

TRAMITACIÓN MUNICIPAL:

Fecha de acuerdo de inicio:

Publicación del Proyecto:

BON N° de/...../.....

APROBACIÓN:

Aprobada por Resolución:/..... de
fecha:

Publicada en:

BON N° de/...../.....

Entrada en vigor:

Desde el día siguiente de la finalización del plazo de 20 días naturales de exposición pública. (Art. 36.7 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra)

REGISTRO:

Registrada con N°:/.....

N° Páginas de la Ponencia de Valoración:

PONENCIA DE VALORACIÓN PARCIAL

ANDOSILLA

Memoria

(Ponencia de Valoración total vigente: Revisión nº 6 publicada en BON N° 140 de 18/7/2014)

INDICE

- 1. INTRODUCCION**
 - 1.1. Inicio de expediente.
 - 1.2. Objeto de la revisión.

- 2. AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION**
 - 2.1. Ámbito territorial
 - 2.2. Justificación de la revisión.
 - 2.2.1. Tipo de documento a elaborar
 - 2.2.2. Circunstancias que determinan su revisión
 - 2.2.3. Elaboración y aprobación del documento
 - 2.2.4.....Condiciones que determinan la elaboración de una Ponencia de Valoración Municipal Parcial
 - 2.3. Planeamiento analizado.

- 3. POLÍGONOS FISCALES O ZONAS DE VALOR**
 - 3.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica.
 - 3.2. Representación gráfica de las modificaciones introducidas en las zonas de valor

- 4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO**
 - 4.1. Zonas de valor de uso industrial y agrario

- 5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**
 - 5.1. Métodos de valoración.
 - 5.2. Identificación de los métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

- 6. MÉTODO ADITIVO**
 - 6.1 Coste del proceso inmobiliario de la construcción
 - 6.2 Coste del proceso inmobiliario del suelo
 - 6.3 Cálculo del valor de repercusión del suelo urbanizado
 - 6.4 Asignación de valores de repercusión por usos y plantas
 - 6.5 Valor del suelo en recintos sin aprovechamiento urbanístico
 - 6.6 Costes de urbanización

- 7. CUADRO RESUMEN**

ANEXOS

1. Anexo de valoración.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Inicio de expediente.

El Ayuntamiento de Andosilla, con fecha 28 de Enero, adoptó el acuerdo de iniciar el Expediente de revisión parcial de la Ponencia de Valoración de Andosilla y ha elaborado el presente Proyecto de Ponencia Parcial de Valoración.

1.2. Objeto de la revisión

La revisión de la Ponencia Parcial de Valoración de Andosilla, tiene por objeto, una vez se determinen su ámbito y las justificaciones que argumentan su revisión, establecer los métodos y parámetros técnicos que permiten asignar un valor individualizado a cada una de las unidades inmobiliarias integradas en el referido ámbito.

2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

2.1. Ámbito territorial

La Ponencia de Valoración es de ámbito municipal y de carácter Parcial al abarcar todas las unidades inmobiliarias de una determinada zona del término municipal de Andosilla.

El ámbito de aplicación corresponde al determinado por las siguientes modificaciones del planeamiento urbanístico de Andosilla:

- "Modificación Estructurante del Plan Municipal" Desarrollo del Área de Actividades Económicas (promovida por Nasuvinsa a través del acuerdo suscrito con el Ayuntamiento) de Andosilla.
- "Modificación Estructurante del Plan Municipal" Delimitación del Suelo no Urbanizable de Protección de Riesgos Naturales y recalificación de Sistema General de espacios libres públicos.

El área afectada por ambas modificaciones: corresponde a la ocupada actualmente por las siguientes parcelas catastrales.

a) Área de Actividades Económicas que engloba a:

- Los suelos industriales de la zona sur del municipio, el ámbito delimitado entre la carretera NA-8715 y el límite natural que conforma el río Ega.
- Los suelos urbanos consolidados en su actividad actual, tanto los correspondientes al ámbito de las actividades industriales autorizadas en suelo no urbanizable como los existentes en la anterior Zona Industrial de Plan Municipal de Andosilla.
- El Área de Actividad Industrial y Económica con parcelas con fachada a la carretera de San Adrian.
- El Sistema General de espacios Verdes entre las Parcelas industriales y el propio cauce del río Ega.

Polígono	Parcela	Subárea
4	30	
4	495	1
4	542	
4	557	
4	1682	

Polígono	Parcela	Subárea
4	534	
4	536	
4	540	
4	544	
4	545	

Polígono	Parcela	Subárea
4	568	
4	569	
4	570	
4	571	
4	572	

Polígono	Parcela	Subárea
4	495	2
4	510	
4	511	
4	512	
4	513	
4	514	
4	515	
4	516	
4	517	
4	519	
4	520	
4	521	
4	523	
4	524	
4	525	
4	526	
4	530	
4	531	
4	533	

Polígono	Parcela	Subárea
4	1534	
4	1585	
4	1609	
4	1682	
4	1683	
4	1685	
4	1686	
4	216	
4	556	
4	558	
4	559	
4	560	
4	561	
4	562	
4	563	
4	564	
4	565	
4	566	
4	567	

Polígono	Parcela	Subárea
4	573	
4	574	
4	575	
4	576	
4	577	
4	578	
4	579	
4	580	
4	581	
4	582	
4	583	
4	584	
4	585	
4	586	
4	587	
4	588	
4	589	
4	590	
5	1189	

b) Áreas de Protección por Riesgos Naturales de Movimientos de Masas y Sistema General de Espacios Libres

Polígono	Parcela	Subárea
4	1541	
4	1800	A

Polígono	Parcela	Subárea
3	378	
3	1131	

2.2. Justificación de la revisión

2.2.1. Tipo de documento a elaborar

El apartado primero del artículo 34 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra (en adelante LFRRTCN) dispone que *“Las Ponencias de Valoración son documentos técnicos de valoración, con ámbito de aplicación territorial municipal o supramunicipal, que tienen por objeto establecer los métodos y parámetros técnicos que permitan asignar individualmente un valor a cada bien inmueble.”*

Los apartados tercero y cuarto (este último en redacción otorgada por artículo 11 de la Ley Foral 17/2009, de 23 de diciembre, BON Nº 160 de 29 de diciembre, con entrada en vigor el día 30 de diciembre de 2009) del mismo precepto legal establecen lo siguiente:

“3. Atendiendo a su ámbito territorial las Ponencias de Valoración podrán ser:

- a) *Municipales, cuando se extiendan a bienes inmuebles de un único término municipal.*
- b) *Supramunicipales, cuando su ámbito de aplicación afecte a dos o más términos municipales y se refieran a bienes inmuebles que precisen una consideración de conjunto por presentar características homogéneas atendiendo a las actuaciones a desarrollar o efectuadas sobre los mismos.*

“4. Las Ponencias de Valoración a que se refiere el apartado anterior podrán ser a su vez:

- a) *Totales, cuando se extiendan a todos los bienes inmuebles de determinado término municipal o del territorio a que se refiera la Ponencia de Valoración Supramunicipal.*
- b) *Parciales, cuando se circunscriban a determinados bienes inmuebles homogéneos de una determinada zona, polígono o parcelas de uno o varios términos municipales o, en su caso a una determinada parcela significativa y a los bienes inmuebles emplazados en la misma.*

Las determinaciones de las Ponencias de Valoración Parciales, una vez que sean aprobadas, se incorporarán a la Ponencia de Valoración Total vigente, en forma de Anexos a ésta última.

Los bienes comprendidos en cada una de las Ponencias de Valoración Parcial les resultarán de aplicación directa las determinaciones contenidas en ellas. Asimismo, les resultarán de aplicación supletoria, en lo que no contraiga a las referidas Ponencias de Valoración Parcial, las determinaciones recogidas en la Ponencia de Valoración Total."

Por lo tanto, nos encontramos ante una Ponencia de Valoración que por su ámbito de actuación es municipal y además de carácter parcial al afectar a determinados bienes inmuebles homogéneos de una zona del municipio.

2.2.2. Circunstancias que determinan su revisión

El artículo 35 de la LFRRTCN dispone que "Las Ponencias de Valoración se revisarán mediante la aprobación de una nueva Ponencia total o parcial cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

.....

- b) *Cuando se produzca modificación de las condiciones de uso o aprovechamiento del suelo.*

.....

La modificación del Plan municipal de Andosilla para la promoción del Área de Actividades Económicas, se aprobó definitivamente en Orden Foral 21E / 2015 de 27 de marzo (B.O.N N° 82). (Promovida por Nasuvinsa a través del acuerdo suscrito con el Ayuntamiento)

La modificación del Plan municipal de Andosilla de delimitación de suelo no urbanizable de protección de riesgos naturales y rectificación de sistema general de espacios libres públicos, se aprobó definitivamente en Orden Foral 105E/2013 de 18 de noviembre (B.O.N. N°4).

2.2.3. Elaboración y aprobación del documento

El artículo 36 del mismo cuerpo legal dispone que la elaboración del Proyecto de Ponencia municipal corresponde al Ayuntamiento, quien una vez elaborado debe someterlo a trámite de información pública durante veinte días, insertando anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y en el tablón de edictos del Ayuntamiento (art.36.4), para, transcurrido el plazo anterior, emitir informe relativo a las alegaciones formuladas e instar la constitución de la Comisión Mixta remitiendo todas las actuaciones practicadas a la Hacienda Tributaria.

La Hacienda Tributaria acordará la constitución de la Comisión Mixta, mediante resolución del Director de la unidad orgánica que tenga atribuidas las funciones de valoración de los bienes inmuebles de Navarra, que resolverá las alegaciones y observaciones expuestas y fijará el contenido definitivo del proyecto de la Ponencia de valoración, formulando a continuación propuesta vinculante de aprobación de la Ponencia a la Hacienda Tributaria.

De conformidad con lo señalado en el art.36.3 LF 12/2006, la Comisión Mixta para cada municipio es un órgano de cooperación técnica creado al objeto de fijar el contenido de la Ponencia de valoración Municipal, y estará formada por tres representantes del Ayuntamiento afectado, designados por éste, y tres representantes de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

El artículo 37 del DF 100/2008, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral de Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, prevé que el procedimiento se inicie mediante acuerdo de elaboración del proyecto de Ponencia de Valoración.

2.2.4. Condiciones que determinan la elaboración de una Ponencia de Valoración Municipal Parcial

Tal y como prevé el artículo 34 de la LFRRTCEN (apartados 3 y 4) arriba transcritos procede elaborar una Ponencia de Valoración Municipal Parcial que contenga las determinaciones de valoración del área afectada por las modificaciones urbanísticas.

- a) Dichas modificaciones se ubican en el término municipal de Andosilla, por lo que el ámbito de aplicación de la Ponencia de Valoración a aprobar afectaría a un término municipal tal y como exige el artículo 34.3 a) de la LFRRTCEN (*cuando se extiendan a bienes inmuebles de un único término municipal.*).
- b) La Ponencia de Valoración de Andosilla actualmente vigente fue aprobada mediante Resolución 17/2014, de 1 de julio; por lo tanto, no ha agotado la vida útil de cinco años que le otorga el artículo 35.a) de la LFRRTCEN.
- c) La norma 2.2 de la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril, por la que se modifica el anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las normas técnicas generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en su nueva redacción dice: *“No obstante lo anterior y con objeto de impedir la aplicación dentro de un municipio de normas y parámetros generales diferentes a unidades inmobiliarias encuadrables en un mismo sistema de caracterización, las Ponencias de valoración parciales se elaborarán de acuerdo a las normas generales de valoración y aplicando los parámetros generales de valoración contemplados en la elaboración de la Ponencia de Valoración total vigente en la fecha en que ser adopte al acuerdo de inicio del procedimiento de elaboración de Proyecto de Ponencia de Valoración Parcial”*, permite mantener los parámetros vigentes en el actual documento de valoración evitando el agravio comparativo que supondría la coexistencia de diferentes normas de valoración para distintos ámbitos en un mismo municipio. Es evidente las parcelas incluidas en la nueva Ponencia de Valoración Municipal Parcial en cuestión presentan características que , atendiendo a su definición urbanística, suponen una continuación de los desarrollos urbanísticos existentes.

Por lo que en virtud de lo establecido en el artículo 36 de la LFRRTCEN procede la elaboración y aprobación de la pertinente Ponencia de Valoración Municipal Parcial para la valoración de las parcelas incluidas en ambas modificaciones actualmente en vigor.

2.3. Planeamiento analizado

La normativa urbanística de carácter general que afecta al ámbito definido por esta Ponencia de Valoración Parcial está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Modificación del Plan Municipal de Andosilla, para la promoción del Área de Actividades Económicas, promovida por Nasuvinsa. Orden Foral 21E / 2015, de 27 de marzo (B.O.N. Nº 82).
- Modificación del Plan Municipal de Andosilla, para la delimitación de suelo no urbanizable de protección de riesgos naturales y rectificación de sistema general de espacios libres públicos. Orden Foral 105E/2013 de 18 de noviembre (B.O.N. Nº4).

Los documentos urbanísticos que impliquen un desarrollo de la normativa urbanística de carácter general citada se incorporarán conforme se produzca su entrada en vigor.

3. POLÍGONOS FISCALES O ZONAS DE VALOR

3.1. Descripción de las zonas de valor con representación gráfica

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, en adelante NTGV, las unidades inmobiliarias del término municipal de Andosilla afectadas por esta Ponencia de Valoración Municipal Parcial se han distribuido, en el caso de las parcelas del Área de Actividades Económicas, en la nueva zona de valor 12II "Nueva Área de Actividades Económicas", y en el de las parcelas afectas por la modificación urbanística relativa al Área de Protección por Riesgos Naturales de Movimientos de Masas y Sistema General de Espacios Libres, fuera de la zona con aprovechamiento urbanístico definida gráficamente.

3.2. Representación gráfica de las modificaciones introducidas en las zonas de valor

Según planos que se adjuntan.

Se considerarán poco significativos y, por lo tanto, susceptibles de modificación aquellos casos en los que se produzca una alteración en la delimitación del recinto que haya servido de base para el trazado del límite de la Zona de Valor, motivada por:

- Rectificación de límites de recinto por su incorrecta determinación o permuta, siempre que no suponga un cambio de las condiciones urbanísticas de los nuevos recintos.
- Aquellos casos que, como consecuencia del proceso de reparcelación de una figura urbanística, se disponga de información más precisa que la aportada por la normativa urbanística general para la delimitación de los recintos.

4. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo 3. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores de la parcela, bien parciales, suma de las unidades inmobiliarias que constituyen el bien inmobiliario en edificios con división horizontal, o totales cuando el bien inmobiliario lo compone el conjunto de unidades inmobiliarias que incluye el recinto.

4.1. Zonas de valor de uso industrial y agrario

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es industrial o agrario en edificio exclusivo y que disponen de varias plantas, aunque generalmente son PB o PB+entrepanta. Pueden contar con división horizontal para poder albergar diferentes actividades en un mismo edificio.

Características de la parcela tipo		
Zona de Valor		12II
Tipo edificación		Industrial en edificio exclusivo
Categoría		Media
Superficie parcela		3.000,00 m ²
Nº de plantas		B+Entrepanta
Nº de naves		01
Total superficie construida		1.999,00 m ²
Planta baja	Superficie	1.855,00 m ²
	Uso	Industrial
Plantas elevadas	Superficie	144,00 m ²
	Uso	Almacén
Valor del suelo de la parcela tipo		
Edificabilidad uso predominante		0,64 m ² /m ²
Edificabilidad resto usos		0,16 m ² /m ²
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	127.200,00 m ²
	Por m ²	42,40 €
Valor del bien inmobiliario tipo		
Valor estimado de la parcela tipo	Total	531.980,00 €
	Por m ²	266,12 €/m ²

5. METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE BIENES INMUEBLES

5.1. Métodos de valoración

El artículo 24.1 de la Ley Foral 12/2006 del RRTCN determina que el valor de los bienes inmuebles del Registro de la Riqueza Territorial se obtenga por el método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos.

El artículo 24.2 de la citada Ley Foral establece, para aquellos bienes inmuebles que por sus características o ámbito se encuentran fuera del rango de las muestras utilizadas para la elaboración de los modelos de estimación, como métodos analíticos alternativos:

- a) Aditivo,
- b) De capitalización,
- c) De los valores medios por tipo de aprovechamiento primario,
- d) De comparación de mercado,

En los casos en que sea aplicable más de un método de los señalados en el apartado anterior se adoptará el que proporcione un valor mayor.

5.2. Identificación de los métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

Dado que en la actualidad no existen modelos estadísticos para la valoración de los inmuebles afectados por la presente ponencia de valoración parcial, se establece como método de valoración, el aditivo, que se aplicará a todas las unidades inmobiliarias de suelo, definidas en el artículo 13.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, y a todas unidades inmobiliarias de construcción, definidas en el artículo 14 del citado reglamento, independientemente de cual sea su sistema de caracterización.

Zona de Valor	Tipo de edificación predominante	Método de valoración	Tipo de unidades inmobiliarias
12II	Industrial en edificio exclusivo	Aditivo	Todas las unidades inmobiliarias

6. METODO ADITIVO

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTCN ubicadas en la zona de valor 12II, atendiendo a lo ya establecido al respecto en el punto 7 de la Ponencia de Valoración Total y a los parámetros específicos que se fijan a continuación para dicha zona de valor:

6.1. Coste del proceso inmobiliario de la construcción

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta la ejecución material de las construcciones hasta su colocación en el mercado en la zona de valoración 12II justificados el en Anexo 1, se resume en la siguiente tabla:

Zona de Valor	Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
	Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
12II	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	0,92 Em	Resto usos	Todas las plantas	0,92 Em

6.2. Coste del proceso inmobiliario del suelo

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta el suelo hasta su colocación en el mercado en cada una de las zonas de valor y para los diferentes usos analizados, justificado el en anexo 3, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Coste del proceso inmobiliario del suelo						
	Uso	Tipo edificación	Planta	Ks	Uso	Planta	Ks
12II	Industrial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	0,75 Vr	Resto usos	Todas las plantas	0,75 Vr

6.3. Cálculo del valor de repercusión del suelo urbanizado

El cálculo de los valores de repercusión por metro cuadrado construido de cada uso en un recinto se obtendrá de acuerdo con la Norma 31 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y las características fijadas en el Anexo 3 del presente documento.

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Valor de mercado €/m2	Kc	Coste de ejecución material €/m2	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
12II	Todas las edificaciones	Industrial	265,00	0,92	239,40	0,75	59,00	01
		Industrial	133,00	0,92	120,00	0,75	29,00	02

6.4. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

Los valores de repercusión determinados e identificados en el punto anterior mediante la denominación "Código de identificación" para cada una de las zonas de valor, se asignarán a los usos definidos en el capítulo II.1.a) de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en función de dicho uso y la planta en la que se encuentren ubicados, según la siguiente tabla

Uso		Planta	12II
Código	Descripción	Descripción	
01	Residencial	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
02	Almacenaje	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
03	Agrario	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
04	Industrial	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02

Uso		Planta	12II
Código	Descripción	Descripción	
05	Comercial	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
06	Oficina	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
07	Espectáculos	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
08	Deportivo	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
09	Hostelería	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
10	Docente	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
11	Publico	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
12	Sanitario	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
13	Singulares (Resto)	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
14	Auxiliares	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
15	Vías urbanas	Todas	02
19	Inespecifico	Baja	02
		Semisótano	02
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02

6.5. Valor del suelo en recintos sin aprovechamiento urbanístico

Los recintos que, como consecuencia de las disposiciones del planeamiento urbanístico general o por un proceso de desarrollo del mismo, carezcan de edificabilidad, se les asignará el valor de suelo, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor, recogido en la siguiente tabla:

Zona de valor	12II
Valor suelo sin aprovechamiento urbanístico	11,00 €/m2

6.6. Costes de urbanización

El cálculo de los costes de urbanización por metro cuadrado de cada unidad inmobiliaria de suelo se obtendrá de acuerdo con la Norma 32 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, con las características definidas para la unidad de ejecución tipo en el Anexo 3.

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución							Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m2)	Superficie parcelas privadas (m2)	Superficie viales (m2)	Zonas verdes (m2)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m2/m2)	Por m2 de espacio público (€/m2)	Por m2 de parcela bruta (€/m2)
12	142.396,81	80.004,00	1.754,00	64.217,83			0,41	21,35	12,00

7. CUADRO RESUMEN

Las determinaciones establecidas en presente documento quedan resumidas en la siguiente tabla, en caso de discrepancia, prevalece lo dispuesto en los puntos anteriores.

Zona de valor	Método valoración	Construcción				Uso característico	Suelo											
		Modulo básico de ejecución material €/m2	Coste proceso inmobiliario				Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m2	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado				Coste proceso inmobiliario			Coste de urbanización por m2 de suelo bruto €/m2
			Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos		Uso predominante m2/m2	Resto de usos m2/m2			Uso predominante €/m2	Trastero garaje €/m2	Resto de usos €/m2	Valor del suelo libre consolidado €/m2	Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos	
12II	Aditivo	520	0,92	0,92	0,92	Industrial	0,64	0,15	42,11	B+Entrepl	59,00	29,00	11,00	0,75	0,75	15,00		