000PB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
MN MUNICIPIO Polígono 1 Parcela 923	
CAMINO ENTRALA. 49190 MORALES DEL VINO [ZAMORA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o Labradío secoano 04]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

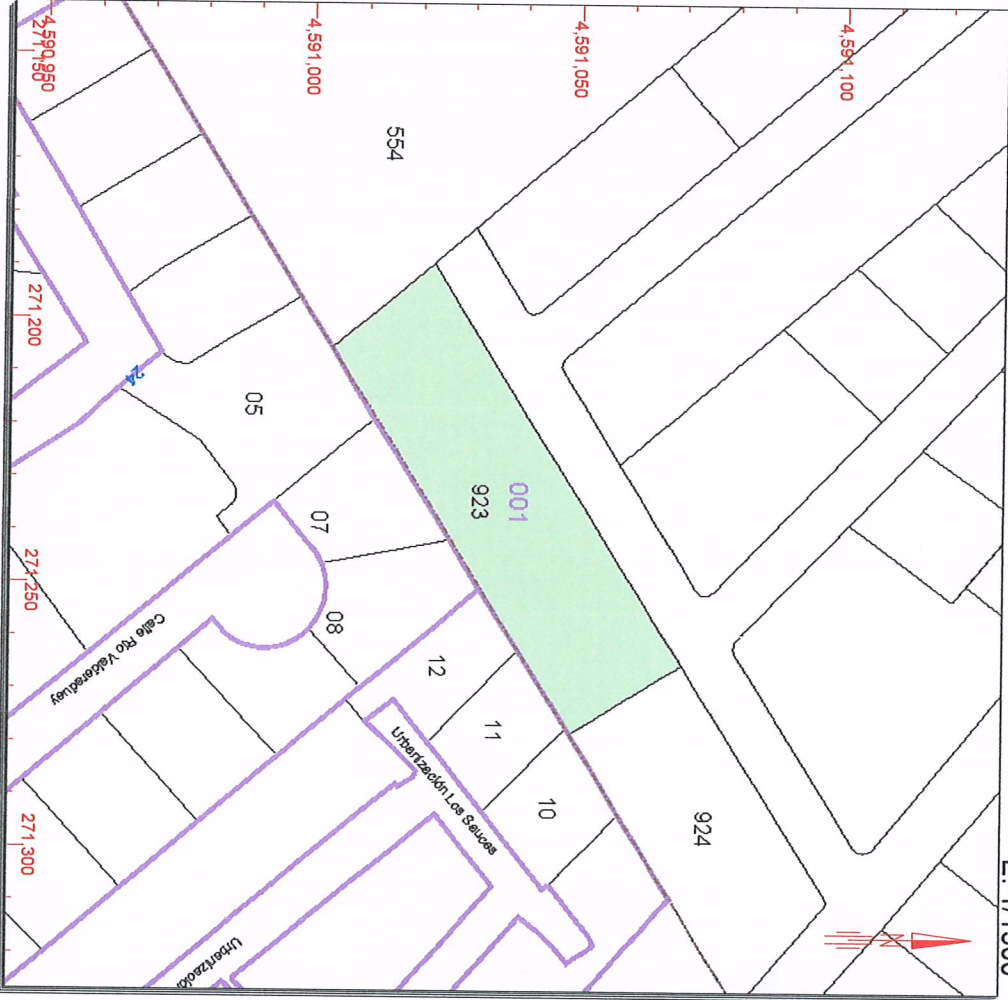
SITUACIÓN	
Polígono 1 Parcela 923	
CAMINO ENTRALA. MORALES DEL VINO [ZAMORA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
--	2.190 --

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

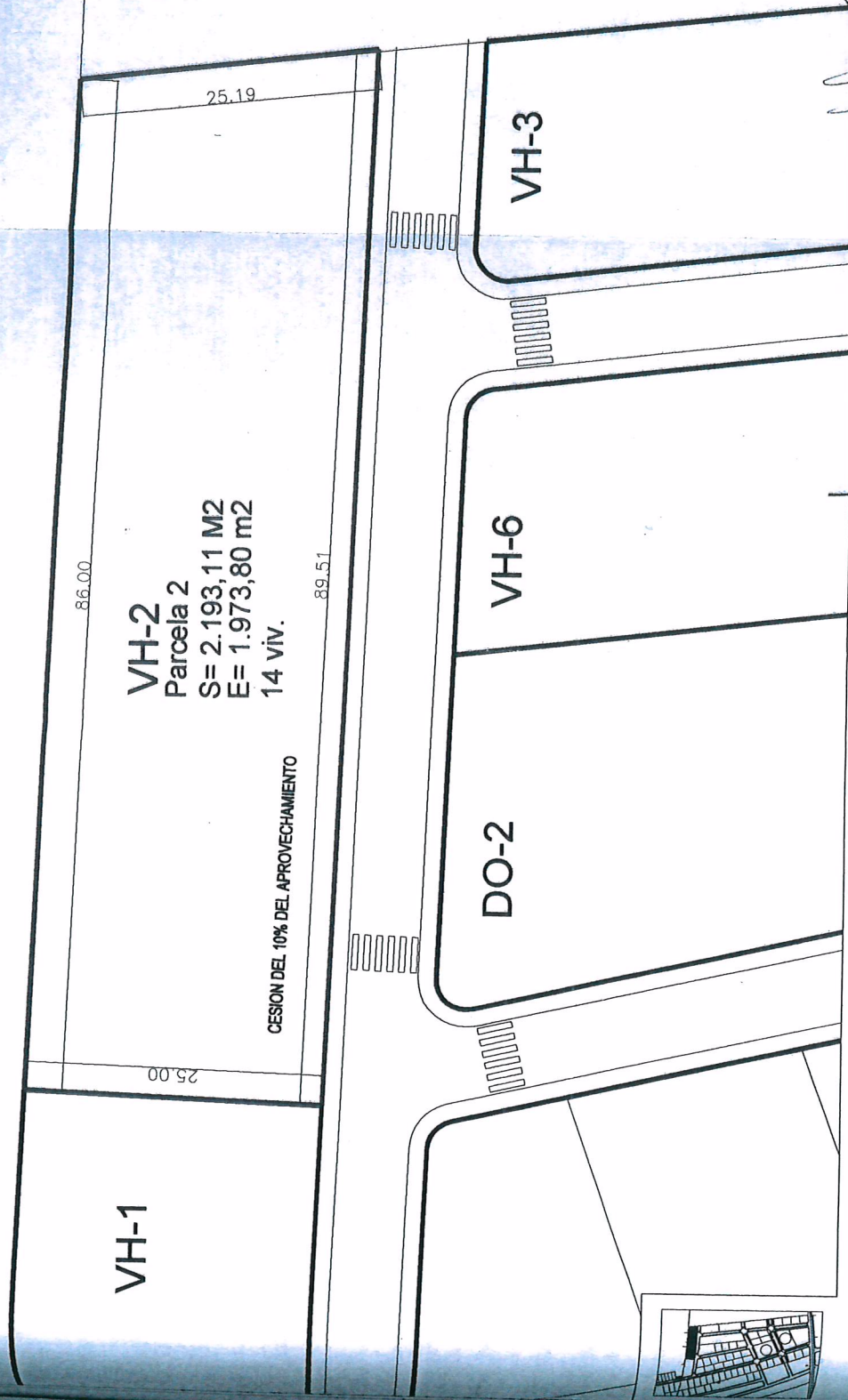
Municipio de MORALES DEL VINO Provincia de ZAMORA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.



VH-1

VH-2
Parcela 2
S= 2.193,11 M2
E= 1.973,80 m2
14 VIV.

CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO

DO-2

VH-6

VH-3



APROBADO DEFINITIVAMENTE
DECRETO DE FECHA 18 JU.
EL SECRETARIO.



ARQUITECTO

Quini

JAVIER GARCIA SECO
COLEGIO COAL. N° 3264
CEL. 980 33 71 41
jgarcia@coac.com

ABOGADOS

JMBR

JAMBRINO MARTIN
COLEGADOS COAL. N° 1.128
CEL. 980 33 71 41
jmartin@coac.com

PROMOTOR:

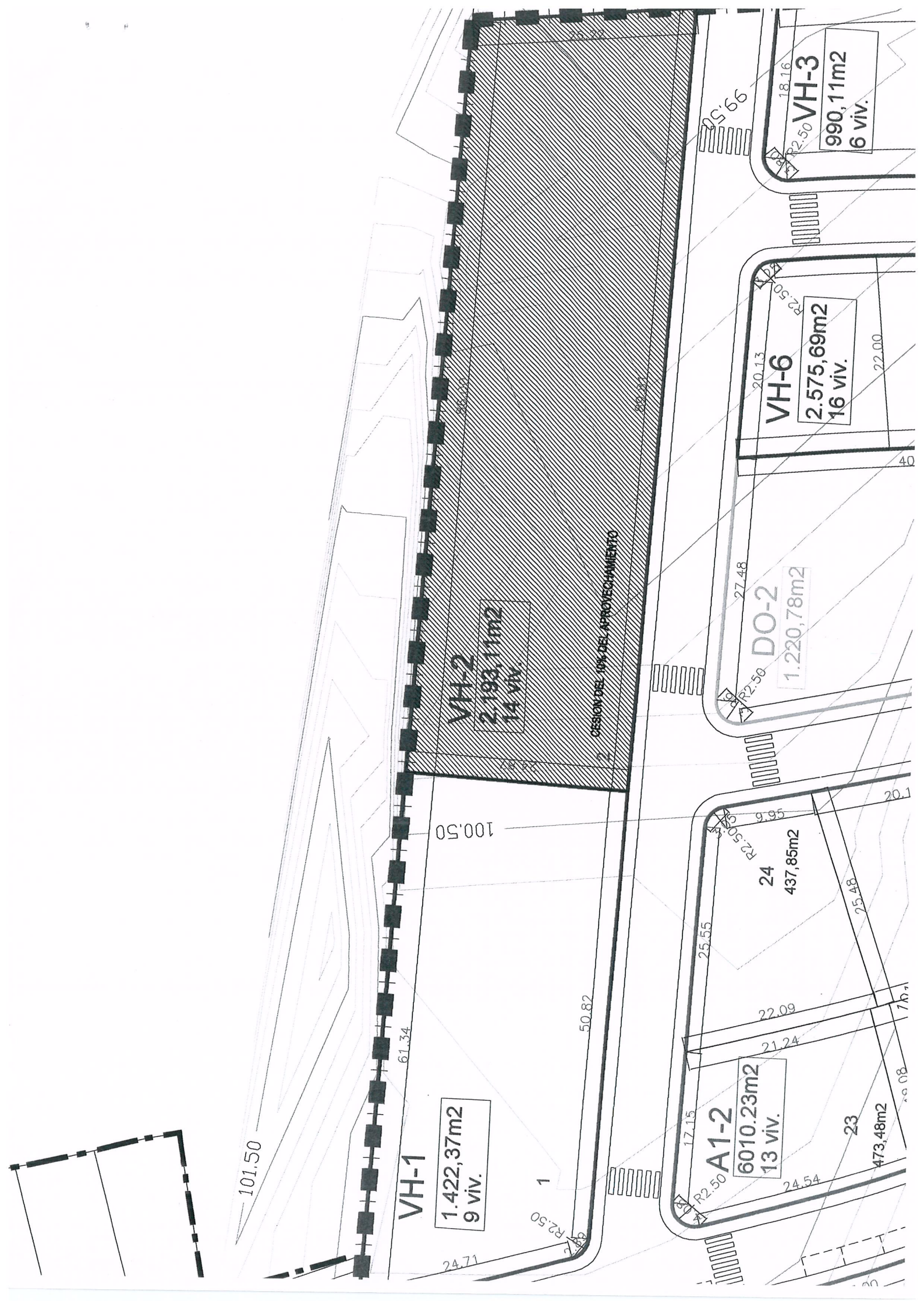
HEREDEROS DE SUYESO
MARTIN JULIAS

PROYECTO DE ACTUACION
PLAN PARCIAL DE SECTOR

FICHA 2

FICHAS DE REPARCELACION
ESCALA 1/400

NOVIEMBRE



PARCELA	ZONIFICACION USO	SUPERFICIE
EL1	Espacios libres de uso y dominio público	2.126,37
EL.2	Espacios libres de uso y dominio público	1.814,56
	Aparcamientos Publicos	2004,30
	Red Viaria	11.753,84
TOTAL SUPERFICIE CESIONES OBLIGATORIA		17.699,07

1.6.4.2. Cesiones obligatorias de carácter local.

La cesión del 10% del Aprovechamiento del sector es la siguiente:
Aprovechamiento del sector=Aprov.Residencial+Dotacional Privado

SUPERFICIE		APROVECHAMIENTO
SUP. RESIDENCIAL + DO-3	31.320,58m ²	19.688,61 m ²
DOTACIONAL PRIVADO DO-3		
APROVECHAMIENTO TOTAL LUCRATIVO DEL SECTOR		19.688,61 m ²

10% APROVECHAMIENTO TOTAL = 1.968,86 m² EDIFICABLES QUE EL PLAN CEDE AL AYUNTAMIENTO.

TABLA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO

CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO				
ZONIFICACIÓN Y USO	PARCELA Nº	INDICE EDIFICABILIDAD M2/M2	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
VIVIENDAS EN HILERA-VIVIENDA PROTEGIDA	VH 2	0,9	2.193,11m2	1.973,80m2
TOTAL				1.973,80m2
CESION 10%APROVECHAMIENTO TOTAL 1973,80 m2 totales realmente cedidos				

Esta cesión (Edificabilidad) se concreta y materializa en la parcela VH-2, cuyas condiciones de superficie y aprovechamiento, están contenidos en el cuadro anterior.
Es decir, se materializará como cesión de 10% del aprovechamiento la superficie de suelo necesaria para garantizar esta edificabilidad. Se destinara Vivienda con algun tipo de protección en cumplimiento de los estipulado en el artículo unico de la Ley 10/2002 de 10 de julio de modificación de la ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y Leon.