

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
N.I.F./C.I.F.nº:	A83041103
Domicilio del Solicitante:	Calle PALIER, Nº 40
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)
Tasador:	MANUEL LOPEZ NIETO (ARQUITECTO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

135.000,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: Si

ADVERTENCIAS:

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.

* En caso de declaración administrativa de incumplimiento de deberes urbanísticos y posterior expropiación de los terrenos, éstos se justipreciarán de conformidad con los criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En caso de ser expropiado, el suelo puede ser justipreciado en un valor menor que el de tasación.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 18-07-2007.

Se aconseja cotejar los datos registrales con los originales.

Registro de la propiedad: MOSTOLES número 3

Sección: 0

NºFinca: 17951

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
Terreno	12.351,00 m²	12.687,00 m²	12.351,00 m²	12.351,00 m²	D

Se adopta la menor entre Registral - catastral. Se compone de las Parcelas 69 y 70 de pg 20

Referencia Catastral 1: 28092A020000690000OW

Referencia Catastral 2: 28092A020000700000OU

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 28123000382900

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

Situación de Ocupación: Se desconoce

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento

Clasificación Urbanística Urbanizable sectorizado (El terreno NO puede considerarse solar.)

¿Está incluido en una Unidad de Ejecución?No

Tipología del Planeamiento General:

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

Según el art 4.1.8 "Orden de Prioridad del desarrollo para el suelo urbanizable sectorizado" los sectores R-2, R-3 y R-4, tienen orden de prioridad 2ª y en éste orden NO podrán producirse hasta no se haya concluido el 70% de la urbanización del inmediatamente anterior.

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Naves (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	Calle FRAGUA, 15 (28933)									
	NAI Sep-2017 CSC			2.594,05	1.341,00	1.750.000,00	12,00	1.540.000,00	0,00	593,67
2	Calle Puerto Navacerrada, 94 (28935)									
	NAI Oct-2017 CSC			2.358,00	2.500,00	1.550.000,00	8,00	1.426.000,00	0,00	604,75
3	Calle PLASENCIA, 47 (28935)									
	NAI Oct-2017 CSC			1.680,00	0,00	1.100.000,00	5,00	1.045.000,00	0,00	622,02
4	Calle PUERTO SOMOSIERRA (28935)									
	NAD Oct-2017 CSC			389,00	0,00	410.000,00	8,00	377.200,00	0,00	969,67
5	Calle Puerto somosierra, 19 (28935)									
	NAD Jun-2017 CSC			670,00	335,00	520.000,00	5,00	494.000,00	0,00	737,31
6	Calle Puerto Navacerrada, 32 (28935)									
	NAD Dic-2016 CSC			450,00	225,00	350.000,00	5,00	332.500,00	0,00	738,89

NAI. NAVE INDUSTRIAL, aislada.

NAD. NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

ENTIDAD TASADORA Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Fecha de referencia 20-10-2017
Encargo recibido de OTROS CLIENTES
Solicitante CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA

Identificación del SUELO

Ref.Catastral 28092A020000690000OWReferencia Catastral 2: 28092A020000700000OU

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

Dirección sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

Sector: SUS P5 Nombre sector: Industrial Terc.Comercial

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		2			
		< 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				4	
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Comercial 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 -19530/17- de fecha 20-10-2017 realizada por MANUEL LOPEZ NIETO tras visita del inmueble el día 10-10-2017. Fecha de Caducidad: 19-04-2018

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935) tiene los siguientes datos:

Situación de Ocupación: Se desconoce

Nombre del Solicitante: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA

N.I.F./C.I.F.nº: A83041103

Domicilio del Solicitante: Calle PALIER, Nº 40

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 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

135.000,00 Euros

VALOR DE TASACIÓN

135.000,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

ADVERTENCIAS:

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.

* En caso de declaración administrativa de incumplimiento de deberes urbanísticos y posterior expropiación de los terrenos, éstos se justipreciarán de conformidad con los criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En caso de ser expropiado, el suelo puede ser justipreciado en un valor menor que el de tasación.

Se desconoce cual es el estado de ocupación del inmueble.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: MOSTOLES número 3

Sección: 0

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
17951	N.A.	A.	Terreno	12.687,00	12.351,00	12.351,00	D
Referencia Catastral 1: 28092A020000690000OW							
Referencia Catastral 2: 28092A020000700000OU							
IDUFIR: 28123000382900							

CERTIFICADO DE TASACIÓN

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: 13.251,00 m²

Se desconoce cual es el estado de ocupación del 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 20 de Octubre de 2017.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

Manuel López Nieto

Fdo.: MANUEL LOPEZ NIETO
ARQUITECTO

Pedro Soria Casado

Fdo.: Pedro Soria Casado
Director Comercial 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
Domicilio del Solicitante:	Calle PALIER, Nº 40

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 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 SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Mostoles, provincia de MADRID (28935)

Geolocalización: **Longitud:** -3,89105 **Latitud:** 40,30791

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 18-07-2007.

Se aconseja cotejar los datos registrales con los originales.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Nº Finca Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm. Sección	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral
17951			VIV	28123000382900	MOSTOLES	3	0	1727	403	73 CENTRO E. PINAR SAN JOSE SA

Se adopta la menor entre Registral - catastral. Se compone de las Parcelas 69 y 70 de pg 20

INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
17951		VIV	28092A020000690000OW *	20	69	0,00 se desconoce	
			28092A020000700000OU *	20	70	0,00 se desconoce	

* La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

SUPERFICIES

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
17951		VIV		N.A.	A.	Terreno	12.351,00 m²	12.687,00 m²	12.351,00 m²	12.351,00 m²	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:

Nota Simple del Registro
 Plano de situación
 Plano del terreno
 Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
 En la documentación registral de fecha 18-07-2017 figura la Ref. Catastral
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 10-10-2017

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Descripción
 Superficies
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Ciudad Importante a Nivel Regional
 Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial
 Población de Derecho: 205.614 Habitantes Evolución Población:

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 0 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 0 años
 Rasgos Urbanos. Tipificación:
 nuevo desarrollo al sur-oeste del municipio entre la A5 y el PAU 4 actualmente en ejecución con obras de urbanización solapadas con la edificación

Nivel de Renta:	Media	Significación del Entorno:	Suburbano
Desarrollo:	Lento	Uso Predominante Principal:	Residencial
Renovación:	No ha comenzado	Uso Predominante Secundario:	Comercial

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras

Alumbrado: No Tiene
 Alcantarillado: No Tiene
 Abastecimiento: No Tiene
 Vías Públicas: No existen

Equipamientos

Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

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: Por debajo del nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 13.251,00 m²

Se adopta la superficie menor entre la registral y la catastral. El Proyecto de Reparcelación confirmará la superficie real capaz de generar los derechos edificatorios a valorar

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: 338.985,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 48 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 66 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 20.339,10 Euros

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

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 48 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

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

Se desconoce si las características morfológicas del terreno pueden dificultar su aprovechamiento.

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.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

Contaminación aparente:

Terreno: No

Construcción: No

Acústica: No

Ambiental: No

Otras: 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 verbal al Técnico Municipal
- 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
	Aprobación
Nº MP/Nombre:	No Necesario

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 no colindante con urbano, pero con infraestructuras de acceso

	Identificador del sector	Denominación
Sector	SUS P5	Industrial Terc.Comercial
Ambito de Gestión / Unidad	SUS P5	Industrial Terc.Comercial

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

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

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

Prevía a la aprobación del Plan Parcial, deberá estar aprobado el Plan de Infraestructuras (A.Def_BO CM 27/02/02/2010), y poner en funcionamiento la depuradora de la Reguera y el enlace con al A-5.

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

Según el art 4.1.8 "Orden de Prioridad del desarrollo para el suelo urbanizable sectorizado" los sectores R-2, R-3 y R-4, tienen orden de prioridad 2ª y en éste orden NO podrán producirse hasta no se haya concluido el el 70% de la urbanización del inmediatamente anterior.

Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización	No	No

Estado de las obras de urbanización: No iniciadas

Observaciones sobre la Urbanización

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 (m²s):	1.106.492,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m²s):	1.104.995,00
Sup. adoptada terreno valorado (m²s):	13.251,00	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	1,20

Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m²s):	0,24000	Uso característico Área Reparto:	Residencial
Aprov. unitario del Sector (UA/m²s):	0,35370	Uso global del ámbito de Gestión:	Industrial
Cesión de aprovechamiento:	10% Aprov.Medio		
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m²e/m²s):	0,33730	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m²e):	390.057,00

Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

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

Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	No
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m²e/m²s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m²e):	4.364,350
Ocupación máxima (%):	0,00		

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

fijados en el PP

Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

a definir en el PP

Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

definida en ficha del PG

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Se desconoce cual es el estado de ocupación del inmueble.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

NAVE INDUSTRIAL, aislada.
(Venta)
Calle, FRAGUA, Nº 15, MOSTOLES (28933)
Fecha 30-09-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.750.000,00	10,00	2,00	1.540.000,00	0,00	593,67

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 2.594,05 m² **Planta baja:** 841,35 m² **Plantas infer.:** 841,35 m² **Plantas super.:** 911,35 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 1.341,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Altura libre: 8,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 3 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Medio **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1995 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 20 años

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

-

NAVE INDUSTRIAL, aislada.
(Venta)
Calle, Puerto Navacerrada, Nº 94, Las Nieves (28935)
Fecha 09-10-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.550.000,00	5,00	3,00	1.426.000,00	0,00	604,75

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 2.358,00 m² **Planta baja:** 982,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 1.376,00 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 2.500,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Altura libre: 8,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 3 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Medio **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1990 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 20 años

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

La nave es independiente, es decir, no linda con otras naves colindantes, lo que le dota de una imagen propia, cuidada y representativa para cualquier marca, evitándose riesgos innecesarios de seguridad ante incendio o intrusión ajenos a la propia actividad. Tiene una superficie de 874 m2 de oficinas desglosados en planta baja (242 m2), primera (314 m2) y segunda (318 m2). En cuanto a la zona de almacén, la superficie construida es de 1.484 m2 repartidos en dos plantas: baja (740m2) y primera (744m2). La altura libre en oficinas es 2,65 m y en zona de almacén, en planta baja 5,10 m y en planta primera la altura es variable entre 4,00 m (aleros) y 6,00 m (bajo cubrera).

NAVE INDUSTRIAL, aislada.
(Venta)
Calle, PLASENCIA, Nº 47, Las Nieves (28935)
Fecha 09-10-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.100.000,00	5,00	0,00	1.045.000,00	0,00	622,02

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 1.680,00 m² **Planta baja:** 560,00 m² **Plantas infer.:** 560,00 m² **Plantas super.:** 560,00 m²

Altura libre: 8,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

Calidad del entorno:	Media	Identificabilidad / Visualización:	Media	Accesibilidad:	Buena
Calidad de ubicación:	Media	Nivel equipamiento y servicios:	Medio	Accesibilidad a la parcela:	Medio
Calidad infraestructura:	Medio	Polivalencia de actividad industrial:	Medio		
Tipificación ubicación industrial:	Polígono industrial				

Nº plantas del edificio: 3 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1990 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 20 años

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Carretera M-506 en la salida m-50, POLÍGONO las nieves, móstoles. Fachada de 200 metro

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Calle, PUERTO SOMOSIERRA, MOSTOLES (28935)
Fecha 09-10-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
410.000,00	8,00	0,00	377.200,00	0,00	969,67

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 389,00 m² **Planta baja:** 229,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 160,00 m²

Altura libre: 4,50 m. **Luz de crujía:** No disp.

Calidad del entorno:	Media	Identificabilidad / Visualización:	Media	Accesibilidad:	Buena
Calidad de ubicación:	Media	Nivel equipamiento y servicios:	Medio	Accesibilidad a la parcela:	Medio
Calidad infraestructura:	Medio	Polivalencia de actividad industrial:	Medio		
Tipificación ubicación industrial:	Polígono industrial				

Nº plantas del edificio: 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** 1 **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2003 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

Nivel última reforma: En bruto

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Calle, Puerto somosierra, Nº 19, Las Nieves (28935)
Fecha 15-06-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
520.000,00	5,00	0,00	494.000,00	0,00	737,31

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 670,00 m² **Planta baja:** 335,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 335,00 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 335,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Altura libre: 8,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2000

Estado conservación: Adecuado a su edad

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Calle, Puerto Navacerrada, Nº 32, Las Nieves (28935)
Fecha 12-12-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
350.000,00	5,00	0,00	332.500,00	0,00	738,89

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 450,00 m² **Planta baja:** 225,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 225,00 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 225,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Altura libre: 8,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1990

Estado conservación: Adecuado a su edad

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 20 años

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

-

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Naves (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	Calle FRAGUA, 15 (28933)									
	NAI	Sep-2017	CSC	2.594,05	1.341,00	1.750.000,00	12,00	1.540.000,00	0,00	593,67
2	Calle Puerto Navacerrada, 94 (28935)									
	NAI	Oct-2017	CSC	2.358,00	2.500,00	1.550.000,00	8,00	1.426.000,00	0,00	604,75
3	Calle PLASENCIA, 47 (28935)									
	NAI	Oct-2017	CSC	1.680,00	0,00	1.100.000,00	5,00	1.045.000,00	0,00	622,02
4	Calle PUERTO SOMOSIERRA (28935)									
	NAD	Oct-2017	CSC	389,00	0,00	410.000,00	8,00	377.200,00	0,00	969,67
5	Calle Puerto somosierra, 19 (28935)									
	NAD	Jun-2017	CSC	670,00	335,00	520.000,00	5,00	494.000,00	0,00	737,31
6	Calle Puerto Navacerrada, 32 (28935)									
	NAD	Dic-2016	CSC	450,00	225,00	350.000,00	5,00	332.500,00	0,00	738,89

NAI. NAVE INDUSTRIAL, aislada.

NAD. NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Observaciones a los testigos:

se aportan testigos del entorno

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.

Características de la Oferta y Demanda:

Desde el 3ºT/2007 se ha producido una paralización importante de la comercialización en el sector residencial.

La escasez de financiación al promotor y al usuario final esta creando un exceso de oferta que tendrá que salir antes de los nuevos desarrollos

En los ultimos meses ha aumentado la financiación por lo que están apareciendno poco a poco cierto movimiento de obra nueva sobre todo de residencial el industrial va mucho más despacio. Además en Mostoles, la administración está desarrolladno nuevos sectores en el norte del municipio por lo que se prevee un desarrollo lento para esta zona

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

El sector P5 tiene el un aprovechamiento tipo del area de reparto es 0,24 m²ch/m²s (referido al viv unif L) y 0,3530 m²/m² expresado en el uso global la edificabilidad total del sector es de 390.057,71 m²c distribuidos en los siguientes usos:

- comercio industrial/ind. escaparate 234.292,09 m²c
- Terciario productivo y oficinas 116.545,30 m²c
- Hotel 39.220,32 m²c

Aprovechamiento TIPO 1.104.995 m²s x 0,2400 m²chunifL/m²s = 265.198,80 m²chunifL

Aprovechamiento unit. 1.104.995 m²s x 0,2330 m²chunifL/m²s = 257.463,37

Se trata de un sector deficitario en UAS 7.735,43

y la cesion de aprovechamiento s/ficha del Area Reparto UAS 24.972,89

luego el aprovechamiento patrimonializable por propietarios es 240.225,91 m²chunifL

Edificabilidad sector patrimonializable 363.941,60 m²edif

Csote de urbanizacion estimado 45 €/m2sb

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 Nº Máximo
Máxima Elementos

Uso industrial adosada / nido nave escapate

390.057,05 m²

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: 338.985,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 48 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 66 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 20.339,10 Euros

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

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 48 meses

Tipo del Crédito hipotecario: 7,00 %

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

Uso industrial adosada / nido nave escapate

42,00 %

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

66 meses

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

Límite inferior: 70 meses

Límite superior: 72 meses

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

Límite inferior: 71 meses

Límite superior: 73 meses

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

Límite inferior: 11 meses

Límite superior: 13 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Uso industrial adosada / nido nave escapate

4.364,35 m²

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Uso industrial adosada / nido nave escapate

250,00 Euros/m²

Otros gastos necesarios: 17,00 %

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

Uso industrial adosada / nido nave escapate

Límite inferior:
575,00 Euros/m²

Límite superior:
620,00 Euros/m²

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

Uso industrial adosada / nido nave escaparate

Límite inferior:
28,00 %

Límite superior:
32,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

Uso industrial adosada / nido nave escaparate

Límite inferior:
71 meses

Límite superior:
75 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

Uso industrial adosada / nido nave escaparate

Límite inferior:
50,00 %

Límite superior:
60,00 %

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

Uso industrial adosada / nido nave escaparate

Límite inferior:
16 meses

Límite superior:
18 meses

Tasa de actualización:

Límite inferior: 22,00 %

Límite superior: 24,00 %

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:

Media: 151.761,37 Euros

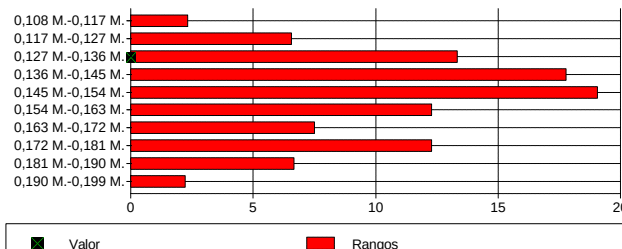
Extremos Absolutos: 108.348,03 Euros y 199.495,06 Euros

Extremos-90% casos: 119.087,55 Euros y 186.427,01 Euros

Extremos-50% casos: 138.442,64 Euros y 164.327,13 Euros

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

Desde	0,108 M.	hasta	0,117 M.	2,33 %
Desde	0,117 M.	hasta	0,127 M.	6,56 %
Desde	0,127 M.	hasta	0,136 M.	13,33 %
Desde	0,136 M.	hasta	0,145 M.	17,78 %
Desde	0,145 M.	hasta	0,154 M.	19,05 %
Desde	0,154 M.	hasta	0,163 M.	12,28 %
Desde	0,163 M.	hasta	0,172 M.	7,51 %
Desde	0,172 M.	hasta	0,181 M.	12,28 %
Desde	0,181 M.	hasta	0,190 M.	6,67 %
Desde	0,190 M.	hasta	0,199 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 "Edificabilidad (m²e)"

Tasa anualizada homogénea con financiación 23,14

Tasa anualizada homogénea sin financiación 20,83

VALOR TOTAL DEL TERRENO 135.000,00 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 119.087,55 Euros y 186.427,01 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 22,00 % y 24,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

Comentarios a los Datos de Testigos y a los obtenidos por el Método del Valor Residual

La inexistencia de crédito para compra de suelo y la actual situación de los potenciales compradores (promotores) hacen que el valor de mercado sea una referencia del valor del suelo en el supuesto de que se desarrolle la promoción inmobiliaria (valor de uso) y no un valor de referencia a efectos de transacción directa del suelo (valor de cambio).

La valoración considera un plazo medio de dos años para la resolución de la crisis de crédito y el relanzamiento del sector inmobiliario. Considerando la volatilidad del mercado inmobiliario se aconseja la revisión de la valoración en un plazo de 6 meses para evaluar la evolución de la situación inmobiliaria

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico: 390.057,05 m²

Aprovechamiento Susceptible de Apropiación 4.364,35 m²

Precios referidos a: Terreno

Valor Unitario de Mercado: 10,19 Euros/m²

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

Valor Unitario de Tasación 10,19 Euros/m²

Valor de Tasación 135.000,00 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **135.000,00 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	0,00	0,00	0,00	0,00	135.000,00	-135.000,00	-135.000,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-536,54
25	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-527,31
26	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-518,25
27	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-509,34
28	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-500,58
29	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-491,97
30	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-483,51
31	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-475,20
32	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-467,02
33	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-458,99
34	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-451,10

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.
35	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-443,34
36	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-435,72
37	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-428,23
38	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-420,87
39	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-413,63
40	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-406,52
41	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-399,53
42	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-392,66
43	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-385,90
44	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-379,27
45	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-372,75
46	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-366,34
47	0,00	0,00	0,00	813,56	0,00	0,00	0,00	813,56	-813,56	-360,04
48	0,00	0,00	0,00	18.654,88	0,00	0,00	0,00	18.654,88	-18.654,88	-8.113,63
49	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-7.626,35
50	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-7.495,21
51	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-7.366,32
52	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-7.239,66
53	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-7.115,17
54	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-6.992,82
55	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-6.872,57
56	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-6.754,39
57	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-6.638,25
58	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-6.524,10
59	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-6.411,92
60	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-6.301,66
61	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-6.193,30
62	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-6.086,80
63	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-5.982,14
64	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-5.879,27
65	0,00	0,00	0,00	17.841,32	0,00	0,00	0,00	17.841,32	-17.841,32	-5.778,17
66	0,00	0,00	0,00	17.841,32	64.919,71	0,00	0,00	82.761,02	-82.761,02	-26.342,49
67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	0,00	0,00	0,00	0,00	55.645,46	0,00	0,00	55.645,46	-55.645,46	-16.524,53
71	29.277,51	0,00	29.277,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.277,51	8.544,78
72	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.110,06	33.591,39
73	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	0,00	0,00	512,36	512,36	116.597,70	32.869,33
74	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	0,00	0,00	1.024,71	1.024,71	116.085,35	32.162,17
75	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	0,00	90.923,96	1.537,07	92.461,03	24.649,03	6.711,74
76	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	0,00	90.923,96	2.049,43	92.973,38	24.136,67	6.459,21
77	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	0,00	90.923,96	2.561,78	93.485,74	23.624,32	6.213,39
78	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	0,00	90.923,96	3.074,14	93.998,10	23.111,96	5.974,11
79	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	0,00	90.923,96	3.586,50	94.510,45	22.599,60	5.741,22
80	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	0,00	90.923,96	4.098,85	95.022,81	22.087,25	5.514,58
81	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	0,00	90.923,96	4.611,21	95.535,17	21.574,89	5.294,03
82	29.277,51	87.832,54	117.110,06	0,00	64.919,71	90.923,96	5.123,57	160.967,23	-43.857,17	-10.576,59
83	421.909,90	87.832,54	509.742,44	0,00	0,00	90.923,96	5.635,92	96.559,88	413.182,56	97.929,65
84	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	90.923,96	2.893,31	93.817,27	-48.332,56	-11.258,46
85	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	90.923,96	2.712,48	93.636,43	-48.151,72	-11.023,47
86	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	90.923,96	2.531,64	93.455,60	-47.970,89	-10.793,23
87	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	2.350,81	2.350,81	43.133,90	9.538,05
88	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	2.169,98	2.169,98	43.314,73	9.413,33
89	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	1.989,15	1.989,15	43.495,56	9.290,09
90	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	1.808,32	1.808,32	43.676,39	9.168,30
91	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	1.627,49	1.627,49	43.857,22	9.047,96
92	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	1.446,65	1.446,65	44.038,06	8.929,04
93	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	1.265,82	1.265,82	44.218,89	8.811,53
94	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	1.084,99	1.084,99	44.399,72	8.695,43
95	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	904,16	904,16	44.580,55	8.580,71
96	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	723,33	723,33	44.761,38	8.467,37
97	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	542,50	542,50	44.942,22	8.355,39

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.
98	45.484,71	0,00	45.484,71	0,00	0,00	0,00	361,66	361,66	45.123,05	8.244,75
99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180,83	180,83	-180,83	-32,47

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	0	0,00
Uso industrial	1	4.364,35
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
TOTAL	1	4.364,35

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

135.000,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

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

ADVERTENCIAS:

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.

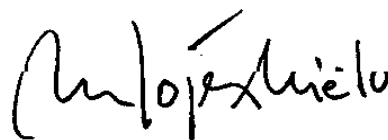
* En caso de declaración administrativa de incumplimiento de deberes urbanísticos y posterior expropiación de los terrenos, éstos se justipreciarán de conformidad con los criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En caso de ser expropiado, el suelo puede ser justipreciado en un valor menor que el de tasación.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 125.000,00 Euros y 140.000,00 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.: MANUEL LOPEZ NIETO
ARQUITECTO

Este informe consta de 19 páginas numeradas de la 1 a la 19

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.

Ver Observaciones	Tasador:	MANUEL LOPEZ NIETO		
	Titulación:	ARQUITECTO		
	Fecha Visita al inmueble:	10-10-2017		
	Fecha Emisión del informe:	20-10-2017	Fecha de caducidad del informe	19-04-2018

12.- OBSERVACIONES

Se valora varias fincas registrales incluidas en el sector SUS P5, según el nuevo PGOU de Mostoles.

Se adopta la superficie menor si bien la superficie real capaz de generar derechos se determinará en la aprobación definitiva del P. de Compensación y reparcelación

El sector P5 tiene un aprovechamiento tipo del area de reparto de 0,24 m²ch/m²s (referido al viv unif L)

La edificabilidad total del sector es de 390.057,71 m²c distribuidos en los siguientes usos:

- comercio industrial/ind. escaparate	234.292,09 m ² c
- Terciario productivo y oficinas	116.545,30 m ² c
- Hotel	39.220,32 m ² c

Aprovechamiento TIPO 1.104.995 m²s x 0,2400 m²chunifL/m²s = 265.198,80 m²chunifL

Aprovechamiento unit. 1.104.995 m²s x 0,2330 m²chunifL/m²s = 257.463,37

Se trata de un sector deficitario en UAS 7.735,43 y la cesion de aprovechamiento s/ficha

del Area Reparto UAS 24.972,89 luego el aprovechamiento patrimonializable por propietarios es 240.225,91 m²chunifL

Edificabilidad sector patrimonializable 363.941,60 m²edif

Coste de urbanizacion estimado 45 €/m²sb

- PLAZOS estimado para el desarrollo;

según el ART, 4.1.8. Orden de prioridad del desarrollo de los diferentes sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, para el Área en el arco S-S0 de la ciudad, que incluye los sectores residenciales 1 a 4, y el orden de desarrollo será el siguiente:

1ª Prioridad.- Sector R-1, su ejecución es necesaria para garantizar la construcción del nuevo enlace con la A-5, el ferrocarril Móstoles-Navalcarnero, el intercambiador de autobuses, la compensación de los terrenos cedidos por la Universidad para el Hospital.

2ª Prioridad.- Sectores R-2, R-3 y R-4, en este orden la aprobación de cada Plan Parcial no podrá producirse hasta tanto se haya concluido el 70% de la Urbanización del sector inmediatamente anterior.

Si no fuera posible el desarrollo del Sector R-5, podrá adelantarse el desarrollo del R-4 para garantizar la oferta de suelo residencial unifamiliar.

Además, previa a la aprobación del Plan Parcial, deberá estar aprobado y ejecutado el plan del Infraestructuras Hidráulica y el Proyecto del enlace de con la A5.

Ambos los está realizadno el Aytº en estos momentos.

Los cuatro sectores residenciales R1, R2, R3 y R4 tienen previsto 10.988 viviendas para desarrollar.

En estos momentos están en desarrollo de urbanización y edificación los sectores que provienen del PG anterior, PP4, PP7 y el PAU4, con unas 250, 723 y 2222 viviendas en total

8230 viviendas en total.

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
 SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



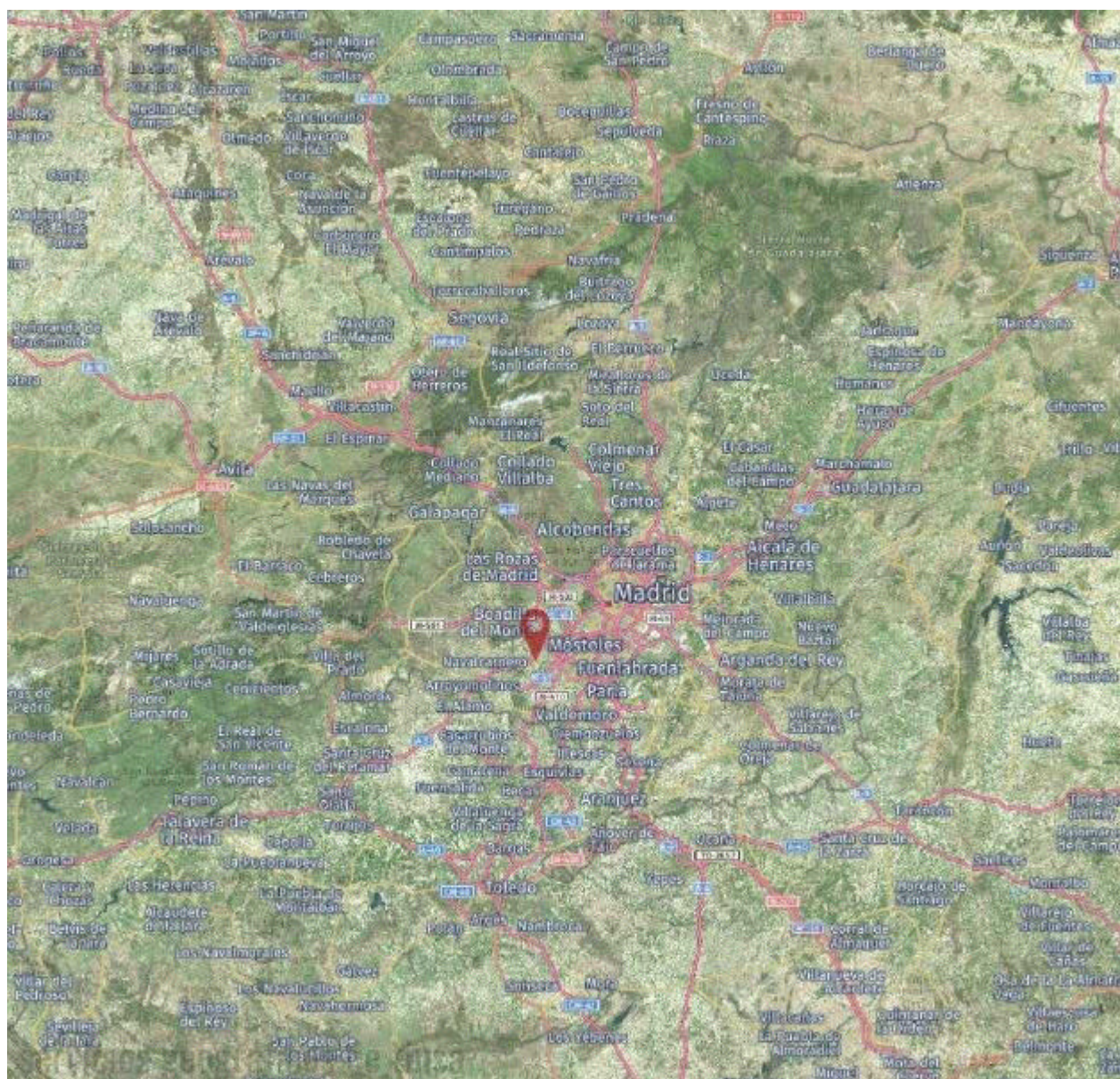
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
 SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



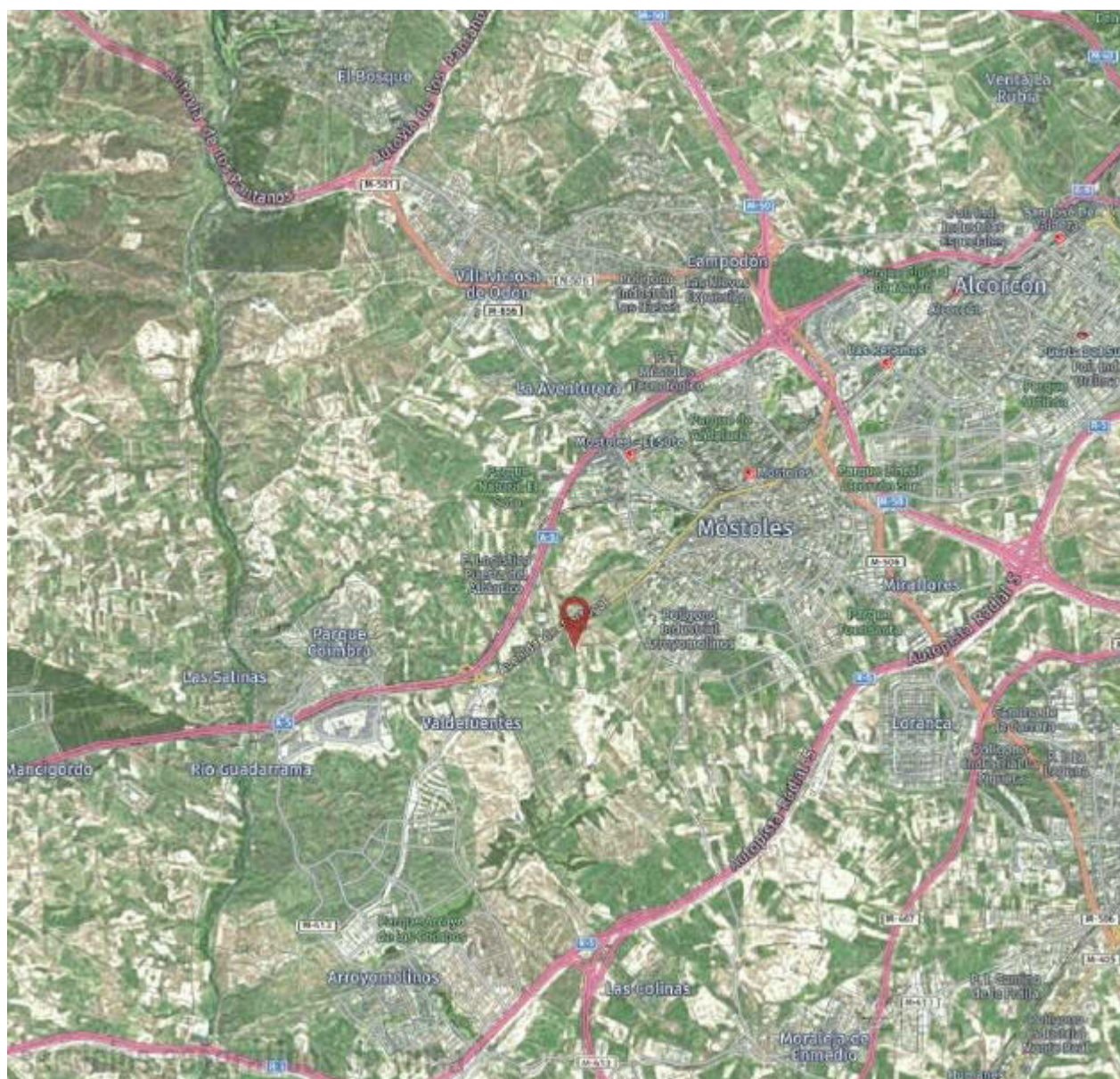
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



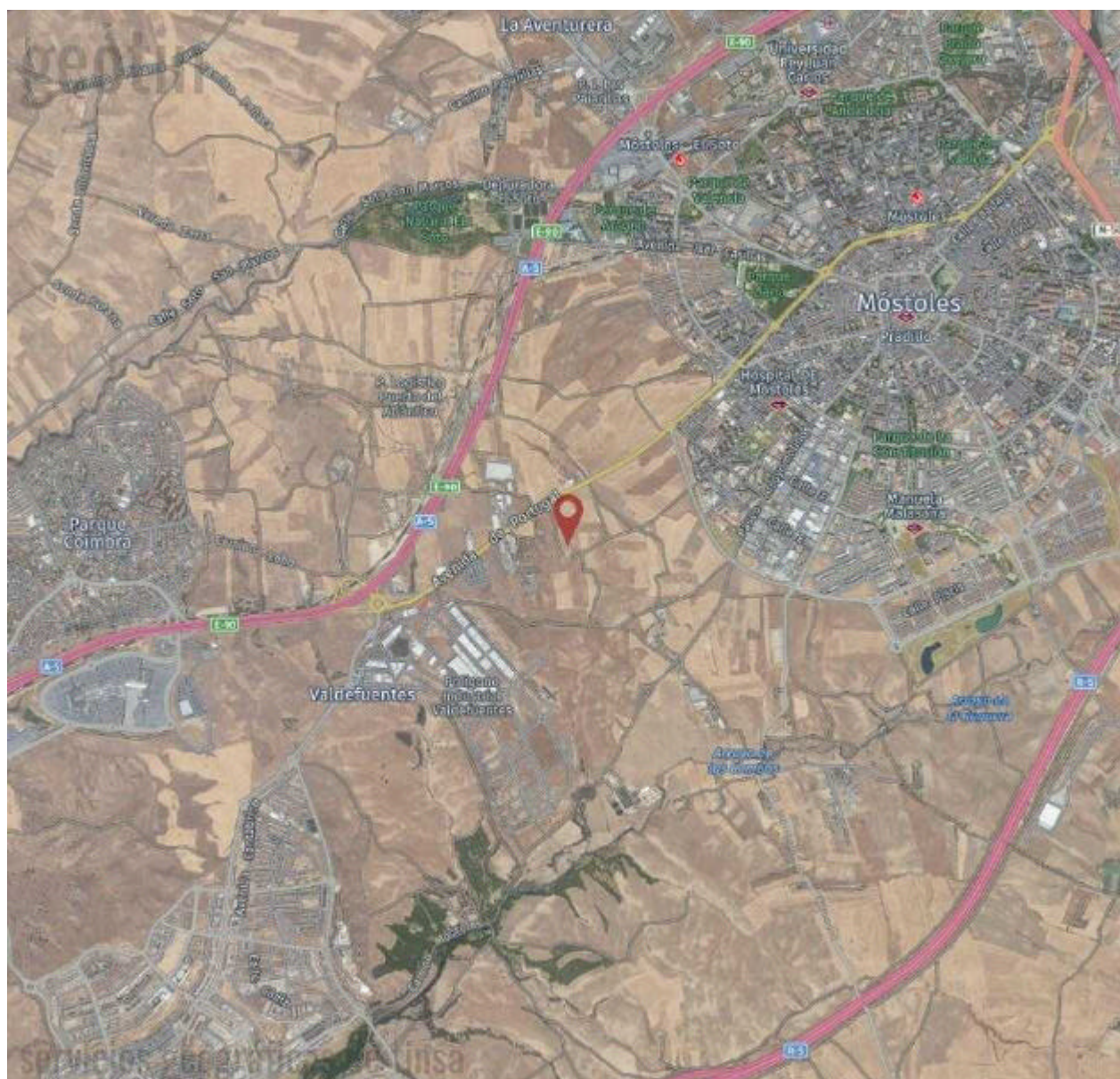
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
 SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



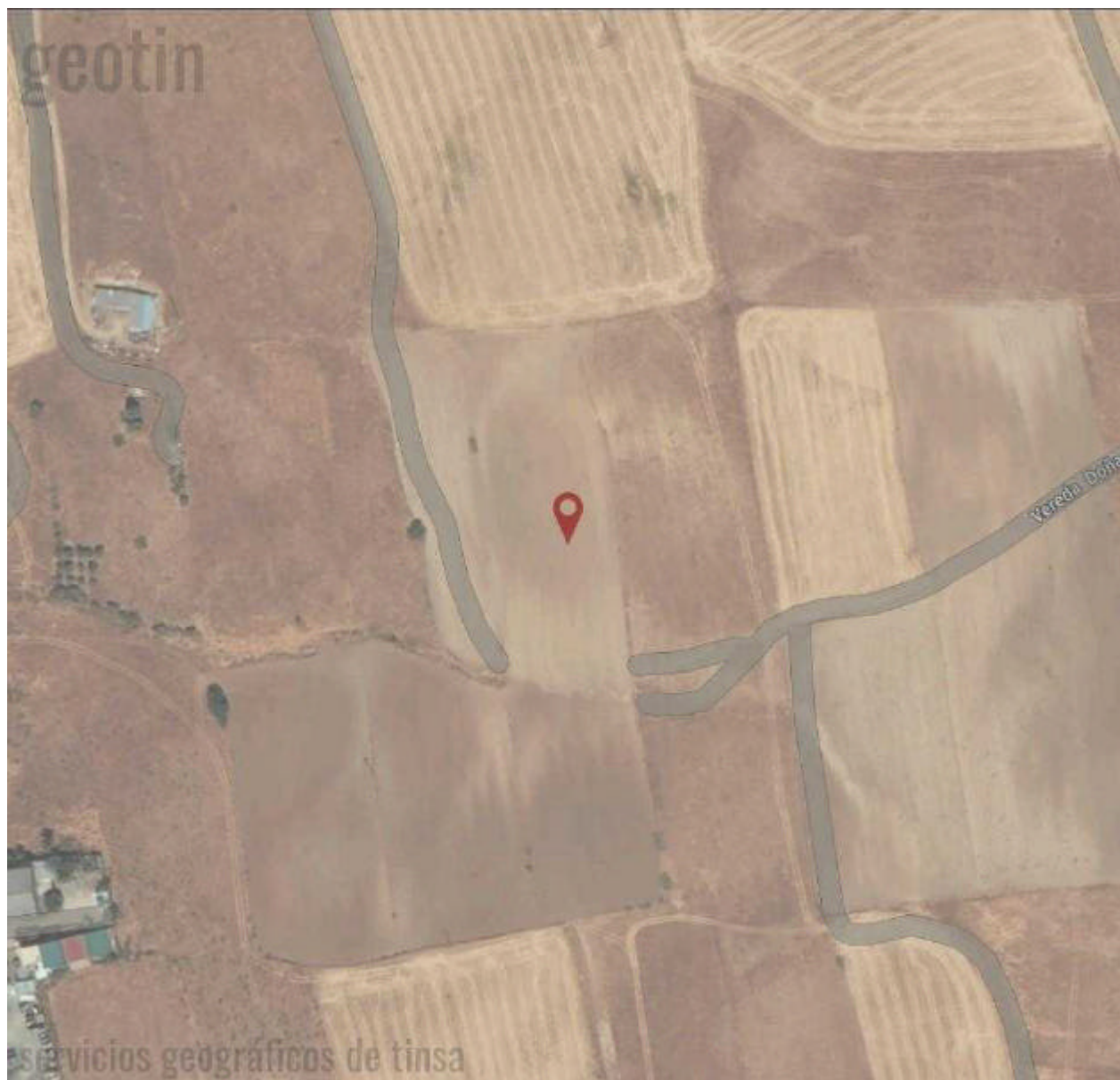
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
 SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
 SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

H 5764554

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 325 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES NÚMERO TRES

Fecha de Emisión: DIECIOCHO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SIETE

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MOSTOLES SECC.02 Nº: 17951 IDUFIR: 28123000382900

Naturaleza RUSTICA: Rústica
Localización: Paraje VALLE DE LOS MAESTROS

Ref.Catastral:28092A0200006900000W Poligono:20 Parcela:69
Superficies: Terreno: una hectárea, veintitres áreas, ochenta y siete centiáreas,
Linderos:
Norte, con parcela catastral número 47, propiedad hoy de Primitivo González Manrique
Sur, con parcela catastral número 21 de Zacarias Rodríguez Rodríguez
Este, con parcelas catastrales números 51 y 52 de Sat Valdefuentes Número 5.915,
propiedad ésta de los hermanos Juan Antonio y Clara Isabel González Alonso.
Oeste, con parcelas catastrales número 64, propiedad de Pilar Fernández González, y
número 65, propiedad de Angel Pérez Montero
Es tangente a esta finca: -por el Noroeste la parcela catastral 46 de la Compañía
Mercantil "Arima 97, S.L."; -por el Sur-Oeste la parcela 55 de la Compañía Mercantil
"Construcciones Ruiz Ortiz, S.A.". Está integrada por las parcelas catastrales 69 y 70
del polígono 20. Referencias Catastrales: 28092A0200006900000W y 28092A0200007000000W.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA,	A83041103	1727	403	73	4

La totalidad del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 18/06/07, mediante escritura autorizada en Madrid el día 29/05/07 por el Notario Don/Doña LOIS MAIZ CAL con el número de protocolo 1.543.

CARGAS

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 26 de Enero de 2.007

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 26 de Enero de 2.007

AFECCION: Afección exenta en sucesiones por el plazo de 5 años, a partir del 26 de Enero de 2.007

AFECCION: Afección exenta en sucesiones por el plazo de 5 años, a partir del 26 de Enero

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 17951

Pág: 1 de 2

15.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

de 2.007

AFECCION: Afección exenta en sucesiones por el plazo de 5 años, a partir del 20 de Marzo de 2.007

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 17 de Abril de 2.007

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 18 de Junio de 2.007

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 DIECIOCHO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SIETE, 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).

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
28092A0200007000000U

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 Polígono 20 Parcela 70
 VALLE MA. MOSTOLES (MADRID)

USO PRINCIPAL:
 Agrario (Improductivo 00)

ANEXO CONSTRUCCIÓN:
 --

CÓDIGO ENTE DE PARTICIPACIÓN:
 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):
 --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
 Polígono 20 Parcela 70
 VALLE MA. MOSTOLES (MADRID)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):
 0

SUPERFICIE ÚTIL PARCELA (m²) TIPO DE RINGA:
 5.002 --

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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.

404.400 Coordenadas U.T.M. Haza 30 ETR560
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcción
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Viernes, 6 de Octubre de 2017

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

Pág. 369

SÁBADO 25 DE ABRIL DE 2009

B.O.C.M. Núm. 97

CUADRO Nº 2. COMPOSICIÓN DE USOS GLOBALES

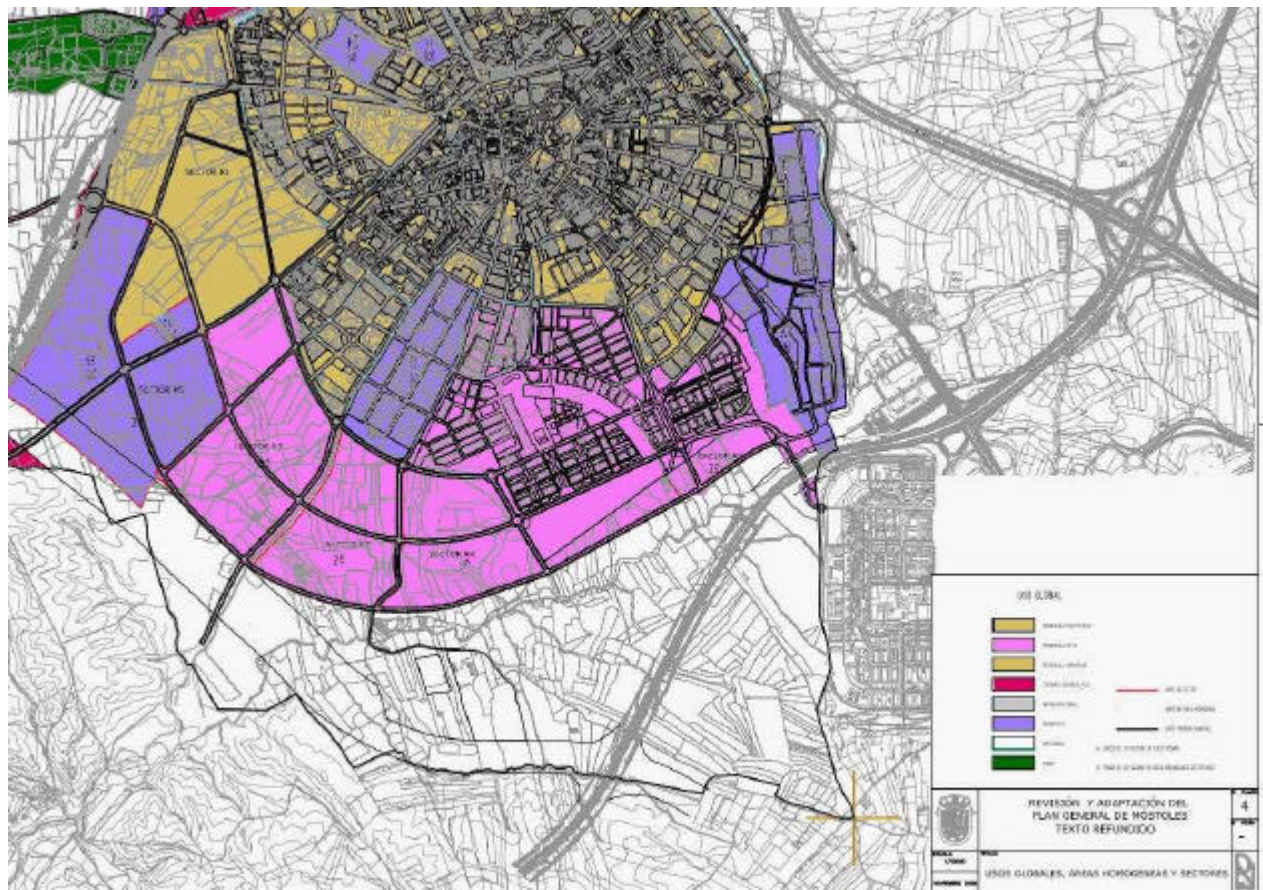
SECTORES RESIDENCIALES											
SECTORES	R-1		R-2		R-3		R-4		R-5		TOTAL
Usos permisionados	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2e)
Viviendas Unifamiliares	0,00		107.342,37	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	25,12	35.129,82	13,43	33.403,04	13,85	0,00	0,00	396.904,48
Viviendas Multifamiliares PL	37.115,17	7,84	45.378,80	12,76	23.286,62	8,91	19.194,63	7,96	50.276,77	15,51	175.251,99
Viviendas Multifamiliares PB	170.482,35	36,03	108.355,03	30,46	86.244,65	32,98	70.710,57	29,32	40.694,48	12,53	476.397,07
Comercial	26.557,01	5,61	5.316,49	1,49	3.828,96	1,46	3.707,47	1,54	4.751,59	1,47	44.161,52
Total Residencial	473.156,56	100,00	355.768,27	100,00	261.590,28	100,00	241.159,18	100,00	324.080,04	100,00	1.655.636,33

SECTORES PRODUCTIVOS

SECTORES	P-1		P-2		P-3		P-4		P-5		OC	TOTAL
	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2e)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2e)	Edificabilidad (m2e)
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	73.872,80	18,81	18.168,88	6,39	17.639,07	16,16	0,00			148.796,84
Almacenes	44.865,92	17,13	29.768,57	7,38	50.411,10	17,74	12.095,36	11,08	0,00			137.140,95
Comercial industrial	66.436,04	23,07	79.829,24	20,33	59.043,13	20,77	25.720,64	23,56	234.292,09	60,07		459.321,14
Tercario productivo	66.478,20	25,38	91.396,82	23,27	70.145,79	24,68	17.639,07	16,16	116.545,30	29,88	10.474,32	372.677,49
Hotelero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.220,32	10,06	10.474,32	49.694,64
Hostelería ocio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,16	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	91.912,16
Total Productivo	261.955,46	100,00	392.701,34	100,00	284.244,21	100,00	109.174,06	100,00	390.057,71	100,00	204.772,96	1.642.985,75

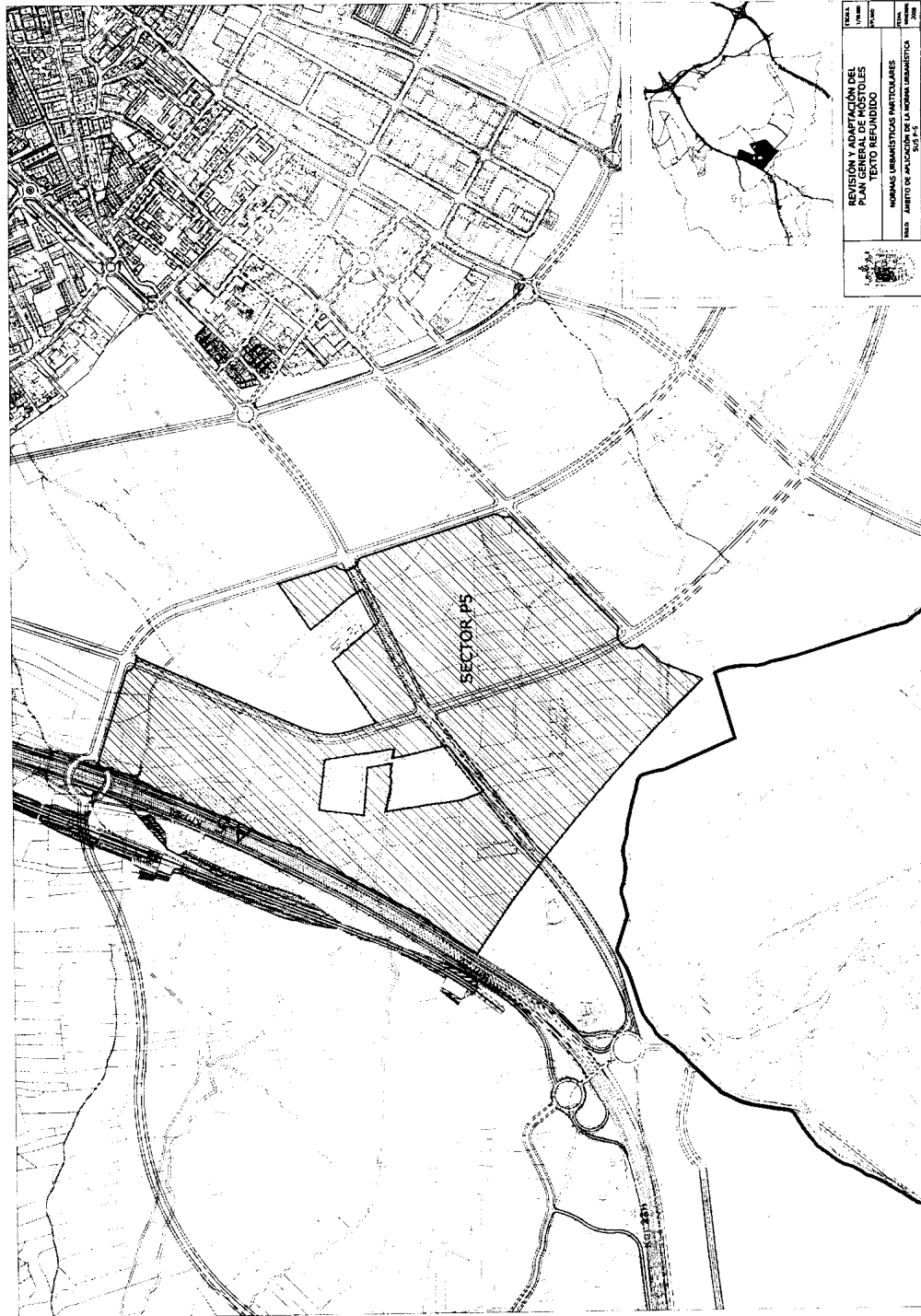
DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

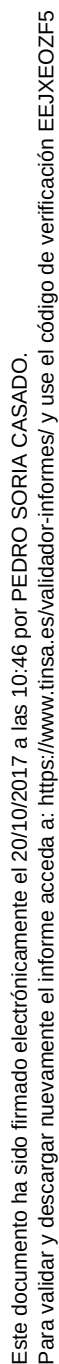


DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

El número de viviendas protegidas es, por consiguiente, 6.352, el 47,62% del total previsto, de las cuales el 25% (1.588) corresponden al módulo alto.

4.1.7. Cada Sector deberá urbanizar las Redes Generales que discurren por su ámbito excepto la que constituye el nuevo enlace con la A-5 que deberá distribuirse entre todos los sectores residenciales R1 a R5 y el Sector P5 en la siguiente proporción en función de su aprovechamiento:

R1	-	22,25%	R4	-	12,16%
R2	-	17,18%	R5	-	18,32%
R3	-	12,61%	P5	-	17,48%

Asimismo los ámbitos colindantes con dominio público pecuario deberán acondicionar la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

4.1.8. Orden de prioridad del desarrollo de los diferentes sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado

Con carácter previo a la aprobación de cualquier Plan Parcial deberá:

1. Poner en funcionamiento la Depuradora de la Reguera.
2. Aprobar un Plan Especial de Infraestructuras que establezca los ritmos de ejecución de las mismas y los gastos a asumir por cada sector.

Una vez aprobado el citado Plan Especial, que deberá contar con la viabilidad de las compañías y organismos afectados se podrá proceder a la aprobación de Planes Parciales. A estos efectos los Suelos Urbanizables Sectorizados se agrupan en tres áreas:

Área al Norte de la A-5
Área en el arco S-SO de la ciudad
Área al Oeste del término municipal.

Área al Norte de la A-5

Incluye los sectores productivos y el orden de desarrollo será el siguiente:

1ª Prioridad.- Sectores P-2 y P-4 (ejecución pública), su desarrollo es necesario para garantizar la existencia de suelo para el traslado de las industrias existentes en el suelo categorizado como Urbano No Consolidado, así como aquellos en los que previo Plan Especial se admite el cambio de uso a residencial.

2ª Prioridad.- Sector P-1.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

3ª Prioridad.- Sector P-3. La aprobación del Plan Parcial del Sector P-3 no podrá producirse antes de que se haya producido la urbanización del 70% de los Sectores P-4 y P-2.

Área en el arco S-SO de la ciudad

Incluye los sectores residenciales 1 a 4, y el orden de desarrollo será el siguiente:

1ª Prioridad.- Sector R-1, su ejecución es necesaria para garantizar la construcción del nuevo enlace con la A-5, el ferrocarril Móstoles-Navalcarnero, el intercambiador de autobuses, la compensación de los terrenos cedidos por la Universidad para el Hospital.

2ª Prioridad.- Sectores R-2, R-3 y R-4, en este orden la aprobación de cada Plan Parcial no podrá producirse hasta tanto se haya concluido el 70% de la Urbanización del sector inmediatamente anterior.

Si no fuera posible el desarrollo del Sector R-5, podrá adelantarse el desarrollo del R-4 para garantizar la oferta de suelo residencial unifamiliar.

Área al Oeste del término municipal

Incluye un sector residencial (R-5), el sector comercial (OC) y el sector terciario industrial.

Son tres sectores de usos independientes cuyo desarrollo puede ser simultáneo, en todo caso en primera prioridad deberá desarrollarse el Sector P-5, con objeto de garantizar la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

El Sector R-5, requiere como cuestión previa el desvío de las líneas eléctricas que lo atraviesan.

Dado que la puesta en el mercado del Suelo Urbano No Consolidado está supeditada al traslado de las industrias que se recalifican dentro del municipio y por ello a la existencia de suelo para el mismo, previo estudio justificativo de la existencia de demanda de suelo podrá "adelantarse" la ejecución de sectores respecto a la prevista en este Programa.

En cualquier caso, el Ayuntamiento contrastará la exactitud de las proyecciones de población efectuadas en el Plan General y la realidad, corrigiendo, en su caso los ritmos de desarrollo del planeamiento en forma que en ningún caso se produzca retenciones especulativas de suelo o bolsas injustificadas de suelos con desarrollo pormenorizado aprobado. En este sentido, la capacidad en vivienda tipo del suelo con Plan Parcial aprobado no será nunca superior al que se deduzca de las proyecciones de población para una fecha cinco años posteriores al momento en que se efectúe el cálculo.

SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

Pág. 368

SECTORES PRODUCTIVOS

SECTORES PRODUCTIVOS													
SECTORES	P-1		P-2		P-3		P-4		P-5		OC		TOTAL
SUPERFICIE META (m2)	361.147,00	638.970,00		483.549,00		172.579,00		733.016,00		669.871,00		3.630.679,00	
SUPERFICIE REDES ANCLADAS (m2) (excepto cables)	297.548,00	313.676,00		228.351,00		96.893,00		351.179,00		234.775,00		1.497.643,00	
SUPERFICIE TOTAL (m2) (compensada)	648.695,00	972.546,00		703.900,00		270.372,00		1.104.995,00		904.646,00		5.128.322,00	
Cost. Breg													
0.5. Submarina perforada	31.893,22	28.082,57	117.333,90	64.886,65	86.471,31	47.562,52	36.679,93	19.941,95	0,00	0,00	291.638,56	160.597,75	
0.6. Cera industria	39.116,00	19.538,04	73.872,00	36.956,40	11.188,28	9.094,44	17.639,07	8.819,53	0,00	0,00	148.796,04	74.394,32	
0.7. Misiones	44.865,00	21.311,31	28.766,57	14.148,07	36.411,10	23.945,52	12.891,36	5.765,50	0,00	0,00	171.140,95	61.141,95	
0.8. Comercio industrial	60.634,00	42.366,52	79.825,34	55.888,47	59.863,13	41.330,15	25.739,66	18.094,65	164.694,40	68.827,10	429.931,40	331.524,88	
0.9. Tránsito productivo	66.478,30	39.885,97	91.396,52	54.831,69	78.143,79	42.866,27	17.639,07	10.931,64	115.545,30	10.674,32	372.677,09	221.066,52	
0.9. Inclinación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.228,32	23.521,10	49.894,64	20.814,79	
0.9. Transporte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,16	91.912,16	
0.9. Cera comercio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,16	91.912,16	
Total Productivos	363.595,46	351.144,07	382.701,54	226.692,08	284.344,21	164.891,70	169.744,96	62.996,68	396.857,71	257.463,94	1.402.963,14	1.608.719,47	
TOTAL GENERAL											3.388.543,07	2.274.594,90	
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 Uso Global del Sector		
Coefficiente de homologación del sector	0,5770	0,5770	0,5770	0,5770	0,5770	0,5770	0,5770	0,5770	0,6490	0,5991			
Coefficiente de aprovechamiento relativo del área de regano (eficiencia)	0,2400	0,4160	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,2400	0,2400		
Coefficiente de aprovechamiento relativo del sector (eficiencia)	0,2330	0,4830	0,2330	0,4830	0,2330	0,4830	0,2330	0,4830	0,2330	0,2330	0,2400		
Defensa de aprovechamiento del sector(m2)	4.548,81	7.869,91	6.897,86	11.797,66	4.827,30	8.319,55	1.092,60	3.779,91	7.754,96	4.196,30	38.180,09	47.581,34	
Eficiencia rel (eficiencia)	0,4038	0,4038	0,4038	0,4038	0,4038	0,4038	0,4038	0,4038	0,3339	0,2400			

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

CUADRO N° 2. COMPOSICIÓN DE USOS GLOBALES

SECTORES RESIDENCIALES											
SECTORES	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	TOTAL					
	Edificabilidad (m2)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2)
Usos permisionados	0,00		30,17	113,0132	43,23	114,143,47	47,33	223,417,20	70,68		563,333,37
Vivienda Unifamiliar											
Vivienda Multifamiliar (lotes)	229.002,00	90,15	89.262,38	23,17	35.129,82	13,43	33.403,94	13,43	0,00		396.982,48
Vivienda Multifamiliar Pl.	37.113,17	7,44	45.378,80	12,76	23.286,62	8,91	19.194,63	7,96	58.276,77	13,51	175.351,99
Vivienda Multifamiliar PB	170.482,35	36,00	108.355,03	39,46	86.244,85	32,98	70.710,57	29,32	40.604,48	12,53	476.397,37
Comercial	26.537,01	5,61	5.316,49	1,49	3.828,86	1,46	3.707,47	1,47	4.751,59	1,47	44.161,52
Total Residencial	473.185,56	100,00	355.766,27	100,00	261.506,28	100,00	241.159,10	100,00	224.669,41	100,00	1.655.036,33

SECTORES PRODUCTIVOS											
SECTORES	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	TOTAL					
	Edificabilidad (m2)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2)
Usos permisionados	51.859,22	19,46	117.837,92	39,01	86.477,31	30,42	36.079,91	31,05	0,00		291.489,36
Industria pequeña	39.116,09	14,55	75.872,80	18,81	18.168,88	6,39	17.639,07	16,16	0,00		148.796,94
Gran industria	44.865,92	17,18	29.768,27	7,58	50.411,10	17,74	12.093,36	11,08	0,00		137.148,95
Almacen	60.436,64	23,07	79.829,24	20,33	59.043,13	20,77	23.720,64	22,34	234.292,09	60,07	469.311,14
Comercial industrial	66.479,26	25,14	91.396,82	23,27	70.143,79	24,48	17.839,07	16,16	116.545,30	29,88	373.577,49
Tercario productivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.226,32	10,96	49.894,44
Portuario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transporte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gran comercio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Productivo	261.956,46	100,00	392.701,34	100,00	261.314,21	100,00	189.174,06	100,00	396.857,71	100,00	1.642.985,75

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

CUADRO 2. ASIGNACIÓN DE RECURSOS POR SUBSECTOR Y TIPO DE OBRA																			
ID del Sector del Sector	Superficie compatible del Sector (m2)	Superficie asignada al Sector Generalista (m2)	Redes Estructurales					Redes Generales (m2)					Total Redes (m2)						
			Red de Viviendas Públicas			Otras Redes		Red de Infraestructuras (*)	Red de Equipamiento		Red de Zonas Verdes	Eficacibilidad (m2)	Nuevas Redes Adscritas	Redes Adscritas y existentes					
			Superficie (m2)	Superficie pública (m2)	Superficie privada (m2)	Superficie (m2)	Superficie (m2)		Superficie (m2)	Superficie (m2)					Superficie (m2)	Superficie (m2)			
R1	1.305.138,00	1.305.138,00	666.381,85	0,00	0,00	56.715,00	11,89	86.900,00	18,37	107.070,26	22,65	397.400,00	64,98	86.000,00	17,01	473.136,55	638.756,26	133,08	
R2	1.058.234,00	1.058.234,00	555.552,12	16.200,00	2.290,00	4.58	48.485,00	13,63	38.550,00	10,34	114.835,86	43,17	46.700,00	17,04	355.902,37	446.671,88	448.943,84	102,5	
R3	739.348,00	739.348,00	411.035,76	0,00	0,00	15.937,00	13,74	0,00	86.120,11	13,01	83.800,00	33,82	120.730,00	45,88	201.500,28	338.317,21	328.317,21	133,58	
R4	712.713,00	712.713,00	408.845,00	1.098,00	0,00	30.600,00	12,69	0,00	75.637,95	31,37	73.650,00	33,26	115.200,00	41,74	241.159,18	303.867,26	304.965,92	126,46	
R5	1.177.702,00	1.186.503,00	705.900,00	1.139,00	2.800,00	41,1	48.354,00	14,89	12.974,00	4,00	103.330,00	31,92	109.770,00	31,10	136.070,00	414.796,00	417.986,00	128,84	
P1	648.607,00	648.607,00	431.277,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.800,00	3,10	81.240,00	31,01	461.800,00	17,51	83.400,00	31,37	261.955,46	217.410,00	83,00	
P2	972.548,00	983.794,00	648.630,00	30.138,00	4.217,00	51,2	0,00	0,00	71.950,00	13,16	131.900,00	33,49	50.000,00	33,49	92.701,34	325.028,00	83,00	139.084,00	
P3	703.900,00	703.900,00	467.975,00	79.700,00	1.895,00	27,62	0,00	0,00	23.875,68	9,25	25.200,00	20,00	49.800,00	17,43	384.344,21	333.925,00	83,00	245.373,00	
P4	270.729,00	271.949,00	179.760,00	22.427,00	1.123,00	20,54	0,00	0,00	183.120,00	16,77	21.830,00	24,88	22.700,00	20,88	109.174,00	99.612,00	83,00	91.735,00	
P5	1.04.959,00	1.06.962,00	769.414,00	7.239,00	1.497,25	1,85	0,00	0,00	165.000,00	42,30	75.751,20	19,42	45.000,00	11,56	200.057,11	335.580,20	86,00	337.077,26	
OC	833.792,00	837.700,00	639.074,50	9.349,00	1.911,00	4,57	0,00	32.606,46	15,98	57.935,00	26,26	8.257,00	4,05	72.960,00	33,53	204.172,96	176.717,36	86,30	178.628,70
Total Subsector Saneamiento	9.677.119,00	9.518.744,00	5.642.824,00	16.831,00	53,4	139.805,00	6,67	429.703,66	14,33	794.372,05	24,08	1.656.330,00	31,97	633.899,00	23,24	3.798.542,66	3.511.536,11	106,50	3.547.996,11
SUNC-1	217.970,00	229.234,00	164.132,36	0,00	0,00	0,00	0,00	8.338,70	9,23	27.300,00	30,72	18.000,00	20,00	36.000,00	33,53	90.400,00	53.338,70	59,25	53.338,70
SUNC-2	31.698,20	31.698,20	21.666,77	1.098,20	0,00	0,00	0,00	991,90	7,29	6.555,00	30,17	2.694,13	12,88	20.920,68	10.011,23	20.920,68	10.011,23	47,69	10.011,23
SUNC-3																			

¹⁹ En la superficie de infravestigación gratuita se han excluido los aparcamientos cercanos a ríos.

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

SECTORES		SECTORES PRODUCTIVOS										TOTAL	
		P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	OC						
SUPERFICIE NETA (m2)		361 427,00	658 870,00	483 549,00	172 229,00	253 816,00	669 017,00					3 886 576,00	
SUPERFICIE BODEAS DESCRITAS (m2) (cuenta estimada)		287 340,00	313 676,00	220 331,00	98 690,00	331 179,00	236 775,00					1 497 616,00	
SUPERFICIE TOTAL (m2) (compuesto)		648 867,00	972 546,00	703 900,00	270 919,00	1 084 995,00	905 792,00					5 384 192,00	
Cult. Hing	Uso permanente												
0-5 Adentro parcela	Edificabilidad (m2)	51 059,22	117 833,02	84 477,21	36 079,91	19 840,59	0,00					160 297,78	
	Aprovechamiento (m2)	28 982,57	64 808,65	47 562,15	17 639,07	8 819,58	0,00					78 398,25	
0-6 Gran industria	Edificabilidad (m2)	39 116,09	73 972,80	36 936,46	18 168,88	9 084,44	0,00					148 796,84	
	Aprovechamiento (m2)	19 138,06	36 936,46	23 943,27	12 063,36	5 743,30	0,00					65 141,95	
0-75 Minicrietas	Edificabilidad (m2)	44 865,92	29 988,37	50 411,01	23 943,27	18 004,45	0,00					331 534,49	
	Aprovechamiento (m2)	22 311,31	29 988,37	41 330,16	23 720,64	18 004,45	0,00					228 686,55	
0-8 Comercio industrial	Edificabilidad (m2)	42 310,23	79 829,24	59 043,13	17 639,07	10 583,44	0,00					378 877,49	
	Aprovechamiento (m2)	20 929,24	54 839,47	40 083,27	10 583,44	5 743,30	0,00					29 816,79	
0-9 Comercio productivo	Edificabilidad (m2)	66 478,20	54 839,47	70 143,79	17 639,07	33 532,19	0,00					49 696,54	
	Aprovechamiento (m2)	33 239,10	54 839,47	39 220,32	17 639,07	10 583,44	0,00					62 866,55	
0-10 Pastoreo	Edificabilidad (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					9 912,16	
	Aprovechamiento (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					9 912,16	
0-11 Pastoreo	Edificabilidad (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					9 912,16	
	Aprovechamiento (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					9 912,16	
0-12 Pastoreo	Edificabilidad (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					9 912,16	
	Aprovechamiento (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					9 912,16	
Total Productivo		361 856,46	736 689,46	584 244,21	189 174,06	62 996,68	390 857,71					1 868 816,47	
TOTAL GENERAL												2 376 590,56	
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		
Coefficiente de homogeneización del sector		0,5770	0,5770	0,5770	0,5770	0,6661	0,5991						
Coefficiente de aprovechamiento unitario del uso de reparto (m2/m2)		0,3400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,2400	0,2400	0,2400	0,2400	0,2400		
Coefficiente de aprovechamiento unitario del sector (m2/m2)		0,2330	0,4038	0,2330	0,4038	0,2330	0,2330	0,2330	0,2330	0,2330	0,2330		
Defecto de aprovechamiento del sector (m2/m2)		4 340,81	7 869,91	6 807,84	1 892,60	3 279,91	7 734,94	11 711,47	4 196,38	4 370,63	38 180,89	47 581,34	
Edificabilidad real (m2/m2)		0,4038	0,4038	0,4038	0,4038	0,3530	0,2400						

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-P5

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-P5 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector..... 1.106.492,00 m².
- Superficie computable del Sector 1.104.995,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes) 335.580,20 m² (*).
- Superficie total de redes adscritas..... 337.077,20 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales)..... 769.414,80 m².

(Ver cuadro Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar).0,3636 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,3530 m²/m² (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 390.057,71 m²c (expresado en el uso global del Sector).
257.463,84 m²c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 390.057,71 m²c.

Edificabilidad según uso.-

- Uso industria pequeña y mediana..... 0 m²c.
- Uso gran industria..... 0 m²c.
- Uso almacenes 0 m²c.
- Uso comercio industrial/industria escaparate 234.292,09 m²c.
- Uso terciario productivo y oficinas..... 116.545,30 m²c.
- Uso hotelero..... 39.220,32 m²c.

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

Parcela mínima.- 2.000 m².

Ocupación máxima.- 70%.

(*) Los suelos no computables a efectos de aprovechamiento corresponden a dominio público hidráulico – 1.497 m².

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

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.-

Productivo 2. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Comercio industrial/industria escarapate60,07%
- Terciario productivo y oficinas29,88%
- Hotelero.....10,06%

b) Uso predominante.-

Industria escarapate.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- *Del uso genérico residencia y estancia*

Hotelero en el centro de servicios del polígono.

- *Del uso genérico equipamientos*

Deportivo.
Docente (Investigación y desarrollo).

- *Del uso genérico productivo*

Industria talleres y almacenes.
Terciario productivo servicios.
Comercio industrial.
Abastecimiento de combustible (previo acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal).

- *Del uso genérico red viaria*

Aparcamientos.

- *Del uso genérico infraestructuras*

Subestaciones, transformadores.
Transporte.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

d) Usos prohibidos.-

- Del uso genérico residencia y estancia.-

Residencial.
Hotelero (excepto en el centro de servicios).
Residencias colectivas.

- Del uso genérico equipamientos.-

Bienestar social.
Cementerio y funerario.
Docente (excepto centros de investigación y docente relacionado con el uso productivo).
Religioso.
Sanitario (excepto clínicas de urgencia al servicio del uso productivo).

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.¹¹

- Hotelero	0,6
- Pequeña y mediana industria	0,55
- Gran industria	0,5
- Almacenes	0,475
- Comercio industrial	0,7
- Terciario productivo y servicios	0,6
- Abastecimiento de combustible.....	4

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.

Deberá tenerse en cuenta la existencia de industrias existentes sometidas a Plan Especial de la Antigua Ctra. Nacional con el que debería coordinarse.

¹¹ Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

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.

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.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

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.

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.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

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.

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.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
 SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

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 m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

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.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

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.

El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta, a efectos de coordinación, la existencia de industrias en Suelo Urbano a ordenar mediante el Plan Especial de la Antigua Ctra. Nacional.

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.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

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 previsibles 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 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.

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

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 al 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.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
 SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

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. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

9. En la aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos para ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. El objeto de estos estudios es determinar la viabilidad de los usos previstos.
 Los emplazamientos sujetos a prescripción son los siguientes:

- Actividades industriales de los polígonos Las Monjas y Las Moreras, fuera de ordenación, incluidos en el Artículo 3 del R.D. 9/2005 como actividades potencialmente contaminantes.
- Movimiento de tierras en Polígono 21, Parcelas 9501 y 35.

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

Además de las condiciones explicitadas en la página 23, deberán cumplirse las siguientes:

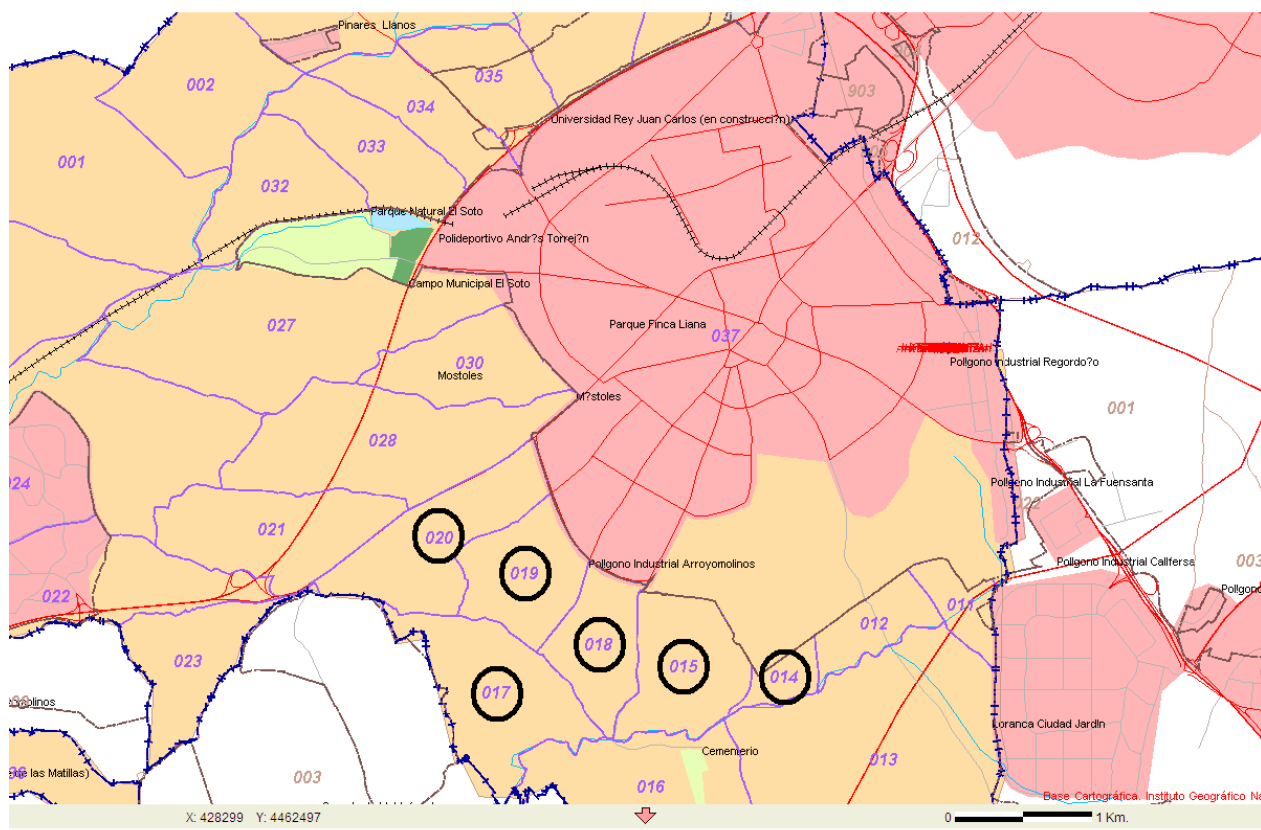
- Respecto a las reservas denominadas EP 5.3 y EP 5.4 adscritas al Sector P5, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector P5 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios de localización preferente en el límite con el Sector SUS-R2.
- La reserva EP 5.2 deberá localizarse en el sector de modo que no se vea afectada por condicionantes acústicos y/o línea límite de edificación de la autovía estatal A-5.

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/10/2017 a las 10:46 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación EE3XE0ZF5

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
SITUACION: sector SUS P5 del nuevo PGOU, (parcela aportada), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

