

## RESUMEN DE TASACIÓN

<b>Nombre del Solicitante:</b>	CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
<b>N.I.F./C.I.F.nº:</b>	A83041103
<b>Tipo de Inmueble:</b>	TERRENO
<b>Situación inmueble:</b>	Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)
<b>Tasador:</b>	ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

### VALOR DE TASACIÓN

**129.000,00 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

**Visita interior del inmueble:** No

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

\* Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.

### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 12729 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Existen discrepancias entre la descripción catastral y la realidad física actual del inmueble, se aconseja proceder a su rectificación.

\* Importante ver apartado observaciones.

\* Se ha considerado que la finca registral recogida en el presente informe se ubica en la parcela catastral que figura en la nota simple de registro aportada y por tanto dentro del sector en estudio. La superficie de la parcela catastral es considerablemente superior a la registral. Se recomienda la actualización catastral para la finca registral valorada.

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

- Escritura sin Registrar de alguna de las fincas
- Nota Simple del Registro de alguna de las fincas de fecha 19-04-2010.

Se aporta escritura de compra - venta de 18-01-2010. Se recomienda contrastar los datos registrales aportados con documentación de registro actualizada.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

**Registro de la propiedad:** MOSTOLES número 3

**Sección:**

<b>Ud. Reg.</b>	12729
-----------------	-------

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

**Superficies de la Unidad Registral:**

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Terreno</b>	15.840,00 m <sup>2</sup>	5.136,00 m <sup>2</sup>	5.136,00 m <sup>2</sup>	5.136,00 m <sup>2</sup>	D
Parte de la parcela 61 del POL 30					
Referencia Catastral 1:	28092A030000610000OS				
IDUFIR:	28123000251480				

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante

**Comprobaciones:** - Consulta a la documentación del Planeamiento

**Clasificación Urbanística** Urbanizable sectorizado (El terreno NO puede considerarse solar.)  
 Sector destinado como uso principal a uso residencial. Ordenanzas a definir en futuro P. Parcial.

**Tipología del Planeamiento General:**

**Fase de Aprobación en que se encuentra:** Aprobación definitiva

Pendiente de Gestión.

**EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME**

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

**Vivienda (Venta)**

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m <sup>2</sup> )
1	Calle LIBRA, 138 (28936 )	ADO Jun-2019	CSC	180,00	154,00	370.000,00	5,00	351.500,00	0,00	1.952,78
2	Calle ESCORPIO, 98 (28938 )	ADO Jun-2019	CSC	142,00	200,00	350.800,00	0,00	350.800,00	0,00	2.470,42
3	Calle GEMINIS, 50 (28938 )	ADO Jun-2019	CSC	230,00	200,00	339.900,00	3,00	329.703,00	0,00	1.433,49
4	Calle ESCORPIO, 98 (28938 )	ADO Jun-2019	CSC	139,00	150,00	335.000,00	0,00	335.000,00	0,00	2.410,07
5	Calle ESCORPIO, 98 (28938 )	ADO Jun-2019	CSC	139,00	0,00	335.000,00	5,00	318.250,00	0,00	2.289,57
6	Calle LIBRA, 132 (28936 )	ADO May-2019	CSC	197,00	56,00	335.000,00	5,00	318.250,00	0,00	1.615,48
7	Calle GEMINIS, 190 (28938 )	ADO May-2019	CSC	162,00	154,00	327.500,00	5,00	311.125,00	0,00	1.920,52
8	Calle LIBRA, 86 (28936 )	PAR May-2019	CSC	180,00	150,00	335.000,00	5,00	318.250,00	0,00	1.768,06
9	Avenida IKER CASILLAS (28935 )	ADO Abr-2019	CSC	190,00	162,00	340.000,00	1,00	336.600,00	0,00	1.771,58
10	Calle SIETE PICOS, 9 (28935 )	ADO Mar-2019	CSC	266,00	200,00	350.000,00	3,00	339.500,00	0,00	1.276,32

PAR. VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.  
 ADO. VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

**ENTIDAD TASADORA** TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.  
**Fecha de referencia** 26-06-2019  
**Encargo recibido de** OTROS CLIENTES  
**Solicitante** CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA

**Identificación del SUELO**

**Ref.Catastral** 28092A030000610000OS

**Dirección** Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

Sector: SUS R1 Nombre sector: R-1

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo			3		
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento					5
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión			3		
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado					5
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Jose Antonio Hernández Calvín, en calidad de Director General de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: M -11194/19- de fecha 26-06-2019 realizada por ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO tras visita del inmueble el día 24-06-2019. Fecha de Caducidad: 25-12-2019

## CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935) tiene los siguientes datos:

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante

**Nombre del Solicitante:** CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA

**N.I.F./C.I.F.nº:** A83041103

**LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.**

**Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).**

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual

**129.000,00 Euros**

## VALOR DE TASACIÓN

**129.000,00 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

\* Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.

### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 12729 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Existen discrepancias entre la descripción catastral y la realidad física actual del inmueble, se aconseja proceder a su rectificación.

\* Importante ver apartado observaciones.

\* Se ha considerado que la finca registral recogida en el presente informe se ubica en la parcela catastral que figura en la nota simple de registro aportada y por tanto dentro del sector en estudio. La superficie de la parcela catastral es considerablemente superior a la registral. Se recomienda la actualización catastral para la finca registral valorada.

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

**DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO**

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

**Registro de la propiedad:** MOSTOLES número 3

**Sección:**

Ud. Reg.	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
12729	N.A.	A.	Terreno	5.136,00	5.136,00	5.136,00	D
Referencia Catastral 1: 28092A030000610000OS							
IDUFIR: 28123000251480							

C.L.- Comprobación de linderos.

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.- Superficie Registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

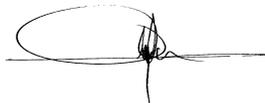
**Superficie adoptada:** 5.136,00 m<sup>2</sup>

No se ha cumplido la Normativa del Mercado Hipotecario porque no ha sido posible visitar interiormente el inmueble.

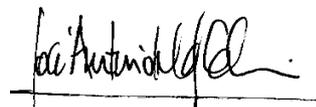
Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 26 de Junio de 2019.



**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**



Fdo.: ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO  
ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvín  
Director General En representación de TINSA,  
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

## TERRENO

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

**Nombre del Solicitante:** CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA

**N.I.F./C.I.F.nº:** A83041103

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Dirección del inmueble:** Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Mostoles, provincia de MADRID (28935)

**Geolocalización:** **Longitud:** -3,88053 **Latitud:** 40,31863

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

##### Documentos utilizados:

- Escritura sin Registrar de alguna de las fincas
- Nota Simple del Registro de alguna de las fincas de fecha 19-04-2010.

Se aporta escritura de compra - venta de 18-01-2010. Se recomienda contrastar los datos registrales aportados con documentación de registro actualizada.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm Sección	Tomc	Libro	Folio	Titular Registral	%
12729			TER	28123000251480	MOSTOLES	3	1426	190	114	PATRICIA PILAR ROBLEDO BEOTAS	4 Plena propiedad
											VISITA INTERIOR: No
										NATALIA ROBLEDO BEOTAS	4 Plena propiedad
											VISITA INTERIOR: No
										FELIX GERARDO ROBLEDO BEOTAS	2,6 Plena propiedad
											VISITA INTERIOR: No
										FCO BORJA ROBLEDO BEOTAS	4 Plena propiedad
											VISITA INTERIOR: No
										ENRIQUE B ROBLEDO BEOTAS	4 Plena propiedad
											VISITA INTERIOR: No
										OBRAS y VIAS	5,40000000 Plena propiedad
											VISITA INTERIOR: No
										EMPRESARIOS REUNIDOS	6,8 Plena propiedad
											VISITA INTERIOR: No
										G REVILLA SA	3,27 Plena propiedad
											VISITA INTERIOR: No
										PROMOCIONES PRYCONSA	12 Plena propiedad
											VISITA INTERIOR: No

	%
VISITA INTERIOR: No	GRUPO EMPRESARIAL PINAR S JOS 1,03 Plena propiedad
VISITA INTERIOR: No	M PILAR ROBLEDO PEDRO 20 Plena propiedad
Parte de la parcela 61 del POL 30	

### INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
12729		TER	28092A030000610000OS	30	61	0,00 se desconoce	

### SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
12729		TER		N.A.	A.	Terreno	15.840,00 m <sup>2</sup>	5.136,00 m <sup>2</sup>	5.136,00 m <sup>2</sup>	5.136,00 m <sup>2</sup>	D

C.L.-Comprobación de linderos

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Escritura sin Registrar  
 Nota Simple del Registro  
 Plano catastral  
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 25-06-2019

### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Descripción  
 Superficies  
 Situación Urbanística

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio

Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial

Población de Derecho: 207.095 Habitantes

Evolución Población: Creciente

Ampliación Oeste del municipio hasta su conexión con la carretera Nacional A-5.

## 4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 80 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 20 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Zona de carácter residencial colindante con el tramado consolidado al oeste del municipio, entre la A-5 y la Av. de Portugal.

Nivel de Renta: Media Significación del Entorno: Zona Pred.Industrial

Desarrollo: Medio Uso Predominante Principal: Industrial

Renovación: Media Uso Predominante Secundario: Ninguno

Desarrollo pendiente de gestionar.

## EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

### Infraestructuras

Alumbrado: No Tiene

Alcantarillado: No Tiene

Abastecimiento: No Tiene

Vías Públicas: No existen

### Equipamientos

Comercial: Suficiente Religioso: Muy Escaso

Deportivo: Muy Escaso Aparcamiento: Suficiente

Escolar: Muy Escaso Lúdico: Muy Escaso

Asistencial: Muy Escaso Zonas Verdes: No Existe

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

### Entorno Industrial:

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 5.136,00 m<sup>2</sup>

Se adoptan los datos registrales de la finca. Según catastro en la parcela a la que se ubica tiene 15840 m<sup>2</sup>. Se adopta la superficie menor.

### 5.2.- INFRAESTRUCTURAS

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: NO Terminadas

Alcantarillado: 0,00 %

Vías Públicas: 0,00 %

Abastecimiento de Agua: 0,00 %

Electricidad: 0,00 %

Coste de las obras de infraestructura: 282.480,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 24 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 40 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 28.248,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 24 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

### Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

Se recomienda la realización de un estudio llevado a cabo por especialistas en la materia sobre el grado de polución del terreno y las aguas subterráneas, y sus efectos sobre el valor del bien. DEL VALOR DE TASACIÓN DEBERÁ DEDUCIRSE EL EFECTO DE LA POLUCIÓN SOBRE EL INMUEBLE CALCULADO EN DICHO ESTUDIO.

### Contaminación aparente:

<b>Terreno:</b>	No
<b>Construcción:</b>	No
<b>Acústica:</b>	No
<b>Ambiental:</b>	No
<b>Otras:</b>	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

### 7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Figura Planeamiento general	Aprobación
Plan General	Aprobación definitiva
¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:	No
	<b>Aprobación</b>
Nº MP/Nombre:	No Necesario

### Observaciones sobre Planeamiento General

Suelo pendiente de Gestión. Incluido en el ámbito del SUS- R1 - Suelo Urbanizable Sectorizado .

¿Se valora en este informe Terrenos en varios Sectores o con diferente Clasificación? No

## 7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

**Clase de suelo:** URBANIZABLE SECTORIZADO  
**El terreno de la valoración, ¿es un solar?:** No  
**¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?:** No  
**El terreno, ¿es parcela resultante?:** No  
**¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?:** No  
**Proximidad respecto al núcleo urbano:** suelo urbanizable colindante con urbano

	Identificador del sector	Denominación
<b>Sector</b>	SUS R1	R-1
<b>Ambito de Gestión / Unidad</b>	SUS R1	R-1

### Observaciones sobre la Clasificación urbanística

Sector destinado como uso principal a uso residencial. Ordenanzas a definir en futuro P. Parcial.

## 7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
<b>Sectorización</b>	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
<b>Planeamiento de Desarrollo</b>	Plan Parcial	No	No	No
<b>Instrumento de Detalle</b>	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario

### Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

Desarrollo pendiente de Gestión.

## 7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN

**Iniciativa de Gestión;** PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

**Sistema de Actuación;** Compensación

**¿La gestión corre a cargo de un único propietario?** No

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora	No necesaria	No necesario	No necesario

## Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		No
Constitución Junta Compensación		No
P. de Compensación / Reparcelación	No	No
Reparcelación inscrita en el registro		

## Observaciones sobre la gestión urbanística

Pendiente de Gestión.

## Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización	No	No

**Estado de las obras de urbanización:** No iniciadas

## Observaciones sobre la Urbanización

No iniciada

## RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

Pendiente de Plan Parcial, Reparcelación y Proy. Urbanización

## 7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

### Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m <sup>2</sup> s):	1.305.138,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m <sup>2</sup> s):	1.305.138,00
Sup. adoptada terreno valorado (m <sup>2</sup> s):	5.136,00	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,39

(No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)

### Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m <sup>2</sup> s):	0,24000	Uso característico Área Reparto:	Residencial
Aprov. unitario del Sector (UA/m <sup>2</sup> s):	0,36250	Uso global del ámbito de Gestión:	Residencial
Cesión de aprovechamiento:	10% Aprov.Medio		
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m <sup>2</sup> e):	473.156,55

### Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	Nº máximo de viviendas:	4.040
% mínimo vivienda protegida:	50,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	2.040

### Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	No
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m <sup>2</sup> e):	0,000
Ocupación máxima (%):	0,00		

#### Observaciones sobre usos ( permitidos, compatibles, prohibidos...)

Pendiente de las determinaciones que fije el futuro Plan Parcial. Ordenanza de referencia residencial multifamiliar libre.

#### Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

Pendiente de las determinaciones que fije el futuro Plan Parcial. Ordenanza de referencia residencial multifamiliar libre.

#### Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

AT del AR: 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (unifamiliar libre) . 0,3464 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (uso global del sector). Aprovechamiento Unitario del uso global del sector : 0,3625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

### Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, LIBRA, Nº 138, MOSTOLES (28936) Fecha 21-06-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
370.000,00	5,00	0,00	351.500,00	0,00	1.952,78

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 180,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 154,00 m²

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2008 **Estado conservación:** Bueno

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, ESCORPIO, Nº 98, MOSTOLES (28938) Fecha 21-06-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
350.800,00	0,00	0,00	350.800,00	0,00	2.470,42

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 142,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 200,00 m²

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No

**Nº dormitorios:** 4 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, GEMINIS, Nº 50, MOSTOLES (28938) Fecha 21-06-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
339.900,00	1,00	2,00	329.703,00	0,00	1.433,49

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 230,00 m<sup>2</sup> **Terraza:** No disp. **Parcela:** 200,00 m<sup>2</sup>
**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No

**Nº dormitorios:** 4 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2009 **Estado conservación:** Bueno

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, ESCORPIO, Nº 98, MOSTOLES (28938) Fecha 21-06-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
335.000,00	0,00	0,00	335.000,00	0,00	2.410,07

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 139,00 m<sup>2</sup> **Terraza:** No disp. **Parcela:** 150,00 m<sup>2</sup>
**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No

**Nº dormitorios:** 4 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, ESCORPIO, Nº 98, MOSTOLES (28938) Fecha 10-06-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
335.000,00	3,00	2,00	318.250,00	0,00	2.289,57

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 139,00 m<sup>2</sup> **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Medio Alta

**Calidad edificio:** Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Medio Alta **Orientación:** No influye en el valor

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No

**Nº dormitorios:** 4 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapacitados:** Medio Baja

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2019 **Estado conservación:** Bueno

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, LIBRA, Nº 132, MOSTOLES (28936) Fecha 08-05-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
335.000,00	2,00	3,00	318.250,00	0,00	1.615,48

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 197,00 m<sup>2</sup> **Terraza:** No disp. **Parcela:** 56,00 m<sup>2</sup>
**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** Central

**Nº de baños y aseos:** 4 **Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2008 **Estado conservación:** Bueno

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita exterior

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.**
**(Venta)**
**Calle, GEMINIS, Nº 190, MOSTOLES (28938)**
**Fecha 08-05-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
327.500,00	2,00	3,00	311.125,00	0,00	1.920,52

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 162,00 m<sup>2</sup>    **Terraza:** No disp.    **Parcela:** 154,00 m<sup>2</sup>
**Carácter del entorno:** Urbano    **Calidad del entorno:** Media    **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media    **Ascensores:** No    **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia    **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene    **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene    **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media    **Orientación:** No influye en el valor

**Fact. amb. negativos:** No    **Vistas:** No

**Nº dormitorios:** 3    **Calefacción:** Central

**Nº de baños y aseos:** 3    **Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2016    **Estado conservación:** Bueno

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API    **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior con planos

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.**
**(Venta)**
**Calle, LIBRA, Nº 86, MOSTOLES (28936)**
**Fecha 07-05-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
335.000,00	2,00	3,00	318.250,00	0,00	1.768,06

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 180,00 m<sup>2</sup>    **Terraza:** No disp.    **Parcela:** 150,00 m<sup>2</sup>
**Carácter del entorno:** Urbano    **Calidad del entorno:** Media    **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media    **Ascensores:** No    **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia    **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene    **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** Individual    **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media    **Orientación:** No influye en el valor

**Fact. amb. negativos:** No    **Vistas:** Se desconoce

**Nº dormitorios:** 3    **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3    **Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2015    **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API    **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita exterior

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Avenida, IKER CASILLAS, MOSTOLES (28935) Fecha 05-04-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
340.000,00	1,00	0,00	336.600,00	0,00	1.771,58

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 190,00 m<sup>2</sup> **Terraza:** No disp. **Parcela:** 162,00 m<sup>2</sup>
**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

**Calidad edificio:** Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** Colectiva **Instalaciones deportivas:** Sí tiene **Calidad instalaciones deportivas:** Media

**Zona ajardinada:** Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Medio Alta **Orientación:** No influye en el valor

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual catastro

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, SIETE PICOS, Nº 9, LAS NIEVES (MOSTOLES) (28935) Fecha 29-03-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
350.000,00	1,00	2,00	339.500,00	0,00	1.276,32

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 266,00 m<sup>2</sup> **Terraza:** No disp. **Parcela:** 200,00 m<sup>2</sup>
**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2009 **Estado conservación:** Bueno

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	
1	<b>Calle LIBRA, 138 (28936 )</b>										
	ADO	Jun-2019	CSC	180,00	154,00	370.000,00	5,00	351.500,00	0,00	1.952,78	
2	<b>Calle ESCORPIO, 98 (28938 )</b>										
	ADO	Jun-2019	CSC	142,00	200,00	350.800,00	0,00	350.800,00	0,00	2.470,42	
3	<b>Calle GEMINIS, 50 (28938 )</b>										
	ADO	Jun-2019	CSC	230,00	200,00	339.900,00	3,00	329.703,00	0,00	1.433,49	
4	<b>Calle ESCORPIO, 98 (28938 )</b>										
	ADO	Jun-2019	CSC	139,00	150,00	335.000,00	0,00	335.000,00	0,00	2.410,07	
5	<b>Calle ESCORPIO, 98 (28938 )</b>										
	ADO	Jun-2019	CSC	139,00	0,00	335.000,00	5,00	318.250,00	0,00	2.289,57	
6	<b>Calle LIBRA, 132 (28936 )</b>										
	ADO	May-2019	CSC	197,00	56,00	335.000,00	5,00	318.250,00	0,00	1.615,48	
7	<b>Calle GEMINIS, 190 (28938 )</b>										
	ADO	May-2019	CSC	162,00	154,00	327.500,00	5,00	311.125,00	0,00	1.920,52	
8	<b>Calle LIBRA, 86 (28936 )</b>										
	PAR	May-2019	CSC	180,00	150,00	335.000,00	5,00	318.250,00	0,00	1.768,06	
9	<b>Avenida IKER CASILLAS (28935 )</b>										
	ADO	Abr-2019	CSC	190,00	162,00	340.000,00	1,00	336.600,00	0,00	1.771,58	
10	<b>Calle SIETE PICOS, 9 (28935 )</b>										
	ADO	Mar-2019	CSC	266,00	200,00	350.000,00	3,00	339.500,00	0,00	1.276,32	

PAR. VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.  
ADO. VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

## BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Viviendas (Euros/m²)	2.470,42	1.369,17	1.851,46	0,00	0,00	0,00

### Observaciones a los testigos:

Comparables referentes a viviendas unifamiliares nuevas en el entorno.

**Características de la Oferta y Demanda:**

A medio- largo plazo las expectativas de revalorización son ya una realidad, pero a pesar de lo que era una incipiente coyuntura inmobiliaria y económica más optimista, que se caracterizaba por una mayor facilidad de acceso al crédito, donde se reducía la oferta sobre la demanda y decrecían los tiempos de comercialización, actualmente los precios de los inmuebles se están estabilizando en la media del país, han aparecido señales que ensombrecen las previsiones. El estancamiento de las principales economías receptoras de nuestras exportaciones, (Alemania, Francia, e Italia, principalmente) y las características del empleo que se está generando, (alta temporalidad, menos horas trabajadas y menores salarios), pueden suponer un freno al crecimiento y al repunte del consumo interno. Si la recuperación acaba siendo más débil de lo esperada, no descartamos que pueda producirse alguna caída de precios en el sector inmobiliario.

**Hipótesis del producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado para el cálculo del V.Residual**

Se valora 5.136 m2 de terreno (superficie registral de la finca 12729), incluida según datos de registro en la parcela catastral 28092A030000610000OS de 15.840 m2 indicada por el solicitante.

La superficie es menor a la que figura en los datos registrales (escritura de compraventa aportada), no siendo objeto del presente informe la identificación registral exacta de la parcela, dando por correcta su ubicación dentro de la catastral citada.

Superficie aportada: 5.136 m2.

Parcela catastral incluida dentro del ámbito del sector de suelo urbanizable sectorizado SUS - R1.

Datos del ámbito:

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector :1.305.138,00 m2 .
  - Superficie computable del Sector :1.305.138,00 m2 .
  - Superficie de redes adscritas (excepto las existentes) 638.756,20 m 2.
  - Superficie total de redes adscritas 638.756,20 m2 .
  - Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales) .666.381,80 m 2.
- (Ver cuadro en Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m2/m2 (expresado en vivienda unifamiliar).0,3464 (expresado en el uso global del sector). Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,3625 m2 /m2 (expresado en el uso global).

Aprovechamiento Total.- 473.156,55 m2c (expresado en el uso global del Sector). 327.850,67 m c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 473.156,55 m2 c

Edificabilidad según uso.- -

- Uso residencial unifamiliar libre ..... 0 m2c.
- Uso residencial multifamiliar libre ..... 239.002,03 m2c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PL..... 37.115,17 m2c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PB ..... 170.482,35 m2c.
- Uso comercial ..... 26.557,01 m2c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

Número de viviendas de referencia.-

- Libres Multifamiliares ..... 1.992
- Protegidas PL..... 343
- Protegidas PB..... 1.705
- TOTAL..... 4.040

Participación: 5.136 m2s / 1.305.138,00m2s: 0.393 %

Ante la falta de Plan Parcial que ordene el ámbito, y teniendo en cuenta que el sector es excedentario, según los datos del PGOU, a efectos de cálculo teórico se adopta el aprovechamiento tipo del Área de Reparto= 0.24 m2/m2 referido a uso vivienda unifamiliar, lo que da como resultado el siguiente aprovechamiento:

ASA: 5136 x 0.24 x 0.90 : 1.109.38 m2c (vivienda unifamiliar)

TIPOLÓGIA EDIFICATORIA A EFECTOS DE CÁLCULO

## TIPOLOGIA EDIFICATORIA A EFECTOS DE CALCULO:

A efectos de un cálculo exclusivamente teórico (toda vez que la intención según la ficha del PGOU no es desarrollar en el sector en estudio vivienda unifamiliar) y aplicando el producto de mercado del entorno similar al uso del Area de Reparto (vivienda unifamiliar), el producto inmobiliario "tipo" considerado en los cálculos del MRD serían viviendas unifamiliares adosadas/pareadas de 250–300 m<sup>2</sup>c divididas en planta baja + planta primera y bajo cubierta en parcelas de 250 y 350 m<sup>2</sup>.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

Para los comparables ofertados en venta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 2,50 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre	327.850,67 m <sup>2</sup>	5

<b>OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:</b>	NO Terminadas
<b>Alcantarillado:</b>	0,00 %
<b>Vías Públicas:</b>	0,00 %
<b>Abastecimiento de Agua:</b>	0,00 %
<b>Electricidad:</b>	0,00 %
<b>Coste de las obras de infraestructura:</b>	282.480,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 24 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 40 meses

<b>COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:</b>	28.248,00 Euros
--	-----------------

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 24 meses

**Tipo del Crédito hipotecario:** 5,00 %

#### CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 60,00 %

#### Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

40 meses

#### Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 40 meses Límite superior: 42 meses

#### Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 41 meses Límite superior: 43 meses

#### Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

**Pago de las certificaciones mensuales:** A 90 días

#### SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1.109,38 m<sup>2</sup>

#### COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 700,00 Euros/m<sup>2</sup>

**Otros gastos necesarios:** 20,00 %

#### VALOR UNITARIO DE MERCADO:

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre  
**Límite inferior:** 1.550,00 Euros/m<sup>2</sup>    **Límite superior:** 1.600,00 Euros/m<sup>2</sup>

**Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:**

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre	<b>Límite inferior:</b> 20,00 %	<b>Límite superior:</b> 20,00 %
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

**PLAZOS DE VENTA:**

**Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):**

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre	<b>Límite inferior:</b> 42 meses	<b>Límite superior:</b> 44 meses
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

**Porcentaje de ventas al terminar la obra:**

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre	<b>Límite inferior:</b> 60,00 %	<b>Límite superior:</b> 70,00 %
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

**Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):**

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre	<b>Límite inferior:</b> 12 meses	<b>Límite superior:</b> 14 meses
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

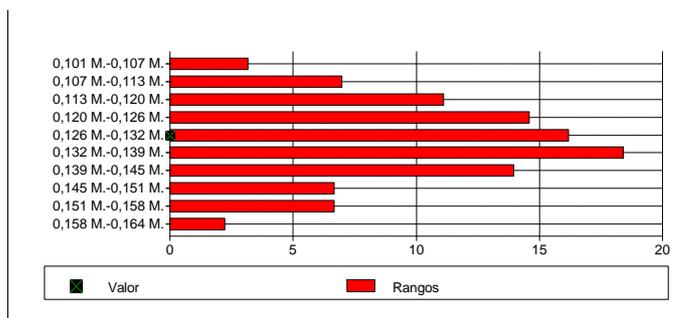
**ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD** Límite inferior: 18,00 % Límite superior: 20,00 %

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

<b>Media:</b>	131.393,56 Euros	
<b>Extremos Absolutos:</b>	100.535,60 Euros y	163.927,99 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	109.316,18 Euros y	154.079,66 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	121.060,85 Euros y	141.680,20 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	0,101 M. hasta	0,107 M.	3,17 %
Desde	0,107 M. hasta	0,113 M.	6,98 %
Desde	0,113 M. hasta	0,120 M.	11,11 %
Desde	0,120 M. hasta	0,126 M.	14,60 %
Desde	0,126 M. hasta	0,132 M.	16,19 %
Desde	0,132 M. hasta	0,139 M.	18,41 %
Desde	0,139 M. hasta	0,145 M.	13,97 %
Desde	0,145 M. hasta	0,151 M.	6,67 %
Desde	0,151 M. hasta	0,158 M.	6,67 %
Desde	0,158 M. hasta	0,164 M.	2,22 %



Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a euros constantes de la fecha de la valoración.

Valor del terreno suponiendo que NO se recompran las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

Los datos a introducir en el MVR están referidos a "Unidades de Aprovechamiento (UAS)"

**Tasa anualizada homogénea con financiación** 19,13

**Tasa anualizada homogénea sin financiación** 14,69

**VALOR TOTAL DEL TERRENO** 129.000,00 Euros

(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de urbanización y gestión pendientes)

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 109.316,18 Euros y 154.079,66 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 18,00 % y 20,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

**NIVEL: 1**
**Aprovechamiento Urbanístico:** 1.109,38 m<sup>2</sup>
**Aprovechamiento Susceptible de Apropiación** 1.109,38 m<sup>2</sup>
**Precios referidos a:** Terreno

**Valor Unitario de Mercado:** 25,12 Euros/m<sup>2</sup>

(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de urbanización y gestión pendientes)

**Valor Unitario de Tasación** 25,12 Euros/m<sup>2</sup>
**Valor de Tasación** 129.000,00 Euros

**VALORES Y COSTES CALCULADOS:**

 Valor Residual **129.000,00 Euros**
**FLUJOS DE CAJA (euros)**

M e s e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	130.129,92	-130.129,92	-130.129,92
1	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-1.113,56
2	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-1.097,43
3	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-1.081,54
4	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-1.065,88
5	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-1.050,45
6	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-1.035,24
7	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-1.020,24
8	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-1.005,47
9	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-990,91
10	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-976,56
11	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-962,42
12	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-948,49
13	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-934,75
14	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-921,22
15	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-907,88
16	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-894,73
17	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-881,77
18	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-869,00
19	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-856,42
20	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-844,02
21	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-831,80
22	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-819,75
23	0,00	0,00	0,00	1.129,92	0,00	0,00	0,00	1.129,92	-1.129,92	-807,88
24	0,00	0,00	0,00	17.746,39	0,00	0,00	0,00	17.746,39	-17.746,39	-12.504,78
25	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-11.539,05
26	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-11.371,96
27	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-11.207,29
28	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-11.045,00
29	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-10.885,07
30	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-10.727,44
31	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-10.572,11
32	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-10.419,02
33	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-10.268,15
34	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-10.119,46
35	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-9.972,92
36	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-9.828,51
37	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-9.686,19
38	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-9.545,93
39	0,00	0,00	0,00	16.616,47	0,00	0,00	0,00	16.616,47	-16.616,47	-9.407,70
40	0,00	0,00	0,00	16.616,47	100.953,58	0,00	0,00	117.570,05	-117.570,05	-65.600,43
41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42	0,00	54.301,23	54.301,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.301,23	29.427,28
43	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	0,00	226,26	226,26	67.898,72	36.263,30
44	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	0,00	452,51	452,51	67.672,47	35.619,10
45	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	678,77	41.550,66	26.574,32	13.784,73

**FLUJOS DE CAJA (euros)**

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Total		Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
		Crédito	Ingresos							
46	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	905,02	41.776,92	26.348,06	13.469,46
47	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	1.131,28	42.003,17	26.121,81	13.160,43
48	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	1.357,53	42.229,43	25.895,55	12.857,52
49	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	1.583,79	42.455,68	25.669,30	12.560,62
50	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	1.810,04	42.681,94	25.443,04	12.269,63
51	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	2.036,30	42.908,19	25.216,79	11.984,43
52	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	2.262,55	43.134,45	24.990,53	11.704,92
53	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	2.488,81	43.360,70	24.764,28	11.430,99
54	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	2.715,06	43.586,96	24.538,02	11.162,54
55	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	2.941,32	43.813,21	24.311,77	10.899,47
56	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	3.167,57	44.039,47	24.085,51	10.641,67
57	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	3.393,83	44.265,72	23.859,25	10.389,06
58	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	0,00	40.871,89	3.620,08	44.491,98	23.633,00	10.141,53
59	13.823,74	54.301,23	68.124,98	0,00	54.359,62	40.871,89	3.846,34	99.077,85	-30.952,88	-13.090,33
60	251.758,15	54.301,23	306.059,38	0,00	0,00	40.871,89	4.072,59	44.944,49	261.114,89	108.829,50
61	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	40.871,89	1.264,07	42.135,96	-25.381,48	-10.425,51
62	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	40.871,89	1.166,83	42.038,72	-25.284,24	-10.235,18
63	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	40.871,89	1.069,59	41.941,49	-25.187,01	-10.048,18
64	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	0,00	972,36	972,36	15.782,12	6.205,00
65	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	0,00	875,12	875,12	15.879,36	6.152,82
66	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	0,00	777,89	777,89	15.976,60	6.100,86
67	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	0,00	680,65	680,65	16.073,83	6.049,11
68	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	0,00	583,42	583,42	16.171,07	5.997,57
69	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	0,00	486,18	486,18	16.268,30	5.946,27
70	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	0,00	388,94	388,94	16.365,54	5.895,19
71	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	0,00	291,71	291,71	16.462,78	5.844,34
72	16.754,48	0,00	16.754,48	0,00	0,00	0,00	194,47	194,47	16.560,01	5.793,73
73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97,24	97,24	-97,24	-33,53

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 26/06/2019 a las 13:51 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CD621I5XQ

## RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m <sup>2</sup> )
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	5	1.109,38
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	0	0,00
Uso industrial	0	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00
Plazas de garaje	0	0,00
Trasteros	0	0,00
Otros usos	0	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	0	0,00
Dotacional	0	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>1.109,38</b>

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**129.000,00 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

#### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

\* Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.

#### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 12729 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Existen discrepancias entre la descripción catastral y la realidad física actual del inmueble, se aconseja proceder a su rectificación.

\* Importante ver apartado observaciones.

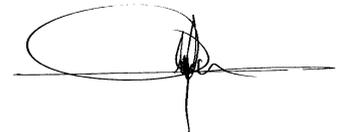
\* Se ha considerado que la finca registral recogida en el presente informe se ubica en la parcela catastral que figura en la nota simple de registro aportada y por tanto dentro del sector en estudio. La superficie de la parcela catastral es considerablemente superior a la registral. Se recomienda la actualización catastral para la finca registral valorada.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 110.000,00 Euros y 130.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.



**TASACIONES INMOBILIARIAS,  
S.A.U.**

En representación de Tinsa, Tasaciones  
Inmobiliarias, S.A.U.



Fdo.: **ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO**  
**ARQUITECTO TECNICO**

Este informe consta de 25 páginas numeradas de la 1 a la 25

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.	
<b>Ver Observaciones</b>	Tasador: <b>ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO</b>
	Titulación: <b>ARQUITECTO TECNICO</b>
	Fecha Visita al inmueble: <b>24-06-2019</b>
	Fecha Emisión del informe: <b>26-06-2019</b>
	Fecha de caducidad del informe <b>25-12-2019</b>

## 12.- OBSERVACIONES

Detreminaciones según ficha del sector NU-SUS-R1

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-R1 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del sector: 1.305.138,00 m<sup>2</sup> .
- Superficie computable del Sector: 1.305.138,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes) 638.756,20 m<sup>2</sup>.
- Superficie total de redes adscritas 638.756,20 m<sup>2</sup>.
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales) 666.381,80 m<sup>2</sup> .

(Ver cuadro en Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> (expresado en vivienda unifamiliar).0,3464 (expresado en el uso global del sector).
- Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,3625 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> (expresado en el uso global).
- Aprovechamiento Total.- 473.156,55 m<sup>2</sup> (expresado en el uso global del Sector). 327.850,67 m<sup>2</sup> c (expresado en vivienda unifamiliar libre).
- Edificabilidad Total.- 473.156,55 m<sup>2</sup> Edificabilidad según uso.-
- Uso residencial unifamiliar libre ..... 0 m<sup>2</sup> c.
- Uso residencial multifamiliar libre ..... 239.002,03 m<sup>2</sup> c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PL..... 37.115,17 m<sup>2</sup> c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PB ..... 170.482,35 m<sup>2</sup> c.
- Uso comercial ..... 26.557,01 m c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

Determinaciones de Gestión.-

\*Sistema de Actuación.

Compensación. Orden de Prioridad.- 1º.

\*Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudios de tráfico pormenorizados.

\*Otras condiciones.-

Deberá urbanizar las redes generales de zonas verdes y viarias que se sitúan en el interior del sector y contribuir a los costos de ejecución del enlace sobre la A-5 en la proporción que corresponde a su aprovechamiento en relación al total del de los sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad. Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

## INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una due diligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

**Inspección ocular.** Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

**Superficies.** La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

**Documentación.** La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

**Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros.** La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

**Información urbanística.** La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

**Cargas.** Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.

No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

## USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo, para uso de su titular\*.

Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(\* En el caso de las finalidades contempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

## PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
<b>Responsable del tratamiento</b>	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
<b>Finalidad del tratamiento</b>	Prestar el servicio de tasación solicitado.
<b>Legitimación del tratamiento</b>	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
<b>Destinatarios (cesiones y transferencias)</b>	Encargados del tratamiento. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
<b>Derechos de las personas interesadas</b>	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
<b>Información adicional</b>	<a href="https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/">Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/</a>

## ANEXO

### DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

**Antigüedad.** Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

**Comparables.** Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

**Depreciación física.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

**Depreciación funcional.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

**Edificio en construcción.** Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

**Edificio en proyecto.** Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

**Elementos especulativos.** Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

**Finca rústica.** Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

**Inmueble en rehabilitación.** Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.  
A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.
- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).  
Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

**Inmueble ligado a una actividad económica.** Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

**Instalaciones polivalentes.** Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

**Niveles urbanísticos del terreno.** A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

**Protección pública.** Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

**Superficie comprobada.** Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

**Superficie construida con partes comunes.** Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

**Superficie construida sin partes comunes.** Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

**Superficie útil.** Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

**Valor de mercado o venal del inmueble (VM).** Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

**Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado.** Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

**Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición.** Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

**Valor de tasación (VT).** Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

**Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).** Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

**Valor máximo legal (VML).** Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

**Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.** Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

**Valoración intermedia de obra.** Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

**Vida útil.** Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



General



General



General



General

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



General



General



General



General

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



General



General



General



General

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



General



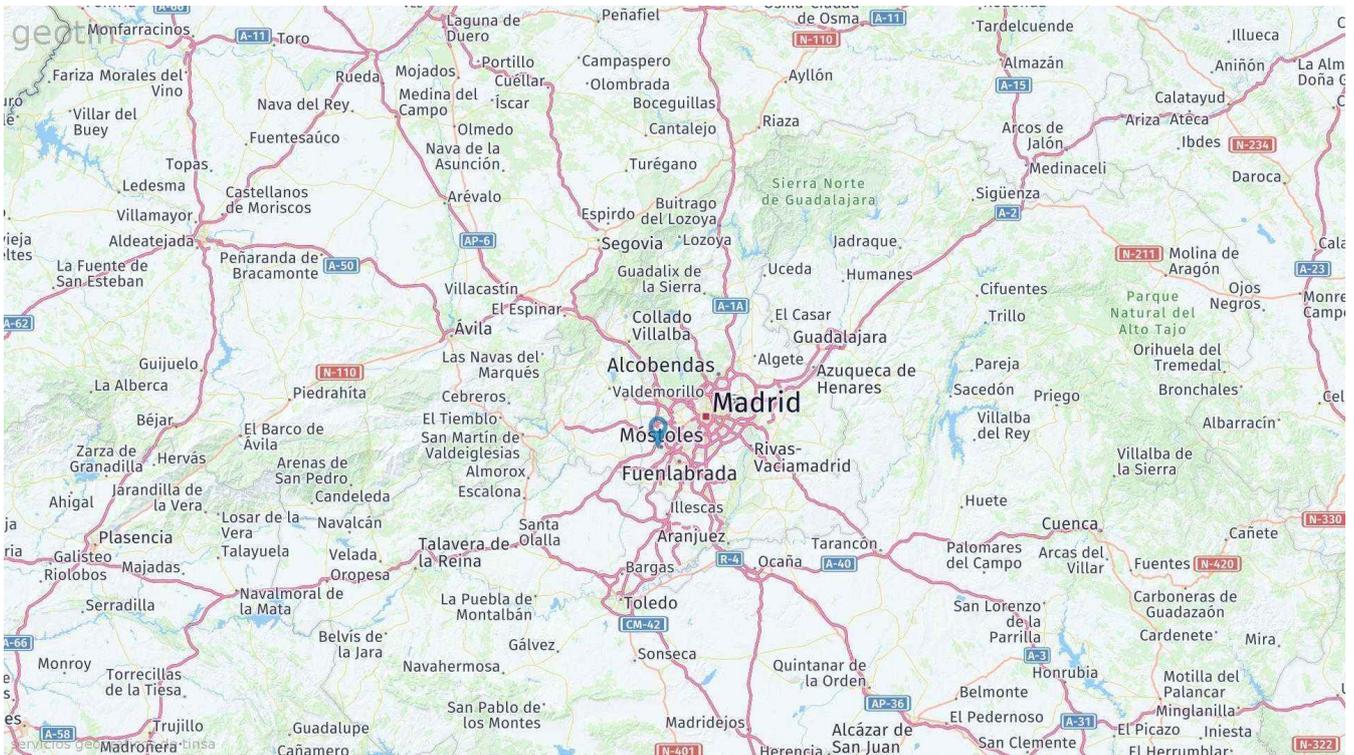
General



General

## PLANO DE SITUACIÓN

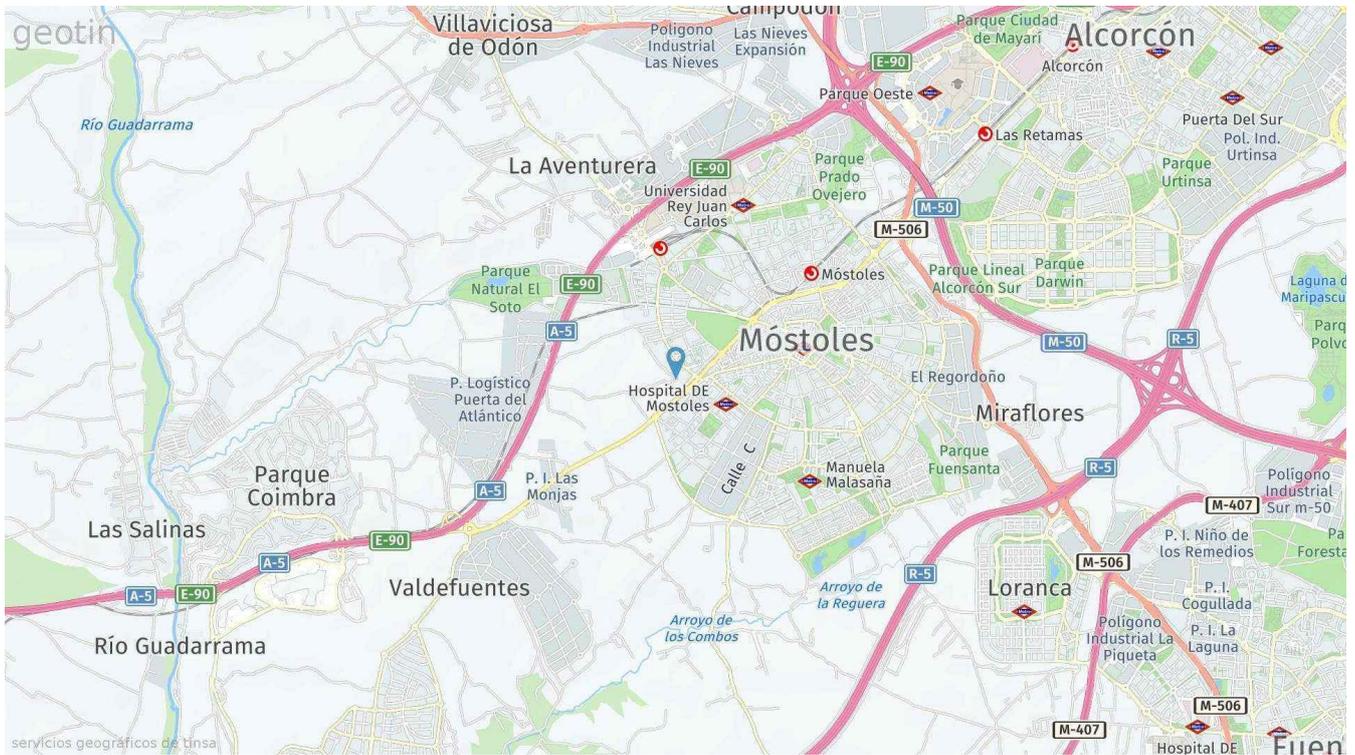
SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Provincia

## PLANO DE SITUACIÓN

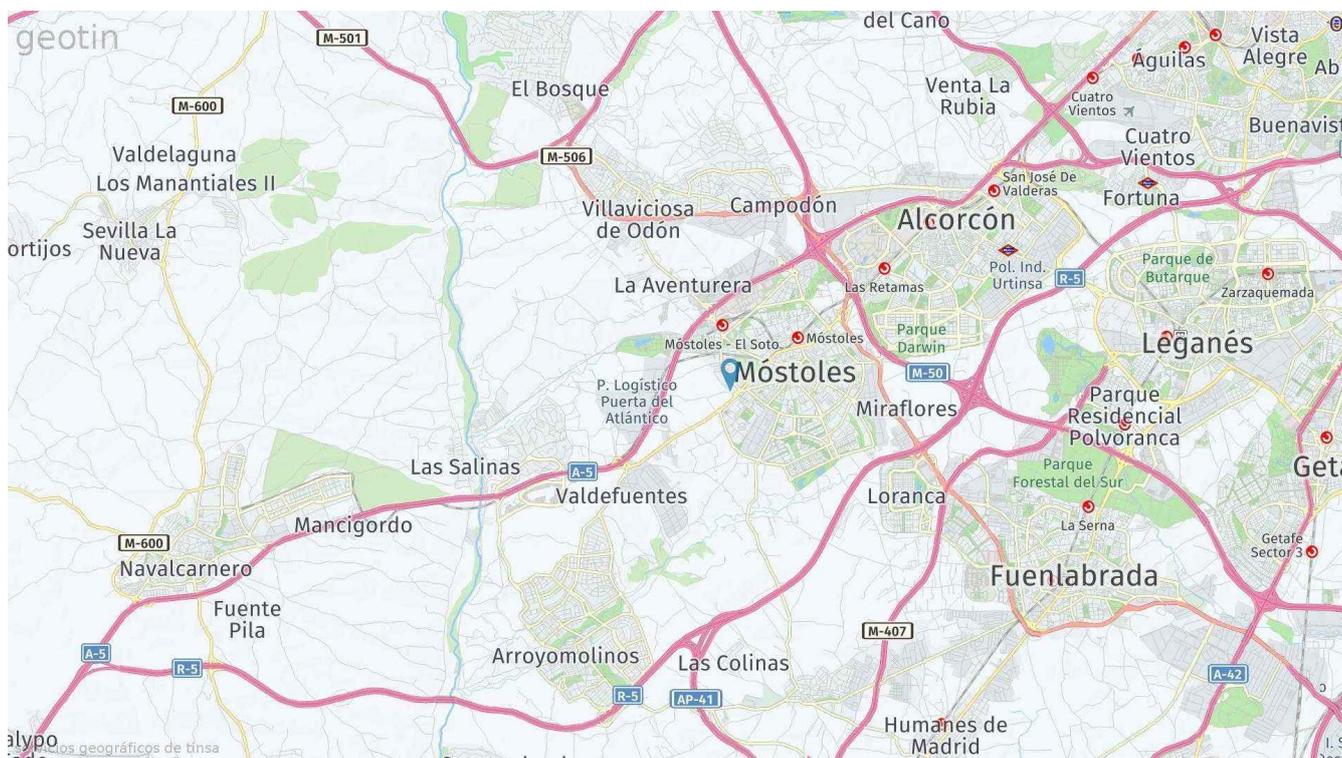
SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Municipio

## PLANO DE SITUACIÓN

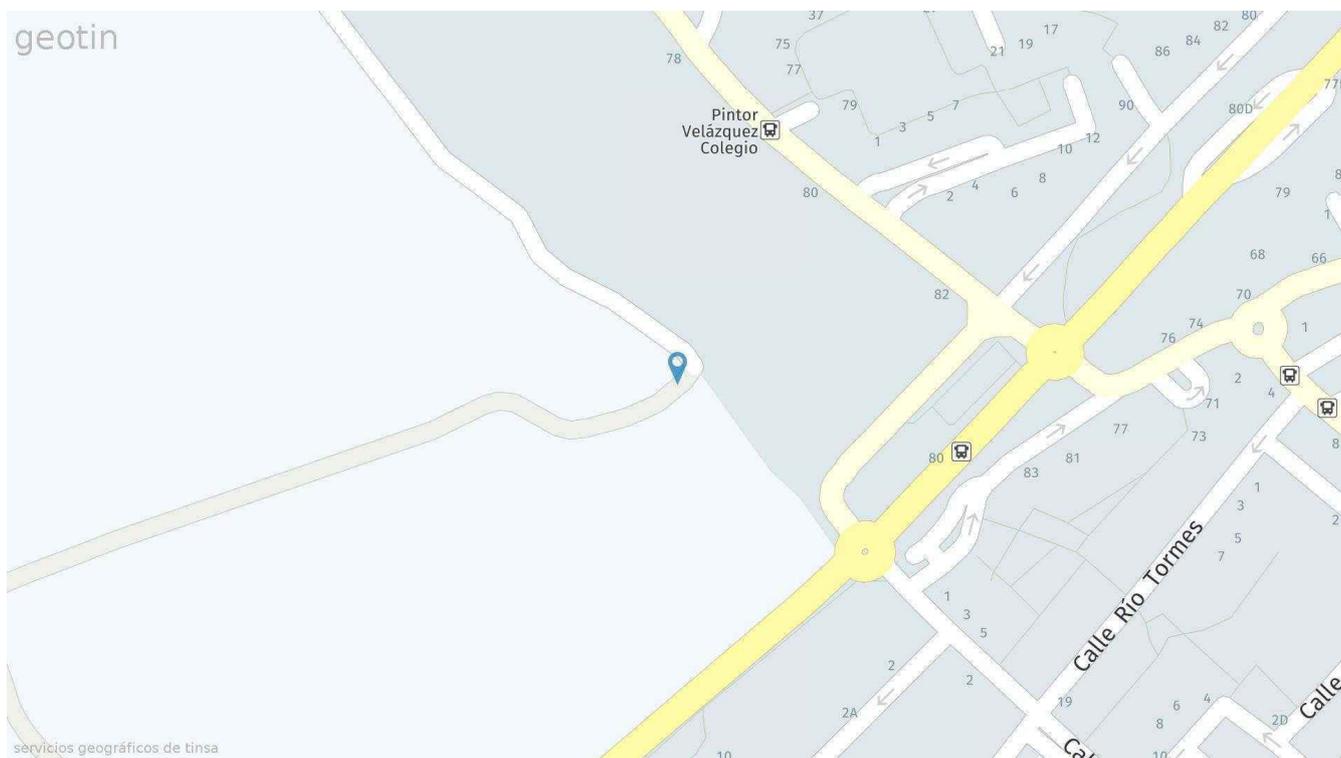
SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Municipio

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

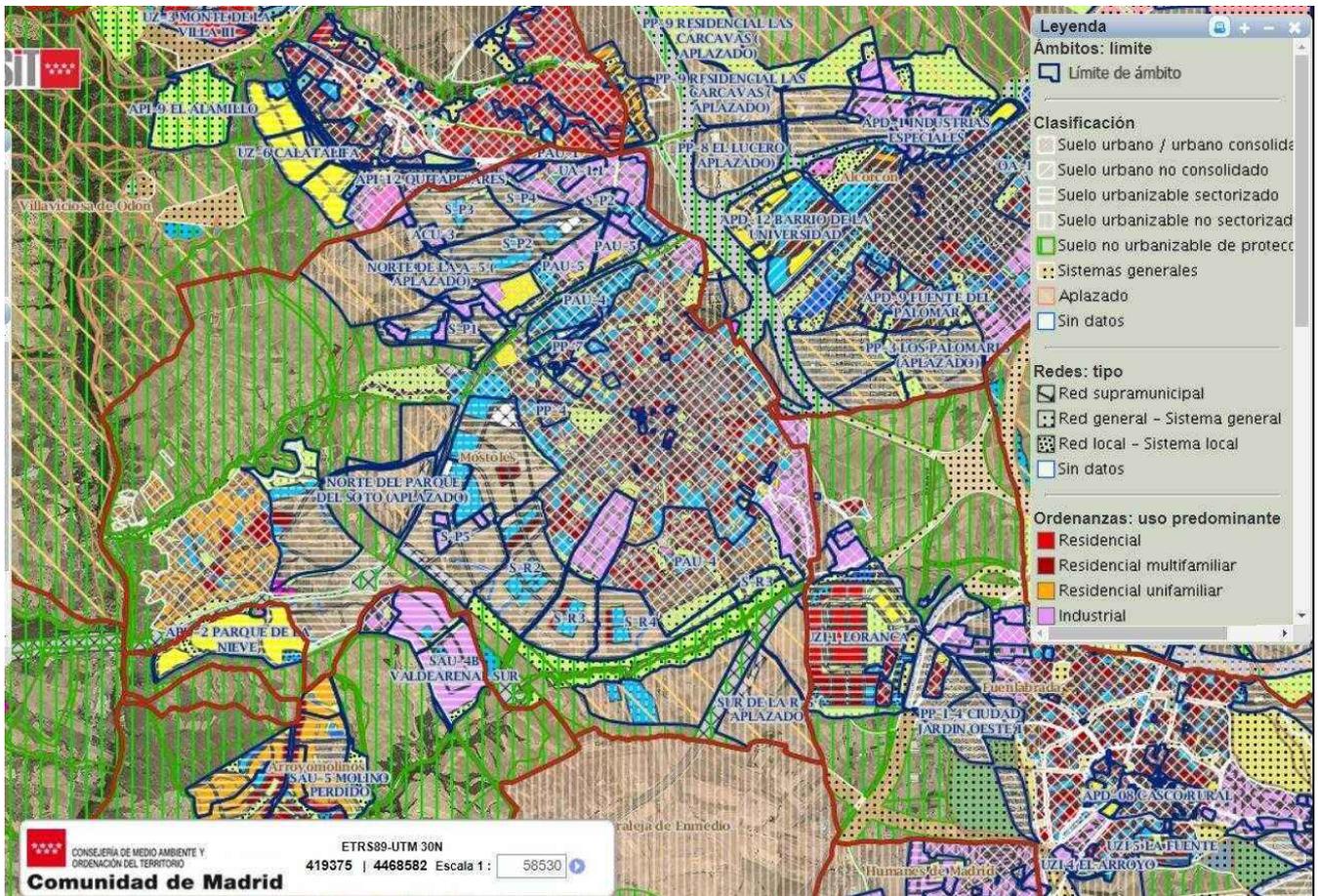


Detalle



## PLANO DE SITUACIÓN

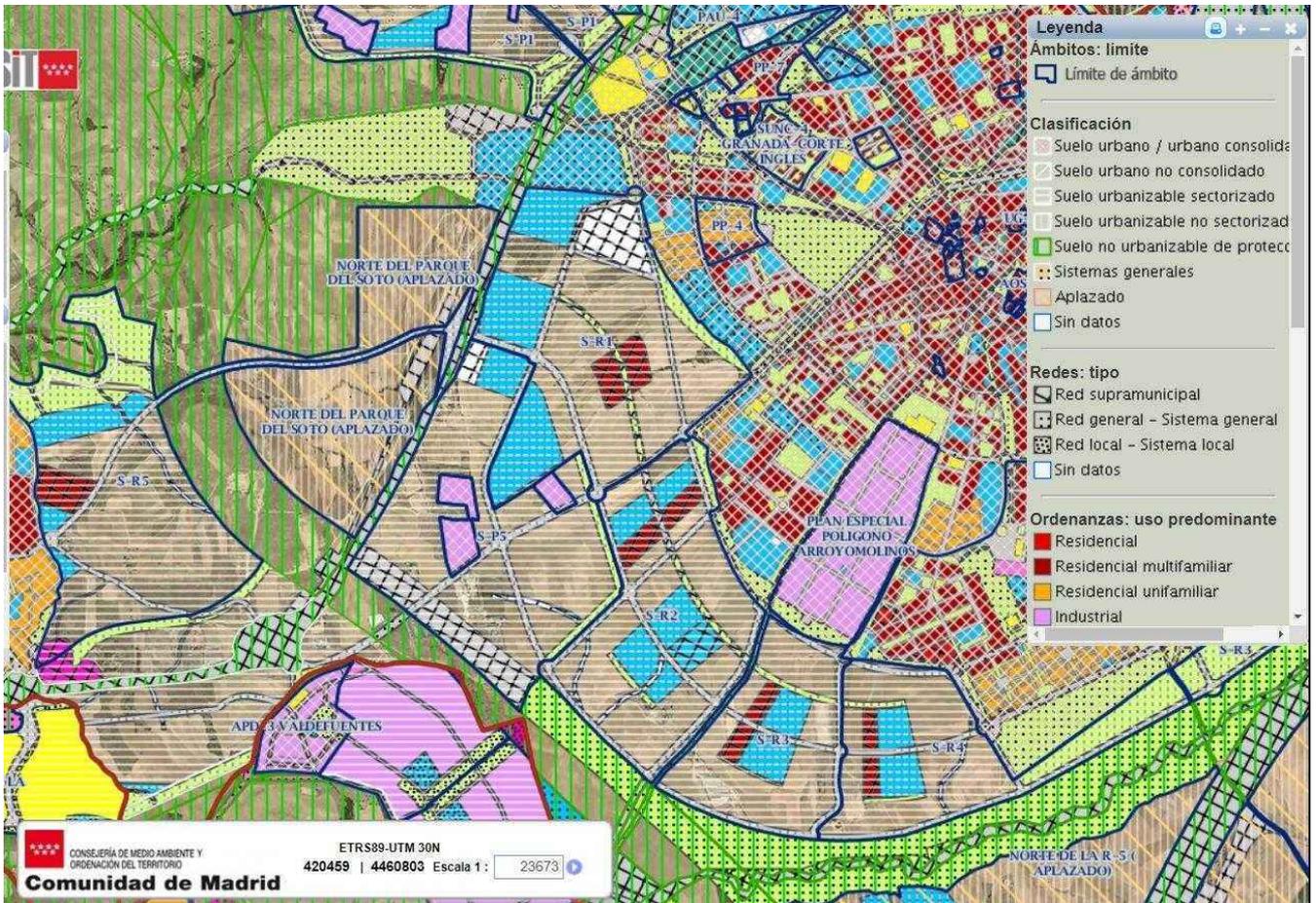
SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Otro

## PLANO DE SITUACIÓN

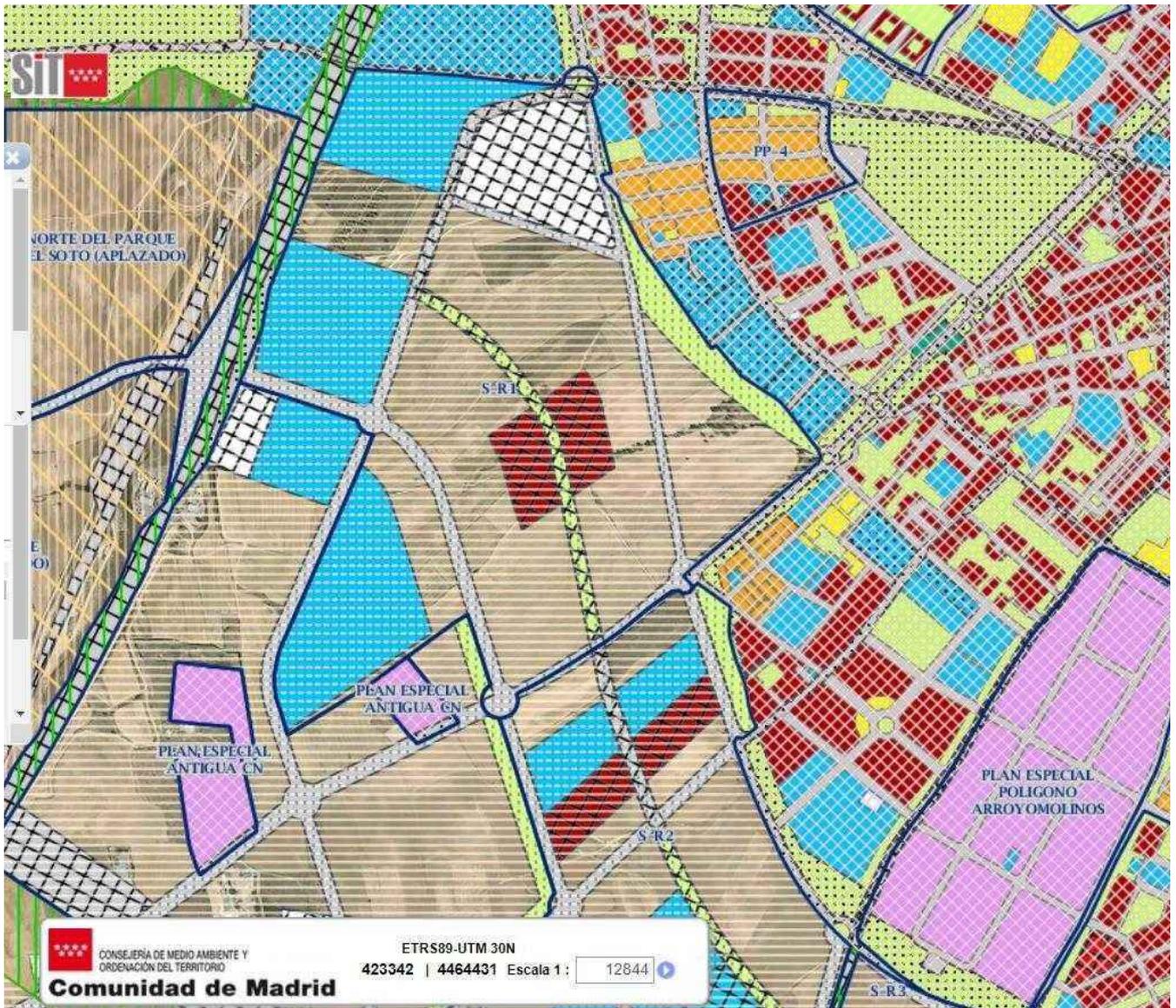
SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Otro

## PLANO DE SITUACIÓN

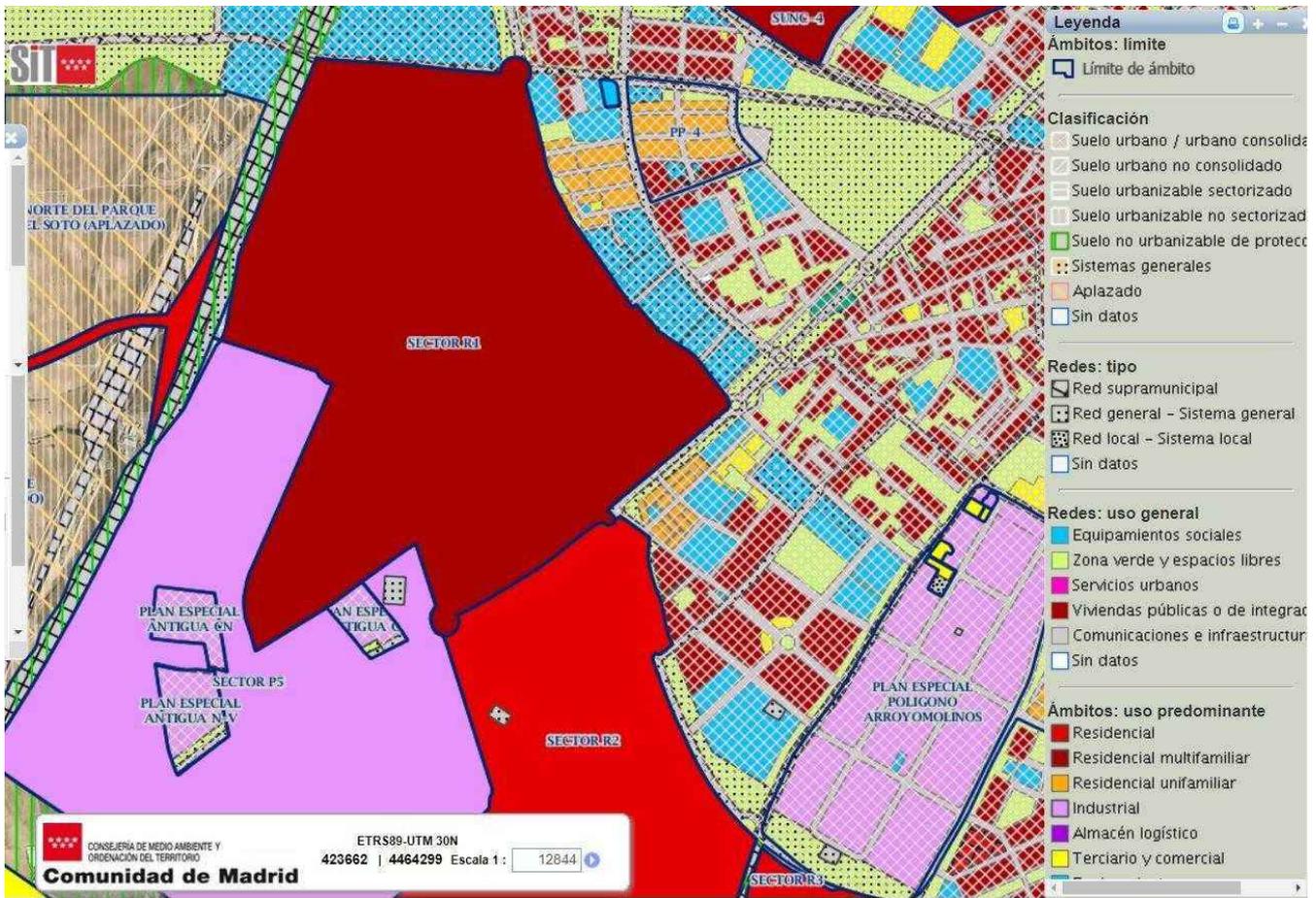
SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Otro

## PLANO DE SITUACIÓN

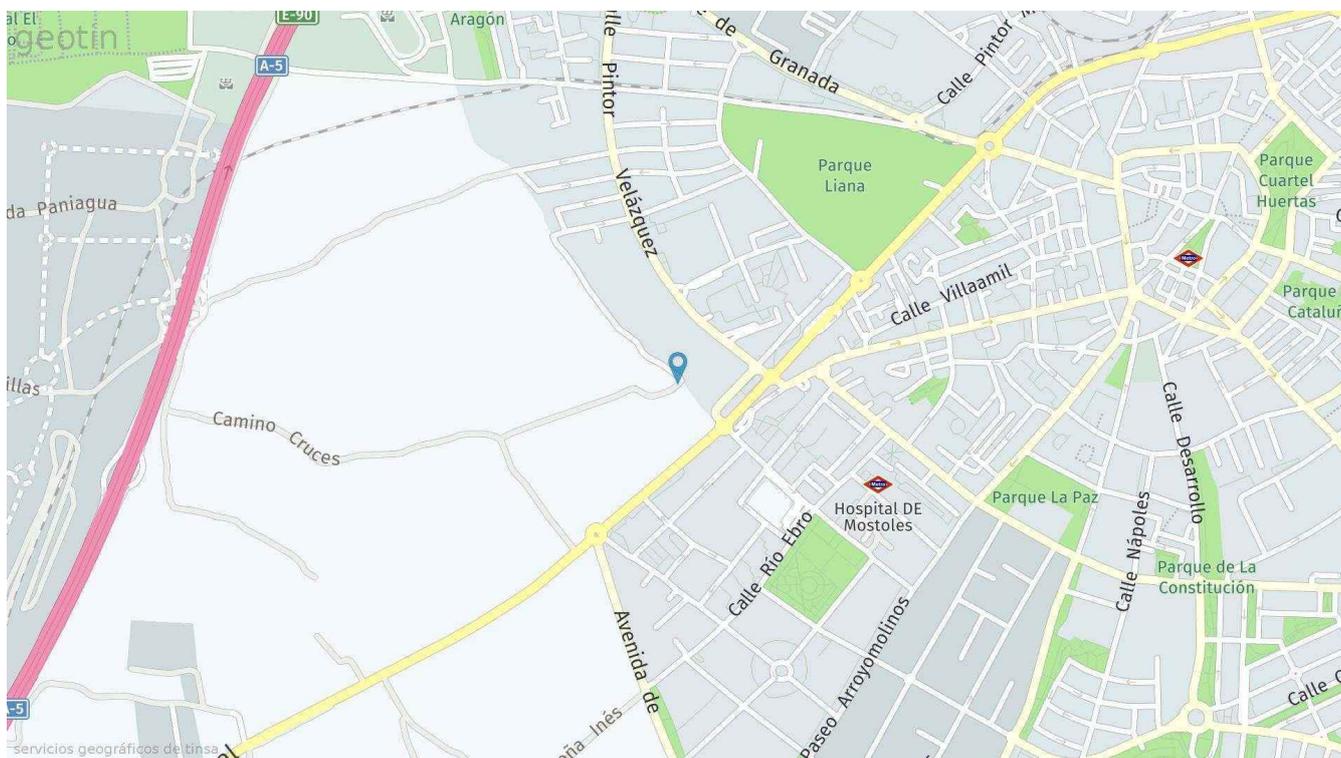
SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Otro

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Detalle

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES NÚMERO TRES**

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

---

FINCA DE MOSTOLES SECC.02 N°: 10032 IDUFIR: 28123000214300  
 PROVIENE DE LA FINCA REGISTRAL 1273  
 Naturaleza RUSTICA: Rústica  
 Localización: PARAJE LA VEREDA DE LAS CRUCES

Ref.Catastral: Poligono:30 Parcela:61  
 Superficies: Terreno: cincuenta y una áreas, treinta y seis centiáreas,  
 Linderos:  
 Norte, RICARDO MEDEM  
 Sur, VEREDA DE LAS CRUCES  
 Este, FELIX ROBLEDO  
 Oeste, VEREDA DE LAS CRUCES  
 SEGUN MANIFIESTAN ESTA CATASTRADA A LOS POLIGONOS 30/31 PARCELA 61.

**TITULARIDADES**

TITULAR	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ROBLEDO PEDRO, MARIA PILAR 20,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros	1353 133 157 1
TITULAR	N. I. F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ROBLEDO BEOTAS, PATRICIA PILAR 4,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros	5273172P 1353 133 157 2
TITULAR	N. I. F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ROBLEDO BEOTAS, NATALIA 4,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros	1177124F 1353 133 157 2
TITULAR	N. I. F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ROBLEDO BEOTAS, FELIX GERARDO 2,600000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros	1183564F 1353 133 157 2
TITULAR	N. I. F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ROBLEDO BEOTAS, FRANCISCO BORJA 4,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros	51068403P 1353 133 157 2
TITULAR	N. I. F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ROBLEDO BEOTAS, ENRIQUE BELTRAN 4,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros	51068404D 1353 133 157 2
TITULAR	C. I. F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
OBRAS Y VIAS S A, 5,405% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 21/02/03, mediante escritura autorizada en Madrid el día 08/01/03 por el Notario DON PEDRO JOSÉ BARTOLOMÉ FUENTES con número de protocolo 20/2003	A16004665 1353 133 157 3

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

BARTOLOMÉ FUENTES con número de protocolo 567/2004

TITULAR	C. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
G. REVILLA S.A., 2,900000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 31/10/05, mediante escritura autorizada en Madrid el día 04/10/05 por el Notario DON LUIS MAIZ CAL con número de protocolo 3.411/2005	A79127494	1577	296	66	9

TITULAR	C. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA SA, 6,000000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 03/07/07, mediante escritura autorizada en Torreldones el día 01/02/07 por el Notario DON BENITO MARTÍN ORTEGA con número de protocolo 1.031/2007	A28158053	1577	296	66	10

TITULAR	C. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA SA, 6,000000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 03/07/07, mediante escritura autorizada en Torreldones el día 01/02/07 por el Notario DON BENITO MARTÍN ORTEGA con número de protocolo 1.032/2007	A28158053	1577	296	66	11

TITULAR	C. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA, 1,030000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 19/04/10, mediante escritura autorizada en Madrid el día 18/01/10 por el Notario DON PEDRO JOSÉ BARTOLOMÉ FUENTES con número de protocolo 171/2010	A83041103	1754	423	86	12

TITULAR	C. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
G.REVILLA S.A., 0,370000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 19/04/10, mediante escritura autorizada en Madrid el día 18/01/10 por el Notario DON PEDRO JOSÉ BARTOLOMÉ FUENTES con número de protocolo 171/2010	A79127494	1754	423	86	12

### CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día treinta y uno de octubre de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de transmisiones patrimoniales y a.j.d..

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A0300006100000S- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

E: 1/30000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

424.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Parcela  
 Límite de Parcelas Vecinas  
 Mobilario y adosa  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**

28092A0300006100000S

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

<b>LOCALIZACIÓN:</b>	Polígono 30 Parcela 61		
	CINCHO, MOSTOLES [MADRID]		
<b>USO PRINCIPAL:</b>	Agrario [Improductivo 00]	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN:</b>	
<b>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:</b>	100,000000	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):</b>	

**PARCELA CATASTRAL**

<b>SITUACIÓN:</b>	Polígono 30 Parcela 61		
	CINCHO, MOSTOLES [MADRID]		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):</b>		<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA:</b>	15.840

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES NÚMERO TRES  
 Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ

### DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MOSTOLES SECC.02 Nº: 12729 IDUFIR: 28123000251480  
 PROVIENE DE LA FINCA REGISTRAL 1640  
**Naturaleza** RUSTICA: Rústica  
**Localización:** PARAJE VEREDA DE LAS CRUCES, Situación: SITIO "EL CINCHO"  
**Ref.Catastral:** Poligono:30 Parcela:61  
**Superficies:** Terreno: cincuenta y una áreas, treinta y seis centiáreas,  
 Linderos:  
 Norte, HEREDEROS DE AGAPITO LORENZO  
 Sur, MIGUEL ROJO  
 Este, ANTONIA GOMEZ, HOY PARCELA 111 DEL POLIGONO 30-31, PROPIEDAD DE HEREDEROS DE PURIFICACION GOMEZ SAN MARTIN  
 Oeste, MARQUES DE BEDMAR  
 ESTA FINCA JUNTO CON LA REGISTRAL 4.754 DEL ARCHIVO COMUN DE MOSTOLES, CONSTITUYEN LA PARCELA 61 POLIGONO 30-31.

### TITULARIDADES

TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ROBLEDO PEDRO, MARIA PILAR	849994Y	1426	190	114	2
20,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros					
ROBLEDO BEOTAS, PATRICIA PILAR	5273172P	1426	190	115	3
4,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros					
ROBLEDO BEOTAS, NATALIA	1177124F	1426	190	115	3
4,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros					
ROBLEDO BEOTAS, FELIX GERARDO	1183564F	1426	190	115	3
2,600000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros					
ROBLEDO BEOTAS, FRANCISCO BORJA	51068403P	1426	190	115	3
4,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros					
ROBLEDO BEOTAS, ENRIQUE BELTRAN	51068404D	1426	190	115	3
4,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros					
OBRAS Y VIAS S A,	A16004665	1426	190	115	4
5,404950% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 21/02/03, mediante escritura autorizada en Madrid el día 08/01/03 por el Notario DON PEDRO JOSÉ					

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 3 de Julio de 2.007

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 3 de Julio de 2.007

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 19 de Abril de 2.010

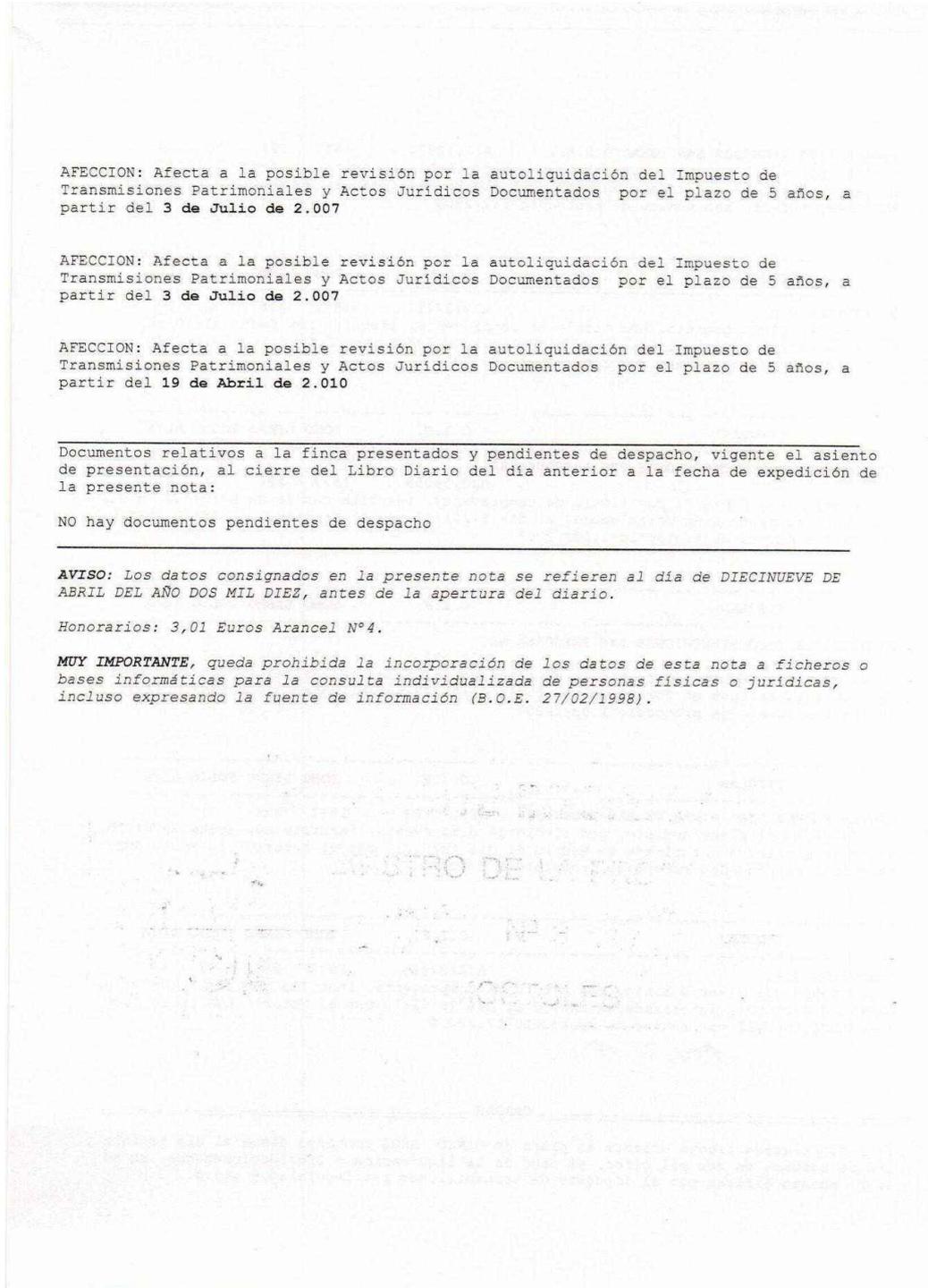
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECINUEVE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ, antes de la apertura del diario.

Honorarios: 3,01 Euros Arancel Nº4.

**MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

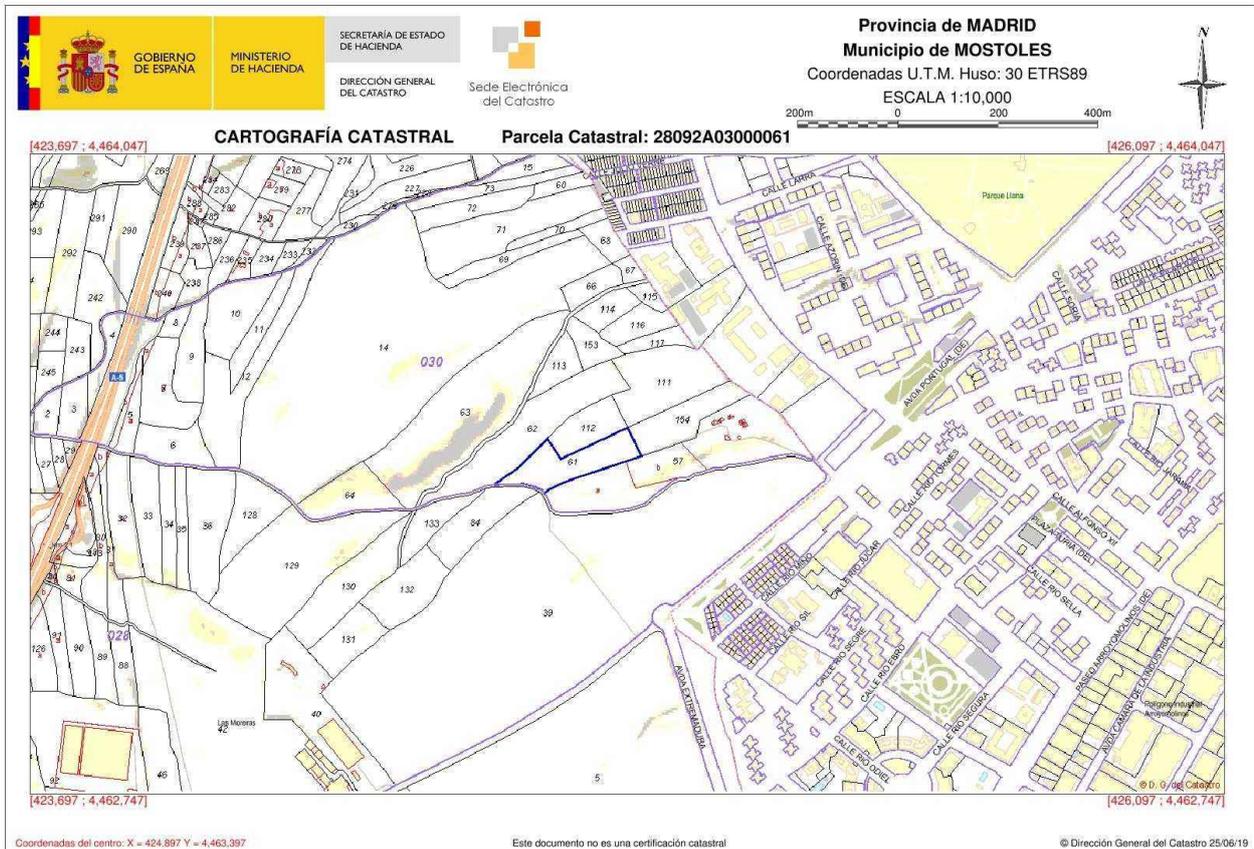
SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>28092A030000610000OS</b>	
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>	
LOCALIZACIÓN: <b>Polígono 30 Parcela 61</b> <b>CINCHO. MOSTOLES [MADRID]</b>	
USO PRINCIPAL: <b>Agrario [Improductivo 00]</b>	AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: <b>100,000000</b>	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]: --
<b>PARCELA CATASTRAL</b>	
SITUACIÓN: <b>Polígono 30 Parcela 61</b> <b>CINCHO. MOSTOLES [MADRID]</b>	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]: --	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ]: <b>15.840</b>
TIPO DE FINCA: --	
<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b>	
INFORMACIÓN GRÁFICA <span style="float: right;">E: 1/3000</span>	
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.	
Martes, 25 de Junio de 2019	
424,900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 --- Limite de Manzana --- Limite de Parcela --- Limite de Construcciones --- Mobiliario y aceras --- Limite zona verde --- Hidrografía	

Ficha catastral (virtual)

## DOCUMENTACIÓN

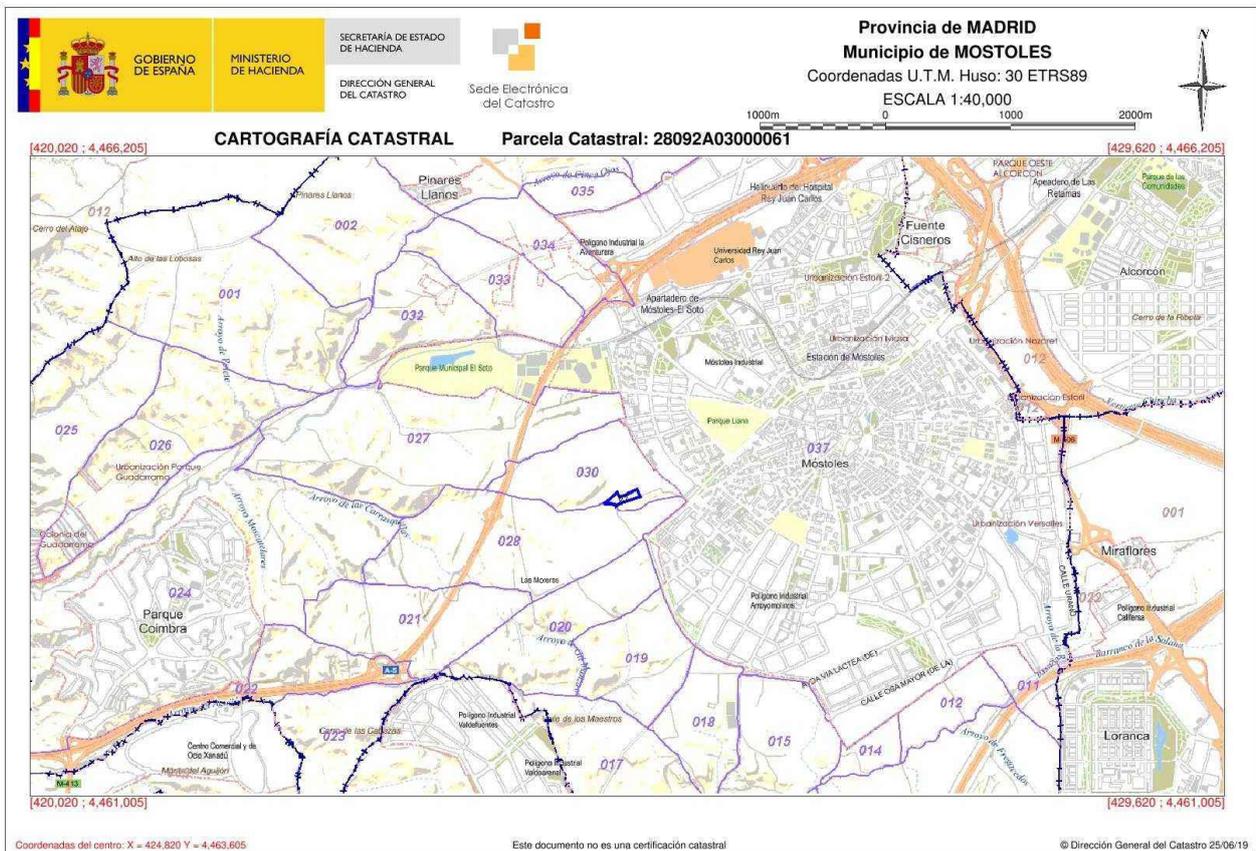
SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Otra documentación catastral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Otra documentación catastral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

CUADRO N.º 1. CÁLCULO DE COEFICIENTES UNITARIOS DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

SECTORES RESIDENCIALES													
SECTORES		R-1		R-2		R-3		R-4		R-5		TOTAL	
SUPERFICIE NETA (m2s)		619.819,00		577.434,90		396.817,74		372.645,60		733.590,00		2.669.217,24	
SUPERFICIE REDES ADSCRITAS (m2s) (excepto cisternas)		685.319,00		468.789,10		342.530,26		340.067,40		444.202,00		2.280.907,76	
SUPERFICIE TOTAL (m2s) (computable)		1.305.138,00		1.046.224,00		739.348,00		712.713,00		1.177.792,00		4.941.125,00	
C. coef. Homog.	Usos pormenorizados	Edificabilidad (m2s)	Aprovechamiento (m2s)										
	Viviendas Unifamiliares	0,00	0,00	107.342,17	107.342,17	113.010,23	113.010,23	114.143,47	114.143,47	228.427,20	228.427,20	562.923,27	562.923,27
-0,99	Viviendas Multifamiliares libere	-239.002,03	-239.002,03	-89.367,58	-89.367,58	35.129,82	-35.129,82	23.403,04	-33.403,04			-396.902,48	-396.902,48
0,58	Viviendas Multifamiliares PL	37.115,17	19.671,04	45.878,80	24.050,77	23.286,62	12.341,91	19.194,63	10.173,15	50.276,77	26.646,69	175.251,99	92.883,55
0,25	Viviendas Multifamiliares PB	170.482,35	42.620,59	108.355,03	27.088,76	86.244,65	21.561,16	70.710,57	17.677,64	40.604,45	10.131,12	476.397,07	119.099,27
	Comercial	26.557,01	26.557,01	5.516,49	5.516,49	3.828,96	3.828,96	3.707,47	3.707,47	4.751,59	4.751,59	44.161,52	44.161,52
	<b>Total Residencial</b>	<b>473.186,56</b>	<b>327.886,67</b>	<b>388.706,27</b>	<b>253.165,96</b>	<b>261.809,28</b>	<b>188.872,09</b>	<b>241.159,18</b>	<b>179.104,78</b>	<b>324.069,04</b>	<b>269.976,60</b>	<b>1.658.636,33</b>	<b>1.215.970,09</b>
Unidad de Medida del Aprovechamiento													
		En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector
Coeficiente de homogeneización del sector		0,6929		0,7116		0,7108		0,7427		0,8331			
Coeficiente de aprovechamiento unitario del área de reparto (m2s/m2s)		0,2400	0,3464	0,2400	0,3373	0,2400	0,3377	0,2400	0,3252	0,2400	0,2881		
Coeficiente de aprovechamiento unitario del sector (m2s/m2s)		0,2512	0,3625	0,2516	0,3539	0,2514	0,3537	0,2513	0,3384	0,2292	0,2752		
Exceso de aprovechamiento del sector (m2s)		14617,55	-21096,15	-11672,20	-16402,30	-8428,57	11858,01	-8053,66	-16844,01	-12671,88	-15210,39	30.100,09	-28.587,77
Edificabilidad real (m2s/m2s)		0,3625		0,3536		0,3537		0,3384		0,2752			

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

CUADRO Nº 2. COMPOSICIÓN DE USOS GLOBALES

SECTORES RESIDENCIALES											
SECTORES	R-1		R-2		R-3		R-4		R-5		TOTAL
	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)									
Usos permisionados:											
Viviendas Unifamiliares:	0,00		307.342,37	30,17	113.010,23	43,22	114.143,47	47,33	228.427,20	70,49	562.923,27
Viviendas Multifamiliares Libres	239.002,03	50,51	89.367,58	25,32	35.129,82	13,43	33.403,04	13,35	0,00	0,00	396.902,48
Viviendas Multifamiliares PL:	37.115,17	7,84	45.378,80	12,76	23.286,02	8,91	19.194,63	7,86	50.276,77	15,51	178.281,99
Viviendas Multifamiliares PB:	170.482,35	36,03	308.355,03	30,46	86.244,63	32,08	70.710,57	29,32	40.604,45	12,53	476.397,07
Comercial:	26.557,01	5,61	5.316,49	1,49	3.828,96	1,40	3.707,47	1,54	4.751,59	1,47	44.161,52
Total Residencial	473.156,56	100,00	385.760,27	100,00	261.508,28	100,00	241.159,18	100,00	324.060,64	100,00	1.655.636,33

SECTORES PRODUCTIVOS													
SECTORES	P-1		P-2		P-3		P-4		P-5		OC		TOTAL
	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)											
Usos permisionados:													
Industria pequeña	51.059,22	19,49	117.833,92	30,01	86.477,31	30,42	36.079,91	33,05	0,00				291.450,36
Gran industria	39.116,09	14,93	73.872,60	18,81	18.168,88	6,39	17.639,07	16,16	0,00				148.796,84
Almacenes:	44.865,92	17,13	29.768,97	7,58	50.411,10	17,74	12.095,26	11,08	0,00				137.140,95
Comercial industrial	60.456,04	23,07	79.829,24	20,33	39.043,13	20,77	23.720,64	23,54	234.292,09	60,07			459.321,14
Terciarío productivo	66.478,20	25,39	91.396,82	23,27	70.143,79	24,68	17.639,07	16,16	116.545,30	29,88	10.474,32	5,12	372.677,49
Hotelero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.220,32	10,08	10.474,32	5,12	49.694,64
Hotelesno ocio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,16	44,88	91.912,16
Gran comercio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,16	44,88	91.912,16
Total Productivo	261.855,46	100,00	392.761,34	100,00	284.244,21	100,00	109.174,06	100,00	390.657,71	100,00	204.772,96	100,00	1.642.905,75

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

### 5.2.3. Sectores en ejecución incorporados

El Plan General incorpora el planeamiento en ejecución procedente del Plan General que se revisa formado por terrenos en dos situaciones diferentes:

- 1.- Suelo Urbanizable Programado o no Programado con urbanización finalizada no recepcionada. Es el caso del PP-10 La Fuensanta, antiguo PAU-1, Residencial Norte y Carretera M-501.
- 2.- Suelo Urbanizable Programado o No Programado con todos los documentos aprobados con la urbanización no totalmente finalizada. Es el caso de los Sectores PP-7 Residencial Sur de la Estación, PP-4 Residencial Avda. de los Deportes, PAU-4 Residencial Sur y PAU-5, industrial de alta tecnología en la margen norte de la A-5.

En ambos casos el documento de la revisión incorpora los documentos aprobados con alguna modificación, en ningún caso sustancial, necesaria para adaptar sus determinaciones o su tejido urbano al propuesto por el Plan General. Cada sector constituye un Área de Reparto independiente, manteniendo los aprovechamientos otorgados por el Plan General que se revisa.

### 5.3. DELIMITACIÓN DE SECTORES

Dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado se delimitan once sectores, seis residenciales, cinco industriales y uno terciario comercial.

El Plan General asigna las redes correspondientes a cada sector en forma que su aprovechamiento unitario coincida en la medida de lo posible con el del área de reparto conformada por todos los sectores y las redes adscritas. Cuando esta coincidencia no ha sido posible, cosa que ocurre en todos los sectores excepto en los sectores residenciales R1 a R4, el Ayuntamiento compensará la diferencia bien mediante la contribución a los costos de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento conforme prevé el Artículo 85 de Ley del Suelo, bien con aprovechamiento propiedad municipal que recuperaría con el exceso de los sectores excedentarios.

A continuación se relacionan los diferentes sectores con su superficie, edificabilidad y composición de usos para definición del uso global y se indican las determinaciones estructurantes exigidas por el Artículo 42.5 de la Ley 9/2001, que son las siguientes:

Delimitación del área de reparto de cargas y beneficios.  
 Señalamiento del uso global y del aprovechamiento unitario-  
 Definición de los coeficientes de homogeneización (reparto hacia el exterior).  
 Fijación del % de viviendas sujetas a protección pública.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

Orden de prioridad y condiciones temporales para la incorporación de cada sector al tejido urbano.

En las Normas Urbanísticas y en el tomo de Gestión se especifican las condiciones específicas respecto a la regulación de usos y edificaciones y en el tomo de Gestión los criterios para la formalización del Plan Parcial y las redes generales que deben estar concluidas y cuya cesión y ejecución es obligación de cada sector.

NU-SUS-R1.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R1.

NU-SUS-R2.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R2.

NU-SUS-R3.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R3.

NU-SUS-R4.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R4.

NU-SUS-R5.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R5.

NU-SUS-P1.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P1.

NU-SUS-P2.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P2.

NU-SUS-P3.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P3.

NU-SUS- P4.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P4.

NU-SUS-P5.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P5.

NU-SUS-OC.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector OC.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

### 5.3.1. Descripción del Área de Reparto

Las características del modelo territorial y sus principales medidas estructurales:

- Nueva estación de cercanías en Parque Coimbra
- Intercambiador de transporte público
- Nuevo acceso a y desde la A-5
- Cinturón de circunvalación S-SO
- Ampliación de Parque Coimbra
- Extensión del uso comercial del "Xanadú"
- Consolidación de la zona productiva al norte de la A-5,

obligan, junto con las directrices emanadas del Gobierno Municipal encaminadas a no establecer costes arbitrarios en la categorización de manera que se dejaran bolsas de Suelo No Sectorizado rodeadas de suelos urbanizados o urbanizables (cual sería el caso de los suelos productivos colindantes con Villaviciosa de Odón, o los suelos residenciales del área Sur-Suroeste), a incluir en Suelo Sectorizado, como se ha dicho, once sectores que de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 84.2 de la Ley 9/01 de la C.M. junto con las redes adscritas constituyen una única Área de Reparto.

Al Área de Reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto (Artículo 84.3) que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones incluidas en dicho área.

El valor de este aprovechamiento unitario será el resultado de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del Área de Reparto.

La superficie del Área de Reparto es, a efectos de cómputo de aprovechamiento (\*), 9.477.419 m<sup>2</sup>s.

El uso característico (predominante) es el de vivienda unifamiliar libre.

El uso global es el uso síntesis de los diferentes usos pormenorizados de los distintos sectores que la integran y que son en porcentaje los siguientes:

(\*) La superficie total del Suelo Urbanizable Programado asciende a 9.510.744 m<sup>2</sup>, ya que incluye 33.325 m<sup>2</sup> de dominio público preexistente que no genera aprovechamiento.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A0300006100000S- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

EMPRESARIOS REUNIDOS SAN IGNACIO S.A., A81612624 1575 295 56 9  
 6,800000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 28/04/04,  
 mediante escritura autorizada en Madrid el día 25/02/04 por el Notario DON PEDRO JOSÉ  
 BARTOLOMÉ FUENTES con número de protocolo 567/2004

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
G. REVILLA S.A.,	A79127494	1575	295	57	10

2,900000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 31/10/05,  
 mediante escritura autorizada en Madrid el día 04/10/05 por el Notario DON LUIS MAIZ CAL  
 con número de protocolo 3.411/2005

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA SA,	A28158053	1575	295	57	11

6,000000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 03/07/07,  
 mediante escritura autorizada en Torrelodones el día 01/02/07 por el Notario DON BENITO  
 MARTÍN ORTEGA con número de protocolo 1.031/2007

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA SA,	A28158053	1575	295	57	12

6,000000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 03/07/07,  
 mediante escritura autorizada en Torrelodones el día 01/02/07 por el Notario DON BENITO  
 MARTÍN ORTEGA con número de protocolo 1.032/2007

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA,	A83041103	1754	423	83	13

1,030000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 19/04/10,  
 mediante escritura autorizada en Madrid el día 18/01/10 por el Notario DON PEDRO JOSÉ  
 BARTOLOMÉ FUENTES con número de protocolo 171/2010

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
G. REVILLA S.A.,	A79127494	1754	423	83	13

0,370000% del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 19/04/10,  
 mediante escritura autorizada en Madrid el día 18/01/10 por el Notario DON PEDRO JOSÉ  
 BARTOLOMÉ FUENTES con número de protocolo 171/2010

### CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día treinta y  
 uno de octubre de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su  
 caso, puedan girarse por el Impuesto de transmisiones patrimoniales y a.j.d..

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

### 5.3.3. Cálculo de los aprovechamientos globales de los diferentes sectores y de sus coeficientes de homogeneización

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 38 de la citada Ley, el uso global de un suelo es el destino funcional que el planeamiento le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Este uso se establecerá con carácter de determinación estructurante de forma que caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.

Es un uso, según aclara la propia Ley, que carece en sí mismo de efectos operativos directos (Art. 38.4) y que requiere de:

1. La regulación de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados contemplados en el Plan.
2. Las relaciones de ponderación u homogeneización entre ellos, fijados de acuerdo con los objetivos urbanísticos perseguidos.

El Plan General de Móstoles contempla los siguientes usos pormenorizados y categorías con los coeficientes de homogeneización que se indican.

#### Del uso genérico estancia y residencia

Uso pormenorizado Residencial con las siguientes categorías:

Residencial unifamiliar libre .....	1
Residencial multifamiliar libre en condominio .....	1
Residencial multifamiliar protegida PL.....	0,53
Residencial multifamiliar protegida PB .....	0,25

Uso pormenorizado Hotelero ..... 0,6

#### Del uso genérico comercio, servicio y ocio

Usos pormenorizados:

Pequeño y mediano comercio y hostelería .....	1
Gran comercio .....	1
Ocio y hostelería.....	1

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

### Del uso genérico productivo

Uso pormenorizado Industria, talleres y almacenes:

Pequeña y mediana industria .....	0,55
Gran industria .....	0,50
Almacenes .....	0,475

Uso pormenorizado Comercio industrial..... 0,7

Uso pormenorizado Terciario productivo, oficinas..... 0,6

De cada uno de ellos plantea la edificabilidad de referencia que se indica.

Residencial unifamiliar libre .....	562.923,27 m <sup>2</sup>
Residencial multifamiliar libre en condominio .....	396.902,48 m <sup>2</sup>
Residencial multifamiliar protegida PL.....	175.251,99 m <sup>2</sup>
Residencial multifamiliar protegida PB .....	476.397,07 m <sup>2</sup>
Pequeño y mediano comercio y Hostelería .....	44.161,52 m <sup>2</sup>
Gran comercio .....	91.912,16 m <sup>2</sup>
Hostelería y ocio.....	91.912,16 m <sup>2</sup>
Hotelero .....	49.694,64 m <sup>2</sup>
Pequeña y mediana industria .....	291.450,36 m <sup>2</sup>
Gran industria .....	148.796,84 m <sup>2</sup>
Almacenes .....	137.140,95 m <sup>2</sup>
Comercio Industrial .....	459.321,14 m <sup>2</sup>
Terciario productivo, Oficinas.....	372.677,49 m <sup>2</sup>

TOTAL ..... 3.298.542,07 m<sup>2</sup>

A efectos de expresar los usos globales se toma como uso de referencia el mayoritario del Área de Reparto (residencial unifamiliar libre) al que se le asigna el valor 1.

Todos estos usos y cuantías se distribuyen en los doce sectores delimitados, seis de ellos de uso genérico estancia y residencia, un sector de uso consumo y ocio y cinco de uso productivo.

En el cuadro nº 1 se relacionan los usos por cada uno de los sectores con la edificabilidad asignada.

En el mismo cuadro se indica el coeficiente de homogeneización del uso global de cada sector calculado como se indica a continuación:

$$\text{Coeficiente uso global} = \%A \cdot Ch_A + \%B \cdot Ch_B + \%C \cdot Ch_C + \dots \%N \cdot Ch_N$$

Siendo: A, B, C...N los usos estructurantes contemplados como usos compatibles en edificio exclusivo en el sector de que se trate y Ch<sub>A</sub>, Ch<sub>B</sub>, Ch<sub>C</sub>,... Ch<sub>N</sub> los coeficientes de homogeneización de dichos usos según la relación anteriormente reseñada.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A0300006100000S- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

CUADRO Nº1. CÁLCULO DE COEFICIENTES UNITARIOS DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

SECTORES RESIDENCIALES													
SECTORES		R-1		R-2		R-3		R-4		R-5		TOTAL	
SUPERFICIE NETA (m2)		519.619,00		557.034,00		396.917,74		372.640,50		725.000,00		2.680.227,24	
SUPERFICIE REDES ADSCRITAS (m2) (excepto existentes)		685.213,00		468.789,10		342.530,26		349.087,40		444.202,00		2.280.907,76	
SUPERFICIE TOTAL (m2) (computable)		1.205.133,00		1.026.224,00		739.348,00		721.727,90		1.177.702,00		4.941.125,00	
Coef. Homog.	Usos permisionados	Edificabilidad (m2)	Aprovechamiento (m2)										
	Viviendas Unifamiliares	0,00	0,00	107,542,37	107,342,37	113,010,23	113,010,23	114,143,47	114,143,47	228,427,20	228,427,20	562,922,27	562,922,27
0,50	Viviendas Multifamiliares Italic	299.002,08	299.002,08	89.587,56	89.587,56	35.129,82	35.129,82	33.403,34	33.403,34	33.403,04	33.403,04	305.907,48	305.907,48
0,50	Viviendas Multifamiliares PL	37.115,17	19.571,04	45.873,86	24.050,77	23.286,50	12.941,91	19.154,82	10.173,15	50.276,77	28.646,68	175.251,99	90.883,56
0,25	Viviendas Multifamiliares PB	170.462,35	42.520,59	108.355,03	27.069,76	65.244,55	21.961,16	73.710,57	17.677,64	40.604,48	10.151,12	475.397,07	119.099,27
	Comercial	26.657,01	26.567,01	5.316,45	5.316,45	3.828,36	3.828,36	3.707,47	3.707,47	4.751,59	4.751,59	44.161,52	44.161,52
	Total Residencial	473.155,56	327.850,67	355.793,27	233.165,96	261.506,29	103.872,09	241.159,16	179.104,76	324.060,24	299.976,64	1.655.636,33	1.215.970,26
Unidad de Medida del Aprovechamiento		En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector
Coeficiente de homogeneización del sector		0,5025		0,7116		0,7138		0,7427		0,8331			
Coeficiente de aprovechamiento unitario del suelo (p=2,0/m2)		0,2400	0,3464	0,2400	0,3373	0,2400	0,3377	0,2400	0,3232	0,2400	0,2381		
Coeficiente de aprovechamiento unitario del sector (m2/m2)		0,2512	0,3625	0,2516	0,3536	0,2514	0,3537	0,2513	0,3384	0,2392	0,2752		
Exceso de aprovechamiento del sector (m2)		-1.4617,50	21.996,15	-11.672,20	10.462,30	9426,57	11.856,01	8053,36	-10614,01	-12.671,88	-10.210,36	93.100,09	28.587,77
Edificabilidad total (m2/m2)		0,3625		0,3539		0,3537		0,3384		0,2752			

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

CUADRO Nº1. CÁLCULO DE COEFICIENTES UNITARIOS DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

SECTORES PRODUCTIVOS																
SECTORES		P.1		P.2		P.3		P.4		P.5		OC		TOTAL		
SUPERFICIE NETA (m2)		361.147,00		658.870,00		463.540,00		172.279,00		753.816,00		629.017,00		3.038.676,00		
SUPERFICIE REDES ADSCRITAS (m2) (excepto existentes)		267.540,00		513.670,00		220.351,00		98.093,00		551.175,00		226.775,00		1.497.616,00		
SUPERFICIE TOTAL (m2) (computable)		628.687,00		1.172.540,00		683.891,00		270.372,00		1.304.991,00		855.792,00		4.536.292,00		
Coef. Homog.	Usos permisionados	Edificabilidad (m2)	Aprovechamiento (m2)													
0,55	Industria pequeña	51.059,22	28.382,67	117.633,00	54.868,05	89.477,31	47.662,50	38.070,31	19.643,94	0,00	0,00	0,00	0,00	231.456,36	153.227,70	
0,3	Gran Industria	39.116,06	19.568,04	73.872,86	36.950,40	13.508,88	9.084,44	17.659,37	8.819,63	0,00	0,00	0,00	0,00	143.796,84	74.389,42	
0,475	Almacenes	44.865,90	21.311,31	29.758,57	14.340,37	50.411,10	23.945,27	12.055,36	5.745,30	0,00	0,00	0,00	0,00	137.140,95	55.141,95	
0,7	Comercio industrial	80.483,04	42.305,23	79.839,24	58.860,47	59.045,13	41.320,19	25.759,84	18.004,45	234.262,09	164.004,46	0,00	0,00	459.321,14	321.524,82	
0,7	Tercero productivo	66.473,30	39.886,92	91.396,82	54.853,09	70.443,78	42.066,27	17.659,37	10.533,44	116.545,30	59.927,18	13.474,32	6.284,56	372.677,48	223.655,00	
0,6	Alquiler	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.293,20	23.532,19	13.474,32	6.284,56	49.654,64	29.815,78	
0,3	Hoteles y ocio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,18	91.912,18	91.912,18	91.912,18	
0,3	Uso comercial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,18	91.912,18	91.912,18	91.912,18	
Total Productivo		281.385,46	151.144,67	382.103,34	228.663,88	264.244,21	164.068,72	109.174,06	62.918,68	330.627,71	257.463,84	204.772,95	196.283,54	1.642.963,74	1.058.610,47	
TOTAL GENERAL														3.259.547,07	2.274.580,56	
Unidad de medida del Aprovechamiento	en V.U.L.	En Uso Global del Sector	en V.U.L.	En Uso Global del Sector	en V.U.L.	En Uso Global del Sector	en V.U.L.	En Uso Global del Sector	en V.U.L.	En Uso Global del Sector	en V.U.L.	En Uso Global del Sector	en V.U.L.	En Uso Global del Sector	en V.U.L.	En Uso Global del Sector
Coefficiente de homogenización del sector	0,5770		0,5770		0,5770		0,5770		0,5770		0,6501		0,6501			
Coefficiente de aprovechamiento unitario del sector (m2/m2)	0,2400	0,4160	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,2506	0,2400	0,2502		
Coefficiente de aprovechamiento unitario del sector (m2/m2)	0,2330	0,4030	0,2330	0,4030	0,2330	0,4030	0,2330	0,4030	0,2330	0,4030	0,2330	0,2530	0,2350	0,2450		
Diferencia de aprovechamiento del sector (m2)	4.540,81	7.969,91	6.607,84	11.757,39	4.927,30	8.526,33	1.892,90	3.279,91	7.734,96	11.716,47	4.196,39	4.373,63	30.100,09	47.581,34		
Edificabilidad real (m2/m2)	0,4028		0,4039		0,4039		0,4028		0,3650		0,2450					

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

De la aplicación de la fórmula anterior resultan los siguientes usos globales con los coeficientes de homogeneización que se indican (los porcentajes de cada uso se relacionan en la Norma Particular de cada sector concreto y en el cuadro nº 2):

### Usos globales residenciales

Uso global R1 (residencial multifamiliar mixto)	
Coeficiente de homogeneización.....	0,6929
Uso global R2 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 1)	
Coeficiente de homogeneización.....	0,7116
Uso global R3 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 2)	
Coeficiente de homogeneización.....	0,7108
Uso global R4 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 3)	
Coeficiente de homogeneización.....	0,7427
Uso global R5 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 4)	
Coeficiente de homogeneización.....	0,8331
Uso global (productivo grado 1º) – Sectores P1 a P4	
Coeficiente de homogeneización.....	0,5770
Uso global (productivo grado 2º) – Sector P5	
Coeficiente de homogeneización.....	0,6601
Uso global OC (comercio y ocio)	
Coeficiente de homogeneización.....	0,9591

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

CUADRO Nº 2. COMPOSICIÓN DE USOS GLOBALES

SECTORES	R-1		R-2		R-3		R-4		R-5		TOTAL	
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)										
Usos parcomarcados	0,00		107.342,37	30,17	113.010,23	43,23	114.343,47	47,33	238.427,20	70,49		
Viviendas Unifamiliares												
Viviendas Multifamiliares Ilim	239.090,00	60,51	88.807,85	26,17	55.129,32	13,45	33.403,24	13,95	0,00	0,00		
Viviendas Multifamiliares PL	37.115,17	7,84	45.379,82	12,76	23.286,52	8,91	19.154,83	7,36	50.276,77	15,51		
Viviendas Multifamiliares PR	120.480,25	30,11	138.553,02	30,46	85.244,55	32,88	73.710,57	29,52	43.614,48	12,93		
Comercial	26.557,01	5,91	5.315,45	1,49	3.826,96	1,46	3.707,47	1,54	4.751,59	1,47		
Total Residencial	473.155,56	100,00	355.703,27	100,00	261.500,28	100,00	241.156,16	100,00	324.060,34	100,00		

SECTORES	P-1		P-2		P-3		P-4		P-5		OC		TOTAL
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )										
Usos parcomarcados													
Industria pequeña	55.659,22	19,59	117.833,92	30,02	85.477,31	30,42	38.079,91	33,35	0,00	0,00			291.150,38
Gran Industria	38.116,09	14,63	73.672,82	18,82	18.506,89	6,39	17.639,37	16,16	0,00	0,00			146.196,84
Almacenes	44.655,92	17,13	29.759,57	7,59	50.411,13	17,74	12.055,36	11,30	0,00	0,00			137.140,95
Comercial Industrial	60.455,04	23,07	79.629,24	20,33	59.946,13	20,77	25.720,54	23,56	234.262,99	60,07			466.321,14
Tercerio productivo	66.473,20	25,39	91.395,82	23,27	70.143,73	24,69	17.639,37	16,16	116.545,30	29,39	10.474,32	5,12	372.977,43
Hotelero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.220,32	10,36	10.474,32	5,12	46.694,64
Hostelería ocio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,18	44,88	91.912,18
Gran comercio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,18	44,88	91.912,18
Total Productivo	251.955,46	100,00	392.701,34	100,00	264.244,21	100,00	109.174,96	100,00	590.657,71	100,00	204.772,95	100,00	1.644.905,75

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

### 5.3.4. Cálculo del aprovechamiento unitario del Área de Reparto

El Aprovechamiento unitario del Área de Reparto se calcula (Art. 86.3) como cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del Área de Reparto.

Como se ha dicho anteriormente, los aprovechamientos urbanísticos se expresan en el uso mayoritario del Área de Reparto que es el residencial unifamiliar resultando los aprovechamientos que se indican en el cuadro antes citado. Dado el procedimiento utilizado para el cálculo del coeficiente del uso global, los anteriores aprovechamientos expresados en el uso global de cada sector coinciden con la edificabilidad, cumpliendo la condición precautoria del Artículo 39.7.

Relación de aprovechamientos de los diferentes sectores

Sector	Aprovechamiento expresado en uso residencial unifamiliar	Aprovechamiento expresado en uso global del sector = edificabilidad
R1	327.850,67 m <sup>2</sup> v.u.l.	473.156,56 m <sup>2</sup> uso global R1
R2	253.165,96 m <sup>2</sup> v.u.l.	355.760,27 m <sup>2</sup> uso global R2
R3	185.872,09 m <sup>2</sup> v.u.l.	261.500,28 m <sup>2</sup> uso global R3
R4	179.104,78 m <sup>2</sup> v.u.l.	241.159,18 m <sup>2</sup> uso global R4
R5	269.976,60 m <sup>2</sup> v.u.l.	324.060,04 m <sup>2</sup> uso global R5
P1	151.144,07 m <sup>2</sup> v.u.l.	261.955,46 m <sup>2</sup> uso global P1º
P2	226.603,68 m <sup>2</sup> v.u.l.	392.701,34 m <sup>2</sup> uso global P1º
P3	164.008,70 m <sup>2</sup> v.u.l.	284.244,21 m <sup>2</sup> uso global P1º
P4	62.966,68 m <sup>2</sup> v.u.l.	109.174,06 m <sup>2</sup> uso global P1º
P5	257.463,84 m <sup>2</sup> v.u.l.	390.057,71 m <sup>2</sup> uso global P2º
OC	196.393,56 m <sup>2</sup> v.u.l.	204.772,96 m <sup>2</sup> uso global OC
<b>TOTAL</b>	<b>2.274.580,56 m<sup>2</sup> v.u.l.</b>	<b>3.298.542,07 m<sup>2</sup></b>

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

Paralelamente, el Plan General determina la superficie correspondiente a los distintos tipos de redes que, por un lado, deben responder a las necesidades de la ciudad y, por otro, no deben ser inferiores a los previstos en los Artículos 37 y 91 de la Ley 9/01 de la C.M. Las necesidades de la ciudad imponen la asunción de las redes generales de los Suelos Urbanos No Consolidados de Reforma Interior.

De acuerdo con el aprovechamiento expresado en el uso global de cada sector, que coincide con la edificabilidad, y teniendo en cuenta para el cálculo de redes generales la edificabilidad de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado citados, las cuantía mínima de las distintas redes es la siguiente:

Redes supramunicipales autonómicas.-

Viviendas Integración Social..... 20/3 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c – 219.933,13 m<sup>2</sup>s  
 Resto redes supramunicipales autonómicas .... 2 x 20/3 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c – 439.866,26 m<sup>2</sup>s

Redes generales.-

Equipamientos ..... 30 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c - 1.063.960,656 m<sup>2</sup>s  
 Zonas verdes .....20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c – 709.307,104 m<sup>2</sup>s  
 Infraestructuras .....20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c – 709.307,104 m<sup>2</sup>s

Las anteriores superficies son las mínimas establecidas en la Ley sobre una edificabilidad total de 3.298.542,07 m<sup>2</sup>c para el caso de las redes supramunicipales y de 3.547.498,06 m<sup>2</sup> para las redes generales. Ahora bien, además de la necesidad de absorber las redes que acabamos de citar, de las características de la ciudad de Móstoles y del modelo territorial planteado resultan unas exigencias de redes que, por un lado, incluyen redes supramunicipales estatales y, por otro, superan, en lo que a infraestructuras y zonas verdes de refiere, los mínimos establecidos en la Ley 9/01.

Como se representa en el Plano de Redes y en el cuadro adjunto, el Plan General incluye en Suelo Urbanizable Sectorizado 71.166 m<sup>2</sup> de redes de red de infraestructuras estatales que forman parte de la red de cauces públicos (3,088 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c), descontado el dominio público hidráulico y 101.797 m<sup>2</sup> de pasillos eléctricos, y ello después de que, a solicitud del Ministerio de Fomento, se haya clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección los terrenos ocupables por las propuestas vías de servicio de la A-5. Asimismo, el tejido urbano de la ciudad exige en el Suelo Urbanizable una red general de infraestructura viaria con una superficie de 794.292,45 m<sup>2</sup> descontando la superficie de aparcamiento en viales, y una superficie de zonas verdes incluido el Suelo Urbano No Consolidado de 862.819 m<sup>2</sup>, superiores a los mínimos legales en 134.584,04 m<sup>2</sup> y 138.918,51 m<sup>2</sup>, respectivamente.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

El Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto será el resultado de dividir la suma de los aprovechamientos globales de todos los sectores, que expresado cada uno en su uso global coincide con la edificabilidad, por la superficie total del Área de Reparto incluidas las redes a adquirir por expropiación.

$$\frac{2.274.580,56}{9.477.419,00} = 0,24$$

Este Aprovechamiento Unitario, expresado en el uso residencial unifamiliar libre (mayoritario del Área de Reparto) equivalen a los siguientes coeficientes en el uso global de cada sector, resultado de dividir dicho coeficiente por su coeficiente de homogeneización.

Sector R1.....	0,3625 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector R2.....	0,3536 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector R3.....	0,3537 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector R4.....	0,3384 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector R5.....	0,2752 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector P1.....	0,4038 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector P2.....	0,4038 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector P3.....	0,4038 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector P4.....	0,4038 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector P5.....	0,3530 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector OC.....	0,2450 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### 5.3.5. Asignación de Redes

La aplicación de estos coeficientes dará lugar a la edificabilidad máxima de cada sector, en función de la cual se asignan las diferentes redes, de forma que en el conjunto del área se alcancen los estándares fijados por el Plan General que son superiores a los establecidos en la Ley 9/01. Dadas las características del modelo territorial propuesto, no es conveniente desde el punto de vista de la gestión asignar a sectores residenciales de la corona S-SE redes previstas en los suelos industriales y, además, el grado de concentración de la edificabilidad en estos últimos lo hace también desaconsejable, toda vez que se alcanzarían alturas demasiado elevadas y una densidad neta más alta de la pretendida por el diseño de ciudad propuesto. Por esta razón aparecen con un déficit de aprovechamiento todos los sectores no residenciales y con un excedente los sectores R-1 a R-4. Será el Ayuntamiento quien, con el aprovechamiento de su propiedad o, como prevé el Artículo 85.1.c) de la Ley 9/2001 aportando a la urbanización la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento, palie estas diferencias.

Las redes asignadas se indican en el cuadro número 3.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

Residencial unifamiliar libre .....	17,066%
Residencial multifamiliar libre en condominio .....	12,033%
Residencial multifamiliar protegida PL.....	5,313%
Residencial multifamiliar protegida PB .....	14,443%
Pequeño y mediano comercio y Hostelería .....	1,323%
Gran comercio .....	2,786%
Hostelería y ocio.....	2,786%
Hotelero .....	1,507%
Pequeña y mediana industria .....	8,836%
Gran industria .....	4,511%
Almacenes .....	4,157%
Comercio Industrial .....	13,925%
Terciario productivo, Oficinas.....	11,298%

El coeficiente del uso global del área de reparto se calcula según se indica a continuación:

$$\text{Coeficiente uso global} = \%A \cdot Ch_A + \%B \cdot Ch_B + \%C \cdot Ch_C + \dots \%N \cdot Ch_N.$$

Siendo: A, B, C...N los usos estructurantes contemplados como usos compatibles en edificio exclusivo en los diferentes sectores y  $Ch_A, Ch_B, Ch_C, \dots, Ch_N$  los coeficientes de homogeneización de dichos usos que se indican en el punto siguiente.

Y es 0,68957 expresado en vivienda unifamiliar libre cuyo coeficiente es igual a la unidad.

### 5.3.2. Los márgenes de oscilación de usos en el uso global

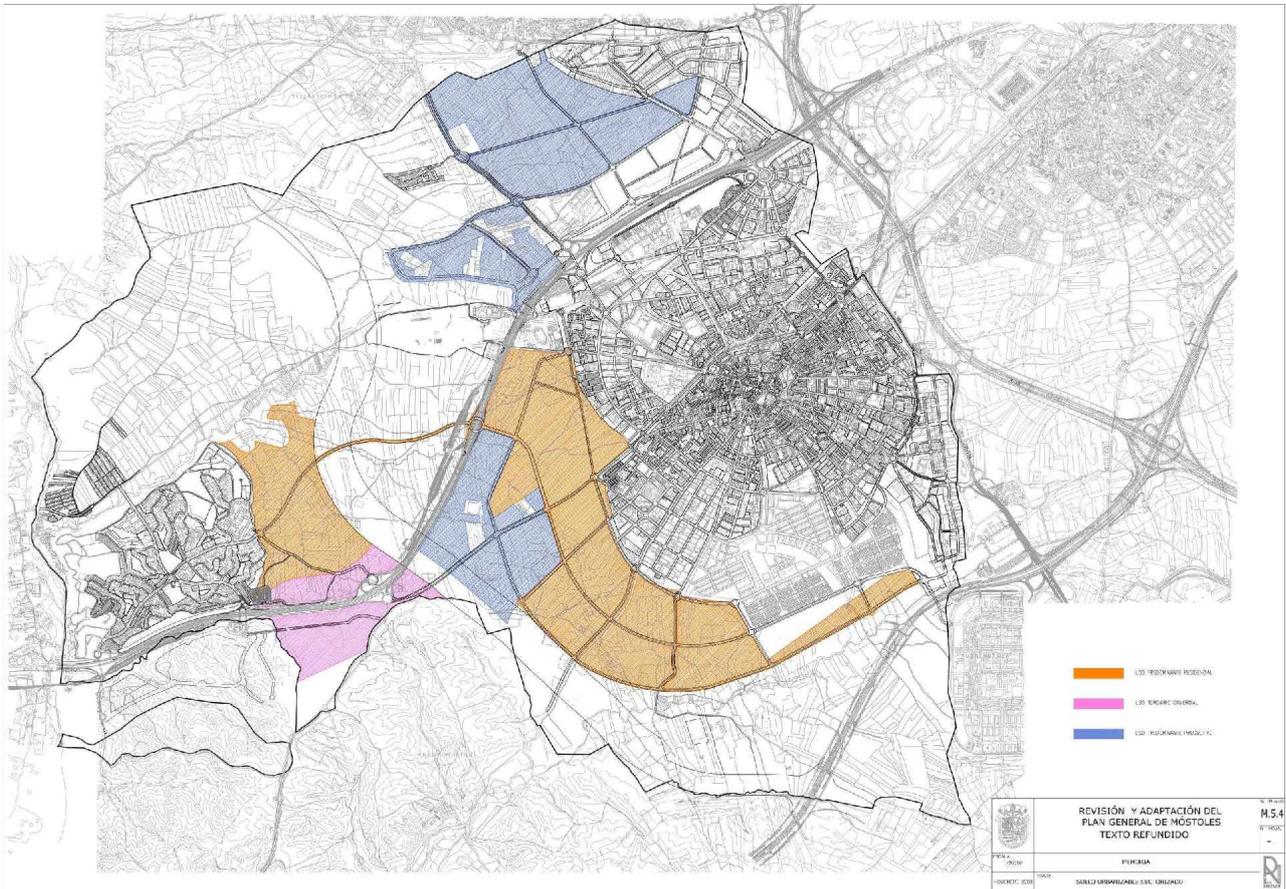
El Plan Parcial, podrá modificar en un 20% el contenido de usos estructurantes establecido en el Plan General con las siguientes condiciones, que se establecen en base a lo dispuesto en el Artículo 38.4 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- No podrá modificarse el coeficiente de homogeneización del uso global.
- No podrá sobrepasarse la edificabilidad máxima fijada en el Plan General.
- En Planes Parciales residenciales no podrá disminuirse la edificabilidad de viviendas protegidas tanto de módulo alto como de módulo bajo.

Esta flexibilidad de usos pormenorizados se puede comprobar analizando la diferente composición de usos en los sectores productivos con un mismo uso global.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

### NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-R1

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-R1 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

#### Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector .....1.305.138,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie computable del Sector .....1.305.138,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes) .....638.756,20 m<sup>2</sup>.
- Superficie total de redes adscritas.....638.756,20 m<sup>2</sup>.
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales) .....666.381,80 m<sup>2</sup>.

(Ver cuadro en Anexo a esta Ordenanza).

#### Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (expresado en vivienda unifamiliar).0,3464 (expresado en el uso global del sector).

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,3625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (expresado en el uso global).

Aprovechamiento Total.- 473.156,55 m<sup>2</sup> (expresado en el uso global del Sector).  
 327.850,67 m<sup>2</sup>c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 473.156,55 m<sup>2</sup>

#### Edificabilidad según uso.-

- Uso residencial unifamiliar libre ..... 0 m<sup>2</sup>c.
- Uso residencial multifamiliar libre ..... 239.002,03 m<sup>2</sup>c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PL..... 37.115,17 m<sup>2</sup>c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PB ..... 170.482,35 m<sup>2</sup>c.
- Uso comercial ..... 26.557,01 m<sup>2</sup>c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

### Número de viviendas de referencia.-

- Libres Multifamiliares .....	1.992
- Protegidas PL.....	343
- Protegidas PB.....	1.705
TOTAL .....	4.040

### Determinaciones de uso.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

#### a) Uso global.-

Residencial multifamiliar mixto. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Residencial unifamiliar libre .....	0%
- Residencial multifamiliar libre en condominio.....	50,51%
- Residencial multifamiliar protegida PL .....	7,84%
- Residencial multifamiliar protegida PB .....	36,03%
- Comercial .....	5,61%

#### b) Uso predominante.-

Residencial multifamiliar libre en condominio.

#### c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- Del uso genérico residencia y estancia

Residencial multifamiliar libre.  
 Residencial multifamiliar protegido.  
 Hotelero.  
 Residencias colectivas.

- Del uso genérico equipamientos

Bienestar social.  
 Deportivo.  
 Docente.  
 Religioso.  
 Sanitario.  
 Servicios Administrativos.  
 Sociocultural.  
 Zonas verdes.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

- Del uso genérico abastecimiento y consumo

Pequeño y mediano comercio.  
 Gran comercio especializado y Gran almacén.  
 Hostelería y ocio.  
 Oficinas.  
 Abastecimiento de combustible (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal).

d) Usos prohibidos.-

- Del uso genérico residencia y estancia.-

Residencias colectivas, cuarteles.

- Del uso genérico equipamientos.-

Cementerio y funerario.  
 Servicios Administrativos.  
 Instalaciones militares.  
 Mataderos.

- Del uso genérico infraestructuras.-

Estación depuradora.  
 Estaciones de mercancías.

Coeficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.-<sup>2</sup>

- Residencial multifamiliar libre en condominio .....	1
- Residencial multifamiliar protegida PL.....	0,53
- Residencial multifamiliar protegida PB .....	0,25
- Hotelero .....	0,6
- Residencias colectivas .....	0,5
- Equipamiento privado .....	0,5
- Comercial .....	1
- Hostelería y ocio.....	1
- Abastecimiento de combustible.....	4
- Oficinas.....	0,6

<sup>2</sup> Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

### Determinaciones de Gestión.-

Sistema de Actuación.- Compensación.  
 Orden de Prioridad.- 1º.

### Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudios de tráficos pormenorizados.

### Otras condiciones.-

Deberá urbanizar las redes generales de zonas verdes y viarias que se sitúan en el interior del sector y contribuir a los costos de ejecución del enlace sobre la A-5 en la proporción que corresponde a su aprovechamiento en relación al total del de los sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

### Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público.-

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, Plan Madrid Dpura.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

### Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.
4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.
5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.
6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

### Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m<sup>3</sup>/día, y de vertido, en m<sup>3</sup>/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

### Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con el Sector 2, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

#### 4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsible con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos

# DOCUMENTACIÓN

**SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA**  
**SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)**

CUADRO 3. ASIGNACIÓN DE REDES A LOS DIFERENTES SECTORES

ID del Sector	Superficie computable del Sector (m2)	Superficie total del sector (m2)	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m2)	Redes supramunicipales (m2)										Redes Generales (m2)						Edificabilidad (m2)		Total Redes (m2)			
				Redes Estatales			Redes Autonómicas				Red de Infraestructuras (*)			Red de Equipamientos		Red de Zonas Verdes		Edificabilidad (m2)	Nuevas Redes Adoritas		Redes Adoritas y existentes				
				Superficie (m2)	Superficie (m2)	Estándar (m2/1000 m2)	Superficie (m2)	Estándar (m2/1000 m2)	Superficie (m2)	Superficie (m2)	Estándar (m2/1000 m2)	Superficie (m2)	Estándar (m2/1000 m2)	Superficie (m2)	Estándar (m2/1000 m2)	Superficie (m2)	Estándar (m2/1000 m2)		Superficie (m2)	Estándar (m2/1000 m2)	Superficie (m2)	Estándar (m2/1000 m2)	Superficie (m2)	Estándar (m2/1000 m2)	
																		Superficie (m2)							Superficie (m2)
RC	1.956.189,00	1.956.189,00	669.991,92	0,00	0,00	56.718,00	11,99	86.958,00			18,97	107.575,00	22,53	897.750,00	64,98	80.600,00	17,33	773.195,00	638.759,20	135,00	638.759,20	135,00			
RD	1.656.237,00	1.028.514,00	569.552,12	19.200,00	2.292,00	1.588	18.495,00	12,60	38.550,00			19,84	118.900,00	32,29	157.920,00	47,11	80.700,00	17,38	358.780,20	416.974,88	125,58	416.974,88	125,58		
RS	799.979,00	799.949,00	911.059,79	0,00	0,00	35.897,00	13,74					0,00	86.320,00	33,00	80.890,00	32,80	120.230,00	45,98	201.500,28	328.317,21	125,56	328.317,21	125,56		
RA	712.713,00	713.811,00	400.363,38	4.940,00	1.090,00	2,02	30.600,00	12,69				0,00	75.657,50	31,37	77.550,00	32,20	115.200,00	47,74	241.159,18	365.097,92	126,00	365.097,92	126,00		
RS	1.177.702,00	1.189.502,00	762.934,00	13.300,00	2.800,00	6,11	48.254,00	14,89	12.974,00			4,06	103.390,00	31,93	100.770,00	31,10	136.070,00	41,99	324.960,04	414.793,00	128,00	414.793,00	128,00		
PI	648.697,00	648.697,00	481.377,00	0,00	0,00	0,00	9.850,00					3,06	81.240,00	31,00	48.140,00	17,61	80.780,00	31,37	261.065,48	217.410,00	83,00	217.410,00	83,00		
PS	677.843,00	985.704,00	646.670,00	29.138,00	4.217,00	5,12	0,00	71.550,00	9.939,00			18,37	81.660,00	13,15	131.500,00	33,49	50.690,00	12,91	332.701,34	325.028,00	83,00	325.028,00	83,00		
PS	703.900,00	713.360,00	467.973,00	79.370,00	1.855,00	27,60	0,00	28.878,00	7.555,00			8,40	26.380,00	9,25	56.850,00	20,00	49.560,00	17,43	284.244,21	235.025,00	83,00	245.375,00	83,00		
PA	370.372,00	371.495,00	179.793,00	22.427,00	1.123,00	30,54	0,00	0,00	0,00			0,00	18.812,00	19,77	27.355,00	24,88	22.710,00	20,82	139.174,00	90.812,00	83,00	91.735,00	83,00		
PS	1.101.999,00	1.126.492,00	769.147,00	7.229,00	1.497,00	1,85	0,00	105.000,00				42,36	75.701,00	19,42	15.100,00	11,56	42.900,00	13,80	390.267,72	339.399,20	86,00	339.399,20	86,00		
QC	655.792,00	837.039,00	659.974,30	9.349,00	1.911,00	1,51	0,00	32.590,00				15,92	53.963,04	25,25	9.257,00	4,00	72.560,00	36,08	234.772,96	176.417,00	86,00	176.417,00	86,00		
Total Sector Unamunicipal Sectorizada	6.477.419,00	9.510.744,00	5.962.831,39	172.963,00	16.831,00	5,24	223.205,00	6,67	455.709,56	15.794,00	13,33	784.292,16	21,38	1.054.533,00	31,97	833.090,00	25,28	3.298.542,00	3.814.591,11	1.065,52	3.814.591,11	1.065,52			
SUNC-1	217.679,00	229.224,00	164.120,00									8.358,00	9,20	27.120,00	30,00	18.000,00	23,00	90.430,00	53.568,00	59,25	53.568,00	59,25			
SUNC-2	21.589,20	31.698,20	21.655,77									961,56	7,29	6.355,00	30,37	2.694,20	12,88	23.920,68	10.011,23	47,95	10.011,23	47,95			
SUNC-3	28.430,00	28.630,00	28.630,00									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.260,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
SUNC-4	10.850,00	95.348,00	64.704,00									0,00	0,00	0,00	0,00	8.950,00	5,61	159.560,00	8.950,00	5,61	8.950,00	5,61			
TOTAL Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado	6.646.285,20	9.895.644,20	6.262.155,94	172.963,00	16.831,00		223.205,00		455.709,56	15.494,00		863.633,05	22,15	1.088.055,00	30,00	862.813,33	23,79	3.325.683,04	3.857.129,04	98,92	3.857.129,04	98,92			

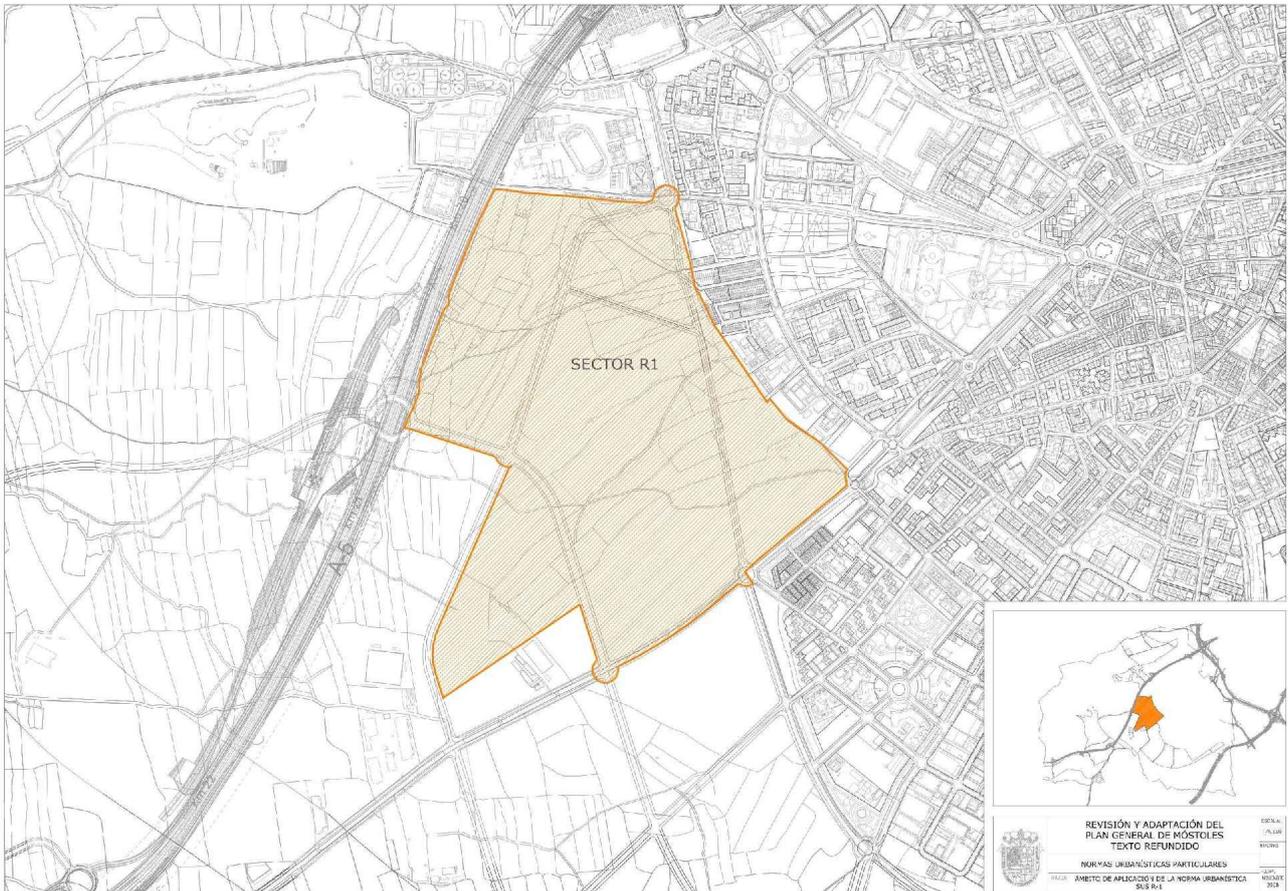
(\*) En la superficie de infraestructuras generales se han incluido los parques urbanos y verde.  
 (\*\*) Las superficies incluidas en esta columna corresponden a suelo de dominio público preexistente que permanece como tal y que, en consecuencia, no son susceptibles de efectos de su urbanización ni, tal como se reflejan en las primeras columnas del cuadro, son suelo de dominio público transitorio o suelo según se especifica en la ficha de cada sector o parcela.

Planeamiento

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 26/06/2019 a las 13:51 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CD621I5XQ

## DOCUMENTACIÓN

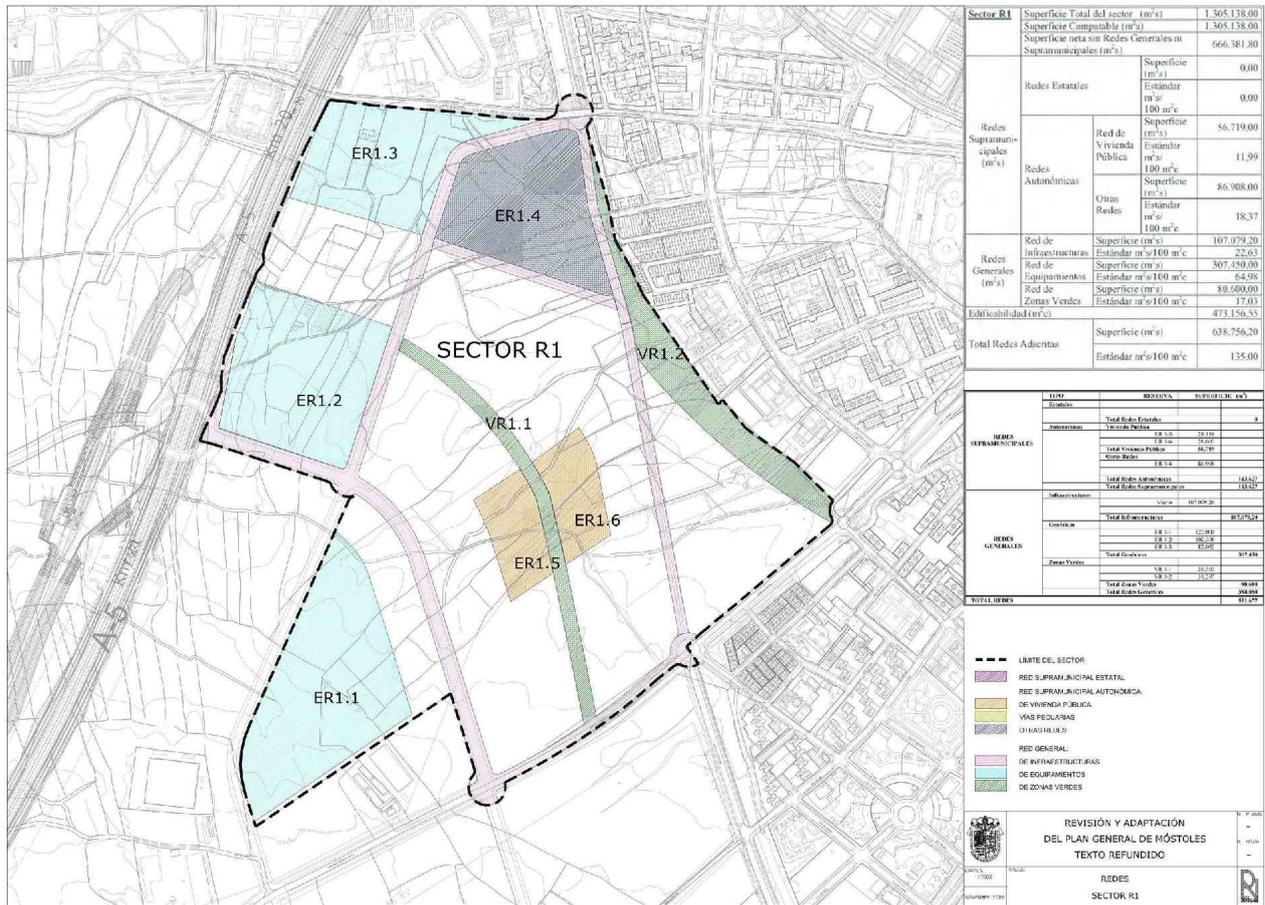
**SOLICITANTE:** CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
**SITUACIÓN:** Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Planeamiento

# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)



Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACIÓN: Sector SR-1 - parcela catastral 28092A030000610000OS- 5.136 m2 de terreno aportados al ámbito (según documentación adjunta), en el municipio de Móstoles, MADRID (28935)

los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar el aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes.

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

6. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.

Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales

Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en la página 23.