

4 3 6 3 2 1 0 2 4 1

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión de 21 de julio de 1994.

TÍTULO II. NORMAS DE VALORACIÓN.

EL SECRETARIO GENERAL

SECCION 1. Disposiciones Generales.

Art. 11.1.1. Aplicación General de las Reglas de Valoración. Las valoraciones del Suelo y los bienes afectos a él se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Tales criterios regirán para las indemnizaciones por motivos urbanísticos en los casos previstos en el Título VI de la Ley del Suelo y para las expropiaciones cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística ó de otro carácter, que las legitime.

Art. 11.1.2. Referencia Temporal de la Valoración. Las valoraciones se entenderán referidas:

a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

b) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por cambio de planeamiento en los supuestos previstos en el título sexto de esta Ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

SECCION 2. Valoración de Terrenos.

Art. 11.2.1. Criterios de Valoración. El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado que no cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial.

El suelo urbanizable programado que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso se tasará

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

-XI.2-

agregando al valor inicial del terreno el 25 por 100 del coste estimado de su futura urbanización con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto, del coste de la conversión del terreno en solar.

El suelo urbano cuya ordenación detallada no se contuviera en el planeamiento general vigente al tiempo de practicarse la valoración se tasaré con arreglo al planeamiento anterior, salvo que el valor así obtenido exceda del correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se aplicará el valor del citado porcentaje.

La valoración de los terrenos urbanos y urbanizables respecto de los que se hubiera completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico.

Art. 11.2.2. Valor Inicial. El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística, salvo lo establecido en el artículo anterior.

Art. 11.2.3. Valor Urbanístico. El valor urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que, en el momento de practicarse la valoración, se hubieran adquirido.

En todo caso prevalecerá sobre el valor urbanístico el inicial, calculando según lo establecido en el artículo anterior, si éste fuera superior.

Art. 11.2.4. Valoración del derecho a urbanizar. En suelo urbanizable programado, el derecho a urbanizar agrega al valor inicial del terreno el 50 por 100 del coste estimado de su urbanización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

-XI.3-

El valor del ~~suelo urbano~~ ^{EL SECREARIO GENERAL} una vez adquirido el derecho a urbanizar, será el correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Los terrenos cuyo propietario tenga adquirido el derecho a urbanizar se tasarán añadiendo al valor urbanístico correspondiente a esta fase el importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del planeamiento, siempre que queden debidamente justificados.

Art. 11.2.3. Derecho a urbanizar extinguido. Extinguido el derecho a urbanizar por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

- a) Suelo urbanizable programado: valor inicial.
- b) Suelo urbano: el 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior, si éste fuera inferior a aquél.

Art. 11.2.6. Valoración del derecho al aprovechamiento urbanístico. Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el valor urbanístico de un terreno se determinará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión en el polígono corregido en función de su situación concreta dentro del mismo.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia se aplicarán los valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual, conforme a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral.

En la valoración de aprovechamientos urbanísticos se deducirá el coste de la urbanización precisa y no ejecutada, según las normas de este carácter contenidas en el planeamiento, o en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.

2 4 3 6 2 0 4 0 2 1
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Previa del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

Art. 11.2.7. Valoración del derecho a edificar. Los terrenos cuyo propietario tenga adquirido el derecho a edificar se tasarán añadiendo al valor urbanístico del aprovechamiento autorizado por la licencia, el 25 por 100 del coste de ejecución del proyecto para el que se otorga la misma y la totalidad de los gastos que, justificadamente, estén motivados por la edificación proyectada o iniciada.

Art. 11.2.8. Valoración del derecho a la edificación. La valoración de los terrenos cuyo titular haya adquirido el derecho a la edificación diferenciará el valor del suelo y el de la edificación.

El valor del suelo en el momento de concluirse la edificación será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico que efectivamente se hubiera materializado sobre el mismo sin adición o deducción alguna. El valor de la edificación se determina en función de su coste de reposición corregido en atención a la antigüedad estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

Art. 11.2.9. Reglas específicas de valoración. Las Reglas de valoración contenidas en los artículos anteriores se entenderán sin perjuicio de las específicas contenidas en los artículos 2.2.6, 2.2.7, 2.2.10 y 2.2.12 de estas Normas Urbanísticas y en los artículos 38.3 y 40.2 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

SECCION 3. Valoración de terrenos a obtener por expropiación.

Art. 11.3.1. Regla General. La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales, o a dotaciones locales en suelo urbano, que se obtengan por expropiación y de los terrenos incluidos en unidades de ejecución respecto de las que se hubiere fijado el sistema de expropiación, se

2 4 3 6 3 2 4 1 2 7 2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

determinará de conformidad con las reglas establecidas en los artículos 59 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 11.3.2. Suelo Urbano. La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, o de los terrenos clasificados como suelo urbano en el resto de los supuestos previstos en el artículo anterior, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto donde estén adscritos o situados, respectivamente.

Art. 11.3.3. Suelo Urbanizable Programado. La valoración a efectos expropiatorios, de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable programado, y de los incluidos en unidades de ejecución que hubieran de desarrollarse por el sistema de expropiación en dicha clase de suelo, será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área respectiva.

Art. 11.3.4. Terrenos destinados al Patrimonio Municipal del Suelo, a la Construcción de Viviendas de Protección Pública y a otros fines de interés social. Los terrenos que sean objeto de expropiación para la constitución y ampliación del Patrimonio Municipal del suelo y otros patrimonios públicos de suelo, o para la construcción de viviendas de protección pública u otros usos de interés social, se valorarán por aplicación del 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, según se trate de suelo urbano o urbanizable programado, respectivamente.

Art. 11.3.5. Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable. La valoración, a efectos de expropiación de los terrenos destinados a Sistemas Generales no incluidos ni afectos al suelo urbano o al suelo urbanizable programado, y de los incluidos en Sectores de Suelo Urbanizable No

Programado en tanto no cuenten con Programa de Actuación Urbanística, será el resultado de aplicar su valor inicial.

SECCION 4. Valoración de obras y otros bienes y derechos.

Art. 11.4.1. Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se valorarán con independencia del mismo con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley del Suelo e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble, salvo que, por su carácter de mejoras permanentes, hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno.

Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 11.4.2. Valoración de derechos reales sobre inmuebles. Las valoraciones de los derechos reales sobre inmuebles y de las fincas gravadas con cargas se efectuarán conforme especifica el artículo 64 de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, expedido en virtud de la Ley de Ordenación Urbana, es una copia fiel del original que se encuentra en el Archivo General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid, se ha verificado el original en el Archivo General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid, el día 21 de Julio de 1994.



SECRETARIO GENERAL

