



## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

### EJEMPLAR:

- Excmo. Ayuntamiento*
- Tec.municipal*
- Otras Administraciones*

**GEST.19/2024**

### INFORME / VALORACIÓN

**PARCELA SEGREGADA S1** (resto finca matriz  
25232 pol.11 con ref.cat. 09221A011252320000YH)  
situada en calle La Serna s/nº,  
de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES  
(Provincia de BURGOS)

#### Técnico redactor:

Arquitecto Municipal, nº610 COACyLE-Burgos  
GREGORIO PEREZ FERNANDEZ

#### Autor del encargo:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
Merindad de Valdeporres  
Tf. 947.138010 / fax.947.138180  
e-mail: ayto@valdeporres.com

Burgos, enero de 2024





# VALORACIÓN DE SOLAR

**Parcela S1** resultante de la segregación de la parcela 25232 pol.11 en calle La Serna s/nº, con ref.cat. 09221A011252320000YH de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS)

## 1. Técnico redactor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Arquitecto Municipal** y encargado de la Oficina Técnica de Arquitectura y Urbanismo para la MANCOMUNIDAD DEL NOROESTE DE BURGOS, con sede en Soncillo, tf. fax./947.153177 y la dirección del correo electrónico [mcnoroste@gmail.com](mailto:mcnoroste@gmail.com), D. **GREGORIO PÉREZ FERNÁNDEZ**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº610, NIF: 13.113.085 – A, con domicilio en la Avda. Castilla y León nº40-bajo, CP 09006 - BURGOS, tf./fax. 947.239001 / 947.043333, móvil 629.407764 y la dirección del correo electrónico es: [gpf@gpfarquitectura.es](mailto:gpf@gpfarquitectura.es).

## 2. Solicitante/Promotor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres**, con domicilio en C/ Plaza de España, s/n, CP.09574, Pedrosa, Provincia de Burgos, C.I.F: P - 0922100 - C y tf. 947.138010 y fax. 947.138180 y la dirección del correo electrónico es: [ayto@valdeporres.com](mailto:ayto@valdeporres.com)

## 3. Datos parcela.

**Localización:** **parcela S1** (resto parcela matriz 25.232 pol11 con referencia catastral 09221A011252320000YH, situada en la calle La Serna s/nº), en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, municipio de MERINDAD DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS)

**La parcela S1** (resto parcela matriz 25.232 pol.11 con referencia catastral **09221A011252320000YH**) tiene los siguientes datos

- *tipo de suelo NNUU: suelo urbano área de borde*
- *uso principal: residencial (vivienda unifamiliar)*
- *usos compatibles: Institucionales, de equipamiento y servicios públicos; comerciales, de servicios privados y hoteleros; industrial y de almacenaje limitado a talleres domésticos, artesanales y a talleres o almacenes de servicio en planta baja o edificio exclusivo; agropecuario.*
- *titularidad catastral: Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres*

**Los linderos se describen como:**

- *al norte: en línea recta de 1,25m con calle La Serna;*
- *al sur: en línea recta de 13,29m con parcela segregada S2;*
- *al este: en línea quebrada de 6,71m + 6,73m + 4,29m + 3,08m + 5,92m + 7,95m + 0,50m con parcela de cesión a viario urbano calle La Serna S7;*
- *al oeste: en línea quebrada 0,49m + 3,75m + 10,49m + 15,44m con parcela de cesión a viario urbano calle La Serna S6.*

**La superficie de la parcela** es **286,40 m<sup>2</sup>**

**Edificaciones:** no consta.

**Cargas:** NO SE CONOCEN





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## Coordenadas georreferenciadas:

punto 01 X=439432.1494 Y=4762177.6804  
punto 02 X=439432.3607 Y=4762180.7525  
punto 03 X=439431.9048 Y=4762185.0173  
punto 04 X=439430.8908 Y=4762191.6674  
punto 05 X=439429.6400 Y=4762198.2600  
punto 06 X=439428.5047 Y=4762197.7345  
punto 07 X=439422.3975 Y=4762183.5521  
punto 08 X=439418.3155 Y=4762173.8871  
punto 09 X=439416.9073 Y=4762170.4119  
punto 10 X=439416.7245 Y=4762169.9607  
punto 11 X=439428.5047 Y=4762163.8053  
punto 12 X=439428.6327 Y=4762164.2851  
punto 13 X=439430.9443 Y=4762171.8879

## Servicios urbanos

Se accede desde vial público. Posee servicio de alcantarillado, agua potable y electricidad y alumbrado a menos de 25 m.

## Estudio y análisis:

Se encuentra en casco urbano, y con unas características urbanísticas que le hacen merecedor de la condición de excelente zona residencial, por el lugar de implantación.

Se ha ejecutado dicha valoración por un método comparativo en el que se ha tenido en cuenta los factores de Localización, Urbanismo y Arquitectura (Infraestructura y viales, Densidad y Arquitectura, Estética), Servicios y comunicaciones (Servicio de agua, electricidad, saneamiento, etc.) y Medio Ambiente (Equipamiento urbano y zonas verdes).



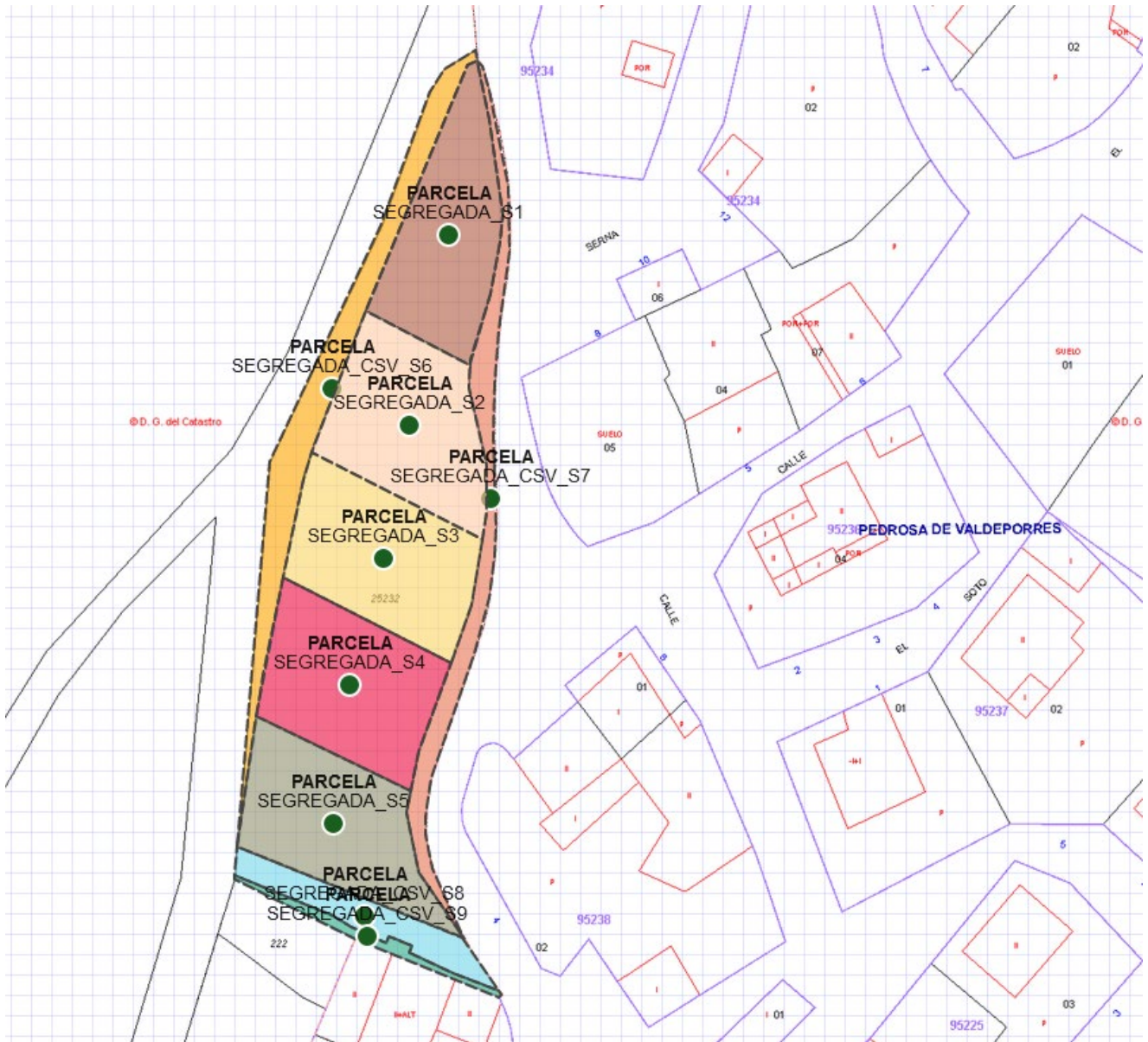


# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

Proyecto de segregación en c/La Serna pol.11 .p25232 con ref.cat.09221A01125232000 en PEDROSA DE VALDEPORRES

## Listado de Coordenadas

Zona: UTM 30 ETR589  
Identificador: SEGREGADA\_S1

### Parcela Recinto nº 1

| Pto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-----|--------------|--------------|
| 0   | 439430.94    | 4762171.89   |
| 1   | 439428.63    | 4762164.29   |
| 2   | 439428.50    | 4762163.81   |
| 3   | 439416.72    | 4762169.96   |
| 4   | 439416.91    | 4762170.41   |
| 5   | 439418.32    | 4762173.89   |
| 6   | 439422.40    | 4762183.55   |
| 7   | 439428.50    | 4762197.73   |
| 8   | 439429.64    | 4762198.26   |
| 9   | 439430.89    | 4762191.67   |
| 10  | 439431.90    | 4762185.02   |
| 11  | 439432.36    | 4762180.75   |
| 12  | 439432.15    | 4762177.68   |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 4. Datos urbanísticos de la parcela objeto de este informe-valoración.

**Clasificación del suelo:** NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE BURGOS aprobadas definitivamente por Orden 15 de Abril de 1.996 por la Consejería de Medio Ambiente de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN y publicadas en el BOCyL 9 de Mayo de 1996 - DECRETO 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación NNSs con ámbito provincial de Burgos y 05/09/2011 y 26/11/2013 Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos. **ORDENANZA. SECCION.2ª: SUELO URBANO ÁREAS DE BORDE**

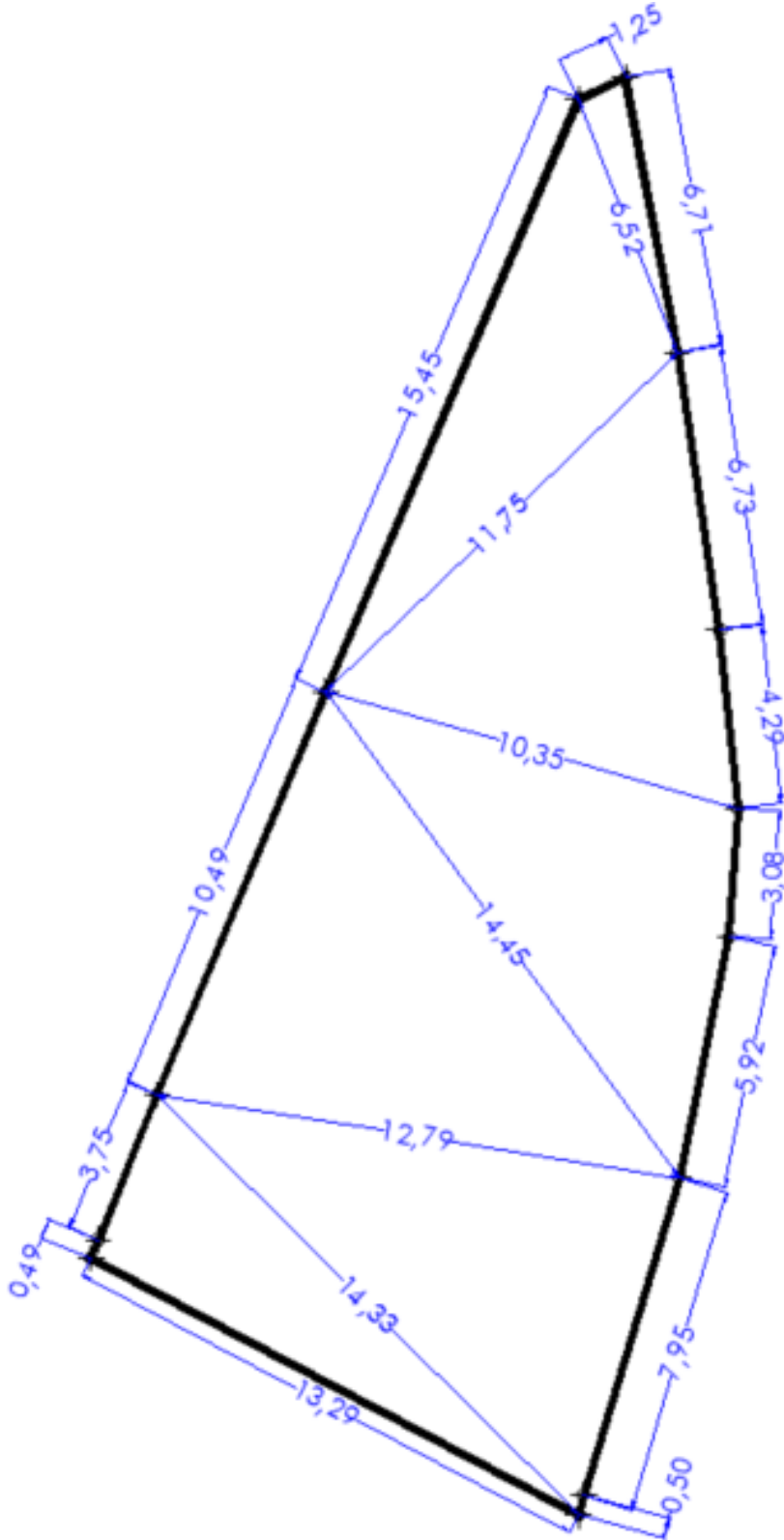
|   |
|---|
| <b>Art. 20. Alineaciones y cuerpo volados.</b> Las alineaciones estarán orientadas por las calles o vías existentes. Cuerpos volados < 1/10 ancho calle < 0,90 m.<br>Se permiten solanas, balcones, y galerías corridas a lo largo de toda la fachada análogos a los tradicionales  |
| <b>Art. 21 Ocupación máxima</b><br>60% edificación aislada<br>80% adosados o más de una edificación   |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos _Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas  |
| <b>Art.30. Uso:</b> Residencial.<br>Compatible: servicios privados garaje/almacén   |
| <b>Art. 22. Altura máxima.</b> PB + 1 y altura <7m desde la rasante de la acera ó terreno al alero. Se permiten las p.b.c<br>Realce cubierta 1 m sobre acra superior último forjado<br>Altura a cumbrera max. sobre último forjado 4,5 m.<br>Altura hab. ≥ 2,50 m. en el medio urbano y 2,20 en casas aisladas o en el medio rural<br>Naves aisladas con cubierta a dos aguas y altura máxima 7 m a línea de cornisa y 9 m a línea de cumbrera  |
| <b>Art. 23. Cubierta.</b> Teja árabe o similar color pardos o rojizos. Pendiente cubierta <45%. Los espacios b.c no computan B+1<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> >=10% cubierta<br>Baburiles retranqueo >=1 m plano fachada y m <sup>2</sup> <=10% cubierta  |
| <b>Art. 24. Sótanos y garajes.</b> Sótanos <1m sobre rasante medidos desde cara interior del forjado. Rampas garaje <18% / Meseta horizontal >4m  |
| <b>Art.27. Habitabilidad O.M. 29/11/94 + altura hab. ≥ 2,50 m. Pudiendo descender a 2,20m en las casas aisladas y en el medio rural.</b><br>Prohibición de piezas habitables sin ventilación directa al exterior.<br>Pacios interiores ≥ 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h ≥2,3 m<br>Pacios interiores >= 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h>=2,3 m.<br>Dormitorios de 1 cama ≥6 m <sup>2</sup><br>Dormitorios de 2 camas ≥10 m <sup>2</sup><br>Cuarto de Estar ≥10 m <sup>2</sup><br>Cocina ≥ 5 m <sup>2</sup><br>Retrete ≥1,5 m <sup>2</sup><br>Cocina + Cuarto de estar ≥ 14 m <sup>2</sup><br>Anchura pasillo ≥ 0,80 m<br>Entrada ≥1 m <sup>2</sup>  |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>- Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos<br>- Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>- Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>- 1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>- 1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br><b>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas.</b>  |
| <b>Art.25 y 26. Integración en el entorno y Condiciones para la integración estética.</b> Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar -tanto en su implantación como en la disposición de sus elementos constructivos- las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno. En todas las áreas se prohibirá la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras naturales utilizadas serán las naturales del lugar o las utilizadas allí habitualmente, quedando prohibida expresamente la utilización de piedras cuya coloración no se adapte al existente en el lugar. La introducción de formas compositivas, novedosas tanto en volúmenes como en fachadas y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente, con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato. Los cierres de parcela en contacto con viario público se concebirán como elementos de fachada, por lo que deberán adaptarse en cuanto a formas, materiales y colores al contexto que corresponda. En cuanto a las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Asimismo se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurren por ellos vía pública<br>Fachadas: piedras naturales y revocos.<br>Material y Colores claros y grises, con predominio de tierras, sienas y pardos; ladrillo cara vista prohibido.<br>Predominio de los macizos sobre los vanos y se permiten miradores, galerías, solanas o balcones volados.<br>Cubierta: Teja árabe o similar color pardos o rojizos / Pendiente cubierta max. 45%<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> ≥10% cubierta<br>Baburiles retranqueo≥1 m plano fachada y m <sup>2</sup> ≤10% cubierta<br>Los espacios b.c no computan B+1 |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## PLANO COTAS



Superficie parcela: **286,40 m²**





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 5. Valoración de la parcela objeto de este informe-valoración

### Obtención del precio medio de mercado de fincas urbanas

NATURALEZA DEL BIEN. Deberá identificarse cada bien con una, son las siguientes:

- TERRENO: Es el bien caracterizado por no tener ninguna construcción, por ejemplo, solar, parcela, etc. o tener una construcción declarada oficialmente en ruina de acuerdo con la normativa vigente.

### Criterios de selección:

Se consideran los siguientes criterios:

#### CRITERIOS GENERALES.-

Se consideran las siguientes calidades:

- USO
- SUPERFICIE
- EDIFICABILIDAD
- SERVICIOS

### Obtención de valor por unidad en €/m<sup>2</sup>:

#### VALOR SUELO/USOS:

Es el correspondiente al valor medio de repercusión del uso, expresado en euros/m<sup>2</sup> construidos o útiles de cada tipo de uso existente o que se pueda llegar a materializar en la finca según la edificabilidad permitida en la normativa urbanística vigente. Se obtiene multiplicando el valor tipo SUELO/USOS y por el coeficiente corrector del SUELO/USOS si procede.

#### VALOR SUELO/TERRENO:

Es el correspondiente al valor medio del terreno contenido, dentro de los linderos de la finca, expresado en euros/m<sup>2</sup>. Se aplica el coeficiente corrector por superficie del terreno. Se obtiene multiplicando el valor tipo del USO SUELO/PARCELA por el coeficiente corrector del SUELO/TERRENO.

Para obtener el PRECIO MEDIO DE MERCADO de los distintos BIENES se deberá sumar los productos de las superficies de cada tipo de USO por sus correspondientes VALORES expresados en €/m<sup>2</sup>

El PMM del terreno se obtiene: Eligiendo el mayor valor de entre:

- a).- Producto de multiplicar para cada uno de los USOS, los valores SUELO/USOS por sus correspondientes superficies

$$PMS = \sum (\text{VALOR SUELO/USOS} \times \text{sup.})$$

- b) Producto de multiplicar el valor SUELO/TERRENO por la superficie total del terreno.

$$PMS = \text{Valor SUELO/TERRENO} \times \text{Sup.}$$

Superficie parcela: **286,40 m<sup>2</sup>.**

Valor medio del suelo obtenido del manejo de precios de solares de similares características en el municipio localidad en la actualidad:

- $V_s = 59,00 \text{ €/m}^2$

Factores correctores para el suelo en función de la localidad, tipo de suelo, de la demanda, y en especial del desarrollo de este tipo de suelo como son los gastos de planeamiento y de urbanización:

- $F_c = 0,85$

El valor medio del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $V_{sc} = 59,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 50,13 \text{ €/m}^2$

El valor del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $286,40 \text{ m}^2 \times 50,13 \text{ €/m}^2 = 14.357,23 \text{ €}$

El valor del solar es **14.357,23 euros.**

Por lo tanto, el valor de la **parcela 5** (resto parcela matriz 25.232 pol.11 con referencia catastral **09221A011252320000YH**), situada en la **calle La Serna s/nº en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, MERINDAD DE VALDEPORRES** en la Provincia de BURGOS, asciende a la cantidad de **CATORCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS Y VEINTITRES CÉNTIMOS DE EURO (14.357,23 €).**

**\*IMPUESTOS: no incluidos.**

Lo que para que conste hago saber en Burgos, a 30 de enero de 2024.

Arquitecto Municipal  
MANCOMUNIDAD del  
NOROESTE de Burgos  
Gregorio Pérez Fernández  
nº 610 COACyLE – Burgos





## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

### EJEMPLAR:

- Excmo. Ayuntamiento*
- Tec.municipal*
- Otras Administraciones*

**GEST.19/2024**

### INFORME / VALORACIÓN

**PARCELA SEGREGADA S1** (*resto finca matriz 35232 del polígono 11,  
con ref.cat. 09221A011352320000YT*)  
*situada en la calle La Serna s/nº,*  
de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES  
(Provincia de BURGOS)

#### Técnico redactor:

Arquitecto Municipal, nº610 COACyLE-Burgos  
GREGORIO PEREZ FERNANDEZ

#### Autor del encargo:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
Merindad de Valdeporres  
Tf. 947.138010 / fax.947.138180  
e-mail: ayto@valdeporres.com

Burgos, enero de 2024





## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

# VALORACIÓN DE SOLAR

**Parcela S1** resultante de la segregación de la parcela matriz 35232 del polígono 11 en la calle La Serna s/nº, con ref.cat. 09221A011352320000YT de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS)

### 1. Técnico redactor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Arquitecto Municipal** y encargado de la Oficina Técnica de Arquitectura y Urbanismo para la MANCOMUNIDAD DEL NOROESTE DE BURGOS, con sede en Soncillo, tf. fax./947.153177 y la dirección del correo electrónico mcnoroeste@gmail.com, D. **GREGORIO PÉREZ FERNÁNDEZ**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº610, NIF: 13.113.085 – A, con domicilio en la Avda. Castilla y León nº40-bajo, CP 09006 - BURGOS, tf./fax. 947.239001 / 947.043333, móvil 629.407764 y la dirección del correo electrónico es: gpf@gparquitectura.es.

### 2. Solicitante/Promotor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres**, con domicilio en C/ Plaza de España, s/n, CP.09574, Pedrosa, Provincia de Burgos, C.I.F: P - 0922100 - C y tf. 947.138010 y fax. 947.138180 y la dirección del correo electrónico es: ayto@valdeporres.com

### 3. Datos parcela.

**Localización:** **Parcela S1** (resto parcela matriz con referencia catastral 09221A011352320000YT, situada en la calle La Serna s/nº), en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, municipio de MERINDAD DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS)

#### La parcela tiene los siguientes datos:

- tipo de suelo NNUU: suelo urbano área de borde
- uso principal: residencial (vivienda unifamiliar)
- usos compatibles: Institucionales, de equipamiento y servicios públicos; comerciales, de servicios privados y hoteleros; industrial y de almacenaje limitado a talleres domésticos, artesanales y a talleres o almacenes de servicio en planta baja o edificio exclusivo; agropecuario.
- titularidad catastral: Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

#### Los linderos se describen como:

- *al norte: en línea recta de 24,87m con parcela 223 polígono 11 con ref.cat. 09221A011002230000YT;*
- *al sur: en línea quebrada de 1,29m + 7,76m + 11,34m con parcela cesión al vial calle La Serna;*
- *al este: en línea quebrada de 3,67m + 2,94 con parcela cesión al vial calle La Serna y 1,68 m con inmueble nº3 de la misma calle con ref.cat. 9522303VN3692S0001DZ;*
- *al oeste: en línea recta de 22,26m con calle la Serna.*

**La superficie de la parcela es** **29,81m²**

**Edificaciones:** no consta.

**Cargas:** NO SE CONOCEN





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## Coordenadas georreferenciadas:

punto X=439385.0700 Y=4762054.2800  
punto X=439378.9274 Y=4762032.8848  
punto X=439379.9480 Y=4762032.0962  
punto X=439387.7032 Y=4762032.0642  
punto X=439399.0399 Y=4762032.0672  
punto X=439401.9106 Y=4762034.3516  
punto X=439403.3800 Y=4762036.9000  
punto X=439404.1900 Y=4762038.3700

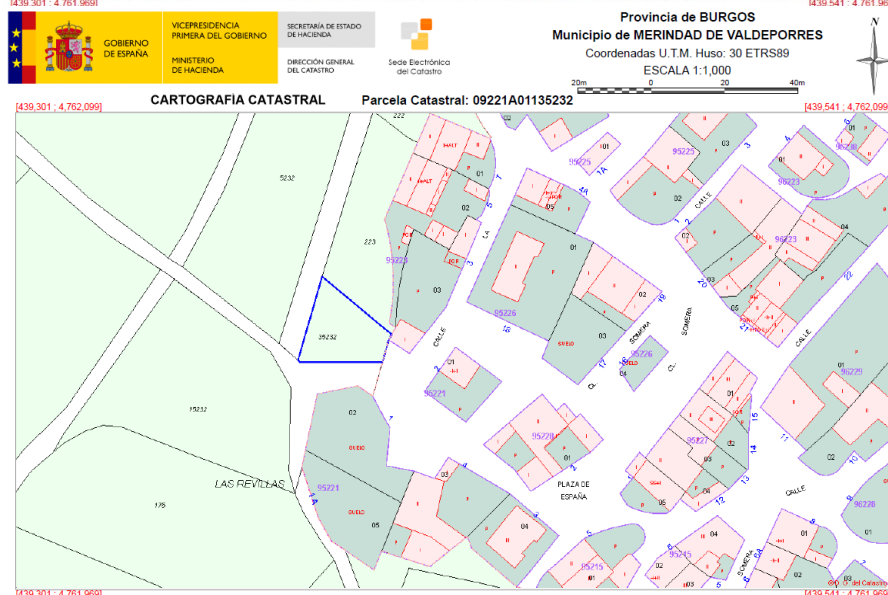
## Servicios urbanos

Se accede desde vial público. Posee servicio de alcantarillado, agua potable y electricidad y alumbrado a menos de 25 m.

## Estudio y análisis:

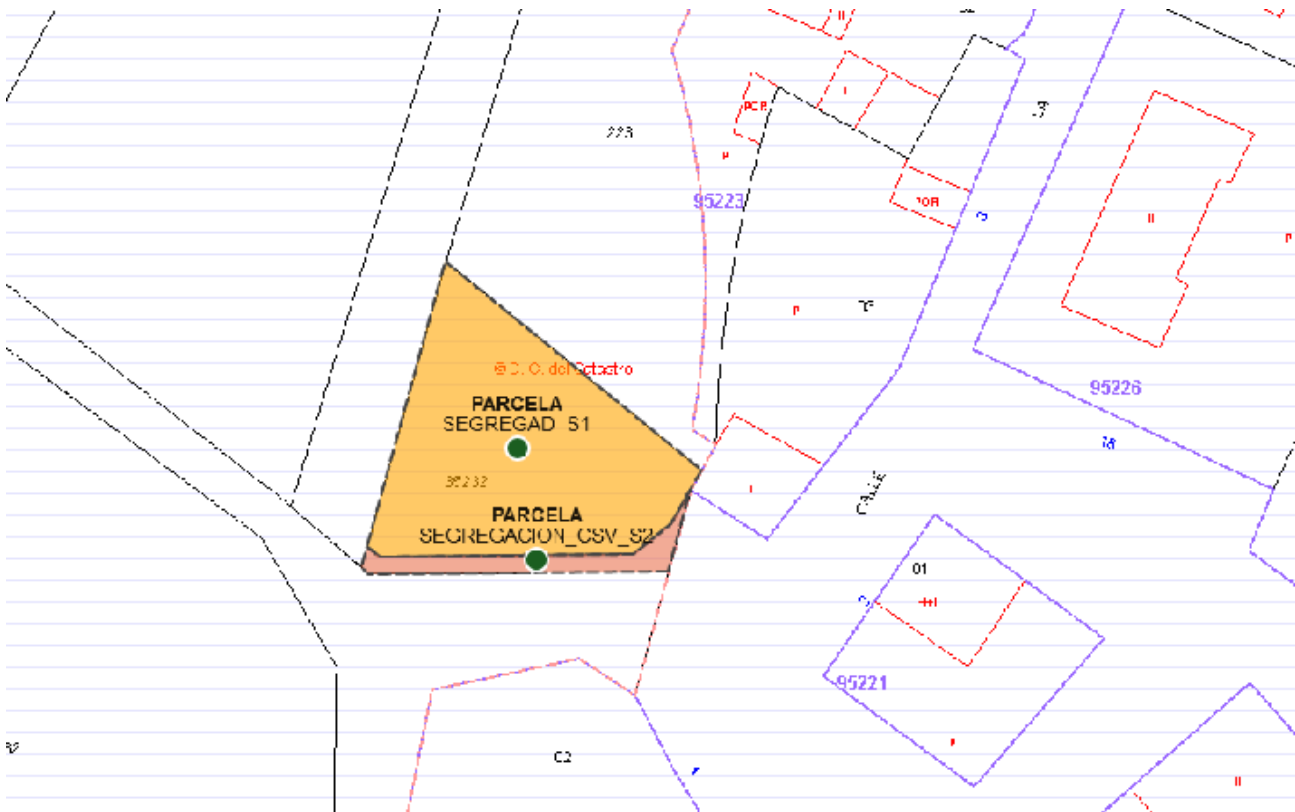
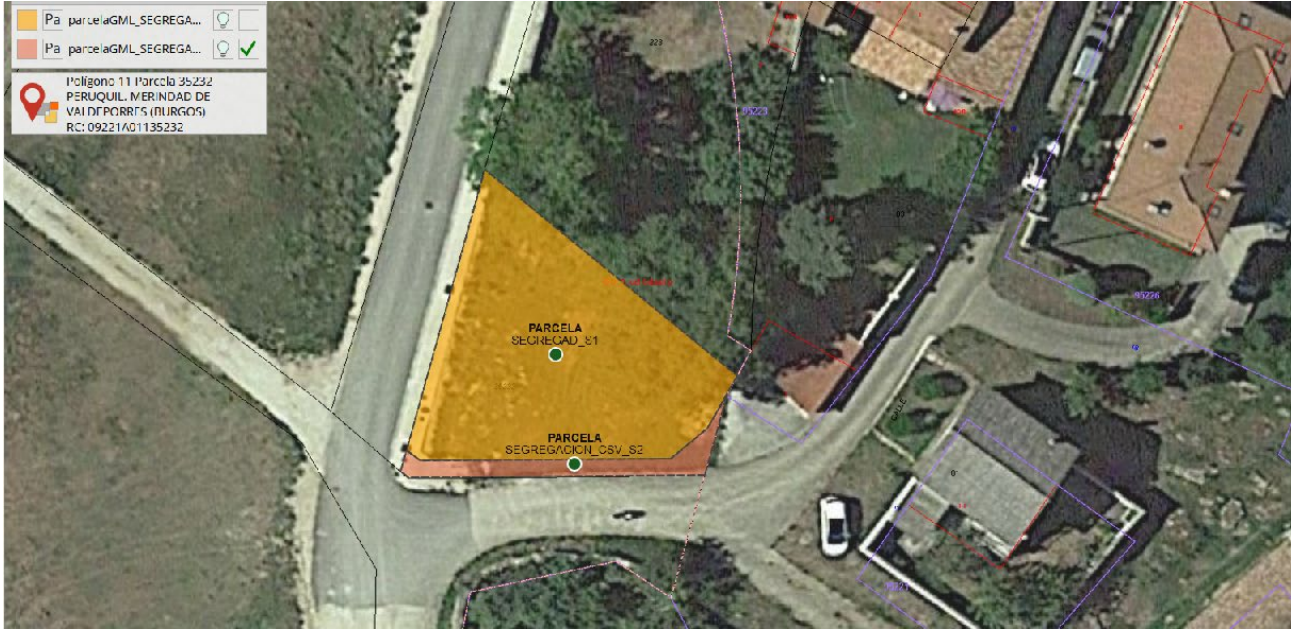
Se encuentra en casco urbano, y con unas características urbanísticas que le hacen merecedor de la condición de excelente zona residencial, por el lugar de implantación.

Se ha ejecutado dicha valoración por un método comparativo en el que se ha tenido en cuenta los factores de Localización, Urbanismo y Arquitectura (Infraestructura y viales, Densidad y Arquitectura, Estética), Servicios y comunicaciones (Servicio de agua, electricidad, saneamiento, etc.) y Medio Ambiente (Equipamiento urbano y zonas verdes).





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 4. Datos urbanísticos de la parcela objeto de este informe-valoración.

**Clasificación del suelo:** **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE BURGOS** aprobadas definitivamente por Orden 15 de Abril de 1.996 por la Consejería de Medio Ambiente de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN y publicadas en el BOCyL 9 de Mayo de 1996 - DECRETO 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación NNSS con ámbito provincial de Burgos y 05/09/2011 y 26/11/2013 Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos. **ORDENANZA. SECCION.2ª: SUELO URBANO ÁREAS DE BORDE**

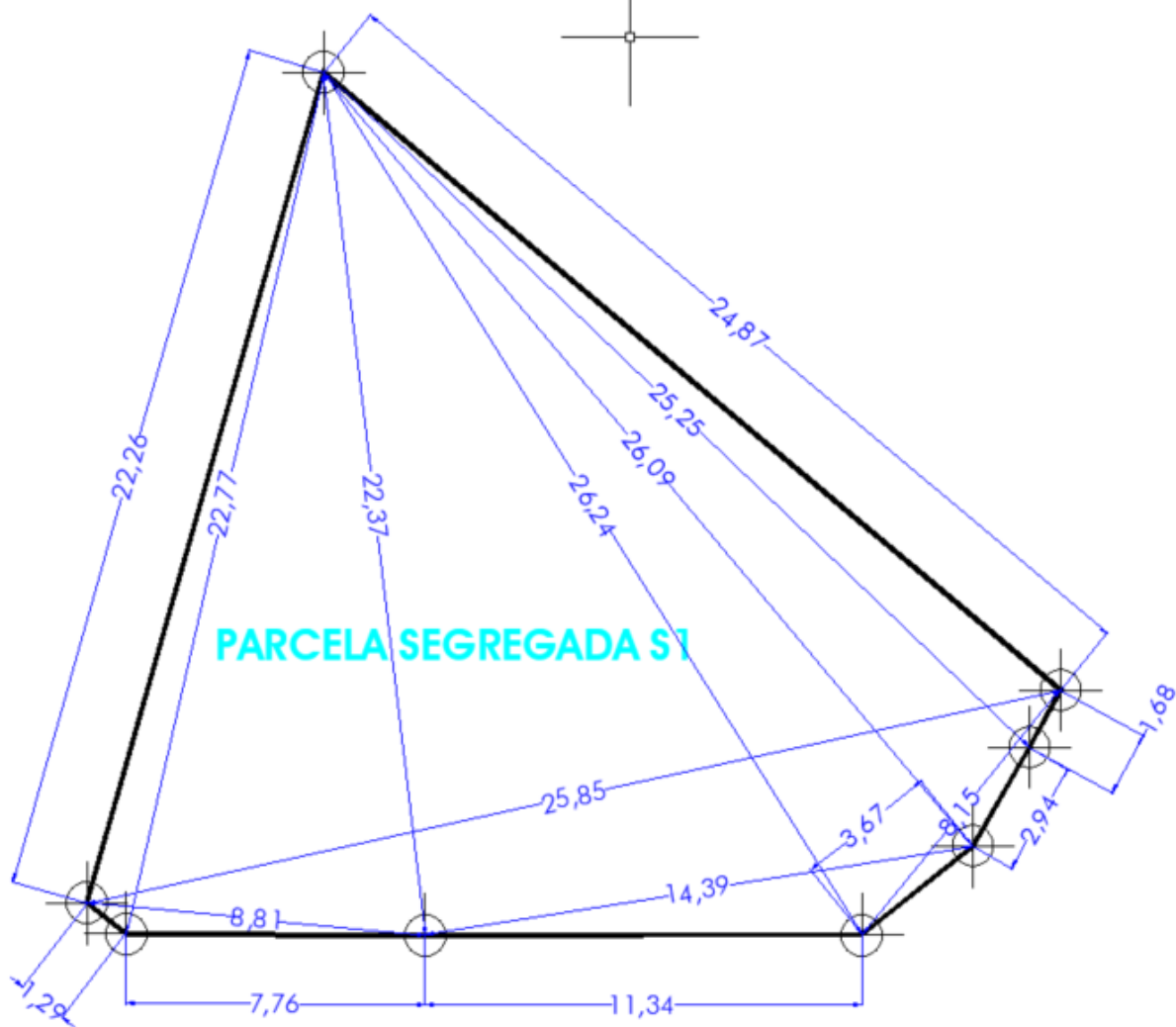
|  |
|--|
| <p><b>Art. 20. Alineaciones y cuerpo volados.</b> Las alineaciones estarán orientadas por las calles o vías existentes. Cuerpos volados &lt; 1/10 ancho calle &lt; 0,90 m.<br/>Se permiten solanas, balcones, y galerías corridas a lo largo de toda la fachada análogos a los tradicionales</p>   |
| <p><b>Art. 21 Ocupación máxima</b><br/><b>60%</b> edificación aislada<br/><b>80%</b> adosados o más de una edificación</p>   |
| <p><b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br/>Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos _Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br/>Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br/>1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br/>1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br/>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas</p>   |
| <p><b>Art.30. Uso:</b> Residencial.<br/>Compatible: servicios privados garaje/almacén</p>  |
| <p><b>Art. 22. Altura máxima.</b> PB + 1 y altura &lt;7m desde la rasante de la acera ó terreno al alero. Se permiten las p.b.c<br/>Realce cubierta 1 m sobre acra superior último forjado<br/>Altura a cumbrera max. sobre último forjado 4,5 m.<br/>Altura hab. ≥ 2,50 m. en el medio urbano y 2,20 en casas aisladas o en el medio rural<br/>Naves aisladas con cubierta a dos aguas y altura máxima 7 m a línea de cornisa y 9 m a línea de cumbrera</p>   |
| <p><b>Art. 23. Cubierta.</b> Teja árabe o similar color pardos o rojizos. Pendiente cubierta &lt;45%. Los espacios b.c no computan B+1<br/>Se prohíben terrazas m<sup>2</sup> &gt;=10% cubierta<br/>Baburriles retranqueo &gt;=1 m plano fachada y m<sup>2</sup>&lt;=10% cubierta</p>  |
| <p><b>Art. 24. Sótanos y garajes.</b> Sótanos &lt;1m sobre rasante medidos desde cara interior del forjado. Rampas garaje &lt;18% / Meseta horizontal &gt;4m</p>   |
| <p><b>Art.27. Habitabilidad O.M. 29/11/94 + altura hab. ≥ 2,50 m. Pudiendo descender a 2,20m en las casas aisladas y en el medio rural.</b><br/>Prohibición de piezas habitables sin ventilación directa al exterior.<br/>Patios interiores ≥ 3x3=9 m<sup>2</sup><br/>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h ≥2,3 m<br/>Patios interiores &gt;= 3x3=9 m<sup>2</sup><br/>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h&gt;=2,3 m.<br/>Dormitorios de 1 cama ≥6 m<sup>2</sup><br/>Dormitorios de 2 camas ≥10 m<sup>2</sup><br/>Cuarto de Estar ≥10 m<sup>2</sup><br/>Cocina ≥ 5 m<sup>2</sup><br/>Retrete ≥1,5 m<sup>2</sup><br/>Cocina + Cuarto de estar ≥ 14 m<sup>2</sup><br/>Anchura pasillo ≥0,80 m<br/>Entrada ≥1 m<sup>2</sup></p>   |
| <p><b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br/>- Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos<br/>- Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br/>- Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br/>- 1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br/>- 1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br/><b>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas.</b></p>  |
| <p><b>Art.25 y 26. Integración en el entorno y Condiciones para la integración estética.</b> Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar -tanto en su implantación como en la disposición de sus elementos constructivos- las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno. En todas las áreas se prohibirá la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras naturales utilizadas serán las naturales del lugar o las utilizadas allí habitualmente, quedando prohibida expresamente la utilización de piedras cuya coloración no se adapte al existente en el lugar. La introducción de formas compositivas, novedosas tanto en volúmenes como en fachadas y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente, con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato. Los cierres de parcela en contacto con viario público se concebirán como elementos de fachada, por lo que deberán adaptarse en cuanto a formas, materiales y colores al contexto que corresponda. En cuanto a las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Asimismo se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurren por ellos vía pública<br/>Fachadas: piedras naturales y revocos.<br/>Material y Colores claros y grises, con predominio de tierras, sienas y pardos; ladrillo cara vista prohibido.<br/>Predominio de los macizos sobre los vanos y se permiten miradores, galerías, solanas o balcones volados.<br/>Cubierta: Teja árabe o similar color pardos o rojizos / Pendiente cubierta max. 45%<br/>niben terrazas m<sup>2</sup>≥10% cubierta<br/>Baburriles retranqueo≥1 m plano fachada y m<sup>2</sup>≤10% cubierta<br/>Los espacios b.c no computan B+1</p> |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

PLANO COTAS



Superficie parcela: 329,81 m<sup>2</sup>.





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 5. Valoración de la parcela objeto de este informe-valoración

### Obtención del precio medio de mercado de fincas urbanas

NATURALEZA DEL BIEN. Deberá identificarse cada bien con una, son las siguientes:

- o TERRENO: Es el bien caracterizado por no tener ninguna construcción, por ejemplo, solar, parcela, etc. o tener una construcción declarada oficialmente en ruina de acuerdo con la normativa vigente.

### Criterios de selección:

Se consideran los siguientes criterios:

#### CRITERIOS GENERALES.-

Se consideran las siguientes calidades:

- USO
- SUPERFICIE
- EDIFICABILIDAD
- SERVICIOS

### Obtención de valor por unidad en €/m<sup>2</sup>:

#### VALOR SUELO/USOS:

Es el correspondiente al valor medio de repercusión del uso, expresado en euros/m<sup>2</sup> construidos o útiles de cada tipo de uso existente o que se pueda llegar a materializar en la finca según la edificabilidad permitida en la normativa urbanística vigente. Se obtiene multiplicando el valor tipo SUELO/USOS y por el coeficiente corrector del SUELO/USOS si procede.

#### VALOR SUELO/TERRENO:

Es el correspondiente al valor medio del terreno contenido, dentro de los linderos de la finca, expresado en euros/m<sup>2</sup>. Se aplica el coeficiente corrector por superficie del terreno. Se obtiene multiplicando el valor tipo del USO SUELO/PARCELA por el coeficiente corrector del SUELO/TERRENO.

Para obtener el PRECIO MEDIO DE MERCADO de los distintos BIENES se deberá sumar los productos de las superficies de cada tipo de USO por sus correspondientes VALORES expresados en €/m<sup>2</sup>

El PMM del terreno se obtiene: Eligiendo el mayor valor de entre:

- a).- Producto de multiplicar para cada uno de los USOS, los valores SUELO/USOS por sus correspondientes superficies

$$PMS = \sum (\text{VALOR SUELO/USOS} \times \text{sup.})$$

- b) Producto de multiplicar el valor SUELO/TERRENO por la superficie total del terreno.

$$PMS = \text{Valor SUELO/TERRENO} \times \text{Sup.}$$

Superficie parcela: **329,81 m<sup>2</sup>.**

Valor medio del suelo obtenido del manejo de precios de solares de similares características en el municipio localidad en la actualidad:

- $V_s = 59,00 \text{ €/m}^2$

Factores correctores para el suelo en función de la localidad, tipo de suelo, de la demanda, y en especial del desarrollo de este tipo de suelo como son los gastos de planeamiento y de urbanización:

- $F_c = 0,85$

El valor medio del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $V_{sc} = 59,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 50,13 \text{ €/m}^2$

El valor del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $329,81 \text{ m}^2 \times 50,13 \text{ €/m}^2 = 16.533,38 \text{ €}$

El valor del solar es **16.533,38 euros.**

Por lo tanto, el valor de la **parcela S1** (resto parcela matriz s/nº de la **calle La Serna** con referencia catastral 09221A011352320000YT), situada en la localidad de **Pedrosa de Valdeporres, MERINDAD DE VALDEPORRES** en la Provincia de BURGOS, asciende a la cantidad de **DIECISEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES EUROS Y TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (16.533,38 €).**

*\*IMPUESTOS: no incluidos.*

Lo que para que conste hago saber en Burgos, a 30 de enero de 2024.

Arquitecto Municipal  
MANCOMUNIDAD del  
NOROESTE de Burgos  
Gregorio Pérez Fernández  
nº 610 COACyLE – Burgos





## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

### EJEMPLAR:

- Excmo. Ayuntamiento*
- Tec.municipal*
- Otras Administraciones*

**GEST.19/2024**

### INFORME / VALORACIÓN

#### **PARCELA SEGREGADA S2**

(segregada de la parcela 25232 pol.11 con ref.cat. 09221A011252320000YH)  
situada en calle La Serna s/nº,  
de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES  
(Provincia de BURGOS)

#### **Técnico redactor:**

Arquitecto Municipal, nº610 COACyLE-Burgos  
GREGORIO PEREZ FERNANDEZ

#### **Autor del encargo:**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
Merindad de Valdeporres  
Tf. 947.138010 / fax.947.138180  
e-mail: ayto@valdeporres.com

Burgos, enero de 2024





## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

# VALORACIÓN DE SOLAR

**Parcela S2** (segregada de la parcela 25232 pol.11 con ref.cat. 09221A011252320000YH)  
situada en calle La Serna s/nº,  
de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES  
(Provincia de BURGOS)

### 1. Técnico redactor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Arquitecto Municipal** y encargado de la Oficina Técnica de Arquitectura y Urbanismo para la MANCOMUNIDAD DEL NOROESTE DE BURGOS, con sede en Soncillo, tf. fax./947.153177 y la dirección del correo electrónico mcnoroeste@gmail.com, D. **GREGORIO PÉREZ FERNÁNDEZ**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº610, NIF: 13.113.085 – A, con domicilio en la Avda. Castilla y León nº40-bajo, CP 09006 - BURGOS, tf./fax. 947.239001 / 947.043333, móvil 629.407764 y la dirección del correo electrónico es: gpf@gparquitectura.es.

### 2. Solicitante/Promotor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres**, con domicilio en C/ Plaza de España, s/n, CP.09574, Pedrosa, Provincia de Burgos, C.I.F: P - 0922100 - C y tf. 947.138010 y fax. 947.138180 y la dirección del correo electrónico es: ayto@valdeporres.com

### 3. Datos parcela.

**Localización:** **Parcela S2** (segregada de la parcela 25.232 pol.11 con ref.cat. 09221A011252320000YH) situada en la calle La Serna s/nº, de la localidad de Pedrosa de Valdeporres, municipio de MERINDAD DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS).

#### La parcela S2 tiene los siguientes datos:

- *tipo de suelo NNUU: suelo urbano área de borde*
- *uso principal: residencial (vivienda unifamiliar)*
- *usos compatibles: Institucionales, de equipamiento y servicios públicos; comerciales, de servicios privados y hoteleros; industrial y de almacenaje limitado a talleres domésticos, artesanales y a talleres o almacenes de servicio en planta baja o edificio exclusivo; agropecuario.*
- *titularidad catastral: Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres*

#### Los linderos se describen como:

- al norte: en línea recta de 13,29m con parcela segregada S1;
- al sur: en línea recta de 21,75m con parcela segregada S3;
- al este: en línea quebrada de 0,36m + 0,59m + 0,74m + 0,80m + 9,04m + 5,35m + 3,20m con parcela cedida al viario urbano cs.S7;
- al oeste: en línea quebrada de 2,44m + 14,71m con parcela cedida al viario urbano cs.S6.

**La superficie de la parcela** es **308,72 m2**

**Edificaciones:** no consta.

**Cargas:** NO SE CONOCEN





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## Coordenadas georreferenciadas:

punto 01 X=439428.3788 Y=4762161.3330  
punto 02 X=439428.3072 Y=4762162.1308  
punto 03 X=439428.3287 Y=4762162.8698  
punto 04 X=439428.4108 Y=4762163.4535  
punto 05 X=439428.5047 Y=4762163.8053  
punto 06 X=439416.7245 Y=4762169.9607  
punto 07 X=439411.2001 Y=4762156.3270  
punto 08 X=439410.4533 Y=4762153.9993  
punto 09 X=439429.7770 Y=4762144.0178  
punto 10 X=439430.3446 Y=4762147.1637  
punto 11 X=439430.3286 Y=4762152.5090

## Servicios urbanos

Se accede desde vial público. Posee servicio de alcantarillado, agua potable y electricidad y alumbrado a menos de 25 m.

## Estudio y análisis:

Se encuentra en casco urbano, y con unas características urbanísticas que le hacen merecedor de la condición de excelente zona residencial, por el lugar de implantación.

Se ha ejecutado dicha valoración por un método comparativo en el que se ha tenido en cuenta los factores de Localización, Urbanismo y Arquitectura (Infraestructura y viales, Densidad y Arquitectura, Estética), Servicios y comunicaciones (Servicio de agua, electricidad, saneamiento, etc.) y Medio Ambiente (Equipamiento urbano y zonas verdes).



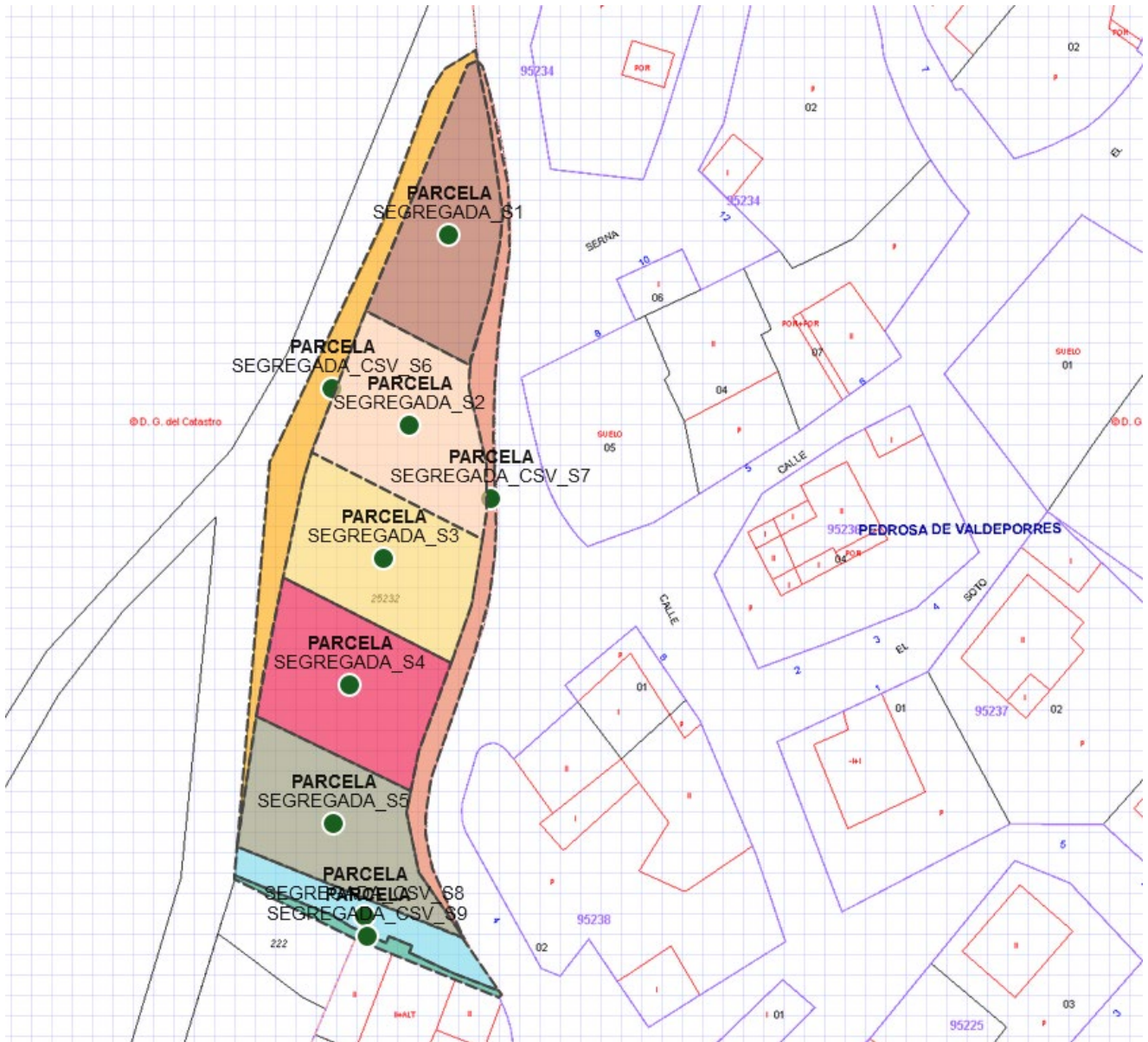


# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

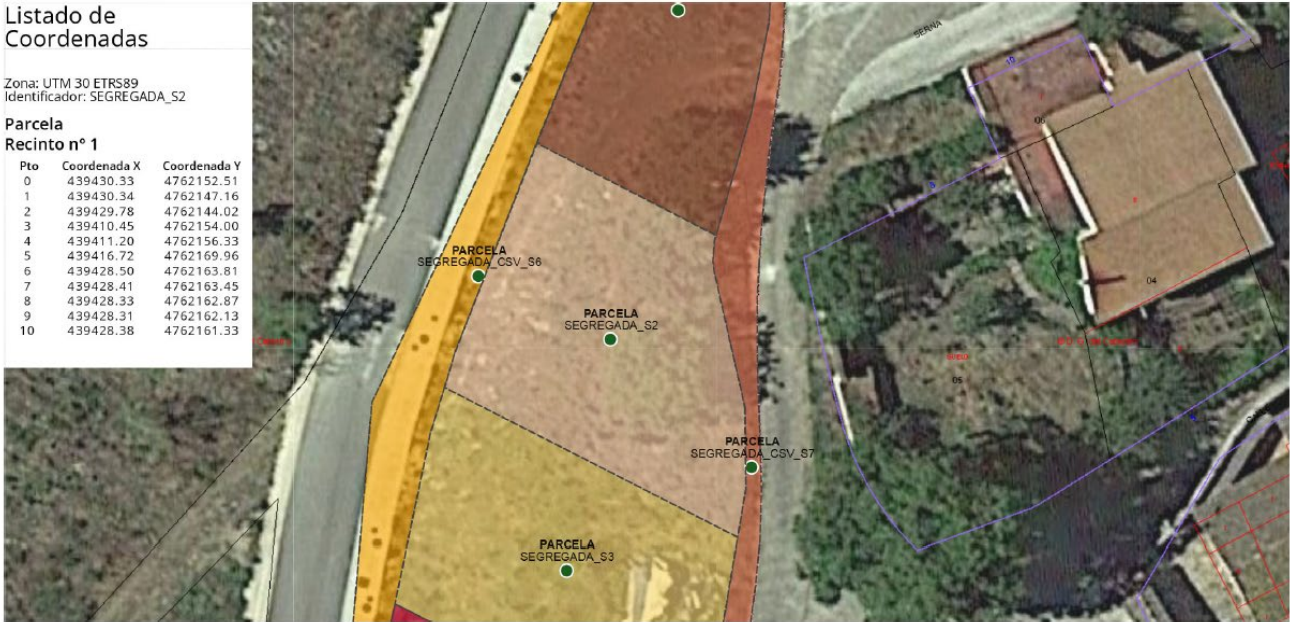
Proyecto de segregación en c/La Serna pol.11 ,p25232 con ref.cat.09221A01125232000 en PEDROSA DE VALDEPORRES

## Listado de Coordenadas

Zona: UTM 30 ETRS89  
Identificador: SEGRÉGADA\_S2

### Parcela Recinto nº 1

| Pto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-----|--------------|--------------|
| 0   | 439430.33    | 4762152.51   |
| 1   | 439430.34    | 4762147.16   |
| 2   | 439429.78    | 4762144.02   |
| 3   | 439410.45    | 4762154.00   |
| 4   | 439411.20    | 4762156.33   |
| 5   | 439416.72    | 4762169.96   |
| 6   | 439428.50    | 4762163.81   |
| 7   | 439428.41    | 4762163.45   |
| 8   | 439428.33    | 4762162.87   |
| 9   | 439428.31    | 4762162.13   |
| 10  | 439428.38    | 4762161.33   |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 4. Datos urbanísticos de la parcela objeto de este informe-valoración.

**Clasificación del suelo:** NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE BURGOS aprobadas definitivamente por Orden 15 de Abril de 1.996 por la Consejería de Medio Ambiente de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN y publicadas en el BOCyL 9 de Mayo de 1996 - DECRETO 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación NNS con ámbito provincial de Burgos y 05/09/2011 y 26/11/2013 Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos. **ORDENANZA. SECCION.2ª: SUELO URBANO ÁREAS DE BORDE**

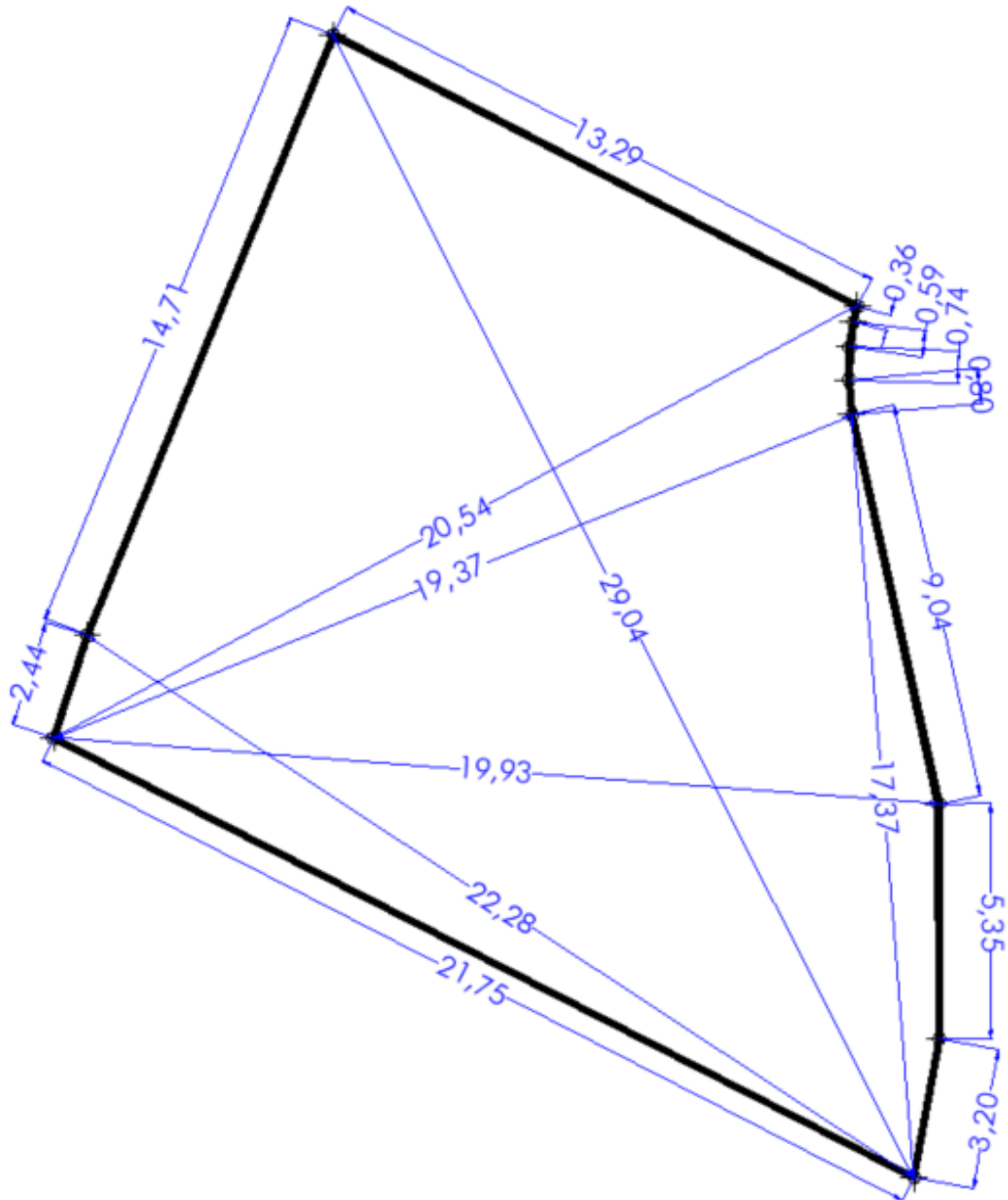
|  |
|--|
| <b>Art. 20. Alineaciones y cuerpo volados.</b> Las alineaciones estarán orientadas por las calles o vías existentes. Cuerpos volados < 1/10 ancho calle < 0,90 m.<br>Se permiten solanas, balcones, y galerías corridas a lo largo de toda la fachada análogos a los tradicionales   |
| <b>Art. 21 Ocupación máxima</b><br>60% edificación aislada<br>80% adosados o más de una edificación  |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos _Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas   |
| <b>Art.30. Uso:</b> Residencial.<br>Compatible: servicios privados garaje/almacén  |
| <b>Art. 22. Altura máxima.</b> PB + 1 y altura <7m desde la rasante de la acera ó terreno al alero. Se permiten las p.b.c<br>Realce cubierta 1 m sobre acra superior último forjado<br>Altura a cumbrera max. sobre último forjado 4,5 m.<br>Altura hab. ≥ 2,50 m. en el medio urbano y 2,20 en casas aisladas o en el medio rural<br>Naves aisladas con cubierta a dos aguas y altura máxima 7 m a línea de cornisa y 9 m a línea de cumbrera   |
| <b>Art. 23. Cubierta.</b> Teja árabe o similar color pardos o rojizos. Pendiente cubierta <45%. Los espacios b.c no computan B+1<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> >=10% cubierta<br>Baburiles retranqueo >=1 m plano fachada y m <sup>2</sup> <=10% cubierta   |
| <b>Art. 24. Sótanos y garajes.</b> Sótanos <1m sobre rasante medidos desde cara interior del forjado. Rampas garaje <18% / Meseta horizontal >4m   |
| <b>Art.27. Habitabilidad O.M. 29/11/94 + altura hab. ≥ 2,50 m. Pudiendo descender a 2,20m en las casas aisladas y en el medio rural.</b><br>Prohibición de piezas habitables sin ventilación directa al exterior.<br>Pacios interiores ≥ 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h ≥2,3 m<br>Pacios interiores >= 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h>=2,3 m.<br>Dormitorios de 1 cama ≥6 m <sup>2</sup><br>Dormitorios de 2 camas ≥10 m <sup>2</sup><br>Cuarto de Estar ≥10 m <sup>2</sup><br>Cocina ≥ 5 m <sup>2</sup><br>Retrete ≥1,5 m <sup>2</sup><br>Cocina + Cuarto de estar ≥ 14 m <sup>2</sup><br>Anchura pasillo ≥ 0,80 m<br>Entrada ≥1 m <sup>2</sup>   |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>- Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos<br>- Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>- Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>- 1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>- 1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br><b>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas.</b>   |
| <b>Art.25 y 26. Integración en el entorno y Condiciones para la integración estética.</b> Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar -tanto en su implantación como en la disposición de sus elementos constructivos- las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno. En todas las áreas se prohibirá la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras naturales utilizadas serán las naturales del lugar o las utilizadas allí habitualmente, quedando prohibida expresamente la utilización de piedras cuya coloración no se adapte al existente en el lugar. La introducción de formas compositivas, novedosas tanto en volúmenes como en fachadas y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente, con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato. Los cierres de parcela en contacto con viario público se concebirán como elementos de fachada, por lo que deberán adaptarse en cuanto a formas, materiales y colores al contexto que corresponda. En cuanto a las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Asimismo se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurren por ellos vía pública<br>Fachadas: piedras naturales y revocos.<br>Material y Colores claros y grises, con predominio de tierras, sienas y pardos; ladrillo cara vista prohibido.<br>Predominio de los macizos sobre los vanos y se permiten miradores, galerías, solanas o balcones volados.<br>Cubierta: Teja árabe o similar color pardos o rojizos / Pendiente cubierta max. 45%<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> ≥10% cubierta<br>Baburiles retranqueo ≥1 m plano fachada y m <sup>2</sup> ≤10% cubierta<br>Los espacios b.c no computan B+1 |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## PLANO COTAS



Superficie parcela: **308,72 m<sup>2</sup>**





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 5. Valoración de la parcela objeto de este informe-valoración

### Obtención del precio medio de mercado de fincas urbanas

NATURALEZA DEL BIEN. Deberá identificarse cada bien con una, son las siguientes:

- TERRENO: Es el bien caracterizado por no tener ninguna construcción, por ejemplo, solar, parcela, etc. o tener una construcción declarada oficialmente en ruina de acuerdo con la normativa vigente.

### Criterios de selección:

Se consideran los siguientes criterios:

#### CRITERIOS GENERALES.-

Se consideran las siguientes calidades:

- USO
- SUPERFICIE
- EDIFICABILIDAD
- SERVICIOS

### Obtención de valor por unidad en €/m<sup>2</sup>:

#### VALOR SUELO/USOS:

Es el correspondiente al valor medio de repercusión del uso, expresado en euros/m<sup>2</sup> construidos o útiles de cada tipo de uso existente o que se pueda llegar a materializar en la finca según la edificabilidad permitida en la normativa urbanística vigente. Se obtiene multiplicando el valor tipo SUELO/USOS y por el coeficiente corrector del SUELO/USOS si procede.

#### VALOR SUELO/TERRENO:

Es el correspondiente al valor medio del terreno contenido, dentro de los linderos de la finca, expresado en euros/m<sup>2</sup>. Se aplica el coeficiente corrector por superficie del terreno. Se obtiene multiplicando el valor tipo del USO SUELO/PARCELA por el coeficiente corrector del SUELO/TERRENO.

Para obtener el PRECIO MEDIO DE MERCADO de los distintos BIENES se deberá sumar los productos de las superficies de cada tipo de USO por sus correspondientes VALORES expresados en €/m<sup>2</sup>

El PMM del terreno se obtiene: Eligiendo el mayor valor de entre:

- a).- Producto de multiplicar para cada uno de los USOS, los valores SUELO/USOS por sus correspondientes superficies

$$PMS = \sum (\text{VALOR SUELO/USOS} \times \text{sup.})$$

- b) Producto de multiplicar el valor SUELO/TERRENO por la superficie total del terreno.

$$PMS = \text{Valor SUELO/TERRENO} \times \text{Sup.}$$

Superficie parcela: **308,72 m<sup>2</sup>.**

Valor medio del suelo obtenido del manejo de precios de solares de similares características en el municipio localidad en la actualidad:

- $V_s = 59,00 \text{ €/m}^2$

Factores correctores para el suelo en función de la localidad, tipo de suelo, de la demanda, y en especial del desarrollo de este tipo de suelo como son los gastos de planeamiento y de urbanización:

- $F_c = 0,85$

El valor medio del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $V_{sc} = 59,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 50,13 \text{ €/m}^2$

El valor del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $308,72 \text{ m}^2 \times 50,13 \text{ €/m}^2 = 15.476,13 \text{ €}$

El valor del solar es **15.476,13 euros.**

Por lo tanto, el valor de la **parcela S1** situada en la **calle La Serna s/nº en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, MERINDAD DE VALDEPORRES** en la Provincia de BURGOS, asciende a la cantidad de **QUINCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS Y TRECE CÉNTIMOS DE EURO (15.476,13 €).**

*\*IMPUESTOS: no incluidos.*

Lo que para que conste hago saber en Burgos, a 30 de enero de 2024.

Arquitecto Municipal  
MANCOMUNIDAD del  
NOROESTE de Burgos  
Gregorio Pérez Fernández  
nº 610 COACyLE – Burgos





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## EJEMPLAR:

- Excmo. Ayuntamiento*
- Tec.municipal*
- Otras Administraciones*

**GEST.19/2024**

## INFORME / VALORACIÓN

### **PARCELA SEGREGADA S3**

situada en calle La Serna s/nº,  
de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES  
(Provincia de BURGOS)

#### **Técnico redactor:**

Arquitecto Municipal, nº610 COACyLE-Burgos  
GREGORIO PEREZ FERNANDEZ

#### **Autor del encargo:**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
Merindad de Valdeporres  
Tf. 947.138010 / fax.947.138180  
e-mail: ayto@valdeporres.com

Burgos, enero de 2024





# VALORACIÓN DE SOLAR

**Parcela S3** (segregada de la parcela 25232 pol.11 con ref.cat. 09221A011252320000YH) situada en calle La Serna s/nº, de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS)

## 1. Técnico redactor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Arquitecto Municipal** y encargado de la Oficina Técnica de Arquitectura y Urbanismo para la MANCOMUNIDAD DEL NOROESTE DE BURGOS, con sede en Soncillo, tf. fax./947.153177 y la dirección del correo electrónico [mcnoroste@gmail.com](mailto:mcnoroste@gmail.com), D. **GREGORIO PÉREZ FERNÁNDEZ**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº610, NIF: 13.113.085 – A, con domicilio en la Avda. Castilla y León nº40-bajo, CP 09006 - BURGOS, tf./fax. 947.239001 / 947.043333, móvil 629.407764 y la dirección del correo electrónico es: [gpf@gpfarquitectura.es](mailto:gpf@gpfarquitectura.es).

## 2. Solicitante/Promotor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres**, con domicilio en C/ Plaza de España, s/n, CP.09574, Pedrosa, Provincia de Burgos, C.I.F. P - 0922100 - C y tf. 947.138010 y fax. 947.138180 y la dirección del correo electrónico es: [ayto@valdeporres.com](mailto:ayto@valdeporres.com)

## 3. Datos parcela.

**Localización:** **parcela S3** (segregada de la parcela 25232 pol.11 con ref.cat. 09221A011252320000YH), situada en la calle La Serna s/nº, de la localidad de Pedrosa de Valdeporres, municipio de MERINDAD DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS).

### La parcela S3 tiene los siguientes datos:

- *tipo de suelo NNUU: suelo urbano área de borde*
- *uso principal: residencial (vivienda unifamiliar)*
- *usos compatibles: Institucionales, de equipamiento y servicios públicos; comerciales, de servicios privados y hoteleros; industrial y de almacenaje limitado a talleres domésticos, artesanales y a talleres o almacenes de servicio en planta baja o edificio exclusivo; agropecuario.*
- *titularidad catastral: Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres*

### Los linderos se describen como:

- al norte: en línea recta de 21,75m con parcela segregada S2;
- al sur: en línea recta de 21,37m con parcela segregada S4;
- al este: en línea quebrada de 7,48m + 6,99m con parcela cedida al viario urbano cs.S7;
- al oeste: en línea quebrada de 11,34m + 3,14m con parcela cedida al viario urbano cs.S6.

**La superficie de la parcela** es **309,59 m<sup>2</sup>**

**Edificaciones:** no consta.

**Cargas:** NO SE CONOCEN





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## Coordenadas georreferenciadas:

punto 01 X=439429.7770 Y=4762144.0178  
punto 02 X=439410.4533 Y=4762153.9993  
punto 03 X=439409.4955 Y=4762151.0139  
punto 04 X=439407.0438 Y=4762139.9399  
punto 05 X=439426.0184 Y=4762130.1039  
punto 06 X=439428.4488 Y=4762136.6554

## Servicios urbanos

Se accede desde vial público. Posee servicio de alcantarillado, agua potable y electricidad y alumbrado a menos de 25 m.

## Estudio y análisis:

Se encuentra en casco urbano, y con unas características urbanísticas que le hacen merecedor de la condición de excelente zona residencial, por el lugar de implantación.

Se ha ejecutado dicha valoración por un método comparativo en el que se ha tenido en cuenta los factores de Localización, Urbanismo y Arquitectura (Infraestructura y viales, Densidad y Arquitectura, Estética), Servicios y comunicaciones (Servicio de agua, electricidad, saneamiento, etc.) y Medio Ambiente (Equipamiento urbano y zonas verdes).





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres







# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

Proyecto de segregación en c/La Serna pol.11 .p25232 con ref.cat.09221A01125232000 en PEDROSA DE VALDEPORRES

## Listado de Coordenadas

Zona: UTM 30 ETRS89  
Identificador: SEGREGADA\_S3

### Parcela Recinto n° 1

| Pto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-----|--------------|--------------|
| 0   | 439428.45    | 4762136.66   |
| 1   | 439426.02    | 4762130.10   |
| 2   | 439407.04    | 4762139.94   |
| 3   | 439409.50    | 4762151.01   |
| 4   | 439410.45    | 4762154.00   |
| 5   | 439429.78    | 4762144.02   |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 4. Datos urbanísticos de la parcela objeto de este informe-valoración.

**Clasificación del suelo:** **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE BURGOS** aprobadas definitivamente por Orden 15 de Abril de 1.996 por la Consejería de Medio Ambiente de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN y publicadas en el BOCyL 9 de Mayo de 1996 - DECRETO 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación NNSS con ámbito provincial de Burgos y 05/09/2011 y 26/11/2013 Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos. **ORDENANZA. SECCION.2ª: SUELO URBANO ÁREAS DE BORDE**

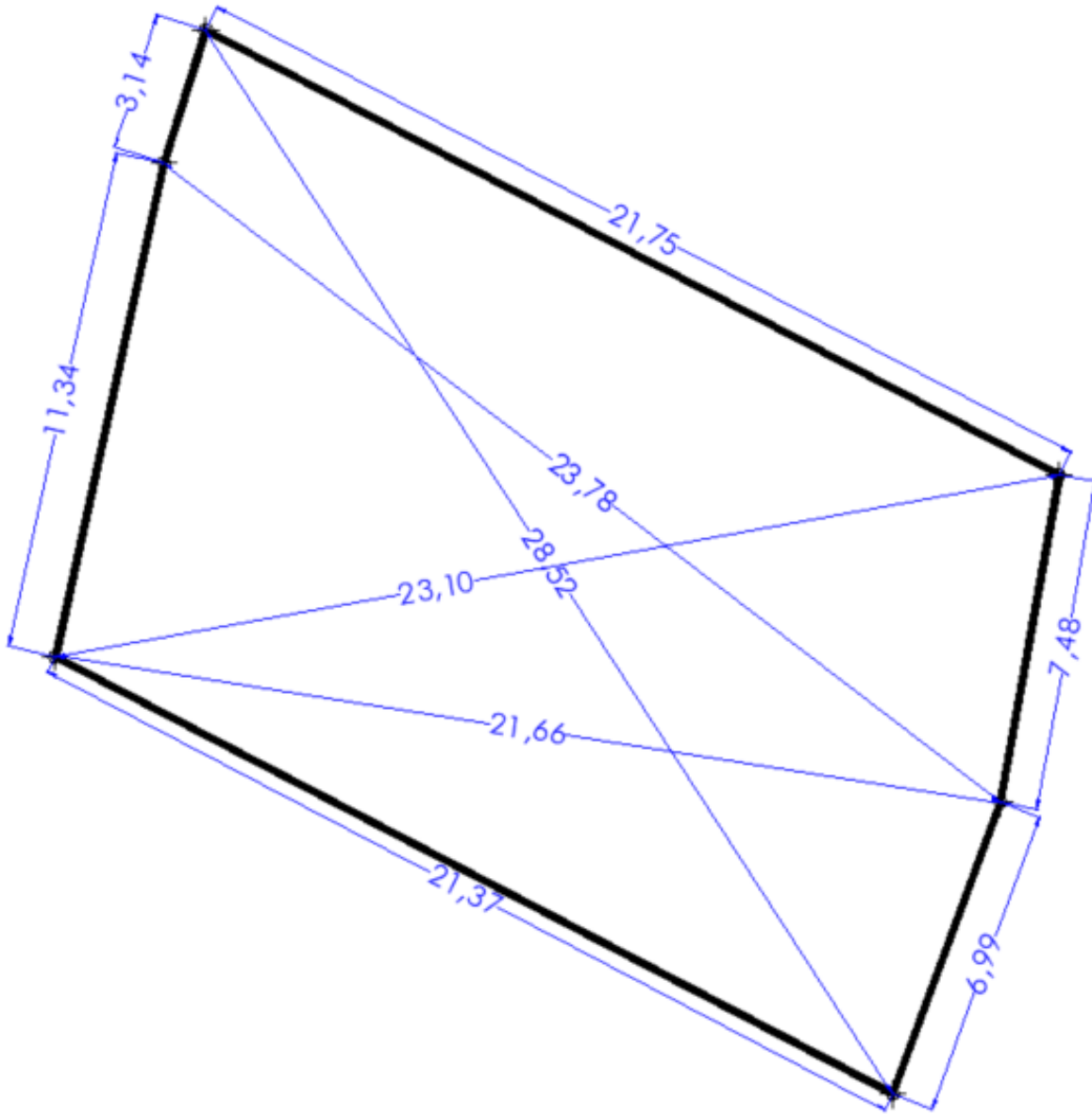
|  |
|--|
| <b>Art. 20. Alineaciones y cuerpo volados.</b> Las alineaciones estarán orientadas por las calles o vías existentes. Cuerpos volados < 1/10 ancho calle < 0,90 m.<br>Se permiten solanas, balcones, y galerías corridas a lo largo de toda la fachada análogos a los tradicionales   |
| <b>Art. 21 Ocupación máxima</b><br>60% edificación aislada<br>80% adosados o más de una edificación  |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos _Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas   |
| <b>Art.30. Uso:</b> Residencial.<br>Compatible: servicios privados garaje/almacén  |
| <b>Art. 22. Altura máxima.</b> PB + 1 y altura <7m desde la rasante de la acera ó terreno al alero. Se permiten las p.b.c<br>Realce cubierta 1 m sobre acra superior último forjado<br>Altura a cumbreira max. sobre último forjado 4,5 m.<br>Altura hab. ≥ 2,50 m. en el medio urbano y 2,20 en casas aisladas o en el medio rural<br>Naves aisladas con cubierta a dos aguas y altura máxima 7 m a línea de cornisa y 9 m a línea de cumbreira   |
| <b>Art. 23. Cubierta.</b> Teja árabe o similar color pardos o rojizos. Pendiente cubierta <45%. Los espacios b.c no computan B+1<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> >=10% cubierta<br>Baburriles retranqueo >=1 m plano fachada y m <sup>2</sup> <=10% cubierta  |
| <b>Art. 24. Sótanos y garajes.</b> Sótanos <1m sobre rasante medidos desde cara interior del forjado. Rampas garaje <18% / Meseta horizontal >4m   |
| <b>Art.27. Habitabilidad O.M. 29/11/94 + altura hab. ≥ 2,50 m. Pudiendo descender a 2,20m en las casas aisladas y en el medio rural.</b><br>Prohibición de piezas habitables sin ventilación directa al exterior.<br>Pacios interiores ≥ 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h ≥2,3 m<br>Pacios interiores >= 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h>=2,3 m.<br>Dormitorios de 1 cama ≥6 m <sup>2</sup><br>Dormitorios de 2 camas ≥10 m <sup>2</sup><br>Cuarto de Estar ≥10 m <sup>2</sup><br>Cocina ≥ 5 m <sup>2</sup><br>Retrete ≥1,5 m <sup>2</sup><br>Cocina + Cuarto de estar ≥ 14 m <sup>2</sup><br>Anchura pasillo ≥ 0,80 m<br>Entrada ≥1 m <sup>2</sup>   |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>- Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos<br>- Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>- Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>- 1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>- 1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br><b>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas.</b>   |
| <b>Art.25 y 26. Integración en el entorno y Condiciones para la integración estética.</b> Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar -tanto en su implantación como en la disposición de sus elementos constructivos- las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno. En todas las áreas se prohibirá la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras naturales utilizadas serán las naturales del lugar o las utilizadas allí habitualmente, quedando prohibida expresamente la utilización de piedras cuya coloración no se adapte al existente en el lugar. La introducción de formas compositivas, novedosas tanto en volúmenes como en fachadas y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente, con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato. Los cierres de parcela en contacto con viario público se concebirán como elementos de fachada, por lo que deberán adaptarse en cuanto a formas, materiales y colores al contexto que corresponda. En cuanto a las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Asimismo se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurran por ellos vía pública<br>Fachadas: piedras naturales y revocos.<br>Material y Colores claros y grises, con predominio de tierras, sienas y pardos; ladrillo cara vista prohibido.<br>Predominio de los macizos sobre los vanos y se permiten miradores, galerías, solanas o balcones volados.<br>Cubierta: Teja árabe o similar color pardos o rojizos / Pendiente cubierta max. 45%<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> ≥10% cubierta<br>Baburriles retranqueo≥1 m plano fachada y m <sup>2</sup> ≤10% cubierta<br>Los espacios b.c no computan B+1 |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

PLANO COTAS



Superficie parcela: **309,59 m<sup>2</sup>**





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 5. Valoración de la parcela objeto de este informe-valoración

### Obtención del precio medio de mercado de fincas urbanas

NATURALEZA DEL BIEN. Deberá identificarse cada bien con una, son las siguientes:

- TERRENO: Es el bien caracterizado por no tener ninguna construcción, por ejemplo, solar, parcela, etc. o tener una construcción declarada oficialmente en ruina de acuerdo con la normativa vigente.

### Criterios de selección:

Se consideran los siguientes criterios:

#### CRITERIOS GENERALES.-

Se consideran las siguientes calidades:

- USO
- SUPERFICIE
- EDIFICABILIDAD
- SERVICIOS

### Obtención de valor por unidad en €/m<sup>2</sup>:

#### VALOR SUELO/USOS:

Es el correspondiente al valor medio de repercusión del uso, expresado en euros/m<sup>2</sup> construidos o útiles de cada tipo de uso existente o que se pueda llegar a materializar en la finca según la edificabilidad permitida en la normativa urbanística vigente. Se obtiene multiplicando el valor tipo SUELO/USOS y por el coeficiente corrector del SUELO/USOS si procede.

#### VALOR SUELO/TERRENO:

Es el correspondiente al valor medio del terreno contenido, dentro de los linderos de la finca, expresado en euros/m<sup>2</sup>. Se aplica el coeficiente corrector por superficie del terreno. Se obtiene multiplicando el valor tipo del USO SUELO/PARCELA por el coeficiente corrector del SUELO/TERRENO.

Para obtener el PRECIO MEDIO DE MERCADO de los distintos BIENES se deberá sumar los productos de las superficies de cada tipo de USO por sus correspondientes VALORES expresados en €/m<sup>2</sup>

El PMM del terreno se obtiene: Eligiendo el mayor valor de entre:

- a).- Producto de multiplicar para cada uno de los USOS, los valores SUELO/USOS por sus correspondientes superficies

$$PMS = \sum (\text{VALOR SUELO/USOS} \times \text{sup.})$$

- b) Producto de multiplicar el valor SUELO/TERRENO por la superficie total del terreno.

$$PMS = \text{Valor SUELO/TERRENO} \times \text{Sup.}$$

Superficie parcela: **309,59 m<sup>2</sup>.**

Valor medio del suelo obtenido del manejo de precios de solares de similares características en el municipio localidad en la actualidad:

- $V_s = 59,00 \text{ €/m}^2$

Factores correctores para el suelo en función de la localidad, tipo de suelo, de la demanda, y en especial del desarrollo de este tipo de suelo como son los gastos de planeamiento y de urbanización:

- $F_c = 0,85$

El valor medio del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $V_{sc} = 59,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 50,13 \text{ €/m}^2$

El valor del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $309,59 \text{ m}^2 \times 50,13 \text{ €/m}^2 = 15.519,75 \text{ €}$

El valor del solar es **15.519,75 euros.**

Por lo tanto, el valor de la **parcela S1** situada en la **calle La Serna s/nº en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, MERINDAD DE VALDEPORRES** en la Provincia de BURGOS, asciende a la cantidad de **QUINCE MIL QUINIENTOS DIECINUEVE EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (15.519,75 €).**

*\*IMPUESTOS: no incluidos.*

Lo que para que conste hago saber en Burgos, a 30 de enero de 2024.

Arquitecto Municipal  
MANCOMUNIDAD del  
NOROESTE de Burgos  
Gregorio Pérez Fernández  
nº 610 COACYLE – Burgos





## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

### EJEMPLAR:

- Excmo. Ayuntamiento*
- Tec.municipal*
- Otras Administraciones*

**GEST.19/2024**

### INFORME / VALORACIÓN

#### **PARCELA SEGREGADA S4**

situada en calle La Serna s/nº,  
de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES  
(Provincia de BURGOS)

#### **Técnico redactor:**

Arquitecto Municipal, nº610 COACyLE-Burgos  
GREGORIO PEREZ FERNANDEZ

#### **Autor del encargo:**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
Merindad de Valdeporres  
Tf. 947.138010 / fax.947.138180  
e-mail: ayto@valdeporres.com

Burgos, enero de 2024





# VALORACIÓN DE SOLAR

**Parcela S4** (segregada de la parcela 25232 pol.11 con ref.cat. 09221A011252320000YH) situada en calle La Serna s/nº, de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS)

## 1. Técnico redactor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Arquitecto Municipal** y encargado de la Oficina Técnica de Arquitectura y Urbanismo para la MANCOMUNIDAD DEL NOROESTE DE BURGOS, con sede en Soncillo, tf. fax./947.153177 y la dirección del correo electrónico [mcnoroste@gmail.com](mailto:mcnoroste@gmail.com), D. **GREGORIO PÉREZ FERNÁNDEZ**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº610, NIF: 13.113.085 – A, con domicilio en la Avda. Castilla y León nº40-bajo, CP 09006 - BURGOS, tf./fax. 947.239001 / 947.043333, móvil 629.407764 y la dirección del correo electrónico es: [gpf@gpfarquitectura.es](mailto:gpf@gpfarquitectura.es).

## 2. Solicitante/Promotor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres**, con domicilio en C/ Plaza de España, s/n, CP.09574, Pedrosa, Provincia de Burgos, C.I.F. P - 0922100 - C y tf. 947.138010 y fax. 947.138180 y la dirección del correo electrónico es: [ayto@valdeporres.com](mailto:ayto@valdeporres.com)

## 3. Datos parcela.

**Localización:** **parcela S4** (segregada de la parcela 25232 pol.11 con ref.cat. 09221A011252320000YH), situada en la calle La Serna s/nº, de la localidad de Pedrosa de Valdeporres, municipio de MERINDAD DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS).

**La parcela S4 tiene los siguientes datos:**

- *tipo de suelo NNUU: suelo urbano área de borde*
- *uso principal: residencial (vivienda unifamiliar)*
- *usos compatibles: Institucionales, de equipamiento y servicios públicos; comerciales, de servicios privados y hoteleros; industrial y de almacenaje limitado a talleres domésticos, artesanales y a talleres o almacenes de servicio en planta baja o edificio exclusivo; agropecuario.*
- *titularidad catastral: Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres*

**Los linderos se describen como:**

- al norte: en línea recta de 21,37m con parcela segregada S3;
- al sur: en línea recta de 19,57m con parcela segregada S5;
- al este: en línea quebrada de 10,71m + 3,68m + 0,88m con parcela cedida al viario urbano cs.S7;
- al oeste: en línea recta de 0,88m + 3,71m + 11,41m con parcela cedida al viario urbano cs.S6.

**La superficie de la parcela** es **309,48 m<sup>2</sup>**

**Edificaciones:** no consta.

**Cargas:** NO SE CONOCEN





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## Coordenadas georreferenciadas:

punto 01 X=439426.0184 Y=4762130.1039  
punto 02 X=439407.0438 Y=4762139.9399  
punto 03 X=439404.6042 Y=4762128.7900  
punto 04 X=439403.9736 Y=4762125.1344  
punto 05 X=439403.8241 Y=4762124.2672  
punto 06 X=439421.3700 Y=4762115.5915  
punto 07 X=439421.5479 Y=4762116.4534  
punto 08 X=439422.2917 Y=4762120.0581

## Servicios urbanos

Se accede desde vial público. Posee servicio de alcantarillado, agua potable y electricidad y alumbrado a menos de 25 m.

## Estudio y análisis:

Se encuentra en casco urbano, y con unas características urbanísticas que le hacen merecedor de la condición de excelente zona residencial, por el lugar de implantación.

Se ha ejecutado dicha valoración por un método comparativo en el que se ha tenido en cuenta los factores de Localización, Urbanismo y Arquitectura (Infraestructura y viales, Densidad y Arquitectura, Estética), Servicios y comunicaciones (Servicio de agua, electricidad, saneamiento, etc.) y Medio Ambiente (Equipamiento urbano y zonas verdes).



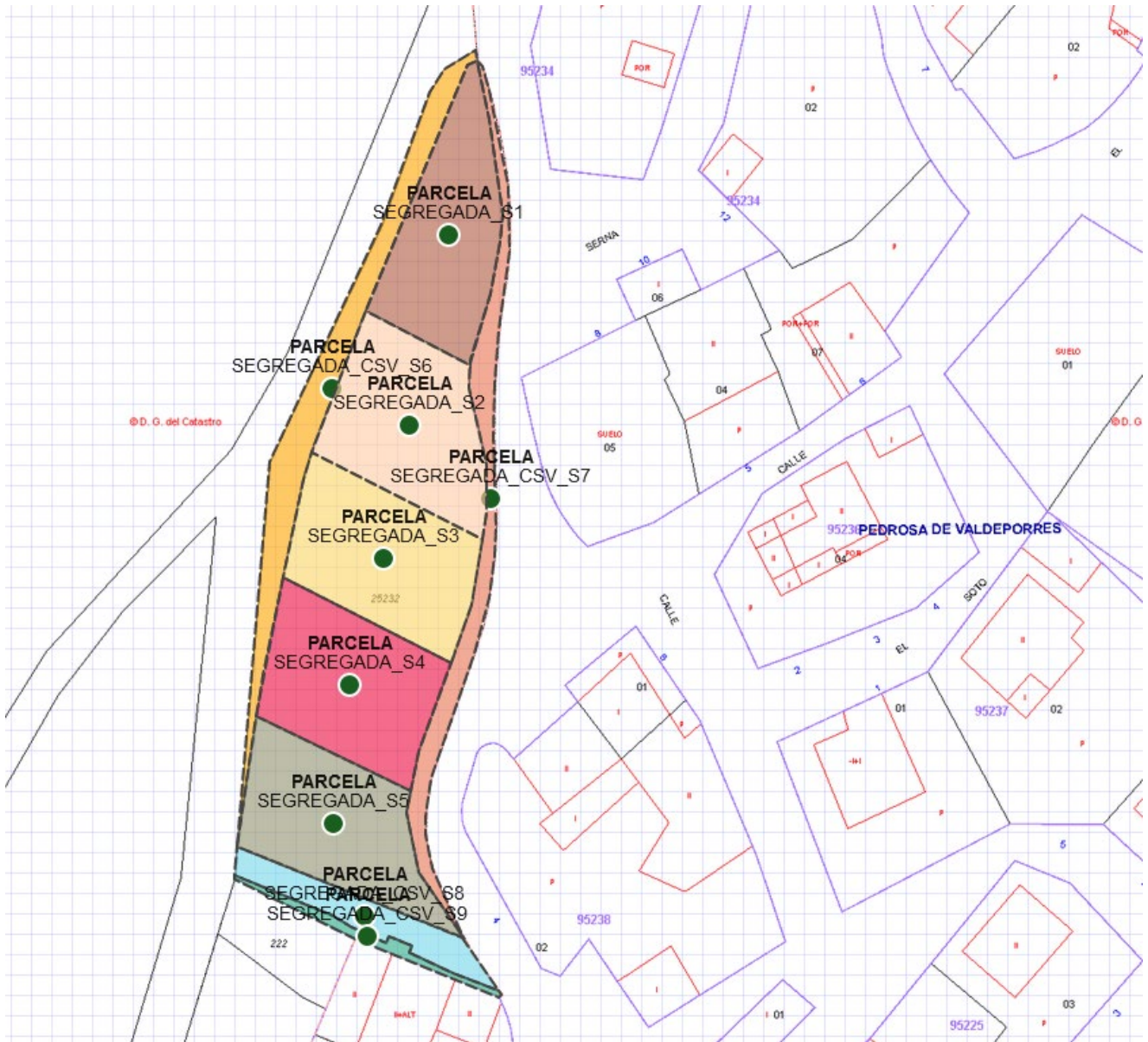


# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

Proyecto de segregación en c/La Serna pol.11 .p25232 con ref.cat.09221A01125232000 en PEDROSA DE VALDEPORRES

## Listado de Coordenadas

Zona: UTM 30 ETRS89  
Identificador: SEGREGADA\_S4

### Parcela Recinto nº 1

| Pto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-----|--------------|--------------|
| 0   | 439422.29    | 4762120.06   |
| 1   | 439421.55    | 4762116.45   |
| 2   | 439421.37    | 4762115.59   |
| 3   | 439403.82    | 4762124.27   |
| 4   | 439403.97    | 4762125.13   |
| 5   | 439404.60    | 4762128.79   |
| 6   | 439407.04    | 4762139.94   |
| 7   | 439426.02    | 4762130.10   |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 4. Datos urbanísticos de la parcela objeto de este informe-valoración.

**Clasificación del suelo:** **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE BURGOS** aprobadas definitivamente por Orden 15 de Abril de 1.996 por la Consejería de Medio Ambiente de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN y publicadas en el BOCyL 9 de Mayo de 1996 - DECRETO 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación NNSC con ámbito provincial de Burgos y 05/09/2011 y 26/11/2013 Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos. **ORDENANZA. SECCION.2ª: SUELO URBANO ÁREAS DE BORDE**

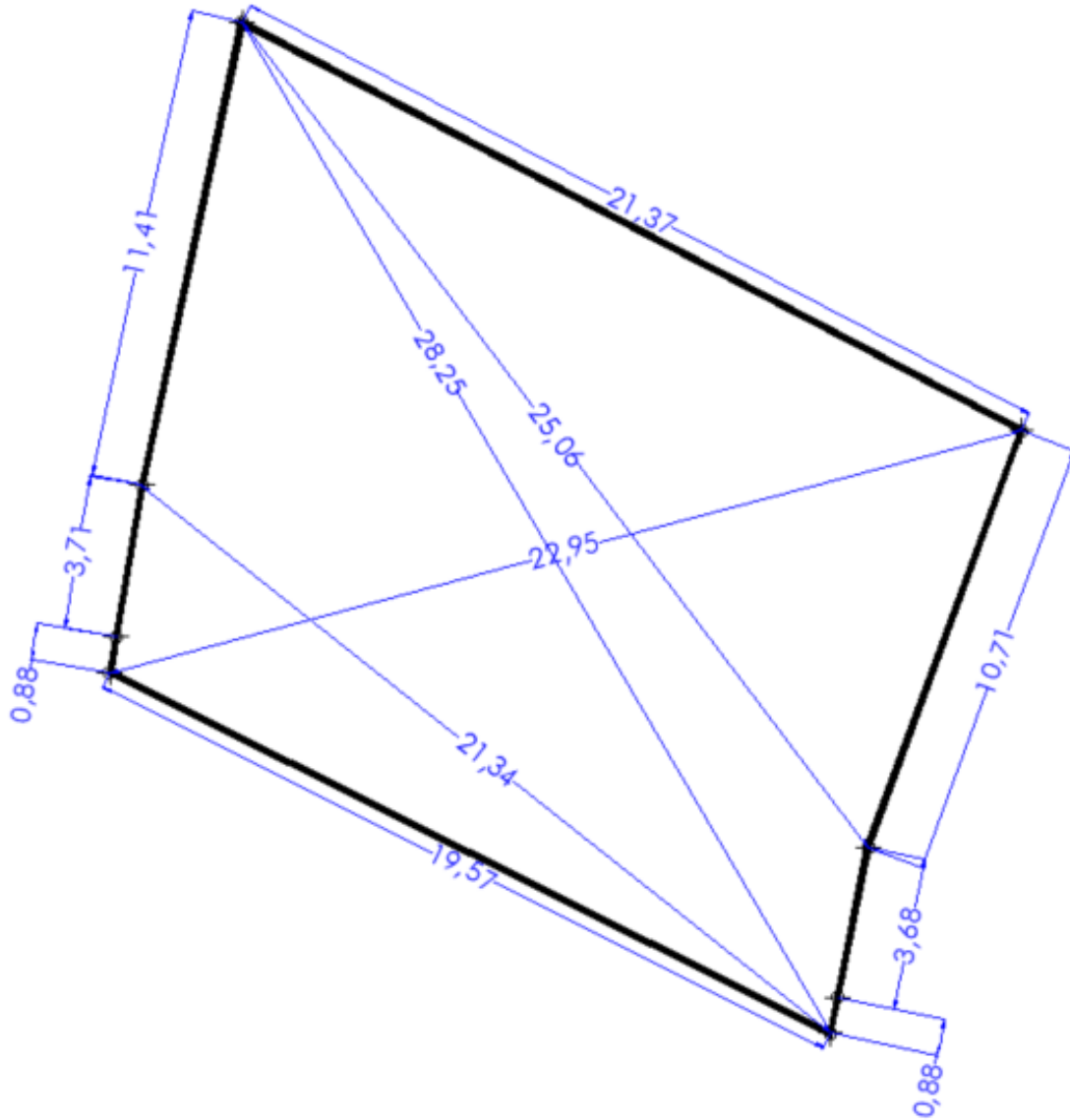
|   |
|---|
| <b>Art. 20. Alineaciones y cuerpo volados.</b> Las alineaciones estarán orientadas por las calles o vías existentes. Cuerpos volados < 1/10 ancho calle < 0,90 m.<br>Se permiten solanas, balcones, y galerías corridas a lo largo de toda la fachada análogos a los tradicionales  |
| <b>Art. 21 Ocupación máxima</b><br>60% edificación aislada<br>80% adosados o más de una edificación   |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos _Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas  |
| <b>Art.30. Uso:</b> Residencial.<br>Compatible: servicios privados garaje/almacén   |
| <b>Art. 22. Altura máxima.</b> PB + 1 y altura <7m desde la rasante de la acera ó terreno al alero. Se permiten las p.b.c<br>Realce cubierta 1 m sobre acra superior último forjado<br>Altura a cumbrera max. sobre último forjado 4,5 m.<br>Altura hab. $\geq$ 2,50 m. en el medio urbano y 2,20 en casas aisladas o en el medio rural<br>Naves aisladas con cubierta a dos aguas y altura máxima 7 m a línea de cornisa y 9 m a línea de cumbrera   |
| <b>Art. 23. Cubierta.</b> Teja árabe o similar color pardos o rojizos. Pendiente cubierta <45%. Los espacios b.c no computan B+1<br>Se prohíben terrazas $m^2 \geq 10\%$ cubierta<br>Baburriles retranqueo $\geq 1$ m plano fachada y $m^2 \leq 10\%$ cubierta  |
| <b>Art. 24. Sótanos y garajes.</b> Sótanos <1m sobre rasante medidos desde cara interior del forjado. Rampas garaje <18% / Meseta horizontal >4m  |
| <b>Art.27. Habitabilidad O.M. 29/11/94 + altura hab. <math>\geq</math> 2,50 m. Pudiendo descender a 2,20m en las casas aisladas y en el medio rural.</b><br>Prohibición de piezas habitables sin ventilación directa al exterior.<br>Pacios interiores $\geq 3 \times 3 = 9 m^2$<br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables $h \geq 2,3$ m<br>Pacios interiores $\geq 3 \times 3 = 9 m^2$<br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables $h > 2,3$ m.<br>Dormitorios de 1 cama $\geq 6 m^2$<br>Dormitorios de 2 camas $\geq 10 m^2$<br>Cuarto de Estar $\geq 10 m^2$<br>Cocina $\geq 5 m^2$<br>Retrete $\geq 1,5 m^2$<br>Cocina + Cuarto de estar $\geq 14 m^2$<br>Anchura pasillo $\geq 0,80$ m<br>Entrada $\geq 1 m^2$  |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>- Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos<br>- Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>- Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>- 1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>- 1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br><b>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas.</b>  |
| <b>Art.25 y 26. Integración en el entorno y Condiciones para la integración estética.</b> Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar -tanto en su implantación como en la disposición de sus elementos constructivos- las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno. En todas las áreas se prohibirá la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras naturales utilizadas serán las naturales del lugar o las utilizadas allí habitualmente, quedando prohibida expresamente la utilización de piedras cuya coloración no se adapte al existente en el lugar. La introducción de formas compositivas, novedosas tanto en volúmenes como en fachadas y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente, con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato. Los cierres de parcela en contacto con viario público se concebirán como elementos de fachada, por lo que deberán adaptarse en cuanto a formas, materiales y colores al contexto que corresponda. En cuanto a las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Asimismo se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurran por ellos vía pública<br>Fachadas: piedras naturales y revocos.<br>Material y Colores claros y grises, con predominio de tierras, sienas y pardos; ladrillo cara vista prohibido.<br>Predominio de los macizos sobre los vanos y se permiten miradores, galerías, solanas o balcones volados.<br>Cubierta: Teja árabe o similar color pardos o rojizos / Pendiente cubierta max. 45%<br>Se prohíben terrazas $m^2 \geq 10\%$ cubierta<br>Baburriles retranqueo $\geq 1$ m plano fachada y $m^2 \leq 10\%$ cubierta<br>Los espacios b.c no computan B+1 |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

PLANO COTAS



Superficie parcela: **309,48 m<sup>2</sup>**





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 5. Valoración de la parcela objeto de este informe-valoración

### Obtención del precio medio de mercado de fincas urbanas

NATURALEZA DEL BIEN. Deberá identificarse cada bien con una, son las siguientes:

- TERRENO: Es el bien caracterizado por no tener ninguna construcción, por ejemplo, solar, parcela, etc. o tener una construcción declarada oficialmente en ruina de acuerdo con la normativa vigente.

### Criterios de selección:

Se consideran los siguientes criterios:

#### CRITERIOS GENERALES.-

Se consideran las siguientes calidades:

- USO
- SUPERFICIE
- EDIFICABILIDAD
- SERVICIOS

### Obtención de valor por unidad en €/m<sup>2</sup>:

#### VALOR SUELO/USOS:

Es el correspondiente al valor medio de repercusión del uso, expresado en euros/m<sup>2</sup> construidos o útiles de cada tipo de uso existente o que se pueda llegar a materializar en la finca según la edificabilidad permitida en la normativa urbanística vigente. Se obtiene multiplicando el valor tipo SUELO/USOS y por el coeficiente corrector del SUELO/USOS si procede.

#### VALOR SUELO/TERRENO:

Es el correspondiente al valor medio del terreno contenido, dentro de los linderos de la finca, expresado en euros/m<sup>2</sup>. Se aplica el coeficiente corrector por superficie del terreno. Se obtiene multiplicando el valor tipo del USO SUELO/PARCELA por el coeficiente corrector del SUELO/TERRENO.

Para obtener el PRECIO MEDIO DE MERCADO de los distintos BIENES se deberá sumar los productos de las superficies de cada tipo de USO por sus correspondientes VALORES expresados en €/m<sup>2</sup>

El PMM del terreno se obtiene: Eligiendo el mayor valor de entre:

- a).- Producto de multiplicar para cada uno de los USOS, los valores SUELO/USOS por sus correspondientes superficies

$$PMS = \sum (\text{VALOR SUELO/USOS} \times \text{sup.})$$

- b) Producto de multiplicar el valor SUELO/TERRENO por la superficie total del terreno.

$$PMS = \text{Valor SUELO/TERRENO} \times \text{Sup.}$$

Superficie parcela: **309,48 m<sup>2</sup>.**

Valor medio del suelo obtenido del manejo de precios de solares de similares características en el municipio localidad en la actualidad:

- $V_s = 59,00 \text{ €/m}^2$

Factores correctores para el suelo en función de la localidad, tipo de suelo, de la demanda, y en especial del desarrollo de este tipo de suelo como son los gastos de planeamiento y de urbanización:

- $F_c = 0,85$

El valor medio del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $V_{sc} = 59,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 50,13 \text{ €/m}^2$

El valor del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $309,48 \text{ m}^2 \times 50,13 \text{ €/m}^2 = 15.514,23 \text{ €}$

El valor del solar es **15.514,23 euros.**

Por lo tanto, el valor de la **parcela S1** situada en la **calle La Serna s/nº en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, MERINDAD DE VALDEPORRES** en la Provincia de BURGOS, asciende a la cantidad de **QUINCE MIL QUINIENTOS CATORCE EUROS Y VEINTITRES CÉNTIMOS DE EURO (15.514,23 €).**

**\*IMPUESTOS: no incluidos.**

Lo que para que conste hago saber en Burgos, a 30 de enero de 2024.

Arquitecto Municipal  
MANCOMUNIDAD del  
NOROESTE de Burgos  
Gregorio Pérez Fernández  
nº 610 COACyLE – Burgos





## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

### EJEMPLAR:

- Excmo. Ayuntamiento*
- Tec.municipal*
- Otras Administraciones*

**GEST.19/2024**

### INFORME / VALORACIÓN

#### **PARCELA SEGREGADA S5**

situada en calle La Serna s/nº,  
de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES  
(Provincia de BURGOS)

#### **Técnico redactor:**

Arquitecto Municipal, nº610 COACyLE-Burgos  
GREGORIO PEREZ FERNANDEZ

#### **Autor del encargo:**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
Merindad de Valdeporres  
Tf. 947.138010 / fax.947.138180  
e-mail: ayto@valdeporres.com

Burgos, enero de 2024





# VALORACIÓN DE SOLAR

**Parcela S5** (segregada de la parcela 25232 pol.11 con ref.cat. 09221A011252320000YH) situada en calle La Serna s/nº, de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS)

## 1. Técnico redactor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Arquitecto Municipal** y encargado de la Oficina Técnica de Arquitectura y Urbanismo para la MANCOMUNIDAD DEL NOROESTE DE BURGOS, con sede en Soncillo, tf. fax./947.153177 y la dirección del correo electrónico [mcnoroste@gmail.com](mailto:mcnoroste@gmail.com), D. **GREGORIO PÉREZ FERNÁNDEZ**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº610, NIF: 13.113.085 – A, con domicilio en la Avda. Castilla y León nº40-bajo, CP 09006 - BURGOS, tf./fax. 947.239001 / 947.043333, móvil 629.407764 y la dirección del correo electrónico es: [gpf@gpfarquitectura.es](mailto:gpf@gpfarquitectura.es).

## 2. Solicitante/Promotor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres**, con domicilio en C/ Plaza de España, s/n, CP.09574, Pedrosa, Provincia de Burgos, C.I.F. P - 0922100 - C y tf. 947.138010 y fax. 947.138180 y la dirección del correo electrónico es: [ayto@valdeporres.com](mailto:ayto@valdeporres.com)

## 3. Datos parcela.

**Localización:** **parcela S5** (segregada de la parcela 25232 pol.11 con ref.cat. 09221A011252320000YH), situada en la calle La Serna s/nº, de la localidad de Pedrosa de Valdeporres, municipio de MERINDAD DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS).

### La parcela S5 tiene los siguientes datos:

- *tipo de suelo NNUU: suelo urbano área de borde*
- *uso principal: residencial (vivienda unifamiliar)*
- *usos compatibles: Institucionales, de equipamiento y servicios públicos; comerciales, de servicios privados y hoteleros; industrial y de almacenaje limitado a talleres domésticos, artesanales y a talleres o almacenes de servicio en planta baja o edificio exclusivo; agropecuario.*
- *titularidad catastral: Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres*

### Los linderos se describen como:

- al norte: en línea recta de 19,57m parcela segregada S4;
- al sur: en línea quebrada de 27,86m con parcela cedida al viario urbano cs.S8;
- al este: en línea quebrada de 0,92m + 1,61m + 6,85m + 9,09m con parcela cedida al viario urbano cs.7;
- al oeste: en línea recta de 14,36m + 0,64m con parcela cedida al viario urbano cs.6.

**La superficie de la parcela es 301,16 m<sup>2</sup>**

**Edificaciones:** no consta.

**Cargas:** NO SE CONOCEN





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## Coordenadas georreferenciadas:

punto 01 X=439403.8241 Y=4762124.2672  
punto 02 X=439403.7146 Y=4762123.6327  
punto 03 X=439401.4750 Y=4762109.4502  
punto 04 X=439427.2387 Y=4762098.8555  
punto 05 X=439422.1938 Y=4762106.4206  
punto 06 X=439420.8073 Y=4762113.1258  
punto 07 X=439421.1848 Y=4762114.6941  
punto 08 X=439421.3700 Y=4762115.5915

## Servicios urbanos

Se accede desde vial público. Posee servicio de alcantarillado, agua potable y electricidad y alumbrado a menos de 25 m.

## Estudio y análisis:

Se encuentra en casco urbano, y con unas características urbanísticas que le hacen merecedor de la condición de excelente zona residencial, por el lugar de implantación.

Se ha ejecutado dicha valoración por un método comparativo en el que se ha tenido en cuenta los factores de Localización, Urbanismo y Arquitectura (Infraestructura y viales, Densidad y Arquitectura, Estética), Servicios y comunicaciones (Servicio de agua, electricidad, saneamiento, etc.) y Medio Ambiente (Equipamiento urbano y zonas verdes).





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres







# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

Proyecto de segregación en c/La Serna pol.11 .p25232 con ref.cat.09221A01125232000 en PEDROSA DE VALDEPORRES

## Listado de Coordenadas

Zona: UTM 30 ETRS89  
Identificador: SEGREGADA\_S5

### Parcela Recinto nº 1

| Pto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-----|--------------|--------------|
| 0   | 439421.37    | 4762115.59   |
| 1   | 439421.18    | 4762114.69   |
| 2   | 439420.81    | 4762113.13   |
| 3   | 439422.19    | 4762106.42   |
| 4   | 439427.24    | 4762098.86   |
| 5   | 439401.47    | 4762109.45   |
| 6   | 439403.71    | 4762123.63   |
| 7   | 439403.82    | 4762124.27   |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 4. Datos urbanísticos de la parcela objeto de este informe-valoración.

**Clasificación del suelo:** **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE BURGOS** aprobadas definitivamente por Orden 15 de Abril de 1.996 por la Consejería de Medio Ambiente de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN y publicadas en el BOCyL 9 de Mayo de 1996 - DECRETO 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación NNSC con ámbito provincial de Burgos y 05/09/2011 y 26/11/2013 Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos. **ORDENANZA. SECCION.2ª: SUELO URBANO ÁREAS DE BORDE**

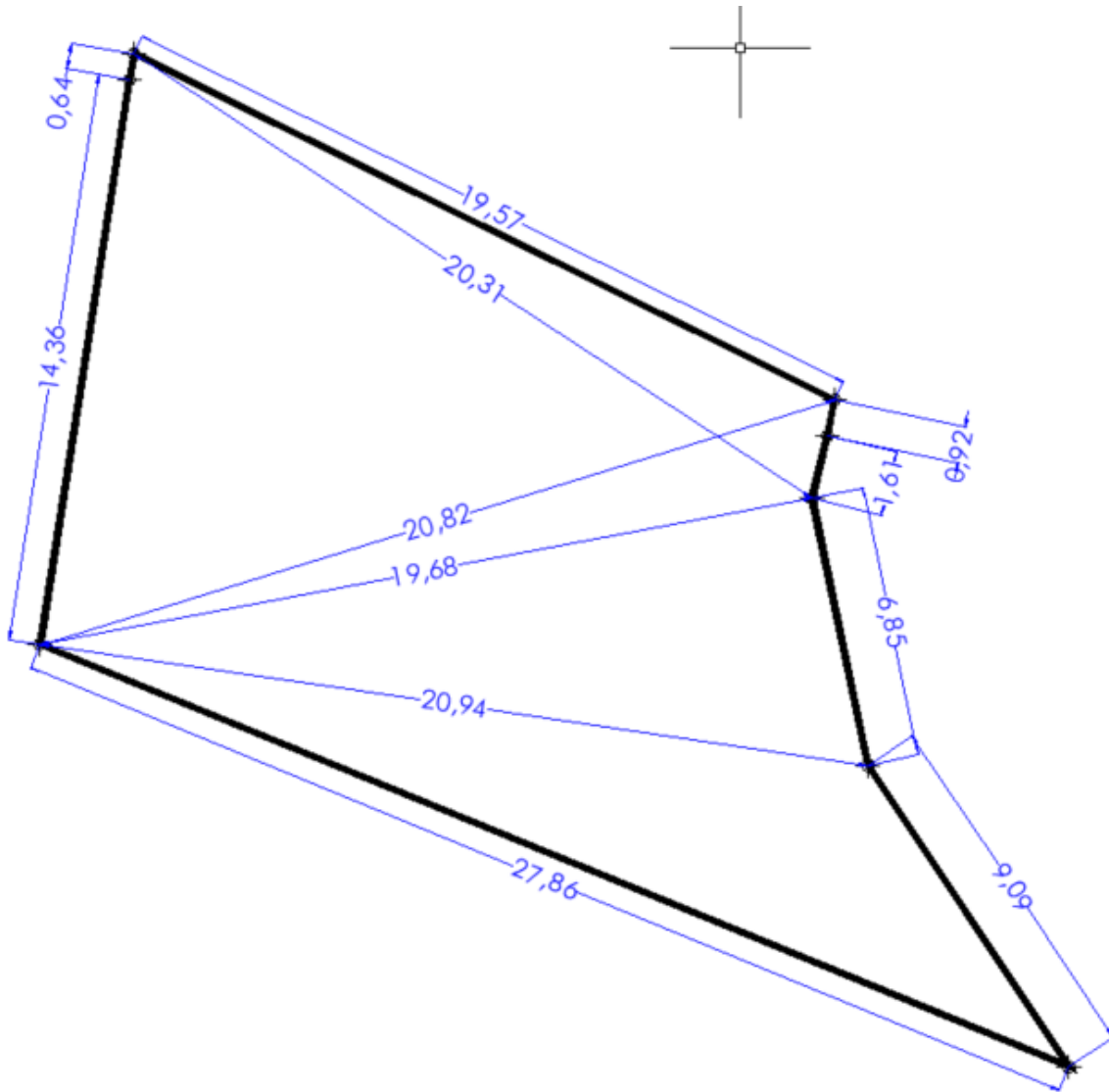
|  |
|--|
| <b>Art. 20. Alineaciones y cuerpo volados.</b> Las alineaciones estarán orientadas por las calles o vías existentes. Cuerpos volados < 1/10 ancho calle < 0,90 m.<br>Se permiten solanas, balcones, y galerías corridas a lo largo de toda la fachada análogos a los tradicionales   |
| <b>Art. 21 Ocupación máxima</b><br>60% edificación aislada<br>80% adosados o más de una edificación  |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos _Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas   |
| <b>Art.30. Uso:</b> Residencial.<br>Compatible: servicios privados garaje/almacén  |
| <b>Art. 22. Altura máxima.</b> PB + 1 y altura <7m desde la rasante de la acera ó terreno al alero. Se permiten las p.b.c<br>Realce cubierta 1 m sobre acra superior último forjado<br>Altura a cumbre max. sobre último forjado 4,5 m.<br>Altura hab. ≥ 2,50 m. en el medio urbano y 2,20 en casas aisladas o en el medio rural<br>Naves aisladas con cubierta a dos aguas y altura máxima 7 m a línea de cornisa y 9 m a línea de cumbre   |
| <b>Art. 23. Cubierta.</b> Teja árabe o similar color pardos o rojizos. Pendiente cubierta <45%. Los espacios b.c no computan B+1<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> >=10% cubierta<br>Baburriles retranqueo >=1 m plano fachada y m <sup>2</sup> <=10% cubierta  |
| <b>Art. 24. Sótanos y garajes.</b> Sótanos <1m sobre rasante medidos desde cara interior del forjado. Rampas garaje <18% / Meseta horizontal >4m   |
| <b>Art.27. Habitabilidad O.M. 29/11/94 + altura hab. ≥ 2,50 m. Pudiendo descender a 2,20m en las casas aisladas y en el medio rural.</b><br>Prohibición de piezas habitables sin ventilación directa al exterior.<br>Pacios interiores ≥ 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h ≥2,3 m<br>Pacios interiores >= 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h>=2,3 m.<br>Dormitorios de 1 cama ≥6 m <sup>2</sup><br>Dormitorios de 2 camas ≥10 m <sup>2</sup><br>Cuarto de Estar ≥10 m <sup>2</sup><br>Cocina ≥ 5 m <sup>2</sup><br>Retrete ≥1,5 m <sup>2</sup><br>Cocina + Cuarto de estar ≥ 14 m <sup>2</sup><br>Anchura pasillo ≥ 0,80 m<br>Entrada ≥1 m <sup>2</sup>   |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>- Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos<br>- Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>- Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>- 1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>- 1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br><b>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas.</b>   |
| <b>Art.25 y 26. Integración en el entorno y Condiciones para la integración estética.</b> Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar -tanto en su implantación como en la disposición de sus elementos constructivos- las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno. En todas las áreas se prohibirá la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras naturales utilizadas serán las naturales del lugar o las utilizadas allí habitualmente, quedando prohibida expresamente la utilización de piedras cuya coloración no se adapte al existente en el lugar. La introducción de formas compositivas, novedosas tanto en volúmenes como en fachadas y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente, con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato. Los cierres de parcela en contacto con viario público se concebirán como elementos de fachada, por lo que deberán adaptarse en cuanto a formas, materiales y colores al contexto que corresponda. En cuanto a las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Asimismo se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurran por ellos vía pública<br>Fachadas: piedras naturales y revocos.<br>Material y Colores claros y grises, con predominio de tierras, sienas y pardos; ladrillo cara vista prohibido.<br>Predominio de los macizos sobre los vanos y se permiten miradores, galerías, solanas o balcones volados.<br>Cubierta: Teja árabe o similar color pardos o rojizos / Pendiente cubierta max. 45%<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> ≥10% cubierta<br>Baburriles retranqueo≥1 m plano fachada y m <sup>2</sup> ≤10% cubierta<br>Los espacios b.c no computan B+1 |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

PLANO COTAS



Superficie parcela: **301,16 m<sup>2</sup>**





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 5. Valoración de la parcela objeto de este informe-valoración

### Obtención del precio medio de mercado de fincas urbanas

NATURALEZA DEL BIEN. Deberá identificarse cada bien con una, son las siguientes:

- TERRENO: Es el bien caracterizado por no tener ninguna construcción, por ejemplo, solar, parcela, etc. o tener una construcción declarada oficialmente en ruina de acuerdo con la normativa vigente.

### Criterios de selección:

Se consideran los siguientes criterios:

#### CRITERIOS GENERALES.-

Se consideran las siguientes calidades:

- USO
- SUPERFICIE
- EDIFICABILIDAD
- SERVICIOS

### Obtención de valor por unidad en €/m<sup>2</sup>:

#### VALOR SUELO/USOS:

Es el correspondiente al valor medio de repercusión del uso, expresado en euros/m<sup>2</sup> construidos o útiles de cada tipo de uso existente o que se pueda llegar a materializar en la finca según la edificabilidad permitida en la normativa urbanística vigente. Se obtiene multiplicando el valor tipo SUELO/USOS y por el coeficiente corrector del SUELO/USOS si procede.

#### VALOR SUELO/TERRENO:

Es el correspondiente al valor medio del terreno contenido, dentro de los linderos de la finca, expresado en euros/m<sup>2</sup>. Se aplica el coeficiente corrector por superficie del terreno. Se obtiene multiplicando el valor tipo del USO SUELO/PARCELA por el coeficiente corrector del SUELO/TERRENO.

Para obtener el PRECIO MEDIO DE MERCADO de los distintos BIENES se deberá sumar los productos de las superficies de cada tipo de USO por sus correspondientes VALORES expresados en €/m<sup>2</sup>

El PMM del terreno se obtiene: Eligiendo el mayor valor de entre:

- a).- Producto de multiplicar para cada uno de los USOS, los valores SUELO/USOS por sus correspondientes superficies

$$PMS = \sum (\text{VALOR SUELO/USOS} \times \text{sup.})$$

- b) Producto de multiplicar el valor SUELO/TERRENO por la superficie total del terreno.

$$PMS = \text{Valor SUELO/TERRENO} \times \text{Sup.}$$

Superficie parcela: **301,16 m<sup>2</sup>.**

Valor medio del suelo obtenido del manejo de precios de solares de similares características en el municipio localidad en la actualidad:

- $V_s = 59,00 \text{ €/m}^2$

Factores correctores para el suelo en función de la localidad, tipo de suelo, de la demanda, y en especial del desarrollo de este tipo de suelo como son los gastos de planeamiento y de urbanización:

- $F_c = 0,85$

El valor medio del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $V_{sc} = 59,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 50,13 \text{ €/m}^2$

El valor del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $301,16 \text{ m}^2 \times 50,13 \text{ €/m}^2 = 15.097,15 \text{ €}$

El valor del solar es **15.097,15 euros.**

Por lo tanto, el valor de la **parcela S1** situada en la **calle La Serna s/nº en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, MERINDAD DE VALDEPORRES** en la Provincia de BURGOS, asciende a la cantidad de **QUINCE MIL NOVENTA Y SIETE EUROS Y QUINCE CÉNTIMOS DE EURO (15.097,15 €).**

**\*IMPUESTOS: no incluidos.**

Lo que para que conste hago saber en Burgos, a 30 de enero de 2024.

Arquitecto Municipal  
MANCOMUNIDAD del  
NOROESTE de Burgos  
Gregorio Pérez Fernández  
nº 610 COACyLE – Burgos





## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

### EJEMPLAR:

- Excmo. Ayuntamiento*
- Tec.municipal*
- Otras Administraciones*

**GEST.19/2024**

### INFORME / VALORACIÓN

**PARCELA SEGREGADA S1** (resto finca matriz  
con ref.cat. 9524503VN3692S0001IZ)  
situada en la calle El Soto nº18,  
de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES  
(Provincia de BURGOS)

#### Técnico redactor:

Arquitecto Municipal, nº610 COACyLE-Burgos  
GREGORIO PEREZ FERNANDEZ

#### Autor del encargo:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
Merindad de Valdeporres  
Tf. 947.138010 / fax.947.138180  
e-mail: ayto@valdeporres.com

Burgos, enero de 2024





## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

# VALORACIÓN DE SOLAR

**Parcela S1** resultante de la segregación de la parcela calle El Soto nº18, con ref.cat. 9524503VN3692S0001IZ de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS)

### 1. Técnico redactor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Arquitecto Municipal** y encargado de la Oficina Técnica de Arquitectura y Urbanismo para la MANCOMUNIDAD DEL NOROESTE DE BURGOS, con sede en Soncillo, tf. fax./947.153177 y la dirección del correo electrónico [mcnoroste@gmail.com](mailto:mcnoroste@gmail.com), D. **GREGORIO PÉREZ FERNÁNDEZ**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº610, NIF: 13.113.085 – A, con domicilio en la Avda. Castilla y León nº40-bajo, CP 09006 - BURGOS, tf./fax. 947.239001 / 947.043333, móvil 629.407764 y la dirección del correo electrónico es: [gpf@gpfarquitectura.es](mailto:gpf@gpfarquitectura.es).

### 2. Solicitante/Promotor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres**, con domicilio en C/ Plaza de España, s/n, CP.09574, Pedrosa, Provincia de Burgos, C.I.F: P - 0922100 - C y tf. 947.138010 y fax. 947.138180 y la dirección del correo electrónico es: [ayto@valdeporres.com](mailto:ayto@valdeporres.com)

### 3. Datos parcela.

**Localización:** parcela S1 (resto parcela matriz con referencia catastral: 9524503VN3692S0001IZ, situada en la calle El Soto nº18), en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, municipio de MERINDAD DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS)

**La parcela S1** (resto parcela matriz con referencia catastral: **9524503VN3692S0001IZ**), tiene los siguientes datos

- tipo de suelo NNUU: suelo urbano área de borde
- uso principal: residencial (vivienda unifamiliar)
- usos compatibles: Institucionales, de equipamiento y servicios públicos; comerciales, de servicios privados y hoteleros; industrial y de almacenaje limitado a talleres domésticos, artesanales y a talleres o almacenes de servicio en planta baja o edificio exclusivo; agropecuario.
- titularidad catastral: Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

**Los linderos se describen como:**

- al norte: en línea quebrada de 0,82m + 2,48m + 0,56m + 4,77m + 1,89m + 6,12m con parcela cesión al vial calle el Soto S3;
- al sur: en línea recta de 12,26m con inmueble nº11 de la calle La Serna (ref.cat. 9524501VN3692S0001DZ);
- al este: en línea recta de 20,95m con la parcela segregada S2;
- al oeste: en línea recta de 25,78m con calle la Serna.

**La superficie de la parcela** es 329,15 m2

**Edificaciones:** no consta.

**Cargas:** NO SE CONOCEN





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## Coordenadas georreferenciadas:

punto 01=439486.6343 Y=4762301.6151  
punto 02=439482.7635 Y=4762306.3521  
punto 03=439481.6909 Y=4762307.9121  
punto 04=439478.9984 Y=4762311.8461  
punto 05=439478.5554 Y=4762312.1924  
punto 06=439476.1419 Y=4762312.7761  
punto 07=439475.3468 Y=4762312.5970  
punto 08=439466.3485 Y=4762288.4370  
punto 09=439477.2673 Y=4762282.8725

## Servicios urbanos

Se accede desde vial público. Posee servicio de alcantarillado, agua potable y electricidad y alumbrado a menos de 25 m.

## Estudio y análisis:

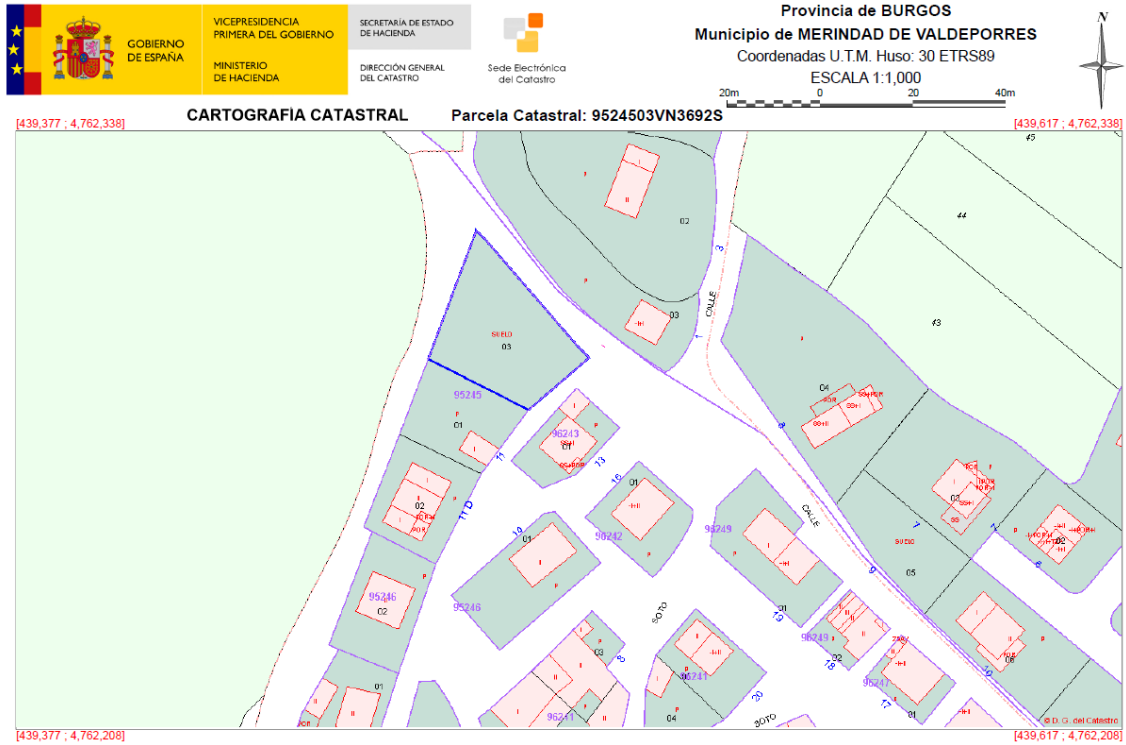
Se encuentra en casco urbano, y con unas características urbanísticas que le hacen merecedor de la condición de excelente zona residencial, por el lugar de implantación.

Se ha ejecutado dicha valoración por un método comparativo en el que se ha tenido en cuenta los factores de Localización, Urbanismo y Arquitectura (Infraestructura y viales, Densidad y Arquitectura, Estética), Servicios y comunicaciones (Servicio de agua, electricidad, saneamiento, etc.) y Medio Ambiente (Equipamiento urbano y zonas verdes).





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

Proyecto segregación en calle EL SOTO 18 CON ref.cat.9524503VN3692500011Z en Pedrosa de Valdeporres

## Listado de Coordenadas

Zona: UTM 30 ETRS89  
Identificador: SEGREGADA\_S1

### Parcela Recinto nº 1

| Pto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-----|--------------|--------------|
| 0   | 439477.27    | 4762282.87   |
| 1   | 439466.35    | 4762288.44   |
| 2   | 439475.35    | 4762312.60   |
| 3   | 439476.14    | 4762312.78   |
| 4   | 439478.56    | 4762312.19   |
| 5   | 439479.00    | 4762311.85   |
| 6   | 439481.69    | 4762307.91   |
| 7   | 439482.76    | 4762306.35   |
| 8   | 439486.63    | 4762301.62   |



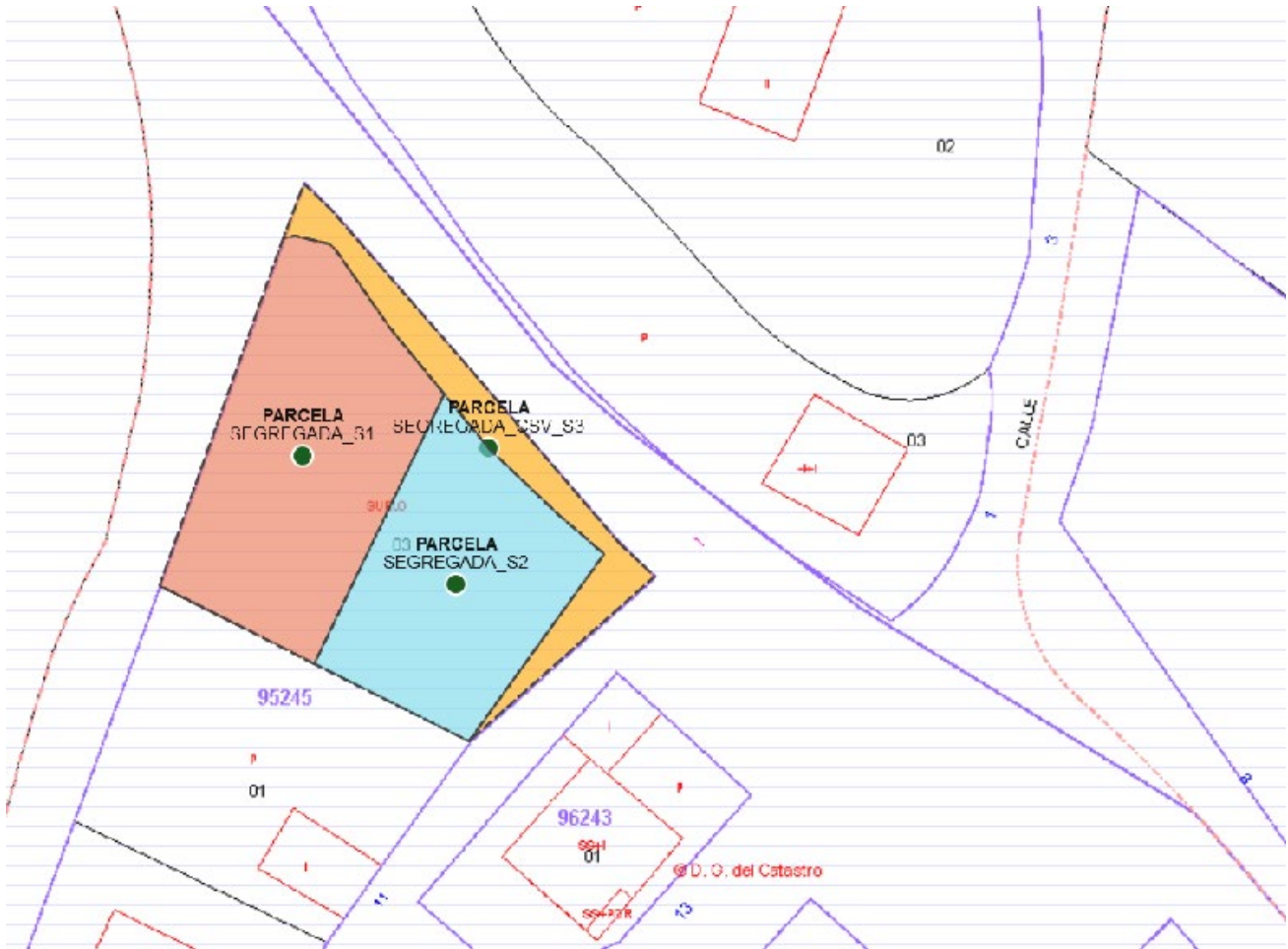
Pa parcelaGML\_S1.gml  
Pa parcelaGML\_CS3.gml  
Pa parcelaGML\_S2.gml

CL EL SOTO (PEDROSA) 18  
MERINDAD DE VALDEPORRES  
(Pedrosa) (BUJALUO)  
RC: 9524503VN36925





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 4. Datos urbanísticos de la parcela objeto de este informe-valoración.

**Clasificación del suelo:** **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE BURGOS** aprobadas definitivamente por Orden 15 de Abril de 1.996 por la Consejería de Medio Ambiente de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN y publicadas en el BOCyL 9 de Mayo de 1996 - DECRETO 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación NNS con ámbito provincial de Burgos y 05/09/2011 y 26/11/2013 Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos. **ORDENANZA. SECCION.2ª: SUELO URBANO ÁREAS DE BORDE**

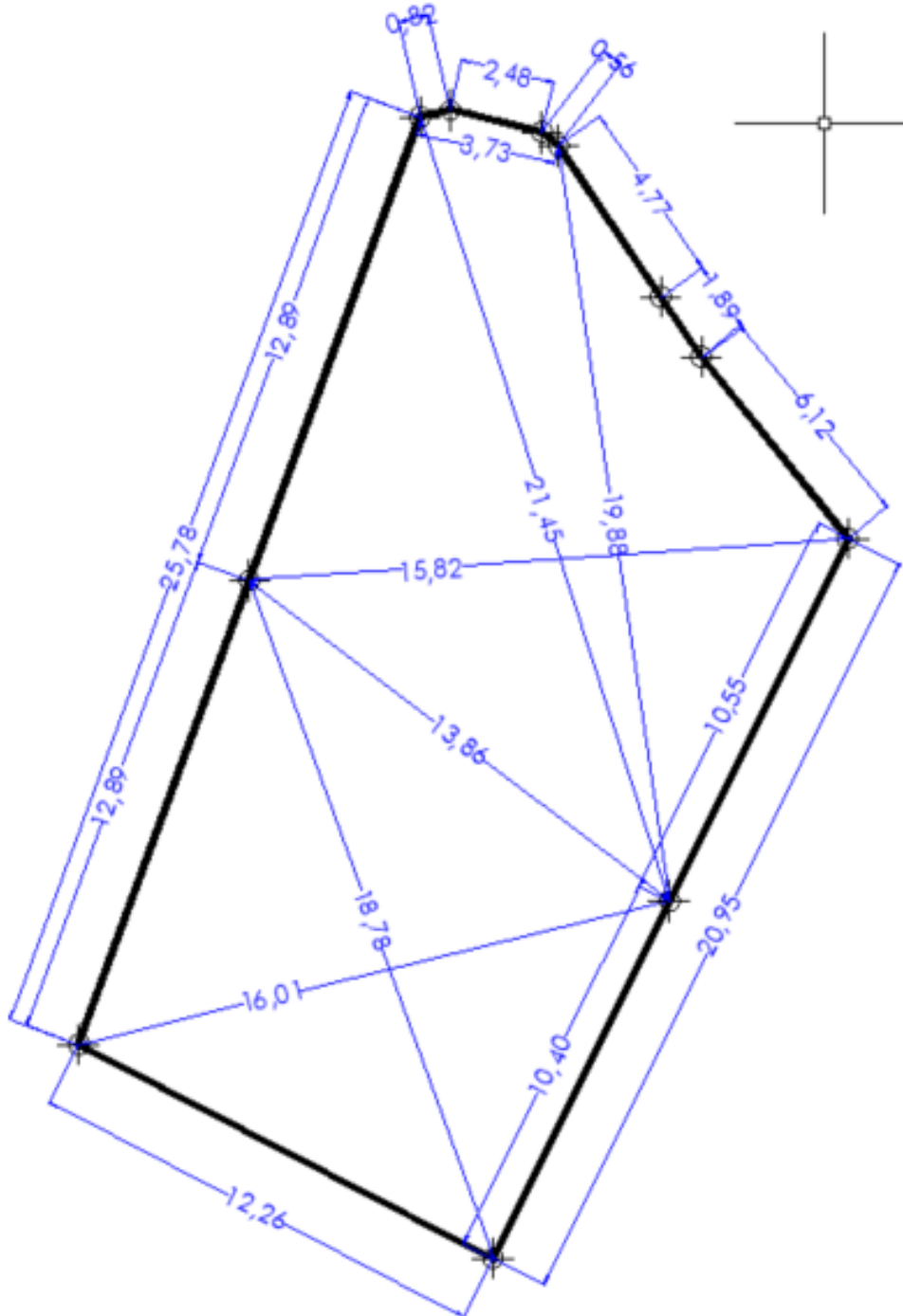
|   |
|---|
| <b>Art. 20. Alineaciones y cuerpo volados.</b> Las alineaciones estarán orientadas por las calles o vías existentes. Cuerpos volados < 1/10 ancho calle < 0,90 m.<br>Se permiten solanas, balcones, y galerías corridas a lo largo de toda la fachada análogos a los tradicionales  |
| <b>Art. 21 Ocupación máxima</b><br>60% edificación aislada<br>80% adosados o más de una edificación   |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos _Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas  |
| <b>Art.30. Uso:</b> Residencial.<br>Compatible: servicios privados garaje/almacén   |
| <b>Art. 22. Altura máxima.</b> PB + 1 y altura <7m desde la rasante de la acera ó terreno al alero. Se permiten las p.b.c<br>Realce cubierta 1 m sobre acra superior último forjado<br>Altura a cumbrera max. sobre último forjado 4,5 m.<br>Altura hab. ≥ 2,50 m. en el medio urbano y 2,20 en casas aisladas o en el medio rural<br>Naves aisladas con cubierta a dos aguas y altura máxima 7 m a línea de cornisa y 9 m a línea de cumbrera  |
| <b>Art. 23. Cubierta.</b> Teja árabe o similar color pardos o rojizos. Pendiente cubierta <45%. Los espacios b.c no computan B+1<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> >=10% cubierta<br>Baburiles retranqueo >=1 m plano fachada y m <sup>2</sup> <=10% cubierta  |
| <b>Art. 24. Sótanos y garajes.</b> Sótanos <1m sobre rasante medidos desde cara interior del forjado. Rampas garaje <18% / Meseta horizontal >4m  |
| <b>Art.27. Habitabilidad O.M. 29/11/94 + altura hab. ≥ 2,50 m. Pudiendo descender a 2,20m en las casas aisladas y en el medio rural.</b><br>Prohibición de piezas habitables sin ventilación directa al exterior.<br>Pacios interiores ≥ 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h ≥2,3 m<br>Pacios interiores >= 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h>=2,3 m.<br>Dormitorios de 1 cama ≥6 m <sup>2</sup><br>Dormitorios de 2 camas ≥10 m <sup>2</sup><br>Cuarto de Estar ≥10 m <sup>2</sup><br>Cocina ≥ 5 m <sup>2</sup><br>Retrete ≥1,5 m <sup>2</sup><br>Cocina + Cuarto de estar ≥ 14 m <sup>2</sup><br>Anchura pasillo ≥ 0,80 m<br>Entrada ≥1 m <sup>2</sup>  |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>- Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos<br>- Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>- Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>- 1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>- 1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br><b>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas.</b>  |
| <b>Art.25 y 26. Integración en el entorno y Condiciones para la integración estética.</b> Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar -tanto en su implantación como en la disposición de sus elementos constructivos- las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno. En todas las áreas se prohibirá la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras naturales utilizadas serán las naturales del lugar o las utilizadas allí habitualmente, quedando prohibida expresamente la utilización de piedras cuya coloración no se adapte al existente en el lugar. La introducción de formas compositivas, novedosas tanto en volúmenes como en fachadas y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente, con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato. Los cierres de parcela en contacto con viario público se concebirán como elementos de fachada, por lo que deberán adaptarse en cuanto a formas, materiales y colores al contexto que corresponda. En cuanto a las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Asimismo se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurren por ellos vía pública<br>Fachadas: piedras naturales y revocos.<br>Material y Colores claros y grises, con predominio de tierras, sienas y pardos; ladrillo cara vista prohibido.<br>Predominio de los macizos sobre los vanos y se permiten miradores, galerías, solanas o balcones volados.<br>Cubierta: Teja árabe o similar color pardos o rojizos / Pendiente cubierta max. 45%<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> ≥10% cubierta<br>Baburiles retranqueo≥1 m plano fachada y m <sup>2</sup> ≤10% cubierta<br>Los espacios b.c no computan B+1 |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

PLANO COTAS



**PARCELA SEGREGADA 1**

resto matriz 9524503VN3692S

Superficie parcela: 329,15 m<sup>2</sup>.





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 5. Valoración de la parcela objeto de este informe-valoración

### Obtención del precio medio de mercado de fincas urbanas

NATURALEZA DEL BIEN. Deberá identificarse cada bien con una, son las siguientes:

- TERRENO: Es el bien caracterizado por no tener ninguna construcción, por ejemplo, solar, parcela, etc. o tener una construcción declarada oficialmente en ruina de acuerdo con la normativa vigente.

### Criterios de selección:

Se consideran los siguientes criterios:

#### CRITERIOS GENERALES.-

Se consideran las siguientes calidades:

- USO
- SUPERFICIE
- EDIFICABILIDAD
- SERVICIOS

### Obtención de valor por unidad en €/m<sup>2</sup>:

#### VALOR SUELO/USOS:

Es el correspondiente al valor medio de repercusión del uso, expresado en euros/m<sup>2</sup> construidos o útiles de cada tipo de uso existente o que se pueda llegar a materializar en la finca según la edificabilidad permitida en la normativa urbanística vigente. Se obtiene multiplicando el valor tipo SUELO/USOS y por el coeficiente corrector del SUELO/USOS si procede.

#### VALOR SUELO/TERRENO:

Es el correspondiente al valor medio del terreno contenido, dentro de los linderos de la finca, expresado en euros/m<sup>2</sup>. Se aplica el coeficiente corrector por superficie del terreno. Se obtiene multiplicando el valor tipo del USO SUELO/PARCELA por el coeficiente corrector del SUELO/TERRENO.

Para obtener el PRECIO MEDIO DE MERCADO de los distintos BIENES se deberá sumar los productos de las superficies de cada tipo de USO por sus correspondientes VALORES expresados en €/m<sup>2</sup>

El PMM del terreno se obtiene: Eligiendo el mayor valor de entre:

- Producto de multiplicar para cada uno de los USOS, los valores SUELO/USOS por sus correspondientes superficies  
 $PMS = \sum (\text{VALOR SUELO/USOS} \times \text{sup.})$
- Producto de multiplicar el valor SUELO/TERRENO por la superficie total del terreno.  
 $PMS = \text{Valor SUELO/TERRENO} \times \text{Sup.}$

Superficie parcela: **329,15 m<sup>2</sup>.**

Valor medio del suelo obtenido del manejo de precios de solares de similares características en el municipio localidad en la actualidad:

- $V_s = 59,00 \text{ €/m}^2$

Factores correctores para el suelo en función de la localidad, tipo de suelo, de la demanda, y en especial del desarrollo de este tipo de suelo como son los gastos de planeamiento y de urbanización:

- $F_c = 0,85$

El valor medio del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $V_{sc} = 59,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 50,13 \text{ €/m}^2$

El valor del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $329,15 \text{ m}^2 \times 50,13 \text{ €/m}^2 = 16.500,29 \text{ €}$

El valor del solar es **16.500,29 euros.**

Por lo tanto, el valor de la parcela S1 (resto parcela matriz n<sup>o</sup>18 de la calle El Soto con referencia catastral: 9524503VN3692S0001IZ), situada en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, MERINDAD DE VALDEPORRES en la Provincia de BURGOS, asciende a la cantidad de **DIECISEIS MIL QUINIENTOS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (16.500,29 €).**

*\*IMPUESTOS: no incluidos.*

Lo que para que conste hago saber en Burgos, a 30 de enero de 2024.

Arquitecto Municipal  
MANCOMUNIDAD del  
NOROESTE de Burgos  
Gregorio Pérez Fernández  
n<sup>o</sup> 610 COACyLE – Burgos





## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

### EJEMPLAR:

- Excmo. Ayuntamiento*
- Tec.municipal*
- Otras Administraciones*

**GEST.19/2024**

### INFORME / VALORACIÓN

**PARCELA SEGREGADA S2**

situada en la calle El Soto nº18,  
de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES  
(Provincia de BURGOS)

#### Técnico redactor:

Arquitecto Municipal, nº610 COACyLE-Burgos  
GREGORIO PEREZ FERNANDEZ

#### Autor del encargo:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
Merindad de Valdeporres  
Tf. 947.138010 / fax.947.138180  
e-mail: ayto@valdeporres.com

Burgos, enero de 2024





## Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

# VALORACIÓN DE SOLAR

**Parcela S2** segregada de la parcela matriz en calle El Soto nº18  
con ref.cat. 9524503VN3692S0001Z  
de la localidad de PEDROSA DE VALDEPORRES  
(Provincia de BURGOS)

### 1. Técnico redactor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Arquitecto Municipal** y encargado de la Oficina Técnica de Arquitectura y Urbanismo para la MANCOMUNIDAD DEL NOROESTE DE BURGOS, con sede en Soncillo, tf. fax./947.153177 y la dirección del correo electrónico [mcnoroste@gmail.com](mailto:mcnoroste@gmail.com), D. **GREGORIO PÉREZ FERNÁNDEZ**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº610, NIF: 13.113.085 – A, con domicilio en la Avda. Castilla y León nº40-bajo, CP 09006 - BURGOS, tf./fax. 947.239001 / 947.043333, móvil 629.407764 y la dirección del correo electrónico es: [gpf@gpfarquitectura.es](mailto:gpf@gpfarquitectura.es).

### 2. Solicitante/Promotor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

**Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres**, con domicilio en C/ Plaza de España, s/n, CP.09574, Pedrosa, Provincia de Burgos, C.I.F. P - 0922100 - C y tf. 947.138010 y fax. 947.138180 y la dirección del correo electrónico es: [ayto@valdeporres.com](mailto:ayto@valdeporres.com)

### 3. Datos parcela.

**Localización:** parcela S2 situada en la calle El Soto nº18, en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, municipio de MERINDAD DE VALDEPORRES (Provincia de BURGOS)

#### La parcela S2, tiene los siguientes datos

- tipo de suelo NNUU: suelo urbano área de borde
- uso principal: residencial (vivienda unifamiliar)
- usos compatibles: Institucionales, de equipamiento y servicios públicos; comerciales, de servicios privados y hoteleros; industrial y de almacenaje limitado a talleres domésticos, artesanales y a talleres o almacenes de servicio en planta baja o edificio exclusivo; agropecuario.
- titularidad catastral: Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

#### Los linderos se describen como:

- al norte: en línea quebrada de 4,98m + 1,50m + 1,11m + 1,08m + 1,04m + 1,07m + 1,03m + 1,05m + 1,10m + 1,06m + 0,86 m con parcela cesión al vial calle el Soto S3;
- al sur: en línea recta de 12,25 m con inmueble nº11 de la calle La Serna (ref.cat. 9524501VN3692S0001DZ);
- al este: en línea recta de 16,21m con calle la Serna;
- al oeste: en línea recta de 20,95m con parcela segregada S1.

La superficie de la parcela es 250,93 m<sup>2</sup>

Edificaciones: no consta.

Cargas: NO SE CONOCEN





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## Coordenadas georreferenciadas:

punto X=439496.3540 Y=4762291.6393  
punto X=439495.5333 Y=4762292.3735  
punto X=439494.7620 Y=4762293.0832  
punto X=439494.0020 Y=4762293.7732  
punto X=439493.2128 Y=4762294.4992  
punto X=439492.4533 Y=4762295.2074  
punto X=439491.6622 Y=4762295.9453  
punto X=439490.8612 Y=4762296.7132  
punto X=439489.7830 Y=4762297.7619  
punto X=439486.6343 Y=4762301.6151  
punto X=439477.2673 Y=4762282.8725  
punto X=439488.1825 Y=4762277.3098  
punto X=439497.7942 Y=4762290.3684  
punto X=439497.1486 Y=4762290.9375

## Servicios urbanos

Se accede desde vial público. Posee servicio de alcantarillado, agua potable y electricidad y alumbrado a menos de 25 m.

## Estudio y análisis:

Se encuentra en casco urbano, y con unas características urbanísticas que le hacen merecedor de la condición de excelente zona residencial, por el lugar de implantación.

Se ha ejecutado dicha valoración por un método comparativo en el que se ha tenido en cuenta los factores de Localización, Urbanismo y Arquitectura (Infraestructura y viales, Densidad y Arquitectura, Estética), Servicios y comunicaciones (Servicio de agua, electricidad, saneamiento, etc.) y Medio Ambiente (Equipamiento urbano y zonas verdes).







# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

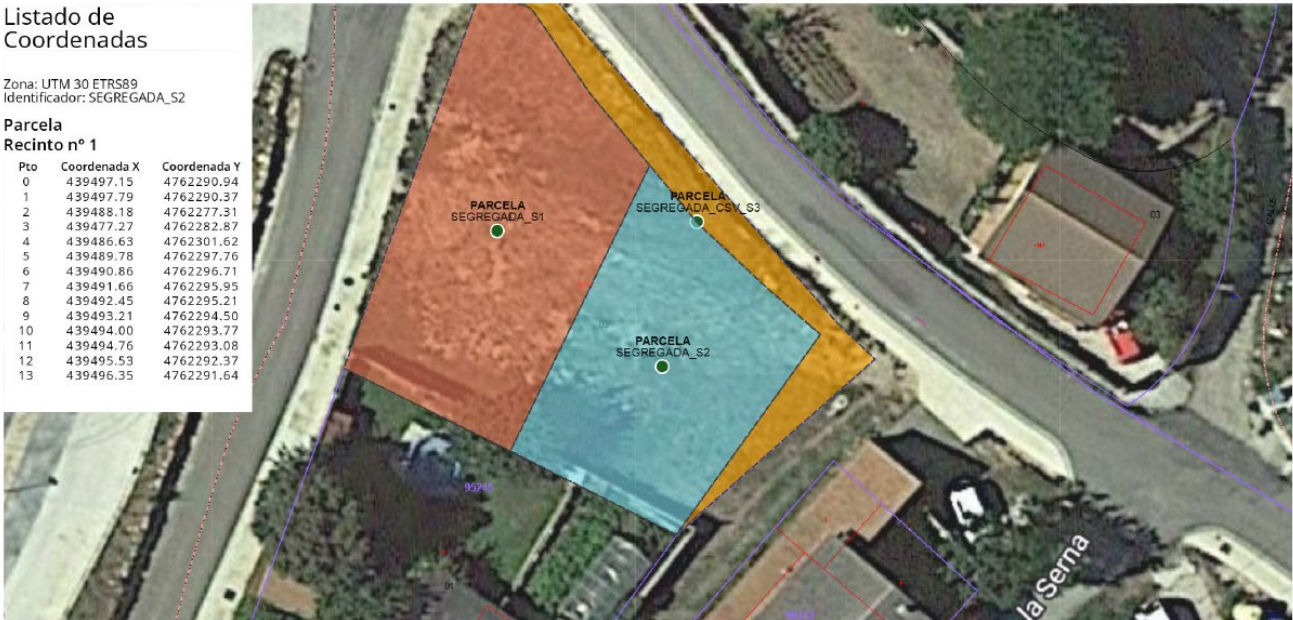
Proyecto segregación en calle EL SOTO 18 CON ref.cat.9524503VN3692500011Z en Pedrosa de Valdeporres

## Listado de Coordenadas

Zona: UTM 30 ETRS89  
Identificador: SEGREGADA\_S2

### Parcela Recinto nº 1

| Pto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-----|--------------|--------------|
| 0   | 439497.15    | 4762290.94   |
| 1   | 439497.79    | 4762290.37   |
| 2   | 439488.18    | 4762277.31   |
| 3   | 439477.27    | 4762282.87   |
| 4   | 439486.63    | 4762301.62   |
| 5   | 439489.78    | 4762297.76   |
| 6   | 439490.86    | 4762296.71   |
| 7   | 439491.66    | 4762295.95   |
| 8   | 439492.45    | 4762295.21   |
| 9   | 439493.21    | 4762294.50   |
| 10  | 439494.00    | 4762293.77   |
| 11  | 439494.76    | 4762293.08   |
| 12  | 439495.53    | 4762292.37   |
| 13  | 439496.35    | 4762291.64   |



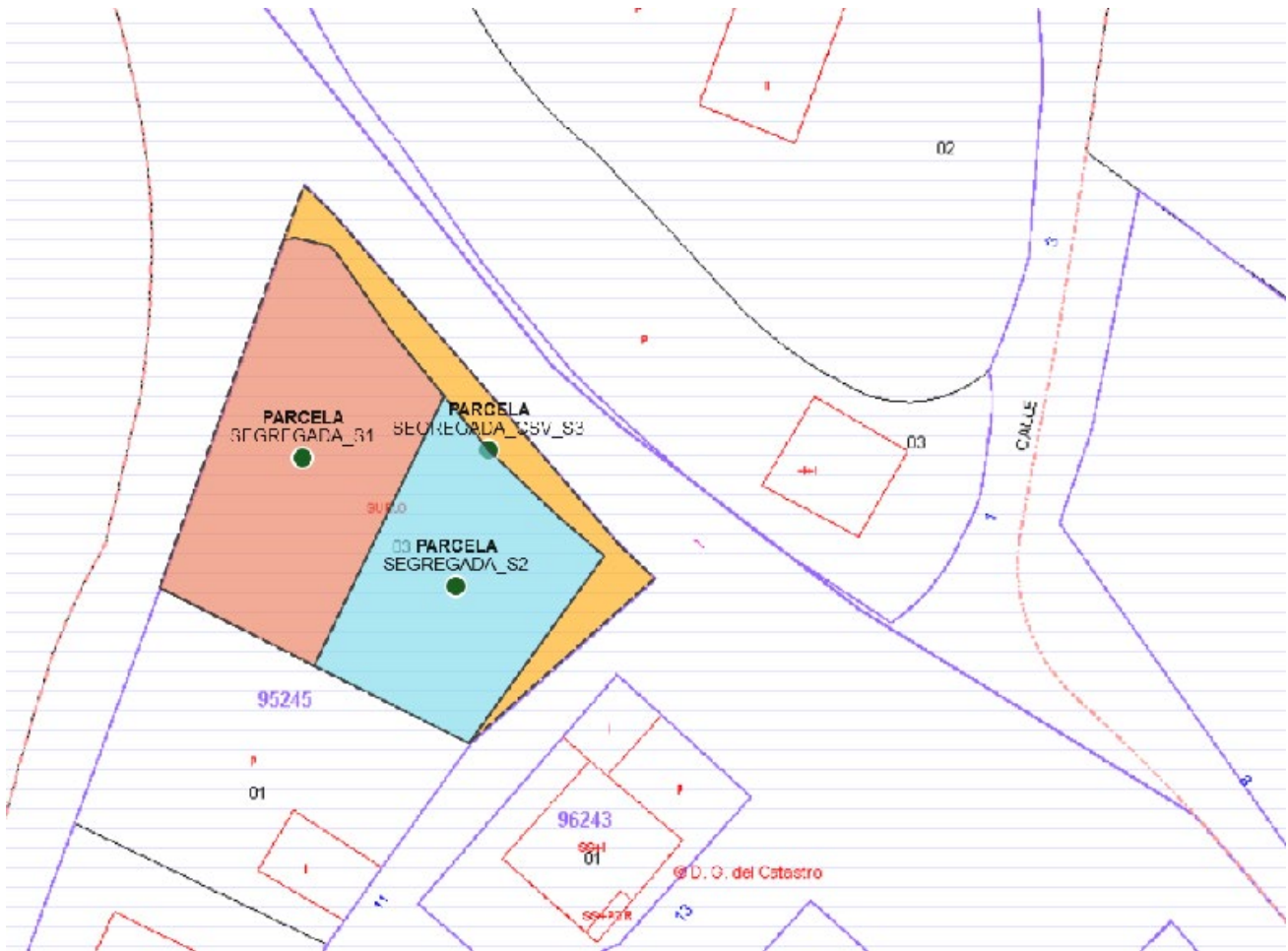
- Pa parcelaGML\_S1.gml
- Pa parcelaGML\_CS3.gml
- Pa parcelaGML\_S2.gml

CL EL SOTO (PEDROSA) 18  
 MERINDAD DE VALDEPORRES  
 (Pedrosa) (BUJALUO)  
 RC: 9524503VN36925





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 4. Datos urbanísticos de la parcela objeto de este informe-valoración.

**Clasificación del suelo:** NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE BURGOS aprobadas definitivamente por Orden 15 de Abril de 1.996 por la Consejería de Medio Ambiente de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN y publicadas en el BOCyL 9 de Mayo de 1996 - DECRETO 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación NNS con ámbito provincial de Burgos y 05/09/2011 y 26/11/2013 Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos. **ORDENANZA. SECCION.2ª: SUELO URBANO ÁREAS DE BORDE**

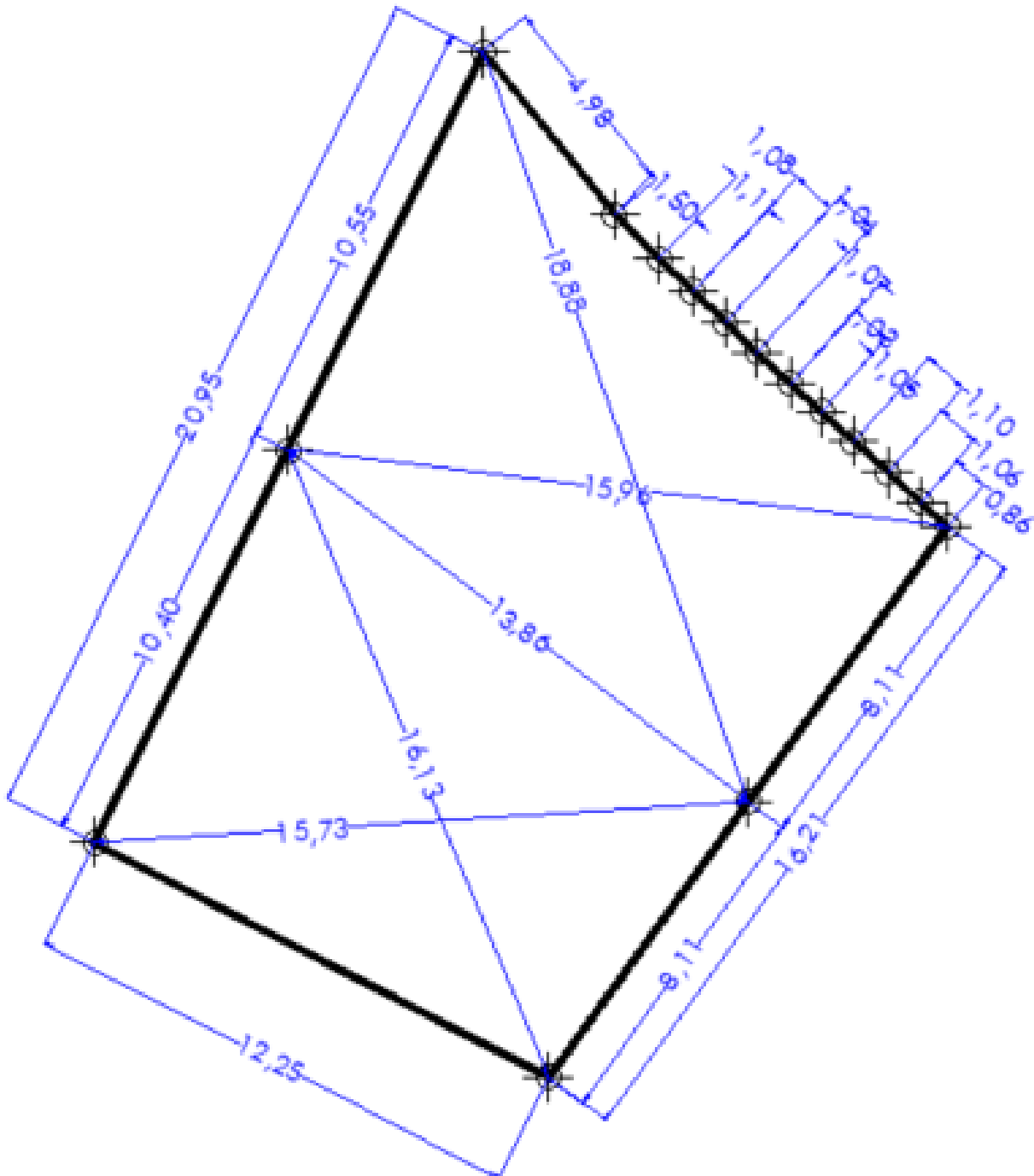
|   |
|---|
| <b>Art. 20. Alineaciones y cuerpo volados.</b> Las alineaciones estarán orientadas por las calles o vías existentes. Cuerpos volados < 1/10 ancho calle < 0,90 m.<br>Se permiten solanas, balcones, y galerías corridas a lo largo de toda la fachada análogos a los tradicionales  |
| <b>Art. 21 Ocupación máxima</b><br>60% edificación aislada<br>80% adosados o más de una edificación   |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos _Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas  |
| <b>Art.30. Uso:</b> Residencial.<br>Compatible: servicios privados garaje/almacén   |
| <b>Art. 22. Altura máxima.</b> PB + 1 y altura <7m desde la rasante de la acera ó terreno al alero. Se permiten las p.b.c<br>Realce cubierta 1 m sobre acra superior último forjado<br>Altura a cumbrera max. sobre último forjado 4,5 m.<br>Altura hab. ≥ 2,50 m. en el medio urbano y 2,20 en casas aisladas o en el medio rural<br>Naves aisladas con cubierta a dos aguas y altura máxima 7 m a línea de cornisa y 9 m a línea de cumbrera  |
| <b>Art. 23. Cubierta.</b> Teja árabe o similar color pardos o rojizos. Pendiente cubierta <45%. Los espacios b.c no computan B+1<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> >=10% cubierta<br>Baburiles retranqueo >=1 m plano fachada y m <sup>2</sup> <=10% cubierta  |
| <b>Art. 24. Sótanos y garajes.</b> Sótanos <1m sobre rasante medidos desde cara interior del forjado. Rampas garaje <18% / Meseta horizontal >4m  |
| <b>Art.27. Habitabilidad O.M. 29/11/94 + altura hab. ≥ 2,50 m. Pudiendo descender a 2,20m en las casas aisladas y en el medio rural.</b><br>Prohibición de piezas habitables sin ventilación directa al exterior.<br>Pacios interiores ≥ 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h ≥2,3 m<br>Pacios interiores >= 3x3=9 m <sup>2</sup><br>Sótanos o semisótanos no pueden albergar piezas habitables h>=2,3 m.<br>Dormitorios de 1 cama ≥6 m <sup>2</sup><br>Dormitorios de 2 camas ≥10 m <sup>2</sup><br>Cuarto de Estar ≥10 m <sup>2</sup><br>Cocina ≥ 5 m <sup>2</sup><br>Retrete ≥1,5 m <sup>2</sup><br>Cocina + Cuarto de estar ≥ 14 m <sup>2</sup><br>Anchura pasillo ≥,0,80 m<br>Entrada ≥1 m <sup>2</sup>  |
| <b>Art.28.Servicios mínimos necesarios en toda vivienda</b><br>- Energía eléctrica : alumbrado/ usos domésticos<br>- Reglamento de Baja Tensión con puesta a tierra de instalación y estructura.<br>- Agua potable: R.D.928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos para consumo humano.<br>- 1 cuarto de aseo con retrete/ lavabo/ ducha<br>- 1 cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora con desagües.<br><b>Todos los vertidos de aguas sucias recogidos a la red general. Prohibidos pozos negros y fosas sépticas en zonas urbanas.</b>  |
| <b>Art.25 y 26. Integración en el entorno y Condiciones para la integración estética.</b> Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar -tanto en su implantación como en la disposición de sus elementos constructivos- las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno. En todas las áreas se prohibirá la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras naturales utilizadas serán las naturales del lugar o las utilizadas allí habitualmente, quedando prohibida expresamente la utilización de piedras cuya coloración no se adapte al existente en el lugar. La introducción de formas compositivas, novedosas tanto en volúmenes como en fachadas y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente, con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato. Los cierres de parcela en contacto con viario público se concebirán como elementos de fachada, por lo que deberán adaptarse en cuanto a formas, materiales y colores al contexto que corresponda. En cuanto a las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Asimismo se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurren por ellos vía pública<br>Fachadas: piedras naturales y revocos.<br>Material y Colores claros y grises, con predominio de tierras, sienas y pardos; ladrillo cara vista prohibido.<br>Predominio de los macizos sobre los vanos y se permiten miradores, galerías, solanas o balcones volados.<br>Cubierta: Teja árabe o similar color pardos o rojizos / Pendiente cubierta max. 45%<br>Se prohíben terrazas m <sup>2</sup> ≥10% cubierta<br>Baburiles retranqueo≥1 m plano fachada y m <sup>2</sup> ≤10% cubierta<br>Los espacios b.c no computan B+1 |





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## PLANO COTAS



Superficie parcela: 250,93 m<sup>2</sup>.





# Ayuntamiento de Merindad de Valdeporres

## 5. Valoración de la parcela objeto de este informe-valoración

### Obtención del precio medio de mercado de fincas urbanas

NATURALEZA DEL BIEN. Deberá identificarse cada bien con una, son las siguientes:

- TERRENO: Es el bien caracterizado por no tener ninguna construcción, por ejemplo, solar, parcela, etc. o tener una construcción declarada oficialmente en ruina de acuerdo con la normativa vigente.

### Criterios de selección:

Se consideran los siguientes criterios:

#### CRITERIOS GENERALES.-

Se consideran las siguientes calidades:

- USO
- SUPERFICIE
- EDIFICABILIDAD
- SERVICIOS

### Obtención de valor por unidad en €/m<sup>2</sup>:

#### VALOR SUELO/USOS:

Es el correspondiente al valor medio de repercusión del uso, expresado en euros/m<sup>2</sup> construidos o útiles de cada tipo de uso existente o que se pueda llegar a materializar en la finca según la edificabilidad permitida en la normativa urbanística vigente. Se obtiene multiplicando el valor tipo SUELO/USOS y por el coeficiente corrector del SUELO/USOS si procede.

#### VALOR SUELO/TERRENO:

Es el correspondiente al valor medio del terreno contenido, dentro de los linderos de la finca, expresado en euros/m<sup>2</sup>. Se aplica el coeficiente corrector por superficie del terreno. Se obtiene multiplicando el valor tipo del USO SUELO/PARCELA por el coeficiente corrector del SUELO/TERRENO.

Para obtener el PRECIO MEDIO DE MERCADO de los distintos BIENES se deberá sumar los productos de las superficies de cada tipo de USO por sus correspondientes VALORES expresados en €/m<sup>2</sup>

El PMM del terreno se obtiene: Eligiendo el mayor valor de entre:

- a).- Producto de multiplicar para cada uno de los USOS, los valores SUELO/USOS por sus correspondientes superficies

$$PMS = \sum (\text{VALOR SUELO/USOS} \times \text{sup.})$$

- b) Producto de multiplicar el valor SUELO/TERRENO por la superficie total del terreno.

$$PMS = \text{Valor SUELO/TERRENO} \times \text{Sup.}$$

Superficie parcela: **250,93 m<sup>2</sup>.**

Valor medio del suelo obtenido del manejo de precios de solares de similares características en el municipio localidad en la actualidad:

- $V_s = 59,00 \text{ €/m}^2$

Factores correctores para el suelo en función de la localidad, tipo de suelo, de la demanda, y en especial del desarrollo de este tipo de suelo como son los gastos de planeamiento y de urbanización:

- $F_c = 0,85$

El valor medio del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $V_{sc} = 59,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 50,13 \text{ €/m}^2$

El valor del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $250,93 \text{ m}^2 \times 50,13 \text{ €/m}^2 = 12.579,12 \text{ €}$

El valor del solar es **12.579,12 euros.**

Por lo tanto, el valor de la parcela **S2 situada en la calle EL Soto en la localidad de Pedrosa de Valdeporres, MERINDAD DE VALDEPORRES** en la Provincia de BURGOS, asciende a la cantidad de **DOCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS Y DOCE CÉNTIMOS DE EURO (12.579,12 €).**

**\*IMPUESTOS: no incluídos.**

Lo que para que conste hago saber en Burgos, a 30 de enero de 2024.

Arquitecto Municipal  
MANCOMUNIDAD del  
NOROESTE de Burgos  
Gregorio Pérez Fernández  
nº 610 COACyLE – Burgos

