



AYUNTAMIENTO DE MORALES DEL VINO

VALORACIÓN TÉCNICA DE PARCELA

EXPEDIENTE: 15-16068

FECHA: OCTUBRE DE 2016

LOCALIZACIÓN: C/ MALVASÍA Nº 29. PARCELA 134 DEL SECTOR 5. MORALES DEL VINO

LA ARQUITECTA DE LA MANCOMUNIDAD
DE LA TIERRA DEL VINO

Carmen Pino Muga





AYUNTAMIENTO DE MORALES DEL VINO

17 de octubre de 2016

ASUNTO: VALORACIÓN TÉCNICA

Nº EXPTE: 15-16068

SOLICITANTE: Ayuntamiento

LOCALIZACIÓN: Calle Malvasía nº 29. Parcela 134 del Sector 5. 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/ Malvasía nº 29, ubicada dentro del suelo desarrollado por el Plan Parcial del Sector nº 5, encontrándose actualmente dentro del **suelo urbano consolidado**.

El Ayuntamiento solicita al técnico que suscribe la realización de una valoración técnica de la finca indicada.

2. Descripción física de la finca.

Se trata de una parcela rectangular (20 m. de fachada por 25 m. de fondo, es decir 500 m² de superficie total) de topografía prácticamente horizontal, que linda al este con vía pública, la Calle Malvasía, a los laterales con parcelas urbanas desarrolladas en el mismo plan parcial de características similares a la que nos ocupa, y al fondo de parcela, al oeste linda con parcela rústica también municipal, concretamente con la parcela donde se sitúa el depósito de agua y el campo de fútbol.

Actualmente la parcela que nos ocupa sirve de paso a la parcela rústica municipal, existiendo una puerta al fondo para garantizar el acceso a las instalaciones del campo de fútbol. (Ver fotografías anexas).

Es deseo del Ayuntamiento poder mantener y garantizar el paso actual, por lo que la parcela de 500 m², dispondrá de una servidumbre de paso en el lado medianero situado al norte de la finca, que tiene una anchura a fachada de 4 m. por toda la longitud de la finca, (25 m.) hasta conectar con las puertas de acceso a la parcela del campo de fútbol. Esto supone una banda de servidumbre de 100 m² (4mx25m), en el lateral norte de la finca que nos ocupa.

La descripción física de la finca es entonces como sigue:

Parcela rectangular de 500 m² de superficie total (20m a fachada por 25 m. de fondo). Linda al norte con la parcela catastral 1017327TLN0001OJ (calle Malvasía 31), disponiendo en ese frente de una servidumbre de paso de 4 m. de anchura a fachada y 25 m. de fondo (toda la longitud de la parcela), linda al sur con la parcela catastral 1017329TL7911N0001RJ (C/ Malvasía 27), al este con calle Malvasía en frente de 20 m., de los cuales 4 m. deberán quedar libres para garantizar el paso por la servidumbre citada, y al oeste linda con la parcela catastral rústica municipal 49141A001008080000PR.



VALORACIÓN TÉCNICA DE LA PARCELA 134 DEL SECTOR 5 DE MORALES DEL VINO.
15-16068

3

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 Urbanizable, que fue desarrollado tras la aprobación del Plan Parcial del Sector 5, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la CTU de fecha 8 de marzo de 1996.

Según el Plan Parcial aprobado la ordenanza de aplicación es la de Vivienda Unifamiliar Aislada nivel 1 (A1).

Las condiciones de edificabilidad y edificación de esta zona de ordenanza son las siguientes:

- Parcela mínima 400 m² y 15 m. de frente a vía pública.
- Parcela máxima 1.500 m²

Dada la superficie de la parcela (500 m²), y las condiciones de parcela mínima exigidas cabe decir que la parcela en su estado actual no puede segregarse.

- Índice de edificabilidad: 0,50 m²/m² aplicables hasta 500 m² de superficie, 0,30 m²/m² aplicables entre 500 y 1000 m² de superficie y 0,10 m²/m² aplicables a partir de 1000 m² de superficie.

Esto supone que la parcela con una superficie de 500 m² dispone de una edificabilidad máxima de 250 m².

- 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 3 m.
- Retranqueo mínimo a linderos laterales 3 m

No obstante dado que existe una servidumbre de 4 m. de anchura en el lateral situado al norte sobre dicho lateral debe garantizarse un retranqueo de al menos 4 m. para poder cumplir con las condiciones de paso de la servidumbre.

- Se autorizan cuerpos volados que no podrán sobresalir, en ningún caso, de la alineación exterior y deberán respetar un vuelo máximo de 1,50 m.

En cuanto a las **condiciones de uso** se autorizan exclusivamente los usos básicos indicados en las NSM para el uso pormenorizado de A1, que incluye:

- 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.



VALORACIÓN TÉCNICA DE LA PARCELA 134 DEL SECTOR 5 DE MORALES DEL VINO.
15-16068

4

- 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

Por otro lado el Plan Parcial indica como exclusivo el de vivienda familiar con un 25% destinado a despacho u oficina profesional como optativo. Es obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Entre los usos tolerados se admite:

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

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 de localización del municipio, así como las condiciones urbanísticas, las infraestructuras, la orientación, la geometría y la superficie, los usos, la demanda de suelo actual en el municipio y por supuesto la situación de la parcela dentro del casco urbano, muy próximo a importantes espacios dotacionales públicos: piscina, campo de fútbol, gimnasio, guardería, parques públicos...

Cabe señalar la existencia de la servidumbre citada como elemento importante a la hora de efectuar la valoración de la finca, ya que si bien el hecho de su existencia no supone un detrimento de la edificabilidad de la parcela, por otro lado implica que debe garantizarse un retranqueo mínimo de al menos 4 m. en el lateral de la servidumbre, en vez de los tres mínimos exigidos.

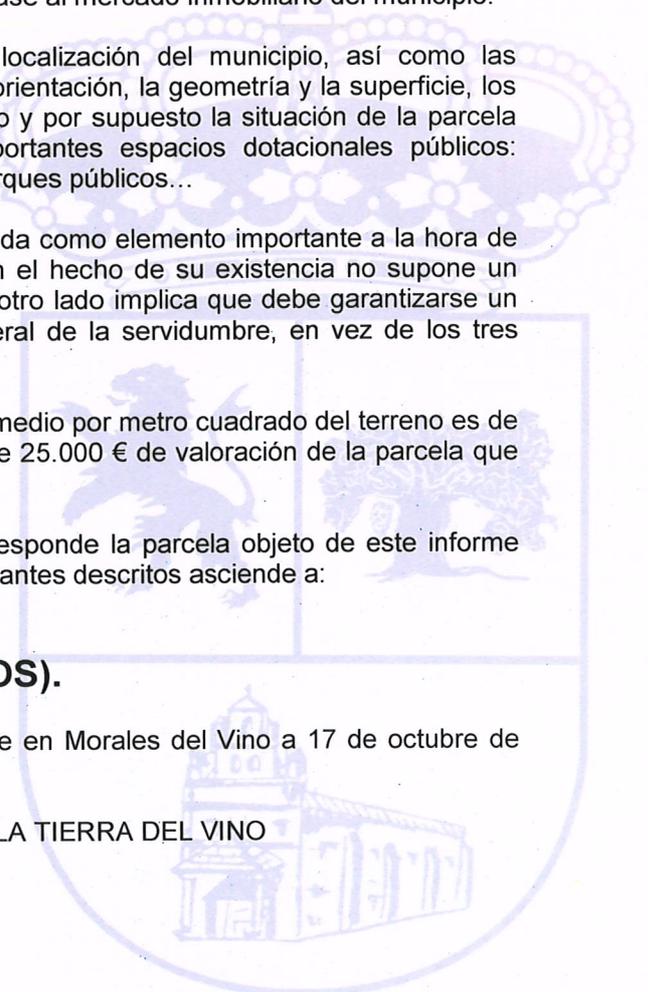
En base a todo lo anterior se estima que el valor medio por metro cuadrado del terreno es de aproximadamente 50 €, lo que supone un total de 25.000 € de valoración de la parcela que nos ocupa de 500 m².

Por lo que, resulta que la valoración a que corresponde la parcela objeto de este informe situada en la C/ Malvasía nº 29, con los condicionantes descritos asciende a:

25.000 € (VEINTICINCO MIL EUROS).

Y para que conste se expide el presente informe en Morales del Vino a 17 de octubre de 2016.

LA ARQUITECTA DE LA MANCOMUNIDAD DE LA TIERRA DEL VINO
Carmen Pino Muga



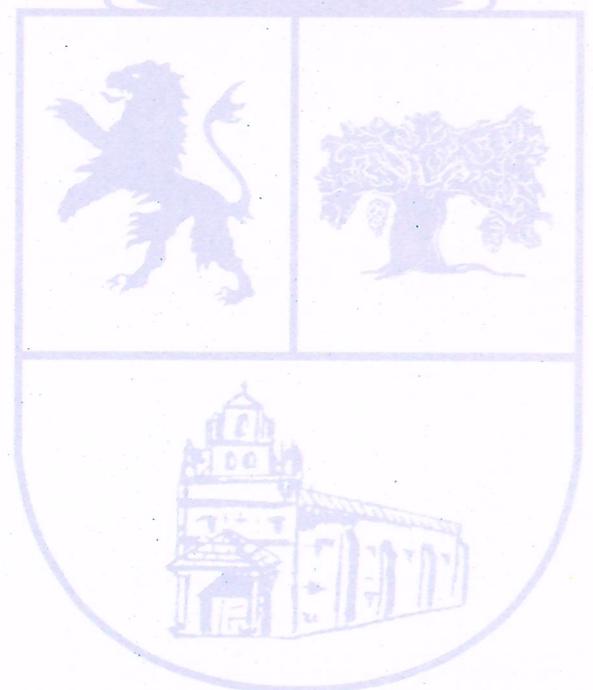


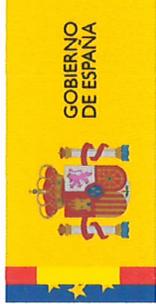
SEGREGACIÓN DE LA PARCELA 134 DEL SECTOR 5 DE MORALES DEL VINO.
15-16068

5



Vista del acceso existente en la parcela 134, objeto de esta valoración que permite el paso hacia la parte trasera a la parcela municipal donde se situa el campo de fútbol. Se delimitará exclusivamente una servidumbre de 4 m. de anchura desde la medianera de la finca colindante para garantizar el paso.





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



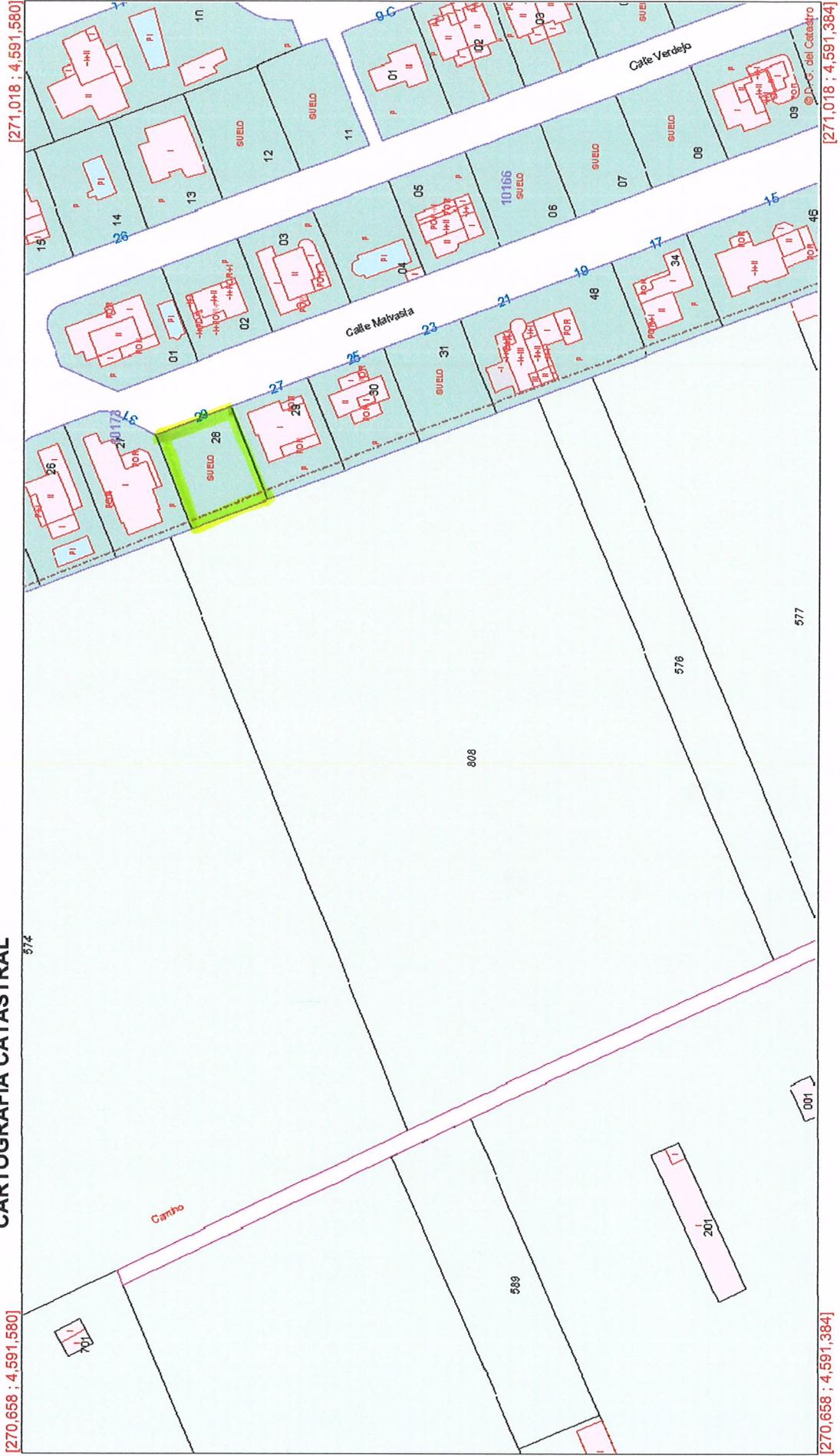
Sede Electrónica del Catastro

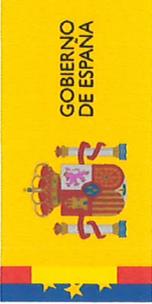
Provincia de ZAMORA
Municipio de MORALES DEL VINO
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:1.500



CARTOGRAFÍA CATASTRAL





MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

Sede Electrónica del Catastro

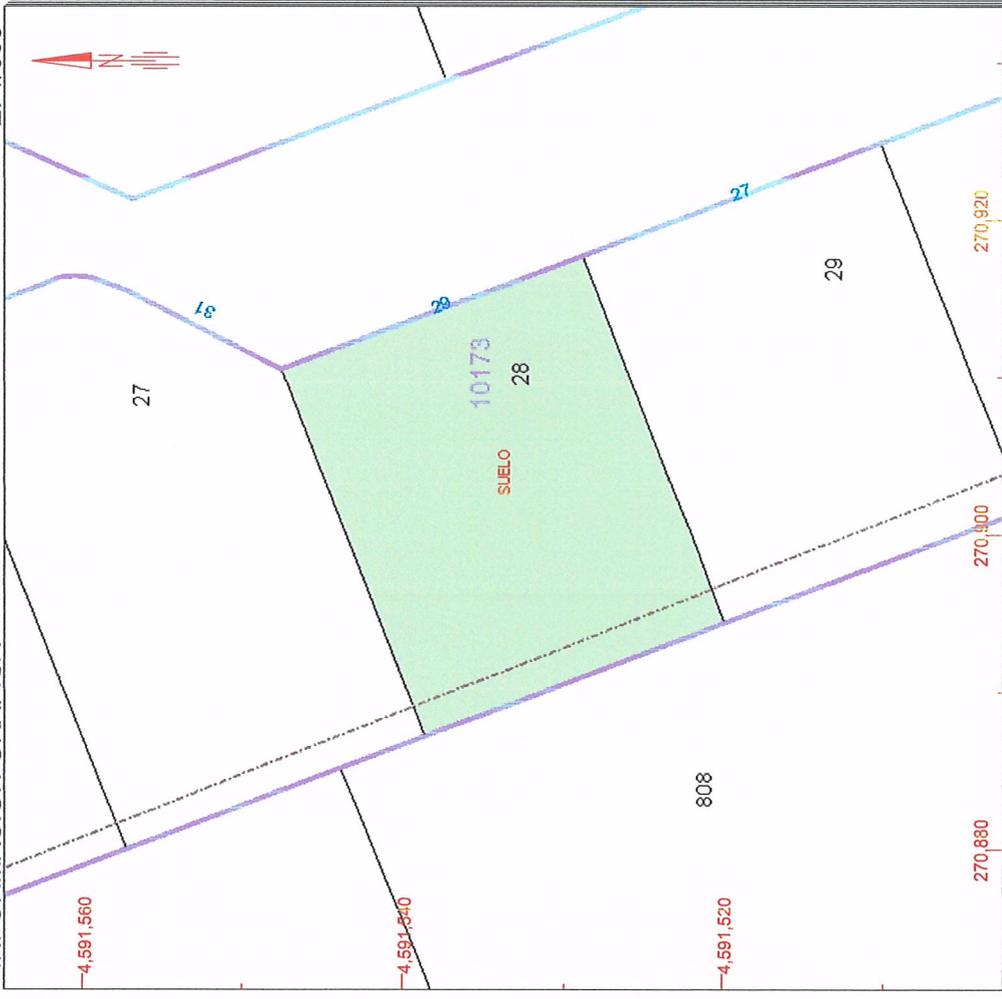
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Municipio de MORALES DEL VINO Provincia de ZAMORA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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.

270,920 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Miércoles, 24 de Agosto de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL MALVASIA 29 Suelo		
	49190 MORALES DEL VINO [ZAMORA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL MALVASIA 29		
	MORALES DEL VINO [ZAMORA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	500
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

