



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MANUAL OPERATIVO PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DE ENCOMIENDA, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 3 DE LA ORDEN EHA/1616/2010, DE 10 DE JUNIO, POR LA QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES DE LA ENCOMIENDA A LA SOCIEDAD ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA (SEGIPSA), DE TRABAJOS CATASTRALES OBJETO DE CONVENIO CON ENTIDADES COLABORADORAS

Octubre 2011



INTRODUCCIÓN

La necesaria concordancia de la realidad inmobiliaria y la descripción catastral de los bienes inmuebles hace indispensable el apoyo, la colaboración y la cooperación entre la Dirección General del Catastro y la Administración Territorial (CCAA, Diputaciones y ayuntamientos) que se concreta en los convenios de colaboración suscritos a petición de las entidades interesadas.

En este marco de colaboración institucional libre y voluntaria para el mantenimiento actualizado del Catastro Inmobiliario, el manual operativo se redacta en cumplimiento del artículo 3, desarrollo y ejecución de los trabajos, de la Orden EHA/1616/2010, de 10 de junio, por la que se regulan las condiciones de la encomienda a la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, Sociedad Anónima, de trabajos catastrales objeto de convenio con entidades colaboradoras, así como los términos, plazos y condiciones del abono de gastos.

El objeto de este manual es regular los procedimientos, especificaciones y criterios técnicos precisos para garantizar la incorporación, la calidad y la homogeneidad de los trabajos catastrales objeto de convenio con entidades colaboradoras encomendados a SEGIPSA por la Dirección General del Catastro, previa libre solicitud de las entidades interesadas y financiados por ellas.

El manual se desarrolla en los cinco puntos siguientes:

1. Recepción, registro y examen de la documentación en declaraciones por parte de la entidad colaboradora.
2. Trabajos previos a realizar por SEGIPSA:
 - 2.1. Resolución de expedientes de declaración 902, 903 y 904 (tarifa 1).
 - 2.2. Formación del expediente y resolución del mismo en caso de alteraciones físicas documentadas (tarifa 2).
 - 2.3. Investigación y resolución de expedientes de alteraciones físicas que requieran trabajo de campo (tarifa 3).
3. Criterios generales de normalización:
 - a. Proyectos de compensación y reparcelación.
 - b. Valoración y representación de terrazas, porches y jardines.
 - c. Bajo cubiertas en edificios de vivienda.
 - d. Tipología de locales comerciales en planta baja.
 - e. Tipología de garajes y aparcamientos.
 - f. Tipología de edificación rural.
 - g. Categoría de la edificación.
 - h. Datos de inmuebles.
 - i. Tipos de valor a aplicar en locales según los usos, destinos y tipologías.
 - j. Datos de titulares.



- k. Reparto de elementos comunes.
 - l. Fechas de alteración.
 - m. Superficies a considerar y criterios para la realización de los FXCC.
4. Ejecución de los trabajos.
- 4.1 Documentación gráfica.
 - 4.2 Grabación alfanumérica.
 - 4.2.1 Datos de finca y suelo.
 - 4.2.2 Datos de construcción.
 - 4.2.3 Datos de inmuebles.
 - 4.2.4 Datos de titulares.
 - 4.2.5 Grabación de informe técnico.
5. Control interno.
- a) Validación de FXCC.
 - b) Concordancia entre el FXCC y la cartografía catastral.
 - c) Comprobación de los datos alfanuméricos.
6. Control de calidad.

1.- RECEPCIÓN, REGISTRO Y EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN EN DECLARACIONES POR PARTE DE LA ENTIDAD COLABORADORA.

Las entidades colaboradoras realizarán las actuaciones previas de comprobación y preparación de la documentación, que comprenden:

- Registro inmediato de los expedientes en el momento de su entrada y clasificación del tipo de declaración, comunicación o solicitud.
- Verificación completa de la suficiencia de la documentación aportada y de su calidad, en sus apartados gráfico, administrativo y jurídico. A este respecto:
 - Los expedientes de segregación o agrupación de locales o fincas, deberán adjuntar el plano de los locales afectados con la situación anterior y posterior a la agrupación o segregación de los mismos.
 - Los expedientes de declaración de construcciones ya existentes y no catastradas, adjuntarán al plano a escala, fotografía reciente y fecha de realización de la citada construcción y, en su caso, de reforma, si no se indican en el documento que acredita la titularidad.
- Identificación de la referencia catastral de la parcela, del número de inmuebles afectados por la alteración catastral y localización de los mismos sobre la cartografía catastral.
- Requerimientos oportunos desde Registro, dejando constancia en el expediente.

En su caso, con el fin de facilitar el archivo y traslado de la documentación, se procederá a su escaneado en función de los medios y eficiencia del objetivo.



Las Entidades Locales deberán registrar los expedientes que se presenten en sus registros en el momento de su entrada empleando la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (SEC).

En todos los casos, la documentación necesaria para la realización de los expedientes será entregada a SEGIPSA, por parte de la entidad colaboradora (EC) a través del personal destinado al control y seguimiento de los trabajos.

SEGIPSA realizará la recogida de la documentación, o reproducción de la misma (reprográfica o informática), en las dependencias o archivos de la EC u otras que se indiquen.

2.- TRABAJOS PREVIOS A REALIZAR POR SEGIPSA

Según el nivel, tipo de documentación relativa a los expedientes y su forma de obtención se distinguen tres tipos de trabajos previos que se corresponden con las tres tarifas actualmente en vigor.

2.1 Resolución de expedientes de declaración 902, 903 y 904 (tarifa 1).

Se comprobará el número de expedientes abiertos en la finca objeto de la alteración catastral y el tipo al que pertenecen, tanto los que existen en el registro de la Gerencia o Subgerencia como los que hayan sido presentados a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (SEC) y que estén relacionados con la finca, con el fin de garantizar la correcta tramitación del expediente, para lo que la entidad correspondiente podrá acceder a través del aplicativo desarrollado al efecto.

En el caso de que no consten los documentos necesarios solicitados en los requerimientos o audiencias efectuadas, especialmente de titularidad, o exista un expediente de inspección abierto, se remitirá de forma inmediata a la EC para su remisión a la Inspección.

Se deberá examinar la preparación de la cartografía existente en la base de datos catastral, la fecha de su realización y, en su caso, la información documental de que se dispone (FXCC y fotografía de fachada).

Se comprobará la posible afección de fincas colindantes que puedan dar lugar a otras actuaciones (trámites de audiencia, alteraciones no declaradas, etc.).

Los formatos y aplicaciones que permitan el intercambio de información utilizados para la ejecución de los trabajos se ajustarán a las estipulaciones fijadas por la Dirección General del Catastro (DGC).

2.2 Formación del expediente y resolución del mismo en caso de alteraciones físicas documentadas (tarifa 2).

La EC entregará a SEGIPSA un listado y en su caso mapa de las parcelas catastrales afectadas con las incidencias u omisiones detectadas en soporte digital o por vía telemática, junto con la documentación necesaria para su



tramitación (planos, licencia de primera ocupación, escrituras, etc.), clasificada por zona geográfica y tipo de incidencia.

SEGIPSA verificará y cotejará la documentación aportada, en sus apartados gráfico, administrativo y jurídico. Comprobará la referencia catastral de la parcela, el número de inmuebles afectados por la alteración catastral y la localización de los mismos sobre la cartografía catastral.

En caso de falta de parte de la descripción catastral del bien inmueble, SEGIPSA lo completará con ayuda de la ortofotografía más reciente, de fotografías existentes en Internet u otra investigación de gabinete.

Finalmente, formará el expediente completo a partir de la documentación obtenida, revisada y contrastada para proceder a su resolución conforme a los apartados del presente manual. Además, realizará las comprobaciones indicadas en el apartado 2.1.

SEGIPSA entregará a la EC en soporte digital o por vía telemática un listado de los bienes inmuebles con el tipo de incidencia producida, los períodos y, en su caso, indicará posibles infracciones no prescritas.

2.3. Investigación y resolución de expedientes de alteraciones físicas que requieran trabajo de campo (tarifa 3).

La EC entregará a SEGIPSA un listado y en su caso un mapa de las parcelas catastrales afectadas en soporte digital o por vía telemática con las incidencias u omisiones detectadas clasificadas por zona geográfica y tipo de incidencia.

Los datos a obtener en gabinete de cada parcela catastral serán:

- a) De las Bases de Datos Catastrales, los datos alfanuméricos, gráficos y jurídicos.
- b) De la ortofotografía más actualizada, las parcelas afectadas y posibles construcciones existentes y su situación.
- c) De las fotografías de Internet, en su caso, las características de dichas construcciones, nº de plantas, posibles usos, antigüedad, etc.
- d) Además realizará las comprobaciones indicadas en el apartado 2.1.

Los datos a consignar en la visita a campo serán:

- a) La realización de la fotografía digital, o en su caso fotografías, descriptiva de la fachada, nombrada con la referencia catastral, de acuerdo con las características técnicas detalladas en la normativa de la Dirección General del Catastro, que garanticen la perfecta visualización de la fachada, y contraste de los datos catastrales.



- b) Medición en campo de las fachadas de las construcciones existentes, alineación y situación en la parcela si son aisladas, consignación de alturas, usos, tipologías, antigüedad, estado de conservación, etc.
- c) Investigación o confirmación de la titularidad, en su caso.
- d) Comprobación de la dirección y delimitación de la parcela y posible afectación a las colindantes.

El personal que acuda a realizar las comprobaciones llevará la acreditación correspondiente y carta de solicitud de información.

Cuando, para la formación del expediente, sea preciso el acceso a la propiedad y los particulares no lo permitan ni atiendan a la solicitud de información, y por tanto, no se pueda realizar una comprobación de los datos de la misma, la EC lo comunicará a la Gerencia o Subgerencia para que proceda a iniciar el procedimiento de incorporación al Catastro mediante inspección.

Para la formación del expediente, SEGIPSA utilizará la medición directa de campo o en su caso mediante estimación objetiva y fundada de los datos con base en bases cartográficas, imágenes u otra información de la que dejará constancia de su utilización en el expediente. Esta medición será contrastada en gabinete con la documentación existente.

SEGIPSA entregará en soporte digital o por vía telemática un listado de los bienes inmuebles con el tipo de incidencia producida, los períodos y, en su caso, posibles infracciones no prescritas.

3.- CRITERIOS GENERALES DE NORMALIZACIÓN.

Se establecen los siguientes criterios de normalización:

a) Proyectos de compensación y de reparcelación.

Las parcelas resultantes de los proyectos de compensación y reparcelación se ajustarán a la información aportada. En las referencias catastrales de las parcelas resultantes se respetará la normativa catastral y se asignará como número del bien inmueble el 0000. Este mismo número de inmueble también podrá utilizarse para las nuevas referencias catastrales en segregaciones, divisiones y agrupaciones de suelos.

Las parcelas que tengan la consideración de vial, como pueden ser bulevares, aceras, rotondas, plazas y similares, se excluirán de la reparcelación o compensación cuando sean de aprovechamiento público y gratuito. No se excluirán las de dominio privado ni las parcelas calificadas de zonas verdes y jardines, siempre que no constituyan viales. Las parcelas residuales de escasa entidad sólo se inscribirán si están incluidas como fincas independientes en el documento urbanístico.



La valoración de las nuevas parcelas resultantes de la reparcelación o compensación se realizará según los valores y criterios establecidos en la Ponencia de Valores. Los valores aplicados y, en su caso, las urbanísticas deberán adecuarse al grado de desarrollo y calificación actual, de acuerdo con los criterios para la valoración de suelos pendientes de desarrollo de la DGC.

En todo caso, se tendrá en cuenta que la norma general es la valoración del suelo por repercusión con base en las edificabilidades, en especial en los suelos de zonas consolidadas. En las Ponencias por zonas de valor, para las ponencias 2009 o posteriores, la aplicación SIGECA calcula el techo edificable como el producto de la edificabilidad de la urbanística por la superficie de la subparcela de suelo.

Si la Ponencia vigente es de vía-tramo y establece la valoración del suelo por repercusión teórica, es decir, la superficie que se graba en las distintas subparcelas de suelo corresponde a la de la construcción susceptible de edificarse, el tipo de valor de suelo en dicho registro no será el 2, sino el 0, 1, 4, etc., según el uso correspondiente.

No obstante, para el caso de inmuebles situados en zonas de valor unitario, se podrá valorar el suelo por el valor correspondiente de zona, estos casos serán limitados, salvo excepciones justificadas, esas limitaciones serán: 1) Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar. 2) Cuando se trate de suelo de uso industrial.

b) Valoración y representación de terrazas, porches y jardines.

- Las terrazas cubiertas e incorporadas a otro local, se computarán al 100% y se incluirán en el mismo para simplificar el FXCC.
- En las terrazas cubiertas y que no estén cerradas por tres lados, se sumará el 50% de su superficie a la del local principal, y de acuerdo con el formato vigente de confección de los FXCC, en este se pondrá el código TZA y el 50% de su superficie.
- Las terrazas descubiertas (o azoteas) y los jardines de uso privativo, con carácter general, se reflejarán en el FXCC con el código de construcción PTO que no computa superficie y no afecta al cruce entre el FXCC y la base de datos alfanumérica (PTO.YTD, PTO.YJD).
- Los porches se reflejarán siempre en el FXCC, con los siguientes códigos de construcción:

YPO: para los porches cerrados por 3 lados (computa el 100% de la superficie).

YSP: para los soportales o porches abiertos (computa el 50% de la superficie).



En los datos de construcción deberá grabarse el 100% ó el 50% de la superficie, según corresponda. La tipología constructiva será 0.1.2.3 (NNTT 89-93) ó 10.3.3 ó 4 (NNTT 82-86), y el destino de la construcción coincidirá con el código de construcción que se aplique en las plantas significativas de los FXCC (YPO o YSP).

- La superficie de los soportales de uso común en edificaciones colectivas no computará, por lo que el código de la construcción en la confección de las plantas significativas de los FXCC será PTO.YSP. Se exceptúan los casos de explotación de los mismos como establecimientos públicos comerciales o de cualquier otro tipo, en cuyo caso ostentará la titularidad la comunidad de propietarios, como inmueble independiente.

c) Bajo cubiertas en edificios de viviendas.

Se considerará el destino del local conforme a lo que determine la escritura de obra nueva, siempre que su altura sea igual o superior a 1,50 metros, si ésta no lo especifica, se aplicará el código de destino AAL (trastero), salvo que sea evidente la utilización como vivienda, en cuyo caso se aplicará este destino (V). Para su fácil identificación el código de planta utilizado será +1.

d) Tipología de locales comerciales en planta baja.

Los locales comerciales se tipificarán siempre con la tipología "0.4.1.1" Así se mantiene la coherencia con el FXCC, ya que el código de destino debe ser "C".

e) Tipología de garajes y aparcamientos

Con objeto de homogeneizar los criterios de asignación de tipologías/categorías de los garajes y aparcamientos y en consonancia con las reiteradas resoluciones del Tribunal Económico Administrativo Central, relativas a esta cuestión, se asignarán con carácter general las siguientes tipologías y categorías a las nuevas construcciones destinadas a garajes y aparcamientos.

Asimismo, se aplicará para los garajes y aparcamientos cubiertos el tipo de valor 8 ó 7 según consuman o no edificabilidad respectivamente, e independientemente de que se encuentren sobre o bajo rasante y de que la tipología de la construcción sea vivienda colectiva o unifamiliar.

Las plazas de garaje situadas en los patios de la finca, tanto si son cubiertas con estructura ligera como descubiertas, se tratarán como locales anejos al inmueble correspondiente que indique la escritura y se les aplicará la tipología 10.3.2 y destino AAP. A la zona de rodadura se le aplicará la misma tipología.

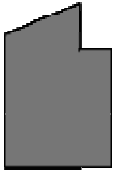
No se utilizarán las siguientes tipologías constructivas con el uso vivienda.

USO	DESTINO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA
V	A	0213
V	AAL	0213
V	AAP	022



Tipología 2.2.1.*: Garajes.

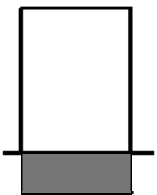
Responderán a edificios de carácter singular, asociados al uso industrial tipo hangar, o que incorporen algún sistema automatizado, montacoches, etc. La categoría utilizada será la que corresponda en cada caso.



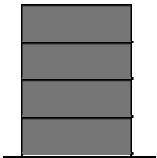
Tipología 2.2.2.2/3: Aparcamientos bajo rasante de uso exclusivo.



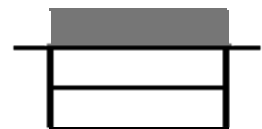
Tipología 2.2.2.4: Aparcamientos bajo rasante, en edificios de otros usos distintos al residencial.



Tipología 2.2.2.5/6: Aparcamientos cubiertos sobre rasante de uso exclusivo.



Tipología 10.3.2.3: Aparcamientos en superficie sobre forjado con cubierta ligera tipo marquesina o pérgola.



Tipología 10.3.2.4: Aparcamientos en superficie sobre solera con cubierta ligera tipo marquesina o pérgola.



Tipología 10.3.2.5/6: Aparcamientos en superficie descubiertos sobre solera o forjado.

Tipología 0.1.2.3.*: Aparcamientos cubiertos de viviendas unifamiliares.

Tipología 0.1.1.3.*: Aparcamientos cubiertos unidos a edificios de uso residencial de carácter colectivo:

Se limitará la utilización de esta tipología únicamente para aparcamientos en edificios de uso residencial de carácter colectivo. La categoría utilizada será la que corresponda en cada caso.

Se respetarán en todo caso las tipologías indicadas. Las categorías son las correspondientes a los costes del sistema constructivo característico o habitual en cada caso. Excepcionalmente, cuando las características constructivas



difieran sustancialmente de las habituales, se podrá utilizar la categoría que se considere más ajustada a los costes de construcción estimados.

En el **Anexo 1** se incorporan los criterios sobre la aplicación de tipologías y de tipos de valor de suelo en garajes, aparcamientos (AAP) y locales de destino almacén-trastero (AAL) en edificios no industriales.

f) Tipología de edificación rural

Las notas aclaratorias del anexo 3 de la Orden de 3 de julio de 1986, sobre normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, especificaban las estrictas condiciones que deben cumplir las viviendas rurales, por lo que la utilización de esta tipología tendrá un carácter excepcional.

En ningún caso se tipificarán como vivienda rural, las obras nuevas de viviendas unifamiliares (o las declaraciones de las ya existentes) situadas en fincas que no se destinen a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, etc. Se considerarán viviendas unifamiliares de carácter urbano las obras nuevas de viviendas de dicha tipología y las que puedan considerarse segunda residencia, aunque estén situadas en zonas rurales.

g) Categoría de la edificación.

Para la asignación de la categoría se consultará el Catálogo de tipologías constructivas de la Gerencia y las categorías asignadas a fincas próximas similares.

En las nuevas edificaciones motivo del expediente, u omisiones, se utilizará la misma categoría para todos los locales, salvo excepciones debidamente justificadas.

h) Datos de inmuebles.

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- El coeficiente de propiedad (o cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo) será siempre el especificado en la escritura de división horizontal para el elemento privativo correspondiente. Cuando el bien inmueble sea un conjunto de elementos privativos, incluidos trasteros y plazas de estacionamiento en "proindiviso", será igual a la suma de los coeficientes de todos ellos.

A efectos de una correcta validación de los coeficientes en la aplicación informática alfanumérica, se consideran fuera de rango los que no estén entre 98 y 102 o sus múltiplos en los casos de inmuebles por fases. Los mensajes serán de aviso si el coeficiente no es necesario para la valoración y de error si es necesario.



- En las participaciones en proindiviso referidas a trasteros y plazas de estacionamiento, cuando exista una asignación directa de coeficientes de participación sobre un local determinado descrito pormenorizadamente se procederá a su división, y se asignarán tantos inmuebles como número de participaciones indivisas existan.

Esto es debido a que de acuerdo con la normativa catastral, tienen la consideración de bienes inmuebles independientes, a efectos catastrales, los trasteros y las plazas de estacionamiento en proindiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular mediante escritura pública en la que se incluya su descripción pormenorizada.

- Si las participaciones no hacen mención a ningún local concreto, se estará a las disposiciones reglamentarias vigentes, la comunidad constituida se grabará con su identificación fiscal y representante y, en su defecto, los cotitulares con su porcentaje de participación correspondiente en un inmueble único.
- Los suelos en pro indiviso serán un bien inmueble único.
- En los casos excepcionales de divisiones horizontales donde no se especifica qué elementos o locales componen cada parte, se distribuirá la superficie total construida en el porcentaje que corresponda a cada comunero, o se grabará toda la construcción como elemento común, repartiéndose el valor por coeficientes de propiedad (Tipo de Reparto AC3 ó AC4, según corresponda).
- En las obras nuevas con un único inmueble "TODOS" que se den de alta sobre un bien inmueble existente, se respetará el número del inmueble existente, ya que la referencia catastral (RC) no se modifica de acuerdo con la normativa catastral.

Tampoco se modificará la referencia catastral en las ampliaciones o reformas de diseminados ya catastrados, salvo que la ampliación sea de mayor superficie que la del inmueble existente o la reforma sea una rehabilitación integral, y siempre que el titular catastral de la finca rústica donde esté situado sea el mismo que el del diseminado, en cuyo caso se le asignará una nueva RC, similar a la que se da a las nuevas construcciones urbanas realizadas en suelo rústico.

- Cuando la obra nueva con un único inmueble "TODOS" se dé de alta sobre un bien inmueble no catastrado y por la ortofotografía se advierta el carácter urbano, o de núcleo de población de la zona, y esté toda sin catastrar, la referencia catastral asignada será urbana, salvo que el resto de inmuebles próximos estén catastrados y tengan asignada una referencia de diseminado.
- En las obras nuevas con división horizontal, los nuevos números de inmueble (que se grabarán por su orden en la DH desde el primero) empezarán a partir



del siguiente al existente, que desaparece para no reutilizar la referencia catastral de acuerdo con la normativa catastral.

- Si en una finca se modifica la división horizontal no se reutilizarán los números de inmueble de la división anterior, ya que en ningún caso se podrá asignar a un inmueble una referencia catastral que hubiera correspondido a otro con anterioridad. Sólo se exceptuarán los casos en los que se trate del mismo local.
- Para la determinación de la referencia catastral en el caso de segregaciones, agrupaciones, divisiones y agregaciones se tipificará el acto jurídico según el criterio fijado en la escritura por el notario.
- En los garajes y locales comerciales el domicilio tributario se corresponderá con el de su acceso.
- Cuando en un mismo edificio existan viviendas y trasteros, o garajes y locales comerciales, para identificar los distintos bienes inmuebles que en escritura se llaman igual (trastero 1, 2, 3,... y local 1, 2, 3,...), se podrá utilizar el campo Escalera para su identificación (G- garaje, T- trastero, etc.) y el campo Puerta se rellenará con los dígitos que permitan su identificación (por ejemplo: trastero 1 en planta sótano 1: T/-1/01, garaje 1 en planta sótano 1: G/-1/01). Si el número excede de 99 se continuará con la numeración correlativa (garaje 100 en planta sótano 1: G/-1/100).

i) Tipos de valor a aplicar en locales según los usos, destinos y tipologías.

En los trabajos catastrales se tendrá en cuenta que en las nuevas ponencias de valores totales aprobadas desde 2011 y en sus parciales los códigos de los tipos de valor empleados, para que los importes de repercusión de los distintos usos de las zonas de valor de la Ponencia se apliquen correctamente a cada local, según la tabla de zonas de valor de la aplicación informática, serán los siguientes:

Valor de Repercusión	Tipo de valor	Destinos
	Blanco	Piscinas y deportes descubiertos Jardines y obras de urbanización interior
Comercial	0	Comercial
Vivienda	1	Vivienda
Oficinas	4	Oficinas
Industrial	5	Industrial
Turismo	6	Turismo
Garaje	7	Garajes y trasteros que no consumen edificabilidad
Otros 2	8	Garajes y trasteros que consumen edificabilidad
Equipamientos	E	Equipamientos y dotaciones
Zonas verdes	V	Zonas verdes, parques y espacios libres

El tipo de valor 9, correspondiente al valor de repercusión “otros 3” se utilizará sólo si está justificado en la Ponencia de valores. Estos tipos de valor serán



validados por la aplicación informática con el fin de evitar que se apliquen valores de repercusión incorrectos.

- Las combinaciones de uso, destino, tipología constructiva (criterio de ordenación del cuadro) y tipo de valor, que, en su caso, será automáticamente reasignado ya validado por la aplicación informática, son las siguientes:

USO	DESTINO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CÓDIGOS DE TIPO DE VALOR		
			P. BAJA	RESTO P.	P. BR
.	V	0111	1	1	1
.	V	0112	1	1	1
V	AAL	0113	0-8-7	0-8-7	7-8
V	AAP	0113	8-7	8-7	7-8
V	Y	0113	0	1	7
.	YPO	0113	.	.	.
.	YSP	0113	.	.	.
.	V	0121	1	1	1
.	V	0122	1	1	1
V	AAL	0123	1-8-7	1-8-7	1-7-8
V	AAP	0123	8-7	8-7	7-8
V	YPO	0123	1	1	1-7
V	YSP	0123	1	1	1-7
V	V	0131	1	1	1
V	AAL	0132	1-8-7	1-8-7	1-7-8
A	AAL	0132	8-7	8-7	7-8
.	I	021	5	5	5-7
.	A	0213	5	5	5-7
.	AAL	0213	5	5	5-7
.	AAP	022	5-8	5-8	5-7
.	I	023	5	5	5-7
O	O	0311	4	4	4
P	O	0311	4	4	4
O	O	0312	4	4	4
P	O	0312	4	4	4
C	O	0321	0-4	4	4
V	O	0321	0-4	4	4
A	O	0322	4-5	4-5	4-5
I	O	0322	4-5	4-5	4-5
.	CFN	033	0	4	4
.	C	04	0	0	0
.	CSP	0431	0	0	0
.	KDP	051	E	E	E
.	KPL	051	E	E	E
.	KPS	051	E	E	E
V	KPS	0512	7-8	7-8	7
.	KDP	052	E	E	E
.	KPL	052	E	E	E
.	KPS	052	E	E	E
V	KPS	0522	blanco	blanco	blanco
K	KPS	0522	blanco	blanco	blanco



USO	DESTINO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CÓDIGOS DE TIPO DE VALOR		
			P. BAJA	RESTO P.	P. BR
.	K	0531	E	E	E
V	K	0531	7-8	7-8	7
T	KES	054	6	6	6
.	T	06	0-6	6	6
G	GH	0711	6	6	6
G	GP	0712	6	6	6
G	GS	0712	6	6	6
G	GT	0712	6	6	6
.	GR	0721	0	0	0
.	GC	0722	0	0	0
Y	YCA	0731	E	E	E
Y	YCB	0731	E	E	E
Y	Y	0732	E	E	E
Y	YCL	0811	E	E	E
.	YSC	0811	E	E	E
Y	YSN	0811	E	E	E
Y	YHS	0812	E	E	E
.	YAM	0821	E	E	E
.	YDS	0821	E	E	E
Y	YHG	0822	E	E	E
.	YRS	0831	E	E	E
.	YGR	0832	E	E	E
.	E	091	E-6	E-6	E-6
E	YRS	091	E	E	E
.	E	092	E	E	E
E	YRS	092	E	E	E
.	R	093	E	E	E-7
P	P	101	4-E	4-E	4-E-7
P	P	102	4-E	4-E	4-E-7
P	P	1031	4-E	4-E	4-E-7
.	YOU	1032	blanco	blanco	blanco
.	AAP	1032	7	7	7
G	G	1033	6	6	6
K	K	1034	E	E	E
.	YJD	1035	blanco	blanco	blanco
.	YD(G-L)-YSL	103 (6-7-8)	5, blanco	5, blanco	5, 7, blanco

El signo “.” significa cualquier valor.

Los tipos de valor blanco y 9, que estará justificado en la Ponencia, se admitirán siempre.

- Las construcciones agrarias situadas en suelo rústico, e incluidas en el expediente u objeto de omisión, se tipificarán según los usos, destinos y tipologías establecidos en las normas de la DGC. Si la Ponencia de valores total del municipio que se aplica es anterior a 2006 (efectos 2007), la aplicación informática no las valorará, pero se incorporarán a la base de datos con el fin de que ésta quede actualizada para el momento en que se realice la valoración de las construcciones ubicadas en suelo rústico (PVCR) cuando se realice una nueva ponencia de valores total del municipio.



- En los edificios en régimen de propiedad horizontal, a los elementos comunes de acceso, escaleras y servicios generales de la finca se les aplicará el tipo de valor que corresponda según el uso predominante del edificio. A los garajes y trasteros se les aplicarán el tipo de valor 7, o el 8 en el caso de que consuman edificabilidad.
- La asignación de cada local anejo inseparable (garaje o trastero) al local principal se hará a través del número de inmueble (nº de cargo en la aplicación informática) al que se imputa en la tabla construcciones.
- En grandes superficies, por ejemplo, de centros comerciales, el destino de las plazas de garaje situadas en los patios de la finca, tanto si son cubiertas con estructura ligera como descubiertas, será YOU y el tipo de valor blanco.

j) Datos de titulares.

- En los titulares de todos los derechos inscribibles en el Catastro, se grabarán también los cotitulares.
- Cuando existan varios propietarios proindiviso de suelo se grabarán como cotitulares.

k) Reparto de elementos comunes.

En el alta de nuevas construcciones, a los efectos de su valoración catastral, como regla general los locales comerciales no participarán en los elementos comunes, salvo excepciones debidamente justificadas que se documentarán en el envío del expediente a SEGIPSA para su resolución, como es el caso de que el acceso a dichos locales se realice por el portal.

Asimismo, se tendrán en cuenta los principios administrativos de eficiencia, y simplificación y, por tanto, sólo se diferenciarán los elementos comunes entre sí cuando sea necesario por atribución o por tipología constructiva.

En el caso de modificaciones de fincas (segregaciones, agrupaciones,...) se respetará, en la medida de lo posible, el tipo de reparto de elementos comunes existente y se pondrá especial atención en incorporar los nuevos locales en el reparto o eliminar los suprimidos según proceda.

La asignación de la superficie de los elementos comunes se realizará preferentemente por coeficiente de propiedad siempre que la homogeneidad de la división horizontal de la finca lo permita y no distorsione el reparto final a efectos de su valoración.

En los garajes y trasteros en los que el reparto indicado en el párrafo anterior no sea oportuno por falta de homogeneidad en la configuración de la finca, se realizará por superficie.



Las zonas de rodadura de garajes se repartirán exclusivamente entre las plazas de garaje y los trasteros ubicados en la zona de garajes con acceso a través de la mencionada zona de rodadura.

En las plazas de garaje situadas en los patios de la finca, la zona de rodadura del patio será también un elemento común al que se asignará la tipología 10.3.2 y se repartirá entre todas las plazas de garaje de las que forma parte.

Los porches o soportales comunitarios al no valorarse (salvo excepciones) no se tendrán en cuenta como elementos comunes.

I) Fechas de alteración.

Se entiende por fecha de alteración, aquella en la que se produjo el acto o negocio jurídico que originó una determinada alteración catastral. A tal efecto se tendrán en cuenta los siguientes criterios: 1) Alteraciones por declaraciones de nueva construcción y otras de orden físico: se considerará como fecha de alteración la del día de terminación de las obras. 2) Alteraciones por cambio de titularidad y otras de orden jurídico: se considerará como fecha de alteración la de la escritura pública, documento administrativo o judicial correspondiente. 3) Alteraciones de orden económico: se considerará como fecha de alteración de las mismas, la de modificación de uso y destino de los bienes inmuebles.

Las normas generales son las siguientes:

- En las agregaciones, agrupaciones, segregaciones y divisiones de suelo, incluidas las parcelaciones urbanísticas, la fecha será la establecida en la escritura pública. En todo caso, no se realizarán segregaciones ni divisiones sin el documento jurídico que las acredite, salvo los casos de garajes y trasteros en proindiviso mencionados.
- En las modificaciones de planeamiento que supongan alteraciones en la naturaleza del suelo, de planes parciales, de proyectos de reparcelación, de compensación y de urbanización, de estudios de detalle, o figuras análogas previstas en la legislación autonómica, será la de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente, y cuando no sea preceptivo publicarla la de aprobación definitiva.
- En las segregaciones, agrupaciones, divisiones, agregaciones, divisiones horizontales de edificios de parcelas de suelo o locales ya existentes y catastrados, consecuencia de actuaciones no derivadas de una actuación urbanística, será necesario tener en cuenta el artículo 1227 del CC, relativo a los efectos respecto de terceros de un documento privado, por lo que la fecha será la del día en que se hubiese incorporado o inscrito en un registro público, la de la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o la de presentación de la declaración en el Catastro.



- En obras nuevas, reformas o ampliaciones de construcciones existentes será la siguiente con este orden de prelación: 1º) la que se establezca en el certificado final de obra, 2º) la escritura de obra nueva terminada, 3º) el certificado o informe del técnico municipal, 4º) el certificado, o informe, de un técnico cualificado y 5º) cualquier otro documento que justifique la fecha de finalización de la obra.

m) Superficies a considerar y criterios para la realización de los FXCC.

Para la correcta realización de los FXCC será necesario que tanto la finca como las construcciones existentes se georreferencien correctamente y se utilizará como apoyo la cartografía base y, en su caso, la ortofotografía existente.

El criterio para la digitalización de los FXCC será el siguiente:

- Los FXCC se dibujarán conforme a los planos de proyecto, se incorporarán todas las construcciones y modificaciones que se aporten en el expediente o expedientes que afecten a la finca, teniendo en cuenta que para locales iguales las superficies deberán ser iguales.
- La superficie de la parcela donde se realice el FXCC será la que resulte de la cartografía catastral, salvo que de la documentación y/o georreferenciación resulte otra que pueda producir una alteración en la misma, en cuyo caso se justificará en el informe y se rectificará la cartografía.
- La superficie de los FXCC será la que resulte de la digitalización, excepto cuando la tolerancia gráfica admitida por la aplicación gráfica permita consignar la de escritura.
- La superficie construida que se obtenga de los FXCC debe coincidir con la que se grabe en los registros de construcción. En las terrazas y porches que computen al 50% podrá modificarse la superficie de los FXCC para homogeneizar los elementos iguales (viviendas, garajes, etc.), siempre que la tolerancia gráfica permita consignar la que figura en las escrituras. De no ser así, se mantendrá la superficie resultante de la digitalización.
- Cuando se aporten planos acotados, las superficies que se tomarán para la realización de los FXCC serán las que resulten de dichas cotas, que prevalecerán sobre la escala gráfica, siempre que sean fácilmente legibles y no supongan una dificultad insalvable para su digitalización.
- Cuando se aporten planos sin cotas pero con escala gráfica, se utilizará ésta para la confección de los FXCC.

4.- EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

La ejecución completa de los trabajos conlleva la realización obligatoria de los documentos gráficos y alfanuméricos descriptivos de la finca. No obstante, cuando el expediente sólo afecte a la agrupación o segregación de locales



únicamente se realizará o modificará el FXCC de la planta afectada, siempre que sea posible.

4.1. Documentación gráfica.

Se comprobará la documentación gráfica aportada en el expediente y se cotejará con la información jurídica o administrativa correspondiente. En el caso de una discrepancia importante la EC requerirá la documentación actualizada.

Esta información se comprobará con la cartografía y la ortofotografía más reciente, para situar correctamente la construcción sobre la parcela y detectar en su caso alteraciones o construcciones no declaradas, y se procederá a la realización del FXCC georreferenciado.

Criterios para la realización de los FXCC:

- Se realizarán conforme al **FORMATO FXCC PARA INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN GRÁFICA ASOCIADA A PARCELAS CATASTRALES** vigente.
- Se realizarán los FXCC de la planta general y de todas las plantas significativas.
- Se reflejarán todos los elementos que describan el bien inmueble acordes con la realidad física existente. y se considerarán los espacios descubiertos de uso privativo.
- En viviendas unifamiliares constituidas como comunidades de propietarios se reflejarán las divisiones de todas las parcelas ya sean privativas, comunes de uso privativo, comunes o viales, de conformidad con la realidad física existente, y aún cuando su referencia catastral sea única, ya que la representación en la cartografía debe considerar todos los elementos.
- Si existen parcelas colindantes afectadas como consecuencia de la información derivada del expediente, se confeccionarán los FXCC de las mismas de la planta general o se rectificará el FXCC de estas parcelas si existe, con el objeto de que la carga de dichos FXCC en la cartografía permita el uso de los procedimientos de actualización masiva.
- Los FXCC de construcciones en suelo rústico, aunque sean inmuebles de naturaleza urbana, se incluirán en el de la parcela rústica de la que forman parte.

La entrega de los ficheros FXCC por SEGIPSA se efectuará en tres carpetas dentro de la carpeta genérica del municipio y con los nombres de:

- a) "Fincas expediente". Serán las propias del expediente y sólo las atribuibles al mismo. Se incluirá la documentación aportada, en su caso, escaneada, a partir de la cual se ha realizado la digitalización, para su archivo en el servidor/histórico.



- b) "Ajustes cartografía". Recogerá todas aquellas fincas colindantes cuyas medianeras o fachadas hayan sido alteradas y que la alteración de superficie esté dentro de los límites de tolerancia técnica, para actualizar la cartografía.
- c) "Fincas afectadas". Serán aquellas en las que la alteración de su superficie es superior a la tolerancia técnica o las nuevas fincas deducidas del expediente. Esto podría implicar la apertura de un expediente de modificación de datos (DICF).

En los FXCC constará el número de expediente y año asignado por la Gerencia o Subgerencia o por la entidad colaboradora.

4.2. Grabación alfanumérica

4.2.1 Datos de finca y de suelo.

En las parcelas catastrales donde se apliquen Ponencias de Valores elaboradas con vía y tramo, además de los datos de identificación de la finca, se deberá grabar la forma de valoración con la que se valorará la misma. De acuerdo con lo establecido en las instrucciones de la DGC sobre la utilización de las formas de valoración en la base de datos catastral, en las actuaciones de mantenimiento no se admitirá ninguna forma de valoración no estándar. Salvo el caso de modificaciones de fincas (segregaciones, agrupaciones,...) en que se respetará, en la medida de lo posible, la forma de valoración existente.

Se diferencian las siguientes situaciones:

1. Fincas con tipo de valor 2, unitario: Se asignará la forma 1.1 para suelos y en parcelas edificadas se aplicará, 3.2 para propiedades verticales, salvo que las NNTT (Normas Técnicas) sean anteriores al 89, en cuyo caso se sustituirá por la 3.1, y 4.2 para propiedades horizontales.
2. Tramos con vuelo blanco y 4: Forma 1.1 para suelos y en parcelas edificadas, 3.2 para propiedades verticales, salvo que las NNTT sean anteriores al 89, en cuyo caso se sustituirá por la 3.1, y 4.4 para propiedades horizontales (salvo con el vuelo 4 que se utilizará la 4.2).
3. Tramos con vuelo 3, valoración por repercusión: Se utilizará la 34 para propiedades verticales y la 44 para propiedades horizontales.
4. Tramos con vuelo 1 ó 2: en la aplicación informática únicamente se podrá asignar reparto de vuelo A en la tabla finca, para que el cálculo se realice por repercusión real, sin vuelo.
5. En los inmuebles por fases, si las NNTT de aplicación son anteriores al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se emplearán las formas de valoración 6.2 ó 6.4, el tipo de propiedad V (vuelo) y uso M. En el resto de los casos se empleará la tipología constructiva 00000 con uso M para valorar el vuelo.



4.2.2 Datos de construcción.

En la grabación de los datos se tendrán en cuenta los criterios generales de normalización especificados en el punto tres.

- En el caso de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, la grabación de los distintos locales que componen el edificio se realizará desde la planta bajo rasante o la baja hasta el último piso, para cada uno de los portales o escaleras, excepto los locales comerciales en plantas bajas, que deben grabarse en conjunto y correlativamente. Los garajes y trasteros que tengan acceso a través de la zona de rodadura del garaje también se grabarán en conjunto y correlativamente.
- Las superficies a grabar serán las resultantes de los FXCC, tal como se especifica en el apartado m) del punto tercero.

4.2.3 Datos de inmuebles

- El campo Nº Orden DH se rellenará con el número de orden de la escritura de división horizontal correspondiente. En el caso de un inmueble en proindiviso, se grabará el número de orden que corresponda según la escritura y una extensión que indique, después de un punto separador, el número de orden del proindiviso.

Ejemplo: Si el número del elemento según escritura de división horizontal es el 98, cada participación indivisa se numerará como 98.1, 98.2, 98.3,.....,98.N.

- En la tramitación de expedientes que incluyan también la modificación de la titularidad, se incorporarán los valores de transmisión consignados en las escrituras públicas al observatorio catastral del mercado inmobiliario y, en consecuencia, en la tabla inmueble de la aplicación informática se grabarán el valor de transmisión, la fecha de ésta y los datos de la finca registral.

4.2.4 Datos de titulares.

Los datos de los titulares catastrales se grabarán según estén descritos en la escritura de propiedad correspondiente.

En las altas de nueva construcción de copropiedades se grabará inicialmente el promotor y a continuación se procederá a la grabación de los distintos titulares, bien directamente como documentos 901-N ó a través de la herramienta informática que se implemente en EXTERNOS.

4.2.5 Grabación de Informe Técnico.

Finalizada la etapa de Grabación de Datos, se incorporará un informe técnico como archivo independiente o en la etapa de "Emisión de Informe Técnico". Transitoriamente, mientras no pueda emitirse en externos, se adjuntará como archivo independiente. Dicho informe recogerá cuál ha sido la modificación



realizada y explicará todas aquellas incidencias aclaratorias que sirvan para una correcta comprensión de la información incorporada. También se indicará, en su caso, si el expediente debe trasladarse a Inspección.

5.- CONTROL INTERNO.

Para asegurar la calidad de la información, SEGIPSA, previamente a la entrega de la misma, llevará a cabo los siguientes controles obligatorios:

a) Validación de FXCC

Los FXCC serán validados con las herramientas de la aplicación informática gráfica y con las tolerancias gráficas de superficies admitidas en la validación de los mismos.

Esta herramienta está incluida en Herramientas SDE/Net de SIGCA (FXCU1/FXCR→Validación y cruce validaFXCC), y también realiza los cruces entre los FXCC y los datos de Catastro en situación real, simulación, externos y/o provisional.

Si tras la validación y cruce se advierten errores de imposible corrección se emitirá un informe indicando las causas.

Se comprobará que las superficies se han cumplimentado correctamente de acuerdo con el punto 3, apartado m.

Se comprobará la concordancia entre los planos aportados y el FXCC.

Se comprobará la correcta identificación de los locales y su nomenclatura de acuerdo con la escritura de división horizontal.

Se comprobarán los códigos de construcción del documento gráfico.

b) Concordancia entre el FXCC y la cartografía catastral

Se procederá al análisis de las incidencias que la carga de los FXCC pueda provocar en la cartografía.

Se adjuntará también un informe advirtiendo de los FXCC cuya carga no se prevé automática y su causa.

c) Comprobación de los datos alfanuméricos.

Se comprobará la correspondencia entre las superficies de los datos alfanuméricos con la de los FXCC.

Se comprobará que la denominación de los locales en las comunidades de propietarios se corresponda con la de la escritura.



Se verificarán:

- Los coeficientes de propiedad de cada inmueble y que su suma sea 100, o sus múltiplos si se trata de un inmueble por fases.
- El reparto de los elementos comunes.
- Las tipologías y antigüedad de la construcción.
- La correcta asignación de la zona de valor, o de la vía-tramo de valoración, y el tipo de valor. Y, en el caso de ponencias antiguas, la forma de valoración.
- La correcta asignación de la urbanística, de acuerdo con el desarrollo actual del suelo.

6.- CONTROL DE CALIDAD.

Con el fin de comprobar el nivel de calidad de los trabajos, la DGC realizará una comprobación de expedientes seleccionados al efecto a los que aplicará los criterios estipulados en el punto quinto.



ANEXO 1

CRITERIOS DE APLICACIÓN DE TIPOLOGÍAS Y TIPOS DE VALOR DE SUELO EN GARAJES, APARCAMIENTOS (AAP) Y LOCALES DE DESTINO AAL (ALMACÉN O TRASTERO) EN EDIFICIOS NO INDUSTRIALES.

Observaciones previas:

Los criterios de aplicación de las categorías que se indican en este Anexo son a título general, es decir, que en el caso que las características de la construcción lo justifiquen podrán ser otros, en cuyo caso se documentarán en el informe técnico del expediente.

Tal como se especifica en el punto 3 del manual, criterios generales de normalización, apartado i) Tipos de valor a aplicar en locales según los usos, destinos y tipologías, el Tipo de Valor (TV) de suelo 7 se aplica a locales que no consumen edificabilidad, como suelen ser los locales bajo rasante, y el TV 8 es para los casos en que sí consumen edificabilidad, como suelen ser los locales sobre rasante y las plantas SM (semisótanos) con carácter general.

La utilización, en su caso, del tipo de valor 8 tiene como finalidad evitar que la aplicación informática clasifique erróneamente una finca como infraedificada cuando no cumple las condiciones establecidas en la ponencia de valores para serlo, ya que la superficie de los locales con tipo de valor 7 no computa para el cálculo de la superficie construida. Por ello, la cuantía de los tipos de valor 7 y 8 debería ser idéntica.

A) Asignación de tipologías y tipos de valor de garajes y aparcamientos (AAP).

- 1) Edificios de carácter colectivo de uso predominante “V” Vivienda, aún cuando pudiera haber otros locales con uso comercial, oficinas, etc.**

Aparcamientos cubiertos sobre o bajo rasante:

Tipología 0.1.1.3 y categoría de conformidad con la asignada al edificio.

T.V. Suelo “8” sobre rasante o “7” bajo rasante.

Garajes cerrados con puertas individuales utilizados normalmente como garaje-trastero.

Tipología 0.1.1.3.2/3

T.V. Suelo “8” sobre rasante o “7” bajo rasante.



En el caso de haber plazas de estacionamiento (AAP) sin cubrir en los patios de la finca se estará a lo que se dice en 5) y 6).

2) Viviendas unifamiliares.

Aparcamientos cubiertos sobre o bajo rasante:

Tipología 0.1.2.3 y categoría en concordancia a la asignada a la vivienda.

T.V. Suelo "8" sobre rasante, y "7" bajo rasante.

3) Edificios de otros usos distintos al residencial.

Aparcamientos cubiertos bajo rasante:

Tipología 0.2.2.2.4 con carácter general, salvo que las características de la edificación consideren otra categoría. Si hubiere una planta en semisótano (SM) o baja (en 00) se considerará como si fuera bajo rasante.

Zona de rodadura: La misma tipología y categoría que la de las plazas.

T.V. Suelo "7".

4) Edificios de aparcamiento de uso exclusivo.

Aparcamientos cubiertos bajo rasante.

Tipología 0.2.2.2.2/3. Si hubiere una planta en semisótano (SM) o baja (00) se considerará como si fuera bajo rasante.

Zona de rodadura: La misma tipología y categoría que la de las plazas.

T.V. Suelo "7" y se desmarcará para que la finca no se considere infraedificada.

Aparcamientos cubiertos sobre rasante.

Tipología 0.2.2.2.5/6. Si hubiere una planta semisótano (SM) o en sótano primero (-1) se considerará como si fuera sobre rasante.

Zona de rodadura: La misma tipología y categoría que la de las plazas.

T.V. Suelo "8".



Aparcamientos cubiertos sobre y bajo rasante, cuando el edificio tiene varias plantas sobre y bajo rasante.

Se aplicaran las tipologías y los T.V. de suelo indicados anteriormente según su situación. En el caso de planta semisótano (SM) se considera sobre rasante la totalidad de ella.

Si el número de plantas sobre y bajo rasante fuera muy desigual, por ejemplo 2 plantas bajo y 3 ó 4 sobre rasante, podría considerarse todo él como sobre rasante y aplicar 0.2.2.2.5/6 y T.V. "8". Si hay 2 plantas sobre y 3 ó 4 bajo rasante podría considerarse todo él como 0.2.2.2.2/3 y T.V. "7" y se desmarcará para que no resulte infraedificada. En todo caso a todo el edificio se le aplicará la misma tipología y categoría constructiva y la misma cuantía de valor de repercusión de suelo.

5) Aparcamientos en superficie con cubierta ligera tipo marquesina o pérgola, en edificios de cualquier tipo.

Sobre forjado. Se trata de aparcamientos sitios en las terrazas de un edificio exclusivo de aparcamientos, o encima de un garaje subterráneo.

Tipología 10.3.2.3.

T.V. Suelo "7".

Sobre solera, es decir sobre terreno con solera de cemento o asfáltica.

Tipología 10.3.2.4 u otra superior cuando la solera fuera para soportar importantes cargas, puede ser 10.3.2.1/2/3.

T.V. Suelo "7".

Zonas de rodadura:

Tipología 10.3.2. y 2 categorías menos que la asignada a las plazas.

T.V. Suelo "7".

6) Aparcamientos en superficie descubiertos, en edificios de cualquier tipo.

Sobre forjado. Se trata de aparcamientos sitios en las terrazas de un edificio exclusivo de aparcamientos, o encima de un garaje subterráneo.



Tipología 10.3.2.5/6

T.V. Suelo "7".

Sobre solera, es decir sobre terreno con solera de cemento o asfáltica.

Tipología 10.3.2.5/6, u otra superior cuando la solera fuera para soportar importantes cargas, puede ser 10.3.2.2/3/4.

T.V. Suelo "7".

Zonas de rodadura:

Tipología 10.3.2 y categoría 2 menos que la asignada a las plazas.

T.V. Suelo "7".

7) Garajes.

Edificios de carácter singular, asociados al uso industrial tipo hangar, o que incorporen algún sistema automatizado, montacoches, etc.

Tipología 0.2.2.1. La categoría será la que corresponda en cada caso.

Zona de rodadura: La misma tipología y categoría que la dada a las plazas.

T.V. de suelo "5", si forman parte de un complejo industrial.

T.V. de suelo "7" u "8" en otros casos, según estén bajo o sobre rasante. En el primer caso se desmarcará la finca si no es infraedificada.

Garajes cerrados con puertas individuales en edificios exclusivos. Utilizados normalmente como garaje-trastero.

Tipología 0.2.2.1.4/5 a los situados bajo rasante y 0.2.2.1.5/6 a los situados sobre rasante.

Zona de rodadura: La misma tipología y categoría que la dada a las plazas.

T.V. de suelo "7" u "8" según estén bajo o sobre rasante. En el primer caso se desmarcará la finca si no es infraedificada.



B) Asignación de tipologías de edificaciones o locales de destino almacén, trastero “AAL” y uso predominante distinto al industrial “A” o “I”.

1) Edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, individuales o en régimen de comunidad de propietarios “tumbada”.

Tipología 0.1.2.3. y categoría de conformidad con la del edificio.

T.V. de suelo “1”, “7” u “8” tanto bajo como sobre rasante.

2) Edificios destinados a viviendas unifamiliares entre medianeras, individuales o en régimen de comunidad de propietarios “tumbada”.

Tipología 0.1.2.3 y categoría de conformidad con la del edificio.

T.V. de suelo “1”, “7” u “8” tanto bajo como sobre rasante.

3) Edificios colectivos o de propiedad vertical, con uso predominante distinto al industrial “A” o “I”.

Tipología 0.1.1.3. y categoría de conformidad con la dada al edificio en sí.

T.V. de suelo “7” bajo rasante y “8” sobre rasante.

NOTA: En el caso de que en la zona el destino fuera comercial, podría aplicarse el T.V. “0” cuando el AAL esté sobre rasante.