

AYUNTAMIENTO DE MORALES DEL VINO

8 de agosto de 2016

ASUNTO: VALORACIÓN TÉCNICA

Nº EXPTE: 15-16067

SOLICITANTE: Ayuntamiento

LOCALIZACIÓN: Camino de Cazorra. 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 cinco parcelas situadas en el Camino de Cazorra y una calle perpendicular a esta, denominada como Camino de Servicio, que figura recogido como vial público en el plano de alineaciones de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes en el municipio.

Las citadas parcelas provienen de la segregación de una finca matriz, de titularidad municipal, que se aprobó en el Pleno de Ayuntamiento de fecha 11 de septiembre de 2009.

El presente documento incluye ficha catastral de la parcela matriz, puesto que la segregación aprobada no ha sido aún transmitida y regularizada en el Catastro. Dicha finca matriz está situada en la esquina del Camino de Cazorra (de 10 m. de anchura) con el denominado Camino de Servicio (de aproximadamente 11 m. de anchura en el frente de las parcelas que nos ocupan), que se encuentra sin pavimentar, aunque dispone de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento.

2. Descripción física de las fincas.

Se trata como se ha dicho de cinco parcelas sin edificaciones, aunque se utilizan para almacenaje de diferentes utensilios, las cuales no delimitadas físicamente en el terreno mediante vallado individual, aunque sí existe un vallado perimetral a base de malla de simple torsión de la parcela matriz original. La topografía del terreno es prácticamente horizontal hacia las dos calles a las que tiene acceso. La descripción de cada una de las fincas es la siguiente:

-Parcela 1: Se trata de una parcela prácticamente rectangular, con una superficie de 607,09 m². Linda al norte con el Camino de servicio en un frente de 15 m., al sur (14 m.) con la parcela rústica 213 del polígono 1 y referencia catastral 49141A001002130000PZ, al este con la parcela urbana ubicada en Camino de Servicio nº 4 y referencia catastral 2515004TL7921S0001FY en una longitud de 41,78 m., y al oeste linda 42 m. con la parcela nº 2.

-Parcela 2: De condiciones similares a la anterior, superficie de 609,84 m², linda al norte hacia el camino de Servicio en una longitud de 15 m., al sur 14 m. con la parcela rústica 49141A001002130000PZ, al este con la parcela 1 (42 m) y al oeste con las parcelas 3, 4 y 5, con una distancia de 42,24 m.

-Parcela 3: Parcela en esquina con frente al norte de 28,14 m. a camino de servicio y 12,84 m. a Camino de Cazorra al oeste. Su superficie total es de 402,34 m². Linda al sur con la parcela 4 en una dimensión de 29,19 m. y al este con la parcela 2 (15,44 m).

-Parcela 4: Con frente de 15 m. exclusivamente al Camino de Cazorra situado al oeste y superficie de 422,09 m². Linda al norte con la parcela 3 (29,19 m) al sur con la parcela 5 (29,87 m) y al este con la parcela 2 (42,24 m).

-Parcela 5: Con una superficie de 421,50 m². Dispone de frente de 15 m. al oeste de la finca hacia el Camino de Cazorra, lindando al norte con la parcela 4 (29,87 m), al sur con la parcela rústica 49141A001002130000PZ (30,54 m) y al este linda 13 m. con la parcela nº 2.

Se incluye en el presente expediente planto con la reparcelación aprobada donde figura cada una de las fincas descritas.

3. Características Urbanísticas

El planeamiento vigente en el municipio son Normas Subsidiarias Municipales de Morales del Vino y Pontejos aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la CTU de fecha 31 de octubre de 1991, las cuales sitúan las parcelas de referencia dentro del Suelo Urbano, en una zona donde resulta de aplicación la ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada nivel 1 (A1).

Las condiciones de edificabilidad y edificación de esta zona de ordenanza son las siguientes: (Art. 2.5 del Título IV):

-Índice de edificabilidad:	0,50 m ² /m ² aplicables hasta 500 m ² de superficie, 0,30 m ² /m ² aplicables entre 500 y 1000 m ² de superficie y 0,10 m ² /m ² aplicables a partir de 1000 m ² de superficie.
- Altura máxima (nº plantas)	3
- Altura máxima (cornisa)	10 m.
- Altura máxima edificación	12 m.
- Fondo máximo edificable	No se fija
- Ocupación máxima parcela 50 %	
- Retranqueo máximo a alineación exterior	No se fija.
- Retranqueo mínimo a linderos laterales	3 m
- Pendiente máxima de cubiertas	No se fija
- Tipología edificatoria permitida	exenta
- Parcela mínima	400 m ² y 15 m. de frente a vía pública.
- Parcela máxima	1.500 m ²
- Se autorizan soluciones de cubierta plana.	
- En ningún caso se autorizarán los usos bajo cubierta cuando la vivienda propuesta tenga 3 plantas sobre rasante.	

- La composición de la edificación será completamente libre, prohibiéndose en fachada el uso de chapados de gres, baldosín o similares excepto como elementos ornamentales no dominantes.

En cuanto a los usos se establece el uso casi exclusivamente residencial con mínima tolerancia para otros usos privados. Admite los siguientes usos básicos (Art. 3.5 del Título II):

- Vivienda familiar: Unifamiliar (1 o 2 grupos familiares).
- Espectáculos-Reunión: Vinculado (locales comunidad).
- Talleres: Vinculado a viviendas (hasta 75 m²).
- Garaje y Servicios del automóvil: Vinculado.
- Dotacional deportivo: Al aire libre o en edificio de uso exclusivo.
- Dotacional Asistencial: Todos.
- Dotacional Escolar: En edificio de uso exclusivo
- Parques y Jardines
- Recreo y Expansión

A tenor de lo anterior cabe decir que cada una de las parcelas objeto de esta segregación dispone de superficie suficiente para poder volver a ser objeto de una nueva división.

3. Valoración

El cálculo del valor de los terrenos citados a día de hoy, considerándolos edificables conforme a la ordenanza descrita, se estima en base al mercado inmobiliario del municipio. Se han tenido en cuenta las condiciones urbanísticas, las infraestructuras, la orientación, la geometría y la superficie, los usos y la demanda de suelo actual en el municipio.

El cálculo del valor de las fincas difiere ligeramente de las situadas hacia el camino de Cazorra a las que disponen de frente hacia el Camino de Servicio, teniendo en cuenta principalmente que este último se encuentra a falta de realización de obras de urbanización para alcanzar la condición de solar (pavimentación, alumbrado...), y según lo establecido en el art.41 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León *los propietarios de suelo urbano consolidado tienen el deber de completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, debiendo costear los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.*

Hay que tener en cuenta las condiciones especiales de la parcela 3, situada en esquina (linderos a los que no se fija retranqueo), que cumple con la condición de solar, y que tiene diferentes condiciones al resto de las fincas.

Por otro lado los costes de las obras de urbanización deberían asumirse por las parcelas 1 y 2 que son las únicas que no cumplirían con la condición de solar.

Parcela	Superficie (m ²)	Precio unitario (€/m ²)	Precio total (€)
Parcela 1	607,09	36,00	21.855,24 €
Parcela 2	609,84	36,00	21.954,24 €
Parcela 3	402,34	54,00	21.726,36 €
Parcela 4	422,09	52,00	21.948,68 €
Parcela 5	421,50	52,00	21.918,00 €
TOTAL	2.462,86		109.402,52 €

Por lo que, resulta que la valoración a que corresponde la totalidad de las parcelas objeto del presente informe asciende a la cantidad de:

109.402,52 € (CIENTO NUEVE MIL CUATROCIENTOS DOS EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS).

Y para que conste se expide el presente informe en Morales del Vino a 8 de agosto de 2016.

LA ARQUITECTA DE LA MANCOMUNIDAD
DE LA TIERRA DEL VINO

Carmen Pino Muga