ORDENANZA DE CÁLCULO Y APLICACIÓN DE VALORES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ÍNDICE:

- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
    1. CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES
    2. CAPÍTULO II: OBTENCIÓN Y APLICACIÓN DE VALORES
    3. CAPÍTULO III: COEFICIENTES CORRECTORES
- DISPOSICIONES FINALES
- ANEXO I: BASES NORMATIVAS (LEY DEL SUELO Y PGOU)
- ANEXO II: CÁLCULOS JUSTIFICATIVOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ARRIBA ^

El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por RD. legislativo 1/1992 de 26 de Junio (en adelante L.S.), ha introducido un conjunto de innovaciones que apuntan de forma esencial a la ejecución del planeamiento, a la gestión urbanística coordinada sobre la adquisición gradual de las facultades dominicales y a la regulación del mercado del suelo, mediante la valoración de los aprovechamientos urbanísticos que aconsejan la redacción de una Ordenanza que establezca un marco normativo de relación entre las técnicas de valoración catastral y las técnicas de gestión urbanística

Este marco normativo se hace necesario y conveniente desde la doble consideración de que la ciudad de Palencia dispone de un P.G.O.U. adaptado a la L.S. y de que la Ponencia de Valores vigente aplicada por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria no se encuentra aún adaptada a dicho P.G.O.U.

El necesario respeto a las normas técnicas de valoración y al cuadro-marco de valores del suelo aprobado por Red Decreto 1020/1993 de 25 de Junio cuyo peso e incidencia en esta ordenanza es ineludible por imperativo legal, debe cohonestarse con las exigencias inmediatas derivadas de la adaptación del Plan General que aconsejan completar lagunas e intersticios no cubiertos en el momento actual para cumplir con las exigencias de los principios de seguridad jurídica, igualdad, generalidad e información pública, que pretenden concretarse a través de esta Ordenanza para cada propietario y para cada metro cuadrado de suelo.

La L.S. establece una sistemática, en la que dependiendo del cumplimiento por el propietario de los deberes fijados por la legislación y el planeamiento se van adquiriendo gradualmente unos derechos definidos y concretados en los artºs 20 y siguientes de la Ley (singularmente el derecho al aprovechamiento) que son ponderables económicamente desde la sustantividad y secuencia del régimen jurídico, para la determinación de su valor urbanístico sobre la base operativa del artº 53 de la misma Ley, que tiene carácter de precepto de aplicación plena.

Asimismo, junto a esa novedad fundamental, debe traerse a primer plano que la ejecución de un Plan General adaptado a la L.S. se realiza. mediante tres tipos de actuaciones que tienen transcendencia no sólo operativa, sino valorativa. Así, en la ejecución normal del Planeamiento mediante actuaciones sistemáticas, el desajuste entre el aprovechamiento susceptible de apropiación, en adelante (AUSA), y el Aprovechamiento Real permitido por el Planeamiento, en adelante (ARP), se resolverá en la forma establecida en los artºs 151 y 152 de la L.S. en el Proyecto de Compensación o en el Proyecto de Reparcelación. Si se trata de actuaciones asistemáticas, las

diferencias entre el AUSA y el ARP (por exceso o por defecto) se ajustarán mediante los procedimientos regulados en los artºs 187, 188 y 190 de la L.S., debiendo realizarse previa o simultáneamente a la solicitud de la licencia de edificación ya que la misma ha de verificar si el aprovechamiento para el que se solicita la licencia se ajusta al susceptible de apropiación más el adquirido. La obtención de terrenos dotacionales se efectuará, si se trata de Sistemas Generales, mediante expropiación (75% A.T. en Suelo Urbano y 50% A.T. en Suelo Urbanizable), o mediante ocupación directa A.T.) y si se trata de Sistemas Locales no incluidos en Unidades de Ejecución mediante expropiación (75% A.T.) ocupación directa (85% A.T.) 6 transferencia de aprovechamiento urbanístico (85% A.T.). El aprovechamiento definido por los parámetros legales anteriores se valorará por aplicación al mismo del valor básico de repercusión que sea de aplicación al terreno dotacional.

Por otra parte y sobre la base y principios de cálculo del artº 53 de la L.S., el valor de los aprovechamientos resulta esencial en numerosos supuestos, que no se ciñen únicamente a los justiprecios expropiatorios, a las indemnizaciones debidas, o a las minoraciones valorativas por incumplimientos, sino que alcanzan un conjunto de supuestos perfectamente identificables y frente a los que la Ordenanza despliega toda su eficacia. Actuaciones asisiemáticas en el suelo urbano con transferencia directa de aprovechamientos por el Ayuntamiento, transferencias interparcelarias, actuaciones en Unidades de Ejecución con exceso de aprovechamiento real, para transmisión, compensación, o permuta, actuaciones en Unidades de Ejecución deficitarias con disminución de la carga de urbanizar.

También es preciso resaltar que si el planeamiento urbanístico suministra únicamente aprovechamientos, son las normas fiscales quienes sientan las bases para alcanzar su valoración.

Por ello y en orden a este imperativo de coordinar la aplicación de los valores catastrales fijados por la Administración Tributaria a los aprovechamientos urbanísticos contenidos en el Plan General, en aplicación directa del Artº 53 L.S. deben distinguirse tres tipos de ámbitos territoriales:

Un primer ámbito que abarca la mayor parte del suelo urbano, que no ha sufrido modificación o alteración de las condiciones urbanísticas a efectos de valores dc repercusión. corno consecuencia de la aprobación del P.G.O.U. vigente; en este ámbito se aplica la Ponencia de Valores vigente del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, que parte del Módulo Base de Repercusión de 1985, actualizado mediante los coeficientes que se aprueban anualmente.

Un segundo tipo de ámbitos de pequeñas zonas o tramos de calles existentes, que al carecer de valor catastral fijado en Ponencia, se equiparan por extrapolación al valor catastral que tenga asignado la misma calle o la más próxima en aplicación del criterio de proximidad y equiparación.

Un tercer ámbito, es el que se cataloga por la Ordenanza, como zonas que o bien tienen las condiciones urbanísticas modificadas por el P.G.O.U. o no tienen valor catastral asignado, aplicándose los valores de repercusión de suelo obtenidos por el método residual en aplicación directa del artº 53.4. Para este tercer ámbito el valor se perfila sobre dos planos sucesivos: Se fijan polígonos de valoración con coherencia urbanística, constituyendo zonas con valores homogéneos que expresan las circunstancias o valoración de la parcela-tipo que define el planeamiento obteniendo para cada polígono el valor de repercusión básico del suelo, para el uso y tipología característico, por el método residual. Posteriormente se determinan los valores en calle o tramo de calle que sirven de punto de referencia para el cálculo del valor individualizado aplicable a cada parcela o finca.

Esta Ordenanza, con estas premisas y motivaciones que arrancan desde la intención de la Ley, se completa en cuanto a documento normativo estricto, con los Anexos que desde la objetividad aportan los cálculos Justificativos, las Bases Normativas del propio P.G.O.U. y el propio RD 1020/93 de 25 de Junio como marco normativo, obligado y preferente a la aplicación de esta Ordenanza y con un conjunto de planos, que no solo ilustran el manejo de la norma sino que son un documento básico que recoge gráficamente el valor de cada metro -cuadrado construible del uso y

tipología característico en su concreta localización.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	ARRIBA ^

Artº lº. OBJETO

La presente Ordenanza tiene por objeto:

Representar gráficamente el valor de repercusión del m² de aprovechamiento urbanístico de cada terreno establecido por la Administración Tributaria en la Ponencia de Valores en vigor "Ponencia de 1985 actualizada", en aplicación del artº 53.1.2.3 de la L.S. que establece que una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el valor urbanístico de un terreno se fijará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión en el Polígono corregido en función de su situación concreta dentro del mismo, en la forma definida por la normativa sobre fijación de valores catastrales.
Obtener y representar gráficamente el valor de repercusión para aquellas calles o zonas que carezcan de valor catastral en alguno de sus tramos. Para estas pequeñas zonas o tramos de calle se ha obtenido el valor de repercusión, en aplicación del criterio de proximidad, por extrapolación del valor catastral que tenga asignado la misma calle o zona.

Fijar y representar los valores de repercusión obtenidos por el método residual en las zonas en que el P.G.O.U. ha modificado las condiciones urbanísticas. así como en aquellas zonas de inexistencia de valor catastral en aplicación del artº 53.4 de la L.S.

Señalar los coeficientes correctores aplicables en este municipio establecidos en la Normativa Técnica de Valoración Catastral RD 1020/1993 de 25 de Junio.

Artº 2º. VALOR DE LOS APROVECHAMIENTOS

Al objeto de facilitar la ejecución del Planeamiento, la Administración actuante, deberá transmitir los aprovechamientos precisos al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico referido en el artº 53 de la L.S, a instancia de los propietarios de parcelas, cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de apropiación (artº 195 de la L.S.)

En las transferencias de aprovechamientos en que intervenga la Administración, así como en todos los actos administrativos en que sea preciso fijar el valor urbanístico deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico correspondiente a la localización de la parcela de que se trate y cuando la transferencia se realice entre distintas parcelas deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico según la localización de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia valorativa.

El valor de un terreno, una vez adquirido por su titular el derecho al aprovechamiento urbanístico, se determinará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión del polígono, corregido en función de su situación concreta. El aprovechamiento urbanístico se expresa en m² del uso y tipología edificatoria característico del área de reparto en la que esté incluido el terreno a valorar, por cada m² de suelo.

A tal efecto la Administración Tributaria fijará para cada polígono fiscal el expresado valor básico correspondiente al uso y tipología edificatoria característica, resultantes de la ordenación urbanística, cualquiera que sea la intensidad de dicho uso. Dicho valor básico de repercusión será recogido en las ponencias de valores catastrales, debidamente actualizado en su caso.

La ponderación de la situación y características de cada parcela dentro del respectivo polígono se determinará en la forma que dispone la normativa sobre la fijación de valores catastrales (artº. 53 L.S.)

Artº 3º. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El calculo del valor urbanístico de los aprovechamientos deberá efectuarse en los siguientes supuestos, que tienen carácter enunciativo:

En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano cuando el Ayuntamiento transfiera directamente los aprovechamientos precisos para la concesión de la licencia (artº 187 b L.S.).

En las Transferencias entre distintas parcelas, pues debe tenerse en cuenta el valor urbanístico según la localización de las parcelas de procedencia y de destino para una adecuada equivalencia (artº 193 L.S.).

En las actuaciones mediante Unidades de Ejecución con exceso de aprovechamiento real, cuando se solicite a la Administración la transmisión del exceso por el precio resultante de su Valor urbanístico (artº 151.4 L.S).

En las Unidades de Ejecución con exceso de ARP, cuando dicho exceso lo destine el Ayuntamiento a compensar a propietarios de terrenos afectos a sistemas generales o locales no incluidos en Unidades de.Ejecución o propietaños con ARP inferior al AUSA (artº 151.2 LS.)

En las actuaciones mediante Unidades de Ejecución con defecto de aprovechamiento real, al tener que disminuir la Administración la carga de urbanizar en cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable (artº 152 L.S.).

En la aplicación de la técnica expropiatoria. tanto como sistema de Actuación, ya que el justiprecio se determinara en función del valor urbanístico (artº 173 L.S.) como en los supuestos de expropiación-sanción por incumplimiento de los deberes urbanísticos.

En la obtención de Sistemas Generales y Locales ya que el justiprecio se hará en función de su valor urbanístico.

No será de aplicación el aprovechamiento tipo y las transferencias vinculadas a este, cuando se solicite licencia para edificar en manzana cerrada, parcelas interiores que se agreguen a edificio consolidado o formando parte de su unidad registral mientras, no se proceda a sustituir la edificación existente (artº 99.1). No se considerarán incluidas en este supuesto las parcelas interiores de manzana que forman por si mismas unidad registral independiente con acceso por calle.

Artº 4º. TRANSMISIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

En las Actuaciones Sistemáticas el- correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación expresará el AUSA del conjunto le propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución y concretará su derecho al aprovechamiento urbanístico mediante la adjudicación de parcelas edificables, con las compensaciones económicas que procedan, o mediante compensación económica sustitutiva.

El exceso del ARP sobre el AUSA, corresponde al Ayuntamiento (artº 151.1 L.S.) destinándose a cualquiera de los fines establecidos por la Legislación. La posible transmisión económica de dicho exceso regulada en el artº 151.4 deberá efectuarse "al precio resultante de su valor urbanístico" que se hará efectiva con la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de compensación o reparcelación.

Cuando el ARP fuera inferior al AUSA "Se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materíalizable". Si esta reducción no compensa íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico (art. 152 L.S.).

Cuando en la Unidad de Ejecución existan distintos valores de repercusión se establecerá el valor de repercusión promedio mediante la fórmula:

$$V.R. = \frac{V_{RP1} \, x \, A_{RP1} + V_{RP2} \, x \, A_{RP2} + ...}{A_{RP1} + A_{RP2}}$$

Siendo: V_{RP1} , V_{RP2}, ... = Valor de repercusión de la parcela 1, 2, 3...

ARP1 , ARP2, ... = Aprovechamiento Real de la Parcela 1, 2, 3...

"En la Valoración de aprovechamientos urbanísticos se deducirá el coste de la urbanización precisa y no ejecutada" según las estimaciones de gastos de ejecución contenidas en el Planeamiento, o en su defecto las estimaciones motivadas de los Servicios Técnicos Municipales que establecerán su cuantía teniendo en cuenta urbanizaciones similares-(artº 54. L.S.)

Artº 5. TRANSMISIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

En las actuaciones asistemáticas el titular de un terreno sólo podrá materializar el exceso del ARP sobre el AUSA una vez haya adquirido dicho exceso previa o simultáneamente a la solicitud de la licencia. Podrá adquirirlo de otro propietario que se encuentre en la situación inversa (ARP menor que AUSA). de otro propietario de terreno afecto a Sistema Local excluido de Unidad de Ejecución, o comprar directamente al Ayuntamiento dicho exceso. Por último podrá ceder a la Administración otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotacionales locales no incluidos en Unidades de Ejecución (artº 187 L.S.).

En las transferencias de aprovechamientos en que intervenga la Administración deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico correspondiente a la localización de la parcela de que se trate. Cuando esta se realice entre distintas parcelas deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico según la localización de as parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia valorativa (Artº 193 L.S.)

Artº 6. TRANSFERENCIAS ENTRE PARTICULARES

1º. Las transferencias entre particulares deberán ser verificadas por el Ayuntamiento de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Solicitud de información de los interesados ..... de planos de los terrenos, Certificación del Registro de la Propiedad sobre la titularidad y cargas de ambos terrenos.

Información Urbanística Municipal sobre el ARP y el AUSA de cada finca y verificación de la equivalencia urbanística de los aprovechamientos objeto de la transferencia, sin perjuicio de la autonomía de los particulares en .....

Otorgamiento de la correspondiente escritura pública de cesión o distribución en base a la documentación precedente

Inscripción en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos de la transmisión efectuada y expedición de certificación a petición de los interesados.

Inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública que recoge el negocio jurídico de la transferencia.

Artº 7º. COMPRA DIRECTA DE APROVECHAMIENTOS

1º. En los supuestos de compra directa de los aprovechamientos precisos al Ayuntamiento se seguirá el cauce de procedimiento que sigue:

- Solicitud de cédula urbanística a la que se acompañará plano de parcela a escala mínima 1:200 suscrito por técnico competente y certificación registral de titularidad y cargas.
- Notificación al interesado dándole traslado tanto del exceso de aprovechamiento como de las

fórmulas a su alcance, conforme a la ley para realizar el ajuste

- Valoración del aprovechamiento del a comprar al Ayuntamiento.
- Aprobación de la Transferencia por el órgano Municipal competente.
- Firma del acuerdo de transferencia.
- Inscripción de la misma en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.
- Expedición de certificación de la transferencia y de su inscripción en el Registro Municipal a petición del interesado.

2º. La transmisión de aprovechamientos por la Administración debe hacerse oportunamente para que, conforme al art. 196 de la Ley, la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre Aprovechamientos Reales y Susceptibles de Apropiación. contemplándose incluso la transferencia coactiva de los aprovechamientos en los casos definidos en el art. 191 del L.S.

CAPITULO II. OBTENCIÓN Y APLICACIÓN DE VALORES	ARRIBA ^

Artº 8º. ÁMBITOS TERRITORIALES DE VALORACIÓN

A los efectos de aplicación de los valores catastrales fijados por la Administración Tributaria y de su coordinación con el P.G.O.U., se deben distinguir tres categorías o tipos de ÁMBITOS TERRITORIALES:

A/ ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO CON VALOR CATASTRAL

En los ámbitos de planeamiento que no han sufrido modificación o alteración de sus condiciones urbanísticas tras la aprobación del P.G.O.U se aplica la Ponencia de Valores vigente partiendo del Módulo Base de Repercusión de 1985 que es el aplicado por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en estos momentos, actualizado por asignación de los coeficientes que se aprueban cada año

Para valorar el aprovechamiento urbanístico en m² edificables, se parte del Módulo Base de Repercusión de 1985 (MBR 5-900, Ptas), al que se le aplican los coeficientes correspondientes por polígono, calle, tramo o paraje.

En estos ámbitos las valoraciones deberán tener en cuenta el uso característico sobre la base de los siguientes criterios:

El uso de referencia residencia¡ en el P-G.0.U. se considera como conjunto de ambos usos (planta comercial y vivienda) siendo mayor o menor la repercusión de la Planta Baja Comercial en función de! número de alturas previstas en el planeamiento. Para determinar el valor en estas zonas se ha utilizado la fórmula (A) que figura en el Anexo II "Cálculos Justificativos".

En aquellos casos excepcionales en los que en la Ponencia Catastral solo exista un valor unitario (Ptas/m² suelo) se transforma en valor de repercusión mediante la fórmula (B) recogida en el Anexo II "Cálculos Justificativo". Los planos recogen este nivel de valoración (ptas/m² construcción) debiendo aplicarse para la parcela concreta el coeficiente que le corresponda por sus características intrínsecas. Dichos coeficientes, así como la metodología de cálculo de los valores vienen recogidos en el RD 1020/93 de 25 de junio que aprueba las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de

valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

B/ ÁMBITOS DE EQUIPARACIÓN

En los ámbitos de escasa entidad, calles o tramos de calle que careciendo de valor catastral fijado en la Ponencia, por sus circunstancias y tipología edificatoria se consideran equiparables a la calle más próxima que tenga asignado valor catastral, se han valorado por extrapolación de este valor conocido, en aplicación del criterio de proximidad y equiparación.

C/ ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO MODIFICADOS POR EL PGOU O SIN VALOR CATASTRAL ASIGNADO

En aquellos ámbitos de planeamiento que se han visto alterados o modificados urbanísticamente por la aprobación del P.G.O.U. o que no tienen fijado un valor de repercusión en la Ponencia (art. 53.4 L,S.), serán de aplicación los valores de repercusión de suelo obtenidos por el método residual conforme a lo dispuesto en la Normativa Técnica de Valoración Catastral.

Este método supone partir del valor en venta del producto inmobiliario y deducir los diversos factores que intervienen en su formación (coste de la construcción y producción y beneficios de la promoción) a excepción del suelo.

Se ha procedido en estos supuestos conforme a las Normas Técnicas 7 a 16 del R,D. 1020/93 que fijan el valor del suelo en dos planos sucesivos:

Se fijan polígonos de valoración con coherencia urbanística, constituyendo zonas con valores homogéneos.
Los valores así obtenidos de polígono o área, lo serán de referencia o básicos ya que expresan las circunstancias o valoración de la parcela tipo que define el planeamiento conforme al uso y tipología edificatoria característico, obtenido por el ya mencionado Método Residual (Normas 8 y 9).

La determinación de los valores en calle o tramo de calle que sirven para el cálculo del valor individualizado aplicable a cada parcela o finca.

Para la valoración del suelo urbano no contemplado por la Ponencia se sigue la metodología general establecida en la normativa técnica procediéndose a la modulación de valores conforme a la misma (véase Anexo IL Cálculos Justificativos), considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario estableciéndose la siguiente expresión:

$$V_V = 1{,}40\ [V_R + V_C]\ F_1 \text{ (Norma Técnica 16)}$$

Interesando conocer el valor de repercusión resulta que:

$$VR = \frac{V_V}{1{,}4 \times F_1} - VC$$

V_R = Valor de repercusión del suelo en Ptas/m² de construcción

V_V = Valor en venta del producto inmobiliario en Ptas/m² de construcción

V_C = Valor de la construcción en Ptas/m²

F_1 = Factor de localización que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación y características constructivas.

CAPITULO III. COEFICIENTES CORRECTORES	ARRIBA ^

Artº 9º. COEFICIENTES CORRECTORES

Los coeficientes correctores a aplicar por la presente Ordenanza son los definidos en el Red Decreto 1020/93 de 25 de junio sobre "Normativa Técnica de Valoración Catastral", normas 10 y 14.

Serán todos ellos compatibles entre si y de aplicación en su caso, sobre el valor de repercusión del suelo señalado gráficamente en los Planos.

Dichos coeficientes son los siguientes:

- Coeficiente A: Parcelas con varias fachadas a vía pública.

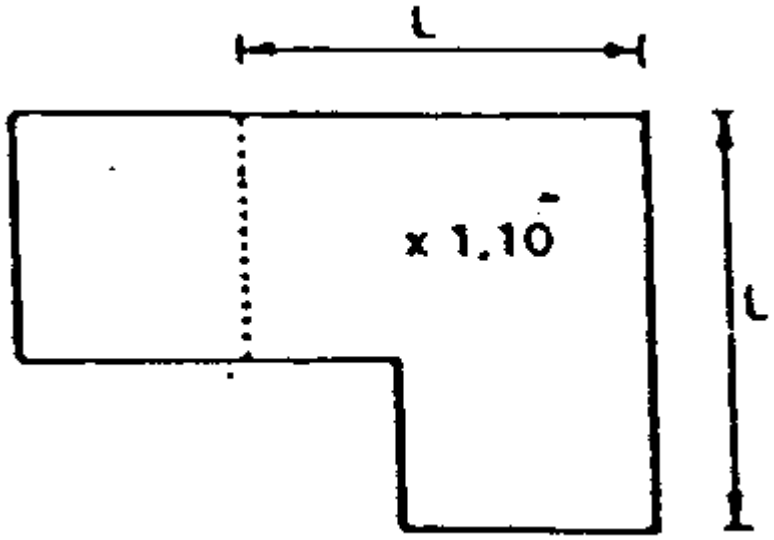
Para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas. se tendrá en cuenta los siguientes coeficientes.

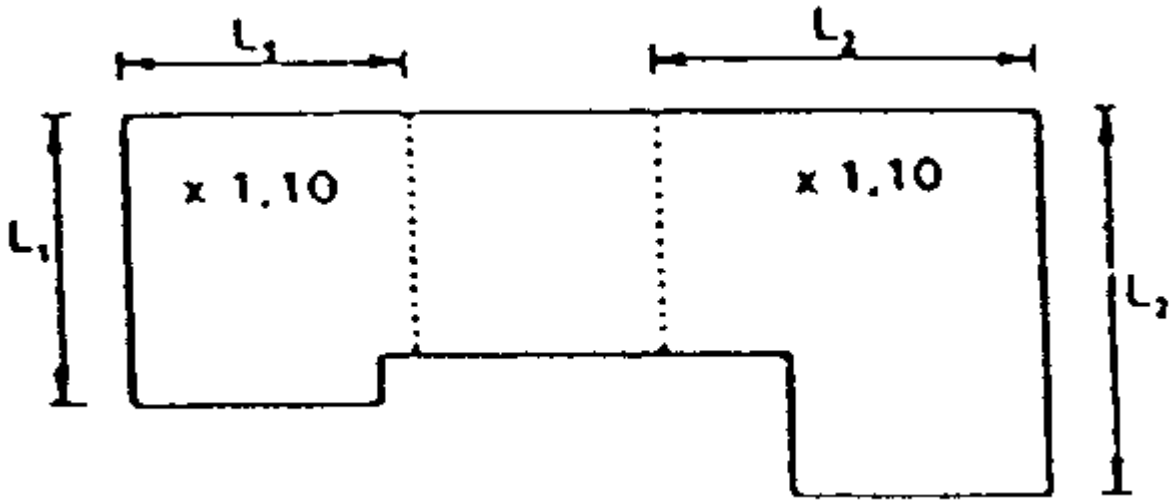
A-1 dos fachadas 1,10

A-2: tres o más fachadas 1, 15

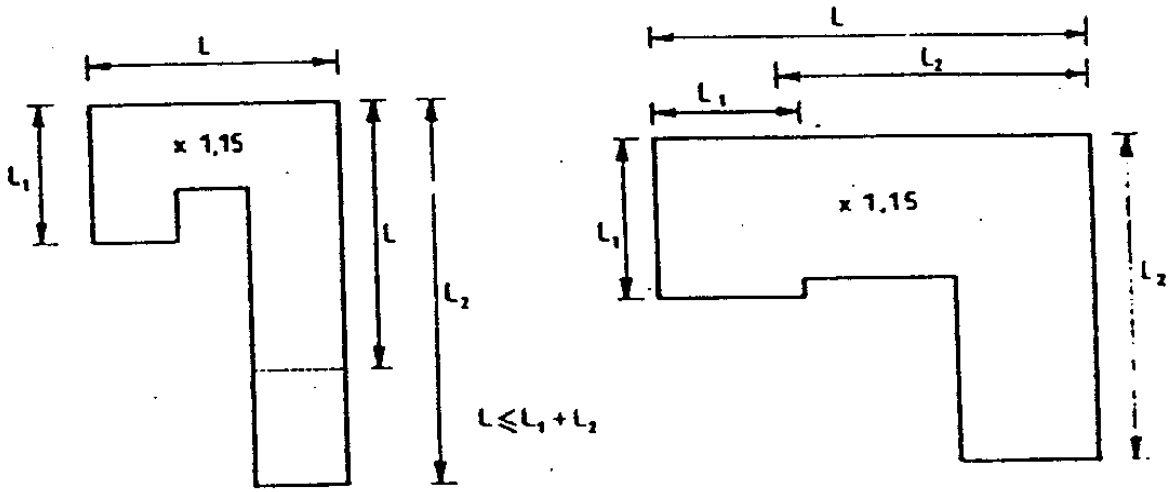
Campo de aplicación: edificaciones en manzana cerrada, incluidas en normas zonales, 1, 2 y 3, se aplicará a la parte de la parcela cuya relación entre las longitudes de fachada que formen esquina sea 1:1, y no se aplicará a la parte de parcela que exceda de dicha cantidad.

A-1 DOS FACHADAS 1,10





A-2 TRES O MAS FACHADAS 1.15



- Coeficiente C: forma irregular

Cuando las; características geométricas de una pamela impidan agotar el aprovechamiento real previsto por el planeamiento, exceptuando los patios de parcela, se aplicará un coeficiente corrector que exprese la relación entre el aprovechamiento real de posible materialización en la parcela y el aprovechamiento real previsto por el Plan General.

Campo de aplicación: en todas las normas zonales.

- Coeficiente G: Afección a suelos destinados a la construcción de viviendas sometida a regímenes de protección pública.

En las parcelas que se destinen libremente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70.

Campo de aplicación: parcelas destinadas a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que no estuvieran así calificados en el P.G.O.U. Se aplicará exclusivamente cuando la parcela tenga un aprovechamiento real superior al susceptible de apropiación y el titular compre directamente al Ayuntamiento los aprovechamientos precisos para agotar el aprovechamiento real.

- Coeficiente L: fincas afectadas por cargas singulares

En caso de fincas con cargas singulares por formar parte de conjuntos oficialmente declarados históricos-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se aplicarán los siguientes coeficientes, en función de su grado de catalogación:

Protección Integral 0,70

Protección Estructural 0,80

Protección Ambiental 0,90

Campo de aplicación: este coeficiente será de aplicación en la Norma Zonal 1, Casco Antiguo, APR-3 Plan Especial de Protección del conjunto Histórico Artístico 2ª fase y Edificaciones incluidas en el catálogo provisional del Plan General en su epígrafe 6.6.2., o en el definitivo cuando se apruebe.

Será de aplicación cuando la parcela tenga un aprovechamiento real superior al susceptible de apropiación y el propietario compre directamente al Ayuntamiento los aprovechamientos precisos para agotar el aprovechamiento real. No se aplicará en caso de que se permita su demolición total, aún cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares.

- Coeficiente M: fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco

En fincas afectadas por futuros viales, expropiación, relación o compensación, se aplicarán los siguientes coeficientes:

En las Unidades de Ejecución delimitadas en el Suelo Urbano y en las Áreas de Planeamiento Remitido, se aplicará el coeficiente corrector de 0,90 cuando, en virtud del artº 151.4 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento transmita a los propietarios de la unidad de ejecución el exceso de aprovechamiento real por su valor urbanístico. En aquellas Unidades de Ejecución con Aprovechamiento Susceptible de Apropiación mayor que el Aprovechamiento Real no se aplicará este coeficiente.

En los terrenos de suelo urbano calificados como Sistemas Generales y que se obtengan mediante expropiación, así como en aquellos calificados como sistemas locales del suelo urbano no incluidos en Unidades de Ejecución y obtenidos igualmente por expropiación se aplicará el coeficiente corrector de 0.90.

Campo de aplicación: Este coeficiente corregirá el valor de repercusión del suelo que sea de aplicación, cuando se apruebe definitivamente el correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación en el caso del coeficiente a) o al aprobar el Proyecto de Expropiación en el caso del coeficiente b).

- Coeficiente N: depreciación económica en parcelas interiores de Patios de Manzana.

Se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por la monetarización de aprovechamientos a la realidad singularizada de cada parcela, en el mercado inmobiliario.

Las variables a utilizar para la aplicación de este coeficiente son:

Sf = Superficie de la parcela edificable con dos o más alturas, es decir, dentro del fondo edificable permitido por el Planeamiento.

Sp = Superficie de la parcela interior edificable en una altura o no edificable (Patio de manzana)

V_{rc} = Valor de repercusión de calle.

Cuando la parcela de a calles con distinto valor de repercusi6n se obtendrá un único Vrc aplicando la fórmula:

$$V_{rc} = \frac{V_{rc1} x A_{rc1} + V_{rc2} x A_{rc2} + ...}{A_{r1} + A_{r2} + ...}$$

Donde,

V_{rc1} , V_{rc2} = Valores de las diferentes calles

A_{r1} , A_{r2} = Aprovechamientos reales de las diferentes calles.

El coeficiente N se aplicará a la parcela interior obteniendo así el valor del m² de construcción en la parte de parcela interior. Tiene los siguientes valores, en función de la relación de superficies interior y exterior:

Sp ≤ 0,5 Sf : N = 1

0,5 Sf < Sp < Sf : N = Sf / 2Sp

Sp ≥ Sf : N = 0,5

Después se calculará el valor de repercusión de la parcela total, V, aplicando la fórmula:

(1)

$$V_{rp} = \frac{V_{rc} x S_f + V_{rc} x NxS_p}{S_f + S_p}$$

Este V_{rp} será el que se aplique para valorar el aprovechamiento objeto de la monetarización.

Campo de aplicación: Zona 1 "Casco Antiguo" y Zona 2 "Manzana Cerrada intensiva Alta"

En, el caso de parcelas totalmente interiores (Sf=0) que resulten edificables, el coeficiente N será igual a 0,5 y, por consiguiente, el V_{rp} será igual a 0,5 V_{rc}

Cuando la parcela sea interior pero se vaya a agregar a un solar exterior, tendremos dos posibilidades:

A) cuando la edificación exterior está consolidada

Se estará a lo que dice el Artículo 39, Párrafo 29 de esta Ordenanza.

B) Cuando la edificación exterior no está consolidada:

1) Que la parcela inicial no sobrepase el fondo edificable:

Se tendrá en cuenta la superficie *Sf* para obtener el valor *Vrp*, aplicando la fórmula

(2)

$$V_{rp} = \frac{V_{rc}\ x\ Sf + V_{rc}\ x\ 0{,}5\ x\ Sp}{Sf + Sp}$$

b) Si la parcela a la que se agrega ya tenia una superficie inicial interior, se aplicará la fórmula

(3)

$$V_{RP} = \frac{V_{rp}\ x\ Si + V_{rp}\ x\ 0{,}5\ x\ Sp}{Si + Sp}$$

Siendo Si (Superficie inicial) = Sf (Superficie de parcela inicial edificable con dos o mas alturas) + Spi (Superficie de parcela interior inicial).

DISPOSICIONES FINALES	ARRIBA ^

DISPOSICIÓN FINAL 1ª

Los valores de repercusión que representa gráficamente esta Ordenanza se actualizarán ide acuerdo con los índices oficiales aprobados.

DISPOSICIÓN FINAL 2ª

Esta Ordenanza, que entrará en vigor a los quince días de su publicación en el B.O.P. será de aplicación en el Término Municipal de Palencia en tanto se mantenga la vigencia del P.G.O.U. y no se haya aprobado definitivamente la nueva Ponencia de Valores por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

ANEXO I: BASES NORMATIVAS (LEY DEL SUELO Y P.G.O.U.)	ARRIBA ^

Aprovechamiento Real de un terreno a efectos del cálculo del Aprovechamiento. Tipo (Aprovechamiento Real del P.G.OU.)

Será la superficie edificable en ese terreno que resulte de la aplicación directa de las determinaciones que, sobre intensidad de uso, establece el P.G.O.U. para ese terreno (N.U. 1.4 del P.G.O.U.). Se trata de un aprovechamiento teórico, necesario pan obtener de forma cierta el Aprovechamiento lucrativo de cada Área de Reparto y consiguiente fijación del A.T. Según las normas urbanísticas del P.G.O.U., en cada Zona de Ordenanza se ha calculado del siguiente modo:

ZONA 1

El aprovechamiento real de un terreno situado en la zona 1 "Casco Antiguo Mercado Viejo" será el. resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima altura expresada en número de pisos sobre rasante, aunque ésta fuese optativa. y máximo fondo, aunque este fuese optativo, establecidos en las Ordenanzas del P.E.R.I. recogidas por el P.G.O.U. y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiere (N.U. 7.4.1.6 del P.G.O.U.).

ZONA 2

El aprovechamiento real de un terreno situado en la zona 2 "Manzana Cerrada Intensiva Alta", será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos del P.G.O.U., aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido en las Normas Generales y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiere (N.U. 7.4.2.7 del P.G.O.U.)

ZONA 3

El aprovechamiento real de un terreno situada en la zona 3 "Manzana Cerrada Intensiva Baja", donde también está incluido el núcleo rural de Paredes de Monte, será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos del P.G.O.U., aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido en las Normas; Generales y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiere (N.U. 7.4 3.7 del P.G.O.U.).

En el grado 3º de esta zona, el retranqueo de la fachada es obligatorio respecto de la alineación exterior conforme la situación de hecho existente.

ZONA 4

El aprovechamiento real de un terreno situado en la zona 4 "Bloques Abiertos" será el resultado de aplicar a este terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos del P.G.O.U. aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido en las Normas Generales (N.U. 7.4.4.7. del P.G.O.U.).

ZONA 5

El aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta contando el ático permitido en las Normas Generales, dentro de la Zona 5 "Ciudad Jardín", será de: 0,60 m²/m² para el grado lº; 0,35 m²/m² para el grado 2º; 1,50 m²/m² para el Grado 3º (N.U. 7.4.5.7 del P.G.O.U.).

ZONA 6

El aprovechamiento real máximo de un terreno situado en la zona 6 "Industria Existente Aislada", Grado 1º "Manzanas industriales Consolidadas por la Edificación", será el existente en el momento de la aprobación del P.G.O.U. aumentado en un 15%.

Para el grado 2º "Manzanas Industriales Carentes de Edificación industrial", se establecen las siguientes condiciones de volumen: (N.U. 7.4.6.6 del P.G.O.U.)

Ocupación máxima del suelo: 100%

Altura máxima edificable: 10,00 m.

Número máximo de plantas: II

Aprovechamiento Bajo cubierta.

En aquellas Zonas donde se permite el aprovechamiento bajo cubierta, éste será como máximo el 70% de la superficie de la última planta, siendo dicha superficie la comprendida entre las alineaciones exteriores e interiores definidas por el P.G.O.U.

Ajuste del Aprovechamiento de Proyecto a las condiciones urbanísticas del P.G.O.U.

Independientemente de lo expuesto en el nº 1 de este Anexo el aprovechamiento de un terreno a los efectos de la obtención de licencia de edificación para ejecutar las obras permitidas por el planeamiento y las N.U. del P.G.O.U., deberá ajustarse a lis siguientes N.U. del P.G.O.U., según Zona de Ordenanza:

ZONA 1.

La altura y nº de plantas de. la edificación no sólo serán máximas sino únicas, y por tanto coactivas (N.U. 6.2. l).

Alineación exterior: las fijadas en el Plan General y por tanto coactivas

Alineación interior: se fija fondo máximo pero no obligatorio. (Artº 20.2 del PERI Casco Antiguo).

ZONA 2.

La altura y número de plantas de la edificación no sólo serán máximas sino únicas y por tanto coactivas.

Alineación exterior e interior: las fijadas en el P.G.O.U. y por tanto coactivas (N.U. 7.4.2.71).

ZONA 3.

La altura y número de plantas de la edificación son máximas pero no coactivas.

Alineación exterior: Serán las fijadas por el P.G.O.U. y por tanto coactivas.

Alineación interior: No coactivas.

ZONA 4.

La altura y nº de plantas de la edificación son máximas pero no coactivas.

Alineación exterior e interior. Serán las fijadas por el P.G.O.U. y por tanto coactivas (N.U.7.4.4.7.b).

ZONA 5.

La altura máxima edificable y nº de plantas de la edificación son máximas pero no coactivas.

Alineaciones exteriores e interiores: Serán las establecidas por el P.G.O.U. y por lo tanto coactivas (N.U. 7.4.5.71).

ZONA 6.

La altura y nº de plantas de la edificación no sólo máximas; sino únicas y por tanto coactivas (N.U.6.2.1).

Las alineaciones exteriores e interiores no son coactivas.

ZONA 7.

Las alturas, número de plantas de la edificación, así como las alineaciones serán las establecidas en los Planes Parciales correspondientes,(N.U. 7.4.7.2.)

ZONA 8.

Las alturas y nº de plantas de la edificación serán máximas pero no coactivas.

Las alineaciones exteriores serán las fijadas por el P.G.O.U.

Las alineaciones interiores no se fijan por el P.G.O.U., (N.U. 7.4.5.5. y 7.4.8.6)

ZONA 9.

Las alturas y nº de plantas de la edificación serán máximas pero no coactivas.

Las alineaciones, exteriores serán las fijadas por el P.G.O.U.

Las alineaciones interiores no se fijan en el P.G.O.U. (N.U. 7.4.9.6.)

Aprovechamiento tipo de Áreas de Reparto

El aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, por la superficie total del Arca de Reparto excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

El resultado de esa división expresa siempre la superficie construible del uso y tipología característica por cada metro cuadrado de suelo del Arca de Reparto respectiva.

Así pues:

$$A_{TIPO} = \frac{m^2 \text{ utc}}{m^2 \text{ s}}$$

Los A_{TIPO} de las diferentes Áreas de Reparto del Suelo Urbano están recogidos en la N.U. 7.5 del P.G.O.U.

Esos A_{TIPO} se han calculado sobre determinaciones reales del planeamiento; donde el P.G.O.U. establece alineaciones exteriores e interiores el aprovechamiento real es aquella superficie construible comprendida entre dichas alineaciones sin incluir voladizos ni posible aprovechamiento bajo rasante, e incluyendo patios interiores de parcela si los hubiere. Asimismo , se ha considerado, en aquellas zonas en que lo permita la Ordenanza, el aprovechamiento bajo cubierta (70% de la superficie de la última planta). Este aprovechamiento real de cada terreno en aquellas zonas en las que el aprovechamiento real es coactivo según P.G.O.U., será el que se tendrá en cuenta para verificar el ajuste con el AUSA. Lo denomina esta Ordenanza Aprovechamiento Real del P.G.O.U. (ARP).

En las Zonas de Ordenanza en las que el A.R. no es coactivo según P.G.O.U. el Aprovechamiento de referencia para verificar el ajuste con el AUSA, será el Aprovechamiento, de Proyecto (A.P.) obtenido con los criterios establecidos en el punto 3 de este Anexo.

Aprovechamiento Urbanístico Susceptible de Apropiación (AUSA)

El AUSA, como establece el art. 27 del TRLS, es el resultado de referir a la superficie del terreno el 85 por 100 del A_{TIPO} del Área de Reparto donde se encuentre el terreno ya sea una parcela aislada o una Unidad de Ejecución.

Así pues,

$$A_{USA} = 0{,}85 \times A_{TIPO} \times S$$

siendo:

S = superficie total de la parcela (m² suelo) que, legal o registralmente figure como propiedad del particular.

A_{TIPO} = El del Área de Reparto en que se encuentre.

Y se expresa en m² construibles del uso y topología característica pues:

$$0{,}85 \times A_{TIPO} \frac{m^2 \text{ utc}}{m^2 \text{ s}} \times (m^2 \text{ s}) = m^2 \text{ utc}$$

Cuando el uso y tipología de la parcela coincida cm el Uso y tipología característico del Área de Reparto, la comparación entre el AUSA y el ARP se efectúa directamente, pues son unidades homogéneas.

Pero cuando el uso y tipología de la parcela no coincide con el característico del Área de Reparto, hay que deshomogeneizar previamente el AUSA al no poder comparar uso y tipología propio con uso y tipología característico. Esta deshomogeneización se realiza mediante el coeficiente de ponderación asignado por el P.G.O.U. a cada terreno.

Así pues:

$$AUSA = \frac{0{,}85 \times A_{TIPO} \times S}{a} = m^2 \text{ uso y tipología propio } (m^2 \text{ utp})$$

Siendo:

$$a = \frac{m^2 \text{ uso y tipología característico}}{m^2 \text{ uso propio}} = \frac{m^2 \text{ utc}}{m^2 \text{ utp}}$$

Los coeficientes de ponderación para los distintos grados dentro de cada zona de Ordenanza están recogidos en la N.U. 7.5 del P.G.O.U.

Aprovechamiento Monetarizable.

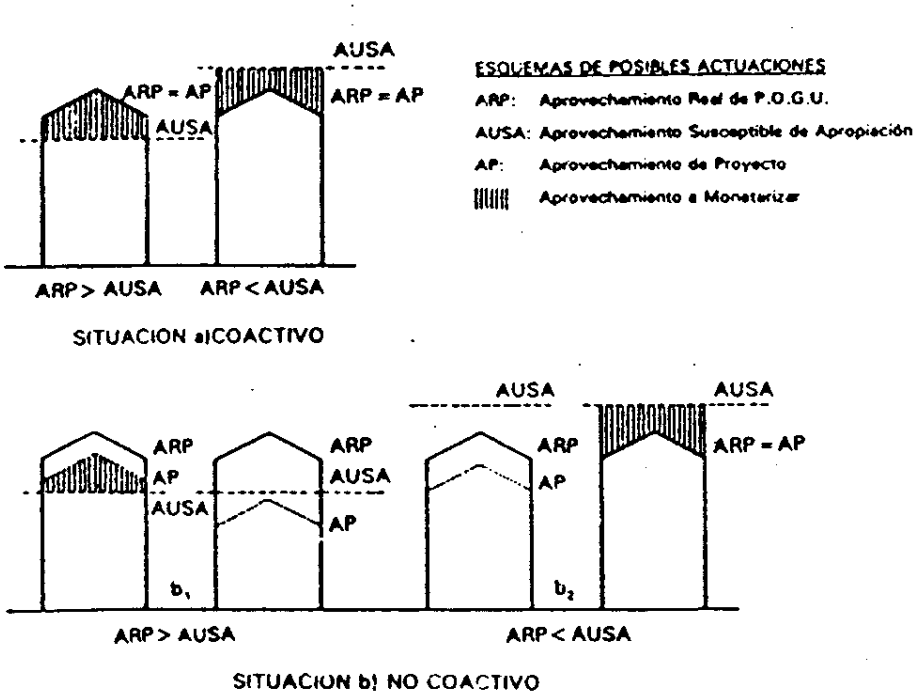
El Aprovechamiento a monetarizar será diferente según que se produzcan las siguientes situaciones:

En las Zonas de Ordenanza coactiva según P.G.O.U., será la diferencia entre el ARP y el AUSA.

En las Zonas de Ordenanza no coactiva según P.G.O.U. Se pueden dar dos supuestos

b.1) Que el Aprovechamiento Real de Plan sea mayor que el AUSA. En este caso el Aprovechamiento a monetarizar será la diferencia entre el Aprovechamiento de Proyecto y el AUSA, siempre que el primero sea mayor que el segundo. Mientras el Aprovechamiento de Proyecto no supere al AUSA, el propietario dispone de los aprovechamientos suficientes para ejecutar la edificación y por tanto no existe aprovechamiento a monetarizar.

b.2.) Que el ARP sea menor que el AUSA. En este supuesto el Aprovechamiento a monetarizar será la diferencia entre e! AUSA y el Aprovechamiento de Proyecto, cuando el Aprovechamiento de Proyecto sea igual al ARP. Cuando el A.P. sea inferior al ARP no se efectuará monetarización de la diferencia entre el AUSA y el ARP salvo solicitud expresa del interesado, a efectos de posibles transferencias de Aprovechamientos con otros particulares.



Aplicación de los valores de repercusión

Los planos de esta Ordenanza reflejan para cada localización el valor en pts. del m² construible del uso y tipología característico del Arca de Reparto Respectiva.

Cuando el uso y tipología de la parcela coincida con el característico del Arca de Reparto se aplicará directamente al Aprovechamiento objeto de la monetarización el valor de repercusión que aparece en los planos.

Cuando el uso y tipología de la parcela no coincide con el característico del Arca de Reparto, para monetarizar el Aprovechamiento se homogeneiza este último, expresándolo en m² construibles del uso y tipología característico para aplicarle el valor de repercusión que aparece en los planos.

La valoración será el resultado de aplicar al aprovechamiento a monetarizar el valor de repercusión de la parcela correspondiente, según planos, corregido por los coeficientes que le sean de aplicación.

Cuando la parcela se vea afectada por más de un valor de repercusión, por encontrarse con fachadas a calles con distinto valor se obtendrá un único valor de la parcela calculado en función de los aprovechamiento en cada calle según la fórmula:

$$V_{RP} = \frac{V_{RC1}\, x\, A_{R1} + V_{RC1}\, x\, A_{R2} + \ldots}{A_{R1} + A_{R2}}$$

Donde,

V_{RC1} , V_{RC2} = Valores de las diferentes calles

A_{R1} , A_{R2} = Aprovechamientos reales de las diferentes calles.

Se incluyen, a continuación, las fichas resumen elaboradas a partir de los valores de mercado.

Para el cálculo se parte de la fórmula:

$$V_R = \frac{V_V}{1{,}4 \times F1} - V_C$$

El valor en venta del producto inmobiliario (V_V) se obtuvo del análisis comparativo del mercado inmobiliario de Palencia.

El valor de la construcción (V_C) se realizó partiendo del MBC (módulo básico del valor de las construcciones) de aplicación en Palencia MBC3 establecido en 39.600 ptas/m² y del MBC7 establecido en 28.800 ptas/m² para Paredes de blonte.

El valor de la construcción no se ha corregido con los coeficientes correctores del valor de las construcciones [coeficientes H) Antigüedad de la construcción e I) Estado de conservación]. Si se ha considerado la corrección correspondiente al uso, clase, modalidad y categoría correspondientes al área.

El factor de localización F1 utilizado es el correspondiente a la Ponencia de Valores de suelo y construcciones de Palencia de 1990.

En las zonas calificadas por el Plan General como residenciales pero que admiten otros usos (comercial, industria, terciario, etc ...) cuya valoración inmobiliaria es diferente que para el uso residencial se ha procedido a la homogeneización de los usos comerciales, etc... en función del número de plantas de uso residencial y su valoración y de la superficie de otros usos y su valoración. El cálculo se realizó mediante la fórmula: (A)

$$V_r = \frac{V_A \times 1 + V_B \times (n-1)}{n}$$

donde:

V_r = Valor de repercusión residencial a calcular

V_A = Valor de repercusión de los usos comerciales, terciario, etc...

V_B = Valor de repercusión para el uso vivienda

n = Número de plantas previstas para el uso residencial incluida la baja.

En consecuencia los valores grafiados en los planos corresponden a este valor calculado que considera los distintos usos.

En los supuestos excepcionales en que ha sido necesario transformar el valor unitario (ptas/m² s) en valor de repercusión se utiliza la fórmula siguiente: (B)

$$V_u \times S = V_R \times A$$

Donde:

V_u = Valor unitario

S = Superficie de la parcela

V_R = Valor de Repercusión

A = Aprovechamiento real a valorar

AVDA. DE ASTURIAS s/n			
ORDENANZA	5.3	PLANO	3
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			7.524
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			43.560
VALOR DE MERCADO:			71.518
AVDA. DE ASTURIAS, nº 69			
ORDENANZA	3.2	PLANO	3
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			6.543
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			37.620
VALOR DE MERCADO:			61.828
C/ DIEZ s/n			
ORDENANZA	2	PLANO	3
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			6.543
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			31.680
VALOR DE MERCADO:			53.512
C/BARREDO VIEJO DEL CERRO, 9			
ORDENANZA	3.1	PLANO	5
VALOR DE REPERCUSIÓN			1.564

(monetarización)			
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			33.660
VALOR DE MERCADO:			49.314
PASEO OTERO, nº 93			
ORDENANZA	3.4	PLANO	4
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			3.754
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			37.620
VALOR DE MERCADO:			57.924
C/ ARAGÓN , s/n			
ORDENANZA	API-10	PLANO	4
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			5.032
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			47.520
VALOR DE MERCADO:			73.573
C/ FRECHILLA, nº 25			
ORDENANZA	3.2	PLANO	7
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			4.472
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			37.620
VALOR DE MERCADO:			58.929
C/ EUGENIA DE MONTIJO, nº 6			

ORDENANZA	4.1	PLANO	8
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			8.136
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			37.620
VALOR DE MERCADO:			64.058
C/ FABRICA NACIONAL, nº 9			
ORDENANZA	4.2	PLANO	13
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			8.136
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			41.580
VALOR DE MERCADO:			69.602
C/ DOCTOR FLEMING, s/n			
ORDENANZA	API-3	PLANO	13
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			8.136
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			47.520
VALOR DE MERCADO:			77.918
C/ JUAN DE AUSTRIA, nº 19			
ORDENANZA	3.4	PLANO	16
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			6.542
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			37.620
VALOR DE MERCADO:			61.827

DETRÁS AVDA. SAN TELMO			
ORDENANZA	API-43	PLANO	16
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			9.356
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN			45.540
VALOR DE MERCADO:			76.854
C/ EL VALLE nº 7			
ORDENANZA	3.2	PLANO	4
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			1.799
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			33.660
VALOR DE MERCADO:			49.643
CAMINO DE LA MIRANDA s/n			
ORDENANZA	API-8	PLANO	4
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			3.550
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			47.520
VALOR DE MERCADO:			71.498
C/ECUADOR, nº 10			
ORDENANZA	3.2	PLANO	4
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			2.057
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			29.700

VALOR DE MERCADO:			44.460
C/ TENERIFE, nº 35			
ORDENANZA	3.2	PLANO	4
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			3.087
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			33.660
VALOR DE MERCADO:			51.446
PASEO ROGATIVAS, s/n			
ORDENANZA	3.2	PLANO	9
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			3.087
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			41.580
VALOR DE MERCADO:			62.534
AVDA. VIÑALTA, nº 30			
ORDENANZA	3.4	PLANO	9
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			3.704
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			41.580
VALOR DE MERCADO:			63.398
C/ ERAS DEL ROSAL, nº 18			
ORDENANZA	3.2	PLANO	9

VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			4.440
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			41.580
VALOR DE MERCADO:			64.428
C/ GENERAL MATA, nº 3			
ORDENANZA	3.2	PLANO	13
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			5.610
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			45.540
VALOR DE MERCADO:			51.150
CHALETS “CASTILLA”			
ORDENANZA	API-45	PLANO	16
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			9.356
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			51.480
VALOR DE MERCADO:			85.170
C/LOS CHALETS, s/n			
ORDENANZA	5.1	PLANO	16
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			10.759
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			61.380
VALOR DE MERCADO:			100.995
C/ VALDIVIA, nº 5			

ORDENANZA	3.2	PLANO	16
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			5.033
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			41.580
VALOR DE MERCADO:			65.258
C/ EXTRAMUROS, nº 5 (PAREDES DE MONTE)			
ORDENANZA	3	PLANO	18
VALOR DE REPERCUSIÓN (monetarización)			400
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:			21.620
VALOR DE MERCADO:			30.800