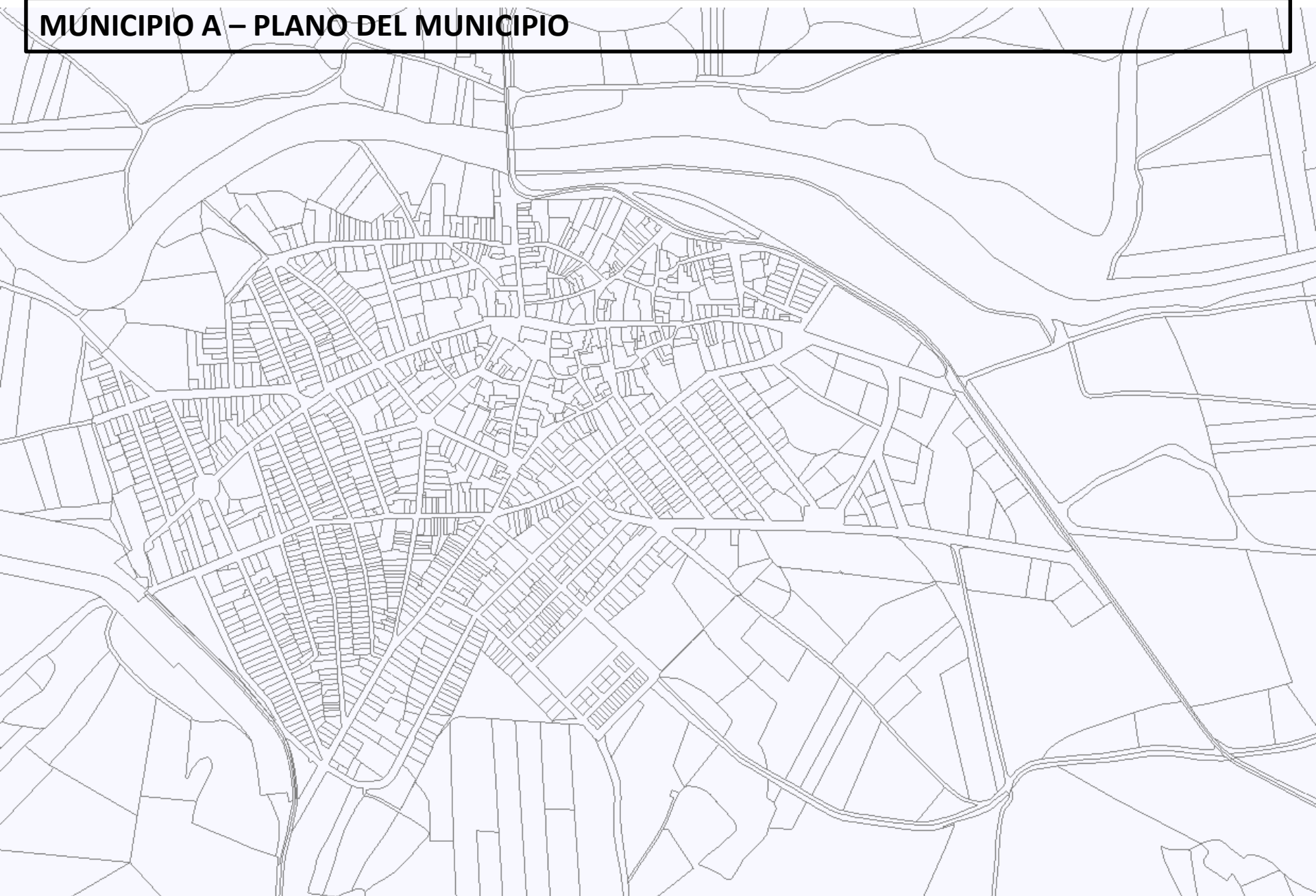
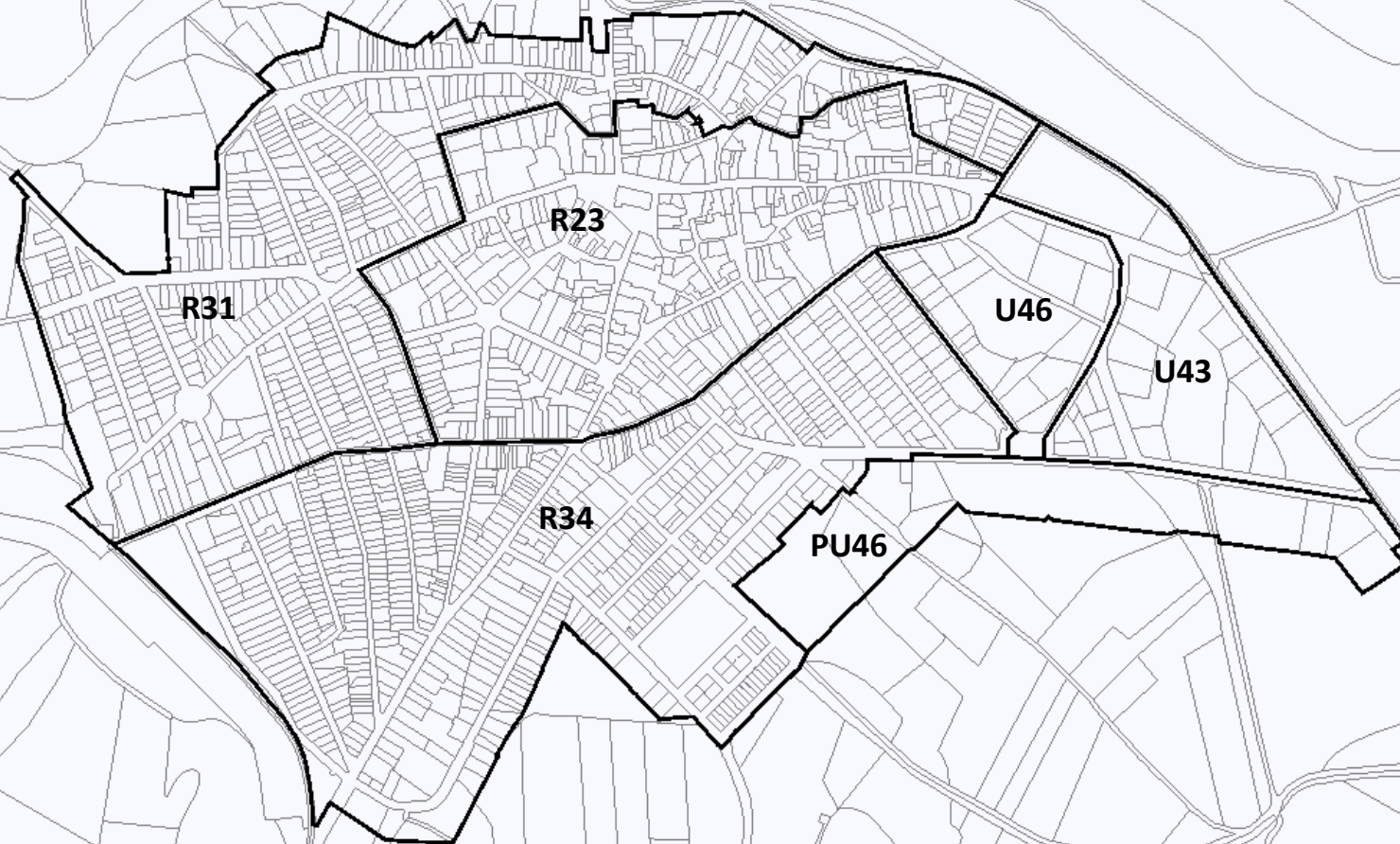


ANEXO II

MUNICIPIO A – PLANO DEL MUNICIPIO



MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA Y ZONAS DE VALOR RESULTANTES DE LA PONENCIA DE VALORES TOTAL 2014



MUNICIPIO A – ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA DE VALORES TOTAL 2014

Zonas de valor resultantes de la aprobación de la Ponencia de Valores Total 2014

Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
R23	761	800	761	380,50	761	114,15	570,75	570,75	1,40		0,40	0,60
R31	464	500	464	232	464	69,60	348	348	1,35		0,40	0,60
R34	372	500	372	186	372	55,80	279	279	1,35		0,40	0,60

VIV.: Vivienda.

COM.: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND.: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR.: Garajes.

EQUIP.: Equipamiento.

GB: Coeficiente de gastos y beneficios

V.INIC.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

(*) Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).

Valores unitarios (€/m2 suelo)

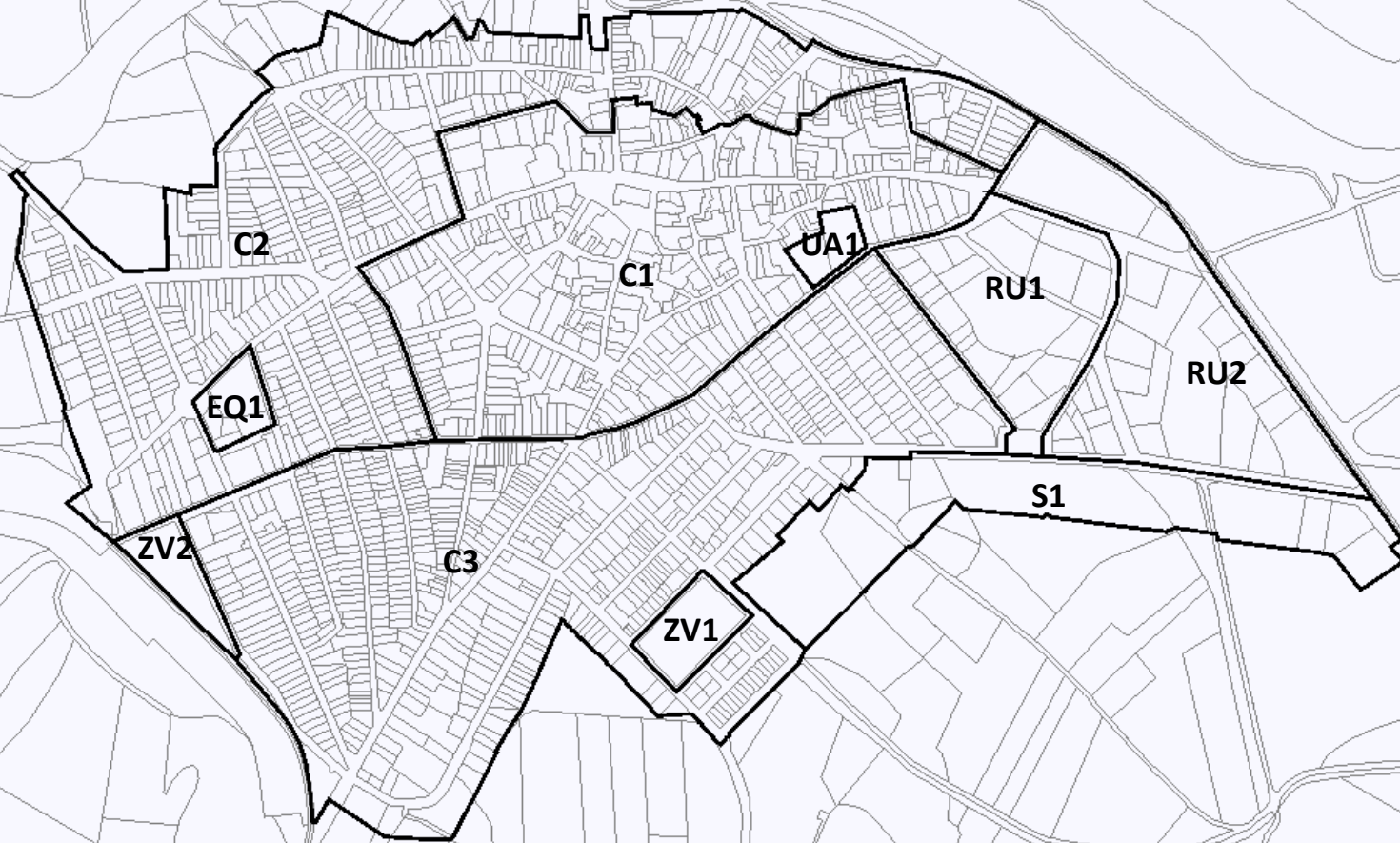
ZONA VALOR					VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
U43					56	5,60	42	1,15		0,40	0,60
U46					32	3,20	24	1,10		0,40	0,60
PU46					32	3,20	24	1,10	10,54		0,60

EQUIP.: Equipamiento.

(*) Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).

MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA – PGOU 2012

SUELO NO URBANIZABLE



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA-PGOU 2012

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2012

C1, CASCO 1

Residencial colectivo
Ordenación en manzana cerrada.
Edificabilidad 1,45 m²/m²

C2, CASCO 2

Residencial unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana cerrada.
Edificabilidad 1,30 m²/m²

C3, CASCO 3

Residencial unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana cerrada.
Edificabilidad 1,40 m²/m²

ZV1, ZONA VERDE 1

Zona verde publica.
Edificabilidad 0,05 m²/m²

ZV2, ZONA VERDE 2

Zona verde publica.
Edificabilidad 0,10 m²/m²

EQ1, EQUIPAMIENTO 1

Equipamiento.
Edificabilidad 0,75 m²/m²

RU1, RESID.UNIF. 1

Residencial unifamiliar.
Unifamiliar aislado o pareado
Edificabilidad 0,40 m²/m²
Superficie mínima de parcela 400 m²

RU2, RESID.UNIF. 2

Residencial unifamiliar.
Unifamiliar aislado o pareado
Edificabilidad 0,35 m²/m²
Superficie mínima de parcela 400 m²

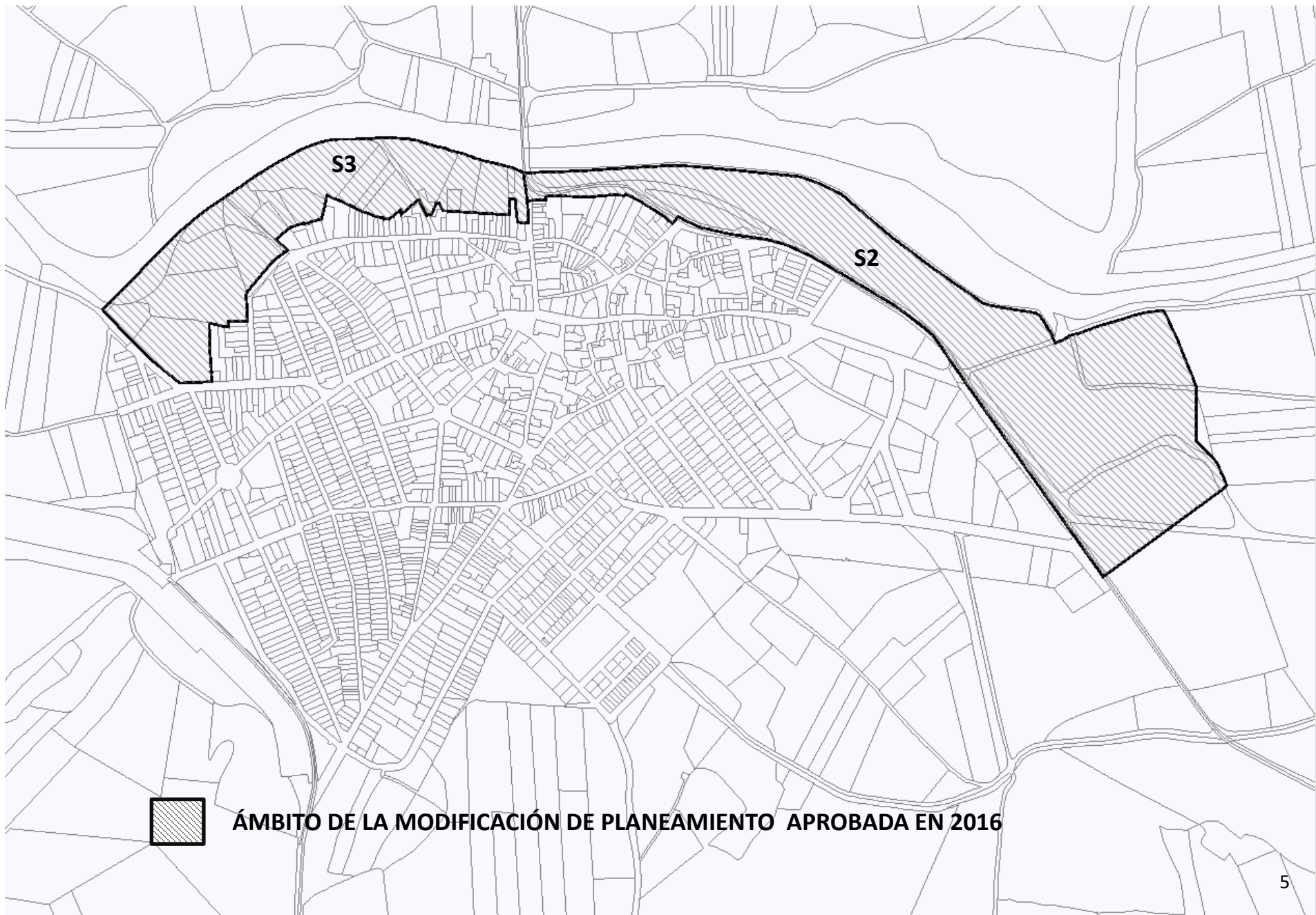
UA1, UNIDAD ACT1

Residencial colectivo
Edificabilidad bruta 0,30 m²/m²

S1, SECTOR 1

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Residencial
Edificabilidad bruta 0,20 m²/m²

MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA – MODIFICACIONES DEL PGOU 2012



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA- MODIFICACIONES DEL PGOU 2012

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2016

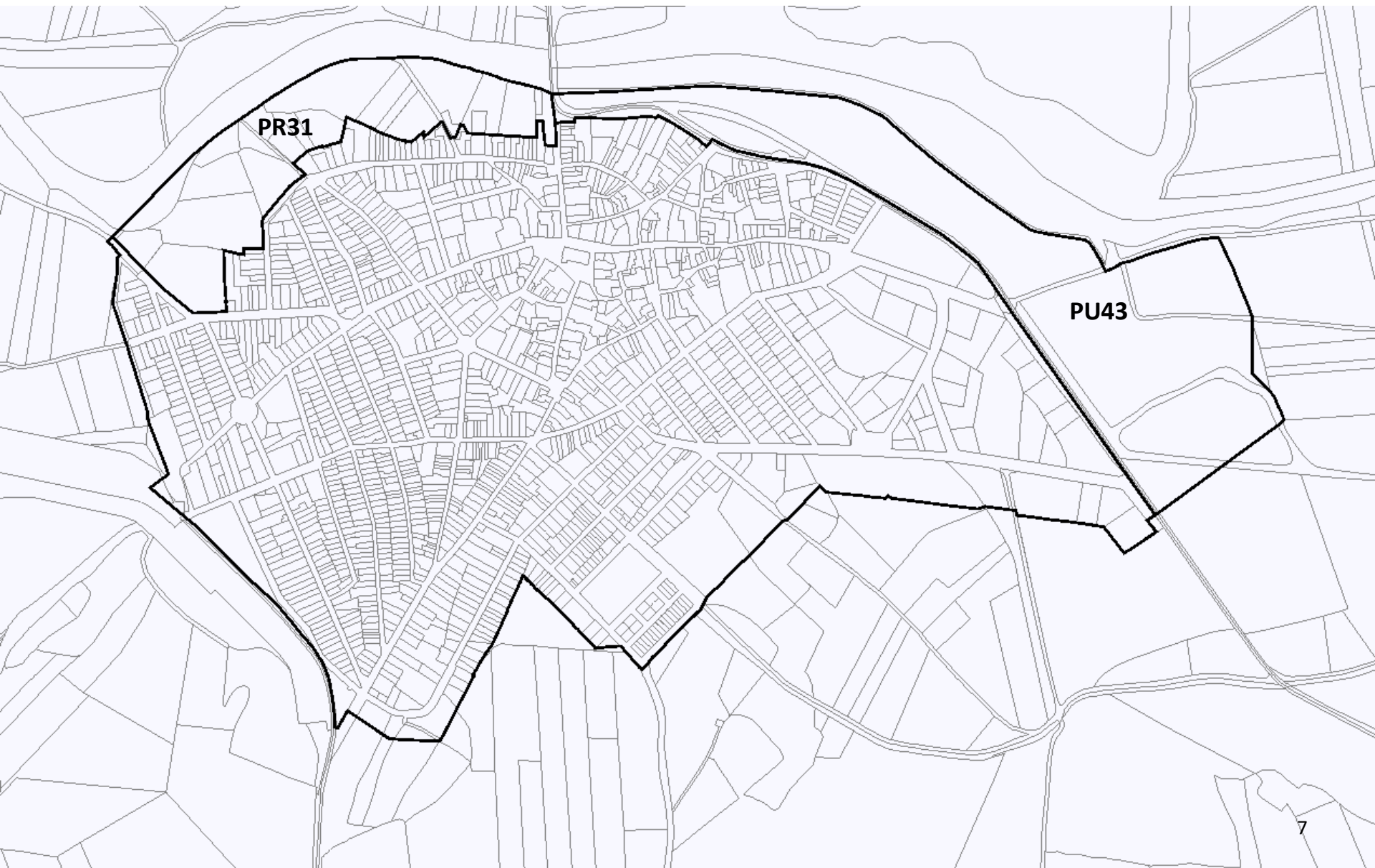
S2, SECTOR 2

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Residencial
Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2

S3, SECTOR 3

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Residencial
Edificabilidad bruta 0,35 m2/m2

MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA Y ZONAS DE VALOR RESULTANTES TRAS LA APROBACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORES PARCIAL 2019



MUNICIPIO A – ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA DE VALORES PARCIAL 2019

Zonas de valor resultantes de la aprobación de la Ponencia de Valores Parcial 2019

Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
PR31	464	500	464	232	464	69,60	348	348	1,35	11,35		0,60

VIV.: Vivienda.

COM.: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND.: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR.: Garajes.

EQUIP.: Equipamiento.

GB: Coeficiente de gastos y beneficios

V.INIC.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

(*) Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).

Valores unitarios (€/m2 suelo)

ZONA VALOR					VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
PU43					56	5,60	42	1,15	10,54		0,60

EQUIP.: Equipamiento.

(*) Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).

ANEXO III

LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO MUNICIPIO A

Nº TESTIGO	FUENTE	PRECIO (€)	AÑO DE PRECIO	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	SUPERFICIE CONSTR. (M ²)	SUPERFICIE SOLAR (M ²)	AÑO DE ANTIGÜEDAD	ESTADO DE VIDA
1	C	127.000	2020	0111	4	112	796	2006	ORIGINAL
2	M	220.000	2020	0122	4	166	167	1995	ORIGINAL
3	C	175.000	2020	0122	4	151	162	1995	1
4	T	165.000	2020	0122	4	138	165	1994	ORIGINAL
5	M	228.000	2020	0122	4	170	160	1995	ORIGINAL
6	C	201.100	2020	0122	4	186	165	1995	ORIGINAL
7	C	155.700	2020	0122	4	143	164	1994	ORIGINAL
8	C	150.000	2020	0122	4	146	158	1995	ORIGINAL
9	M	165.000	2020	0111	4	115	1075	2006	ORIGINAL
10	C	224.000	2020	0122	4	198	167	1995	ORIGINAL
11	T	109.110	2020	0111	4	95	864	1994	ORIGINAL
12	M	229.000	2020	0122	4	190	162	1994	ORIGINAL
13	C	157.000	2020	0122	4	147	150	1995	ORIGINAL
14	C	205.000	2020	0122	4	189	162	1994	ORIGINAL
15	C	105.000	2020	0112	4	94	540	1995	ORIGINAL
16	C	105.580	2020	0112	4	101	1040	1975	ORIGINAL
17	C	105.045	2020	0112	5	92	800	1979	ORIGINAL
18	C	95.000	2020	0111	5	91	495	1978	ORIGINAL
19	C	115.000	2020	0111	4	100	574	1978	1
20	C	98.990	2020	0112	4	95	638	1984	ORIGINAL
21	T	101.805	2020	0112	4	92	630	1995	ORIGINAL
22	T	96.930	2020	0112	4	90	753	1970	ORIGINAL
23	M	159.000	2020	0112	4	113	959	1991	ORIGINAL
24	M	89.000	2020	0112	4	55	886	2000	ORIGINAL
25	C	118.000	2020	0122	5	86	131	1940	1
26	C	110.000	2020	0112	1	55	1057	1996	ORIGINAL
27	T	127.850	2020	0112	4	109	876	1986	ORIGINAL
28	C	177.000	2020	0122	5	122	131	1980	2
29	C	100.100	2020	0111	4	90	735	1978	1
30	C	118.000	2020	0112	4	99	978	1994	1
31	M	128.000	2020	0112	4	92	678	1986	ORIGINAL
32	M	125.000	2020	0111	4	103	437	1978	ORIGINAL
33	T	120.940	2020	0112	5	88	547	2016	ORIGINAL
34	C	103.000	2020	0112	5	96	478	1994	ORIGINAL
35	C	125.900	2020	0112	4	106	538	1991	ORIGINAL

FUENTE: C (Comunicación notarios y registradores), M (Oferta portales de internet), T (Tasaciones hipotecarias)

SUPERFICIE CONSTR.: Superficie construida a efectos catastrales, de uso vivienda, incluida, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes (en m²).

ANEXO III

LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO MUNICIPIO A

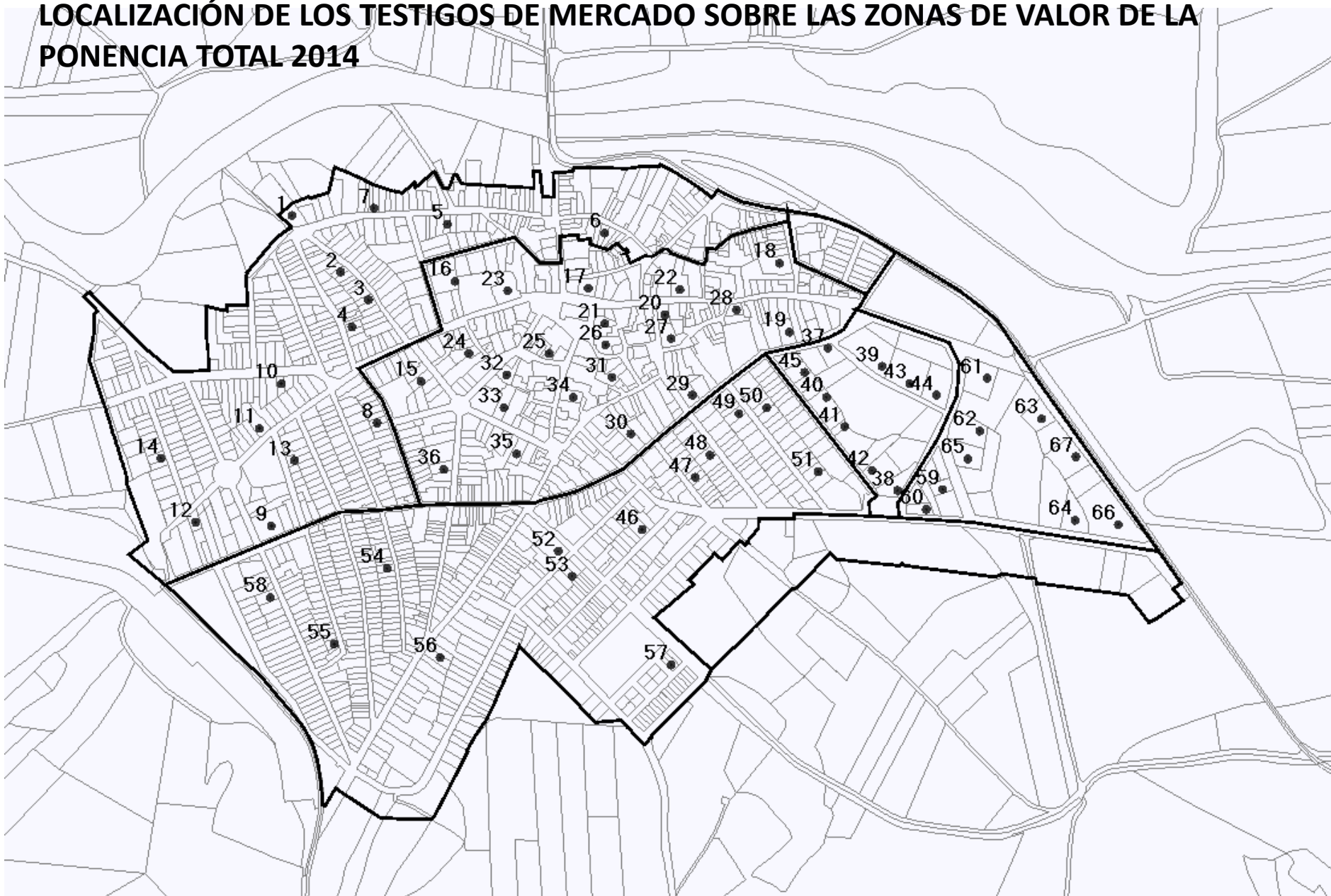
Nº TESTIGO	FUENTE	PRECIO (€)	AÑO DE PRECIO	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	SUPERFICIE CONSTR. (M ²)	SUPERFICIE SOLAR (M ²)	AÑO DE ANTIGÜEDAD	ESTADO DE VIDA
36	C	100.500	2020	0112	5	90	864	1980	1
37	C	136.000	2020	0121	4	142	440	2009	ORIGINAL
38	C	145.000	2020	0121	4	161	500	2003	ORIGINAL
39	M	198.500	2020	0121	3	238	740	2000	ORIGINAL
40	C	140.800	2020	0121	4	164	510	2000	ORIGINAL
41	T	157.060	2020	0121	1	123	314	2016	ORIGINAL
42	T	134.870	2020	0121	4	158	640	1990	ORIGINAL
43	C	141.400	2020	0121	4	157	463	2003	ORIGINAL
44	M	177.000	2020	0121	4	123	314	2005	ORIGINAL
45	C	140.800	2020	0121	4	158	490	2003	ORIGINAL
46	C	158.500	2020	0111	4	112	468	2006	ORIGINAL
47	C	186.500	2020	0122	4	164	163	1996	ORIGINAL
48	M	228.000	2020	0122	4	174	164	1988	ORIGINAL
49	C	230.000	2020	0122	4	195	162	1999	ORIGINAL
50	C	208.000	2020	0122	4	193	165	1995	ORIGINAL
51	C	154.000	2020	0122	4	134	158	1994	1
52	C	140.000	2020	0112	4	134	970	1993	ORIGINAL
53	T	200.250	2020	0122	4	167	162	1994	ORIGINAL
54	T	190.190	2020	0122	4	152	166	2000	ORIGINAL
55	C	171.000	2020	0122	4	153	162	1994	ORIGINAL
56	M	238.400	2020	0122	4	167	158	2002	ORIGINAL
57	C	215.000	2020	0122	3	164	162	2002	ORIGINAL
58	C	110.000	2020	0111	4	79	897	1994	ORIGINAL
59	C	148.000	2020	0121	4	156	485	2006	ORIGINAL
60	M	130.500	2020	0121	3	95	98	2000	ORIGINAL
61	C	134.200	2020	0121	4	160	498	2000	ORIGINAL
62	C	140.000	2020	0121	4	155	482	2004	ORIGINAL
63	T	156.450	2020	0121	4	158	360	2006	ORIGINAL
64	C	141.000	2020	0121	4	159	495	2003	ORIGINAL
65	M	240.800	2020	0121	4	80	490	2016	ORIGINAL
66	C	450.800	2020	0121	1	305	1003	1989	1
67	C	140.800	2020	0121	4	161	500	2000	ORIGINAL

FUENTE: C (Comunicación notarios y registradores), M (Oferta portales de internet), T (Tasaciones hipotecarias)

SUPERFICIE CONSTR.: Superficie construida a efectos catastrales, de uso vivienda, incluida, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes (en m²).

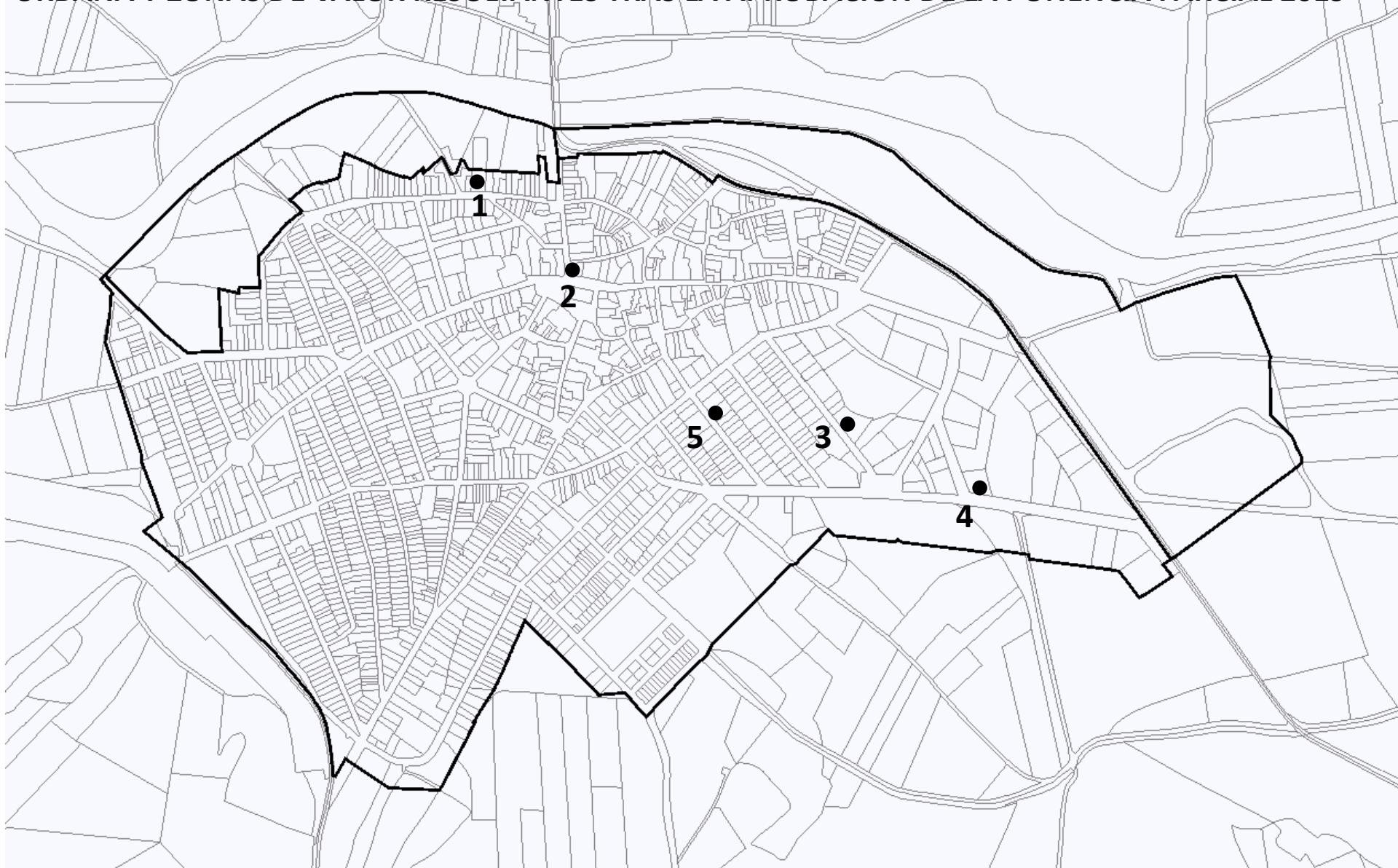
ANEXO III

LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS DE MERCADO SOBRE LAS ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA TOTAL 2014



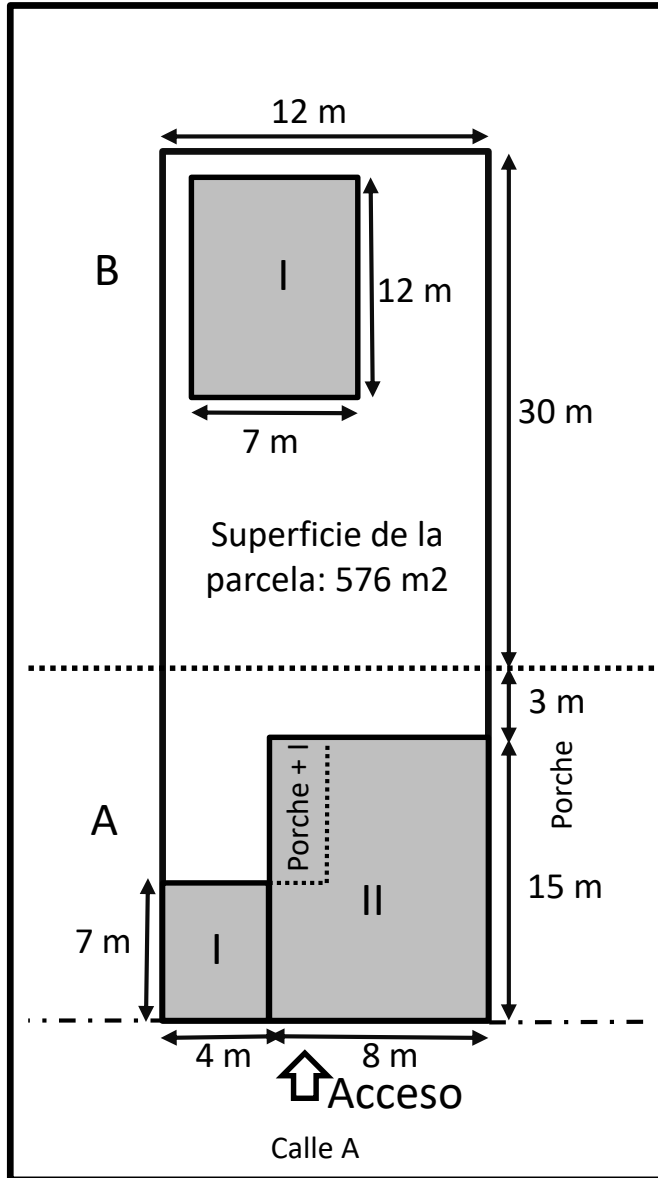
ANEXO IV

LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS 1-2-3-4-5 SOBRE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA Y ZONAS DE VALOR RESULTANTES TRAS LA APROBACIÓN DE LA PONENCIA PARCIAL 2019



ANEXO IV

PARCELA 1



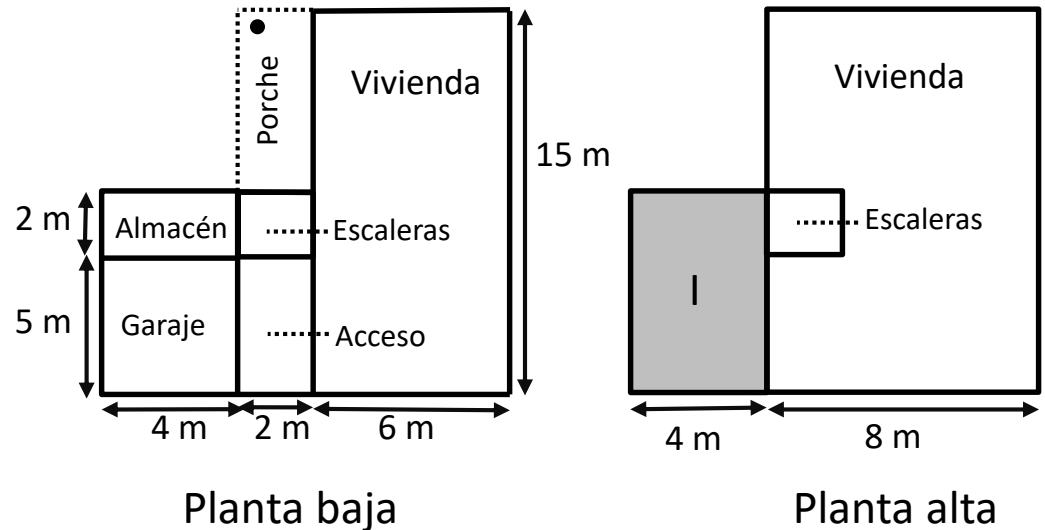
A:
Vivienda unifamiliar en línea con Garaje:

Categoría 5
Estado de conservación normal
Fecha de construcción 1980

B:
Almacén no agrario

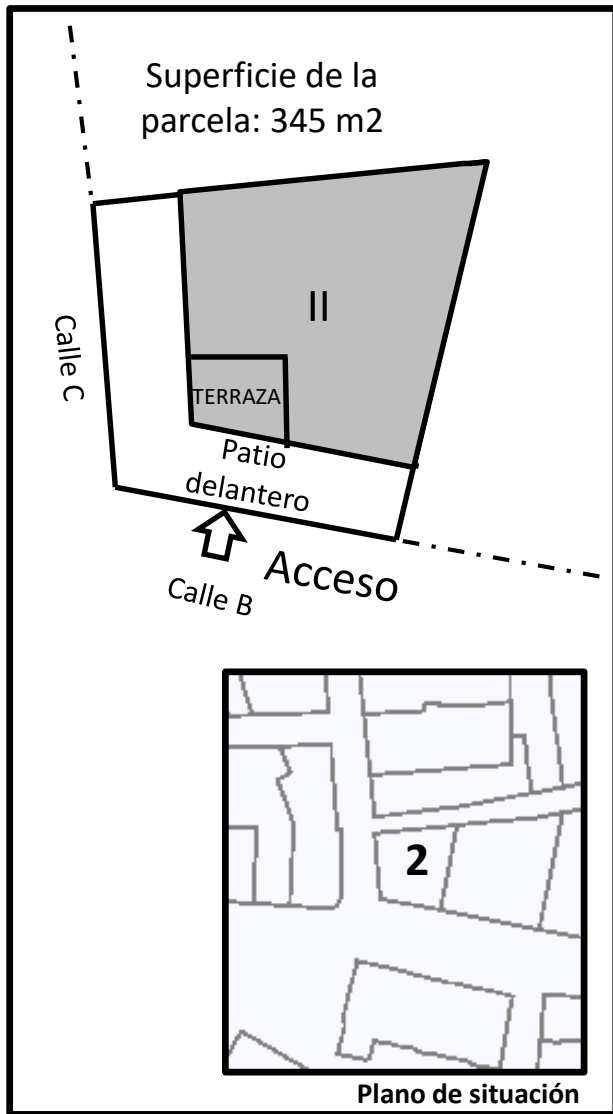
Categoría 5
Estado de conservación normal
Fecha de construcción 1980

Descripción construcción A



ANEXO IV

PARCELA 2



Parcela:

Superficie de parcela: 345 m²

Edificio en régimen de propiedad horizontal, con 4 inmuebles de uso residencial y un coeficiente de propiedad establecido en la escritura pública para cada una de las 4 viviendas de 0,25

Vivienda 1 y 3

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1973

En la vivienda 1 se realizó una reforma media finalizada en 2011

Vivienda 2 y 4

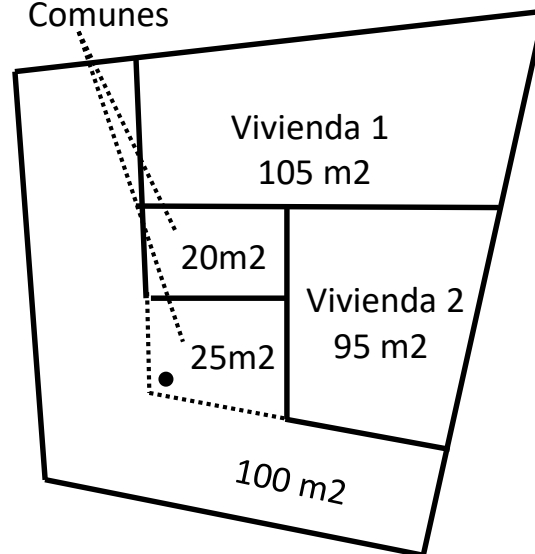
Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1973

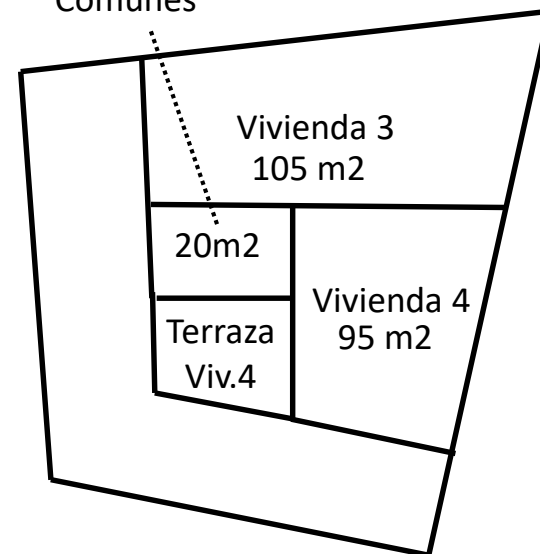
Descripción construcción

Accesos
Comunes



Planta baja

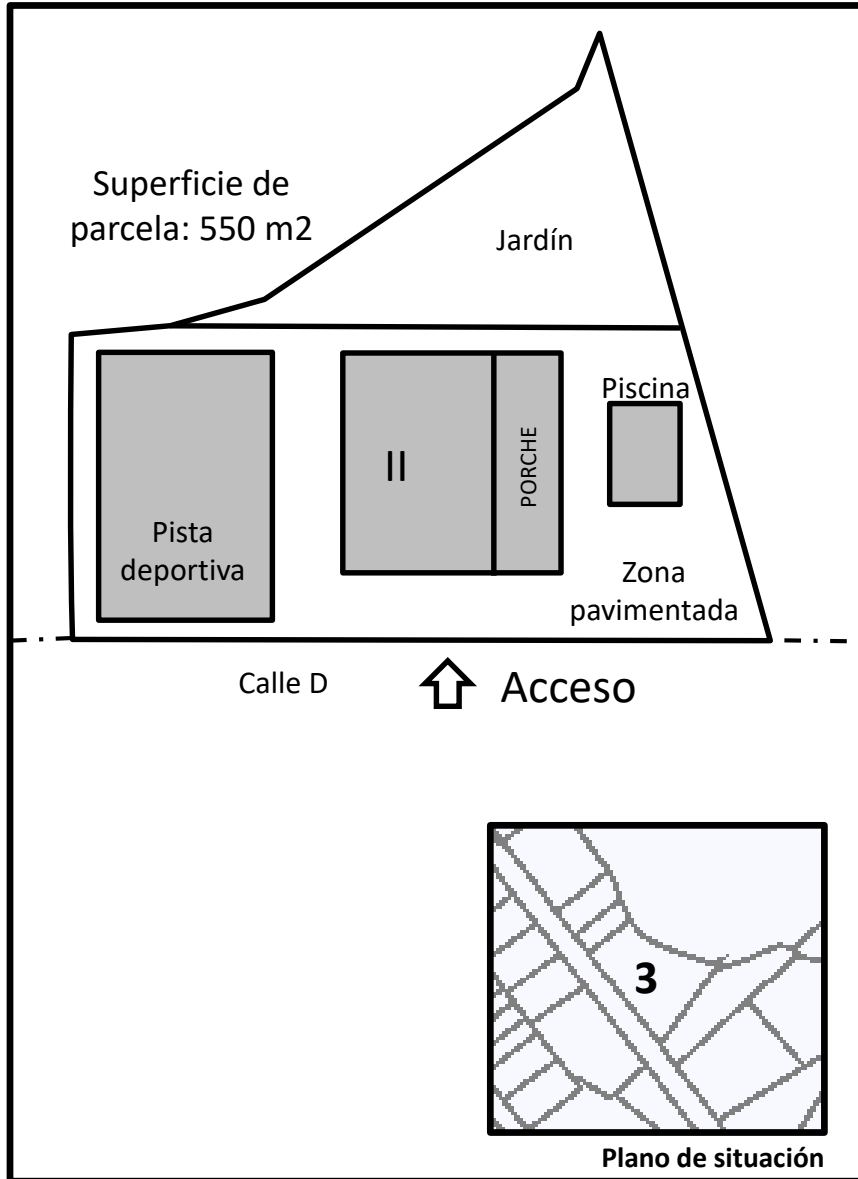
Accesos
Comunes



Planta alta

ANEXO IV

PARCELA 3



Vivienda unifamiliar con los siguientes elementos constructivos:

Piscina

Superficie = $4 \times 5 = 20 \text{ m}^2$

Pista deportiva

Superficie = $15 \times 8 = 120 \text{ m}^2$

Zona Pavimentada

Superficie = 78 m^2

Jardín

Superficie = 200 m^2

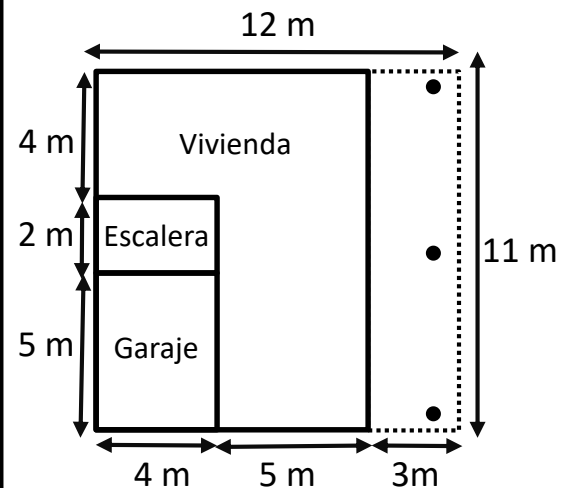
Para la valoración catastral se considerará para todas las construcciones:

Categoría 4

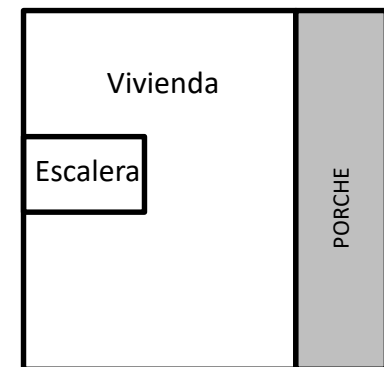
Estado de conservación normal

Fecha de construcción 2009

Descripción construcción



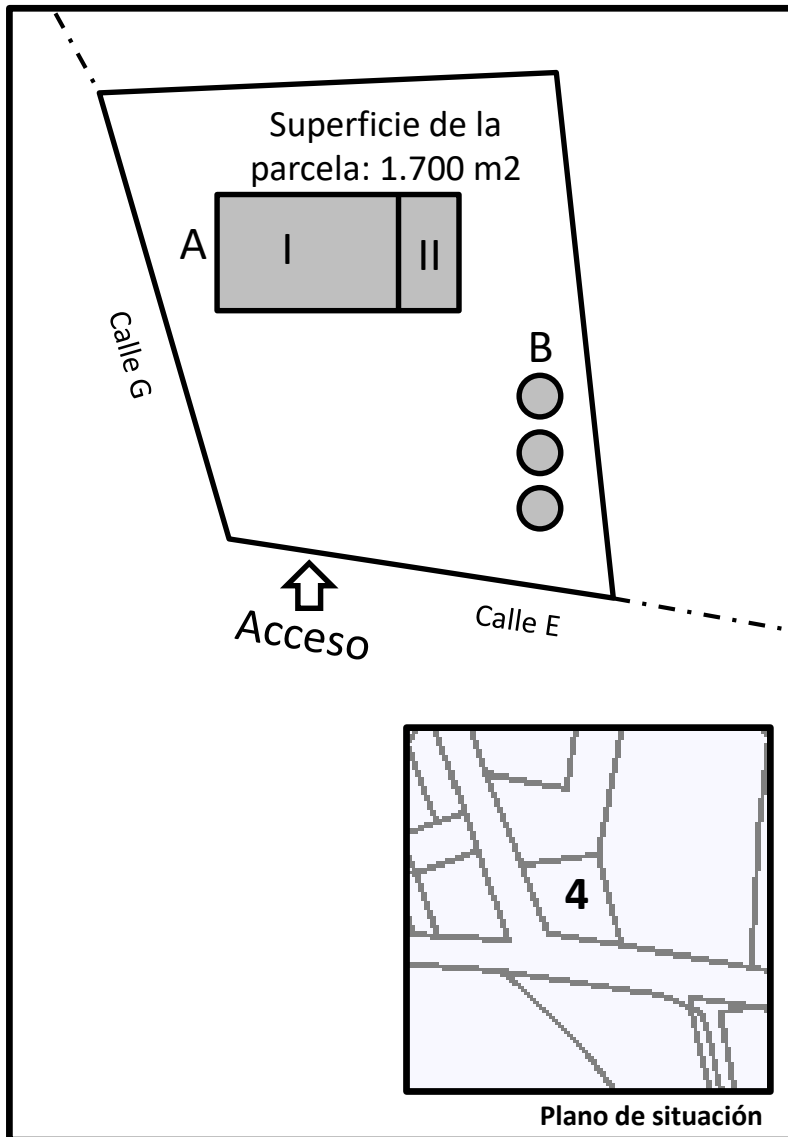
Planta baja



Planta alta

ANEXO IV

PARCELA 4



A:

Nave de fabricación:

Fábrica

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1991

Almacén

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1991

Oficinas

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1991

B:

Depósitos de líquido:

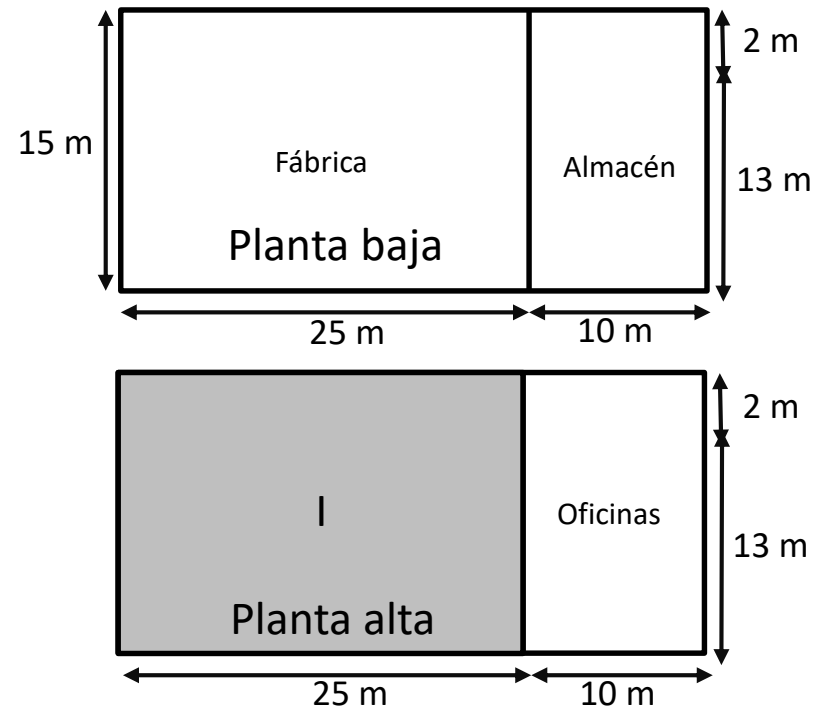
Categoría 5

Superficie de la base = 30m²

Altura = 3 m

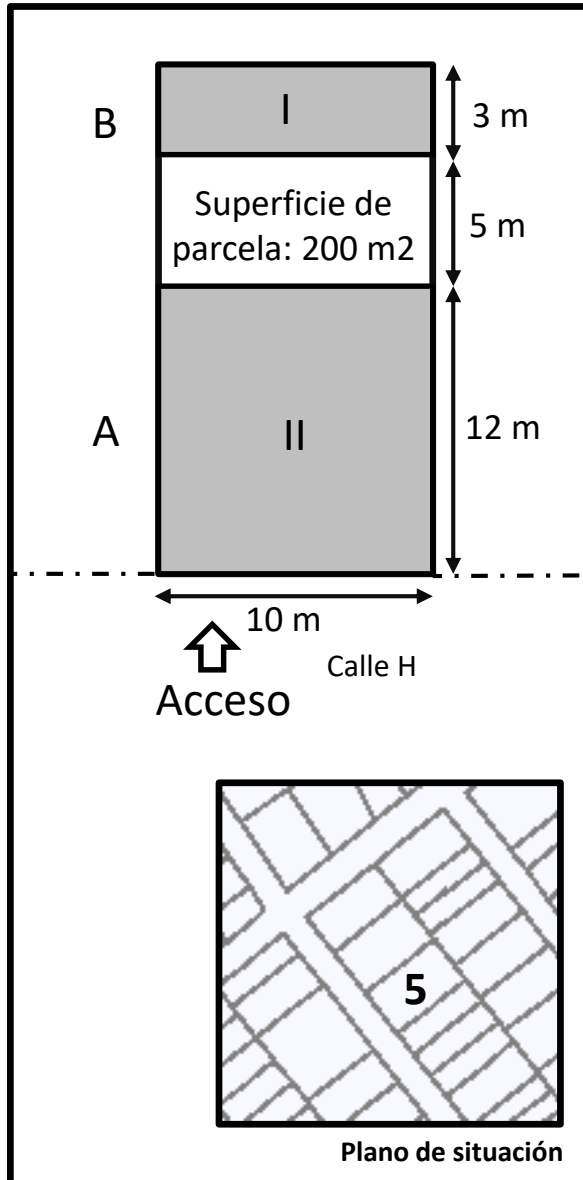
Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1991



ANEXO IV

PARCELA 5



A:

Vivienda unifamiliar en línea:

Vivienda:

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1985

Comercio:

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1985

Reforma total 2009

B:

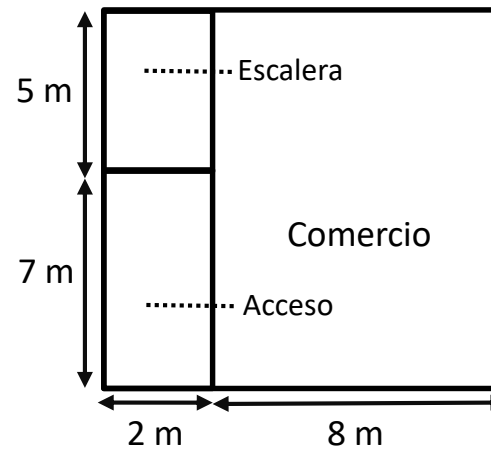
Almacén:

Categoría 8

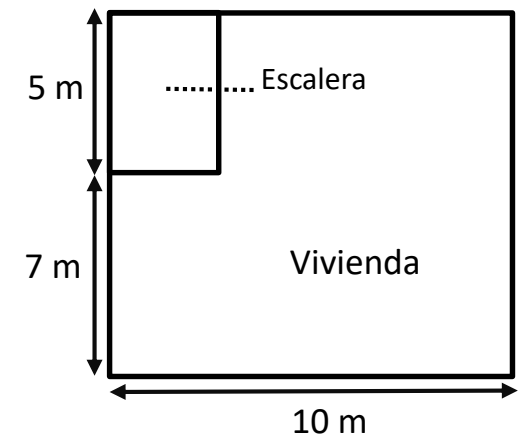
Estado de conservación ruinoso

Fecha de construcción 1950

Descripción construcción A



Planta baja



Planta alta