

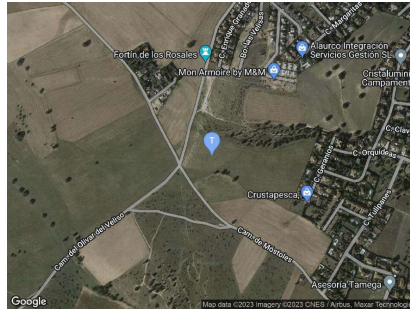
CERTIFICADO DE TASACIÓN

Moisés Ventura Palos, Arquitecto Técnico de la Mercantil **ARCO VALORACIONES S.A.**, inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que la valoración del terreno situado en Sitio Sector 8 "los Rosales" N° S/N, Parcela Var., Brunete (Madrid) solicitada a nombre de **Zehazki S.A. con CIF A20088720**, para la finalidad de **ASESORAMIENTO PARA DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO**, tiene un valor actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: **DOSCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.**

VALOR DEL INMUEBLE: 212.436,54 €

Inmueble Valorado: Brunete
MADRID



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	C.R.U.(IDUFIR)
INMAR SERVICIOS INMOBILIARIOS SL (Privativo - 50,00%), NESGAR PROMOCIONES SA (Privativo - 50,00%)	NAVALCARNERO 2	0	4489	1581	233	24		3	28144000045619
INMAR SERVICIOS INMOBILIARIOS SL (Privativo - 50,00%), NESGAR PROMOCIONES SA (Privativo - 50,00%)	NAVALCARNERO 2	0	722	1581	233	29		5	28144000008102
INMAR SERVICIOS INMOBILIARIOS SL (Privativo - 50,00%), NESGAR PROMOCIONES SA (Privativo - 50,00%)	NAVALCARNERO 2	0	3648	1581	233	20		4	28144000037225

SUPERFICIES Y VALORES:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)	Valor Tasación (€)
4489	28026A002000100000DQ	8.750,00	8.714,00	8.277,00	-	32.030,33
722	28026A003000090000DA	18.295,00	17.328,00	17.328,00	-	67.055,89
3648	28026A003001440000DG	32.397,00	29.449,00	29.291,00	-	113.350,32

VALORES CONJUNTOS:

FINCA	4489, 722, 3648
Valor Tasación	212.436,54 €

Método Empleado: Método Residual Dinámico

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Limitación al Dominio (Terrenos - N° Finca 4489):
En su caso, las reflejadas en la documentación registral aportada.

Limitación al Dominio (Terrenos - N° Finca 722):
En su caso, las reflejadas en la documentación registral aportada.

Limitación al Dominio (Terrenos - N° Finca 3648):
En su caso, las reflejadas en la documentación registral aportada.

CONDICIONANTES:

Tasación emitida sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES:

[DUE7][A1] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de

la solicitud de información urbanística.

[DIF1][A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la dirección del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[OTR101][A1] Se advierte que de los valores de tasación deberá deducirse, en su caso, cuantas cargas más puedan recaer sobre el inmueble.

Se advierte que no se ha dispuesto de la documentación oficial para el cálculo de los flujos de caja. Los cálculos utilizados en la presente tasación se han hecho en el supuesto del cumplimiento de los plazos establecidos en la hipótesis de cálculo. Cualquier alteración o posible incidencia que pudieran surgir llevaría consigo una dilatación del proceso y una alteración del valor de tasación.

Se advierte que no se ha dispuesto de la documentación relativa a los plazos de desarrollo; en caso de incumplimiento de los plazos y ser expropiado, el terreno puede ser justipreciado de acuerdo a la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio, en un valor menor del obtenido en esta tasación.

Se advierte que los gastos financieros y de comercialización del producto edificatorio previsto están incluidos en la tasa de actualización de los flujos de caja ya que a la tasa mínima, formada por la suma de la Prima de Riesgo y la Tasa Libre de Riesgo, se le añade un diferencial que los incorpora.

[OTR102][A2] Se advierte que no se ha aportado Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

OBSERVACIONES:

La identificación de la finca registral 3648 se ha realizado en base a la correspondencia entre la descripción catastral reflejada en el plano del servicio de catastro topográfico parcelario aportado por la propiedad, con fecha de 13/01/1943, donde si se refleja la parcela 45 del polígono 3 y su identificación de polígono y parcela contenida en la documentación registral aportada.

En la actualidad la finca catastralmente se encuentra denominada como parcela 144 del polígono 3 de Brunete, y así lo refleja la estructura de propiedad indicada en la ordenación pormenorizada del Sector SR-8 "Los Rosales".

El presente informe se ha realizado de acuerdo a la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre y la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, excepto en lo relativo a: la documentación requerida. No encontrándose su finalidad entre las que define el art. 2 de la mencionada normativa (Ámbito de aplicación).

FINALIDAD DE LA TASACIÓN:

Asesoramiento para determinar el valor de mercado

*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*

Fecha de la Visita: 18/11/2022

Fecha del Informe: 09/01/2023

Fecha de Caducidad: 09/07/2023

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.

Antonio Amat Reyero

Tasador
Arquitecto Técnico

Moisés Ventura Palos

MATRIZ DE RIESGOS DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA: Arco Valoraciones S.A.

Fecha de referencia: 09/01/2023

Encargo recibido de: Particular

Solicitante: Zehazki S.A.

Identificación del SUELO

Referencia Catastral: 28026A002000100000DQ, 28026A003000090000DA, 28026A003001440000DG

Domicilio: Sitio Sector 8 "los Rosales" Nº S/N, Parcela Var.

Provincia: Madrid

Municipio: Brunete

Código Postal: 28690

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5	6
CLASE	1 Tipo de suelo			3			
	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado 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	Urbanización recepcionada por el ayuntamiento	
GESTIÓN	3 Sistema de gestión		2				
	Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión	Sin gestión	
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado					5	
	100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%		
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m ²		2				
	< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000		
	6 Aprovechamiento sobre rasante m ²		2				
	< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000		
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y número de habitantes				4		
	Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000		
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2				
	VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.		

TERRENO URBANIZABLE PROGRAMADO

SOLICITANTE

NOMBRE: Zehazki S.A.
DNI: A20088720
DIRECCIÓN: Calle Javier de Barkaiztegi 19
LOCALIDAD: DONOSTIA-SAN SEBASTIAN
MUNICIPIO: Donostia-San Sebastián
PROVINCIA: Guipúzcoa
CÓDIGO POSTAL: 20010

OBJETO DE TASACIÓN

Terrenos Urbanizables con ordenación pormenorizada que se ubican en el Sector SR-8 "los Rosales", municipio de Brunete, provincia de Madrid. Se trata de la parcela 10 del polígono 2, parcela 9 del polígono 3 y la actual parcela 144 del polígono 3.

FINALIDAD DEL INFORME

Asesoramiento para determinar el valor de mercado.

Fecha: 9 de enero de 2023

1 OBJETO DE TASACIÓN

1.01 IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO TASADO

Terrenos

Calle / Plaza Sitio Sector 8 "los Rosales" Nº S/N, Parcela Var.
 Localidad Brunete
 Municipio Brunete
 Provincia Madrid
 Código Postal 28690
 Coordenadas GPS X -3,98648
 Coordenadas GPS Y 40,42781

2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

2.01 DATOS REGISTRALES

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	C.R.U.(IDUFIR)
INMAR SERVICIOS INMOBILIARIOS SL (Privativo - 50,00%), NESGAR PROMOCIONES SA (Privativo - 50,00%)	NAVALCARNERO 2	0	4489	1581	233	24		3	28144000045619
INMAR SERVICIOS INMOBILIARIOS SL (Privativo - 50,00%), NESGAR PROMOCIONES SA (Privativo - 50,00%)	NAVALCARNERO 2	0	722	1581	233	29		5	28144000008102
INMAR SERVICIOS INMOBILIARIOS SL (Privativo - 50,00%), NESGAR PROMOCIONES SA (Privativo - 50,00%)	NAVALCARNERO 2	0	3648	1581	233	20		4	28144000037225

Superficies:

Terreno	Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)
Terrenos	4489	28026A002000100000DQ	8.750,00	8.714,00	8.277,00	-
	722	28026A003000090000DA	18.295,00	17.328,00	17.328,00	-
	3648	28026A003001440000DG	32.397,00	29.449,00	29.291,00	-

2.02 OBSERVACIONES

Finca Nº 4489:

Atendiendo al principio de prudencia, se adopta la menor de las superficies conocidas para cada uno de los elementos valorados en el presente informe, en este caso se trata de la superficie considerada en la estructura de propiedad reflejada en la ordenación pormenorizada del Sector SR-8 "Los Rosales".

REF. CATASTRAL: 28026A002000100000DQ

Finca Nº 722:

Atendiendo al principio de prudencia, se adopta la menor de las superficies conocidas para cada uno de los elementos valorados en el presente informe, en este caso se trata de la superficie reflejada en la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales.

REF. CATASTRAL: 28026A003000090000DA

Finca Nº 3648:

Atendiendo al principio de prudencia, se adopta la menor de las superficies conocidas para cada uno de los elementos valorados en el presente informe, en este caso se trata de la superficie considerada en la estructura de propiedad reflejada en la ordenación pormenorizada del Sector SR-8 "Los Rosales".

REF. CATASTRAL: 28026A003001440000DG

2.03 COMPROBACIÓN DE LINDEROS

Finca Nº 4489:

No se han podido verificar los linderos registrales al estar referenciados a sus titulares.

Finca Nº 722:

No se han podido verificar los linderos registrales al estar referenciados a sus titulares.

Finca Nº 3648:

No se han podido verificar los linderos registrales al estar referenciados a sus titulares.

2.04 IDENTIFICACIONES DEL INMUEBLE. LOCALIZACIÓN

Finca Nº 4489:

La identificación del inmueble se ha realizado en base a la correspondencia entre la descripción catastral y su identificación de polígono y parcela contenida en la documentación registral aportada.

Finca Nº 722:

La identificación del inmueble se ha realizado en base a la correspondencia entre la descripción catastral y su identificación de polígono y parcela contenida en la documentación registral aportada.

Finca Nº 3648:

La identificación del inmueble se ha realizado en base a la correspondencia entre la descripción catastral reflejada en el plano del servicio de catastro topográfico parcelario aportado por la propiedad, con fecha de 13/01/1943, donde si se refleja la parcela 45 del polígono 3 y su identificación de polígono y parcela contenida en la documentación registral aportada.

En la actualidad la finca catastralmente se encuentra denominada como parcela 144 del polígono 3 de Brunete, y así lo refleja la estructura de propiedad indicada en la ordenación pormenorizada del Sector SR-8 "Los Rosales".

2.05 LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Finca Nº 4489:

En su caso, las reflejadas en la documentación registral aportada.

Finca Nº 722:

En su caso, las reflejadas en la documentación registral aportada.

Finca Nº 3648:

En su caso, las reflejadas en la documentación registral aportada.

3 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.01 UBICACIÓN

Ubicación Relativa al Municipio Nivel medio

Ubicación Relativa en el Barrio o Zona .. Nivel medio

Ubicación Relativa al Inmueble Nivel medio

3.02 POBLACIÓN

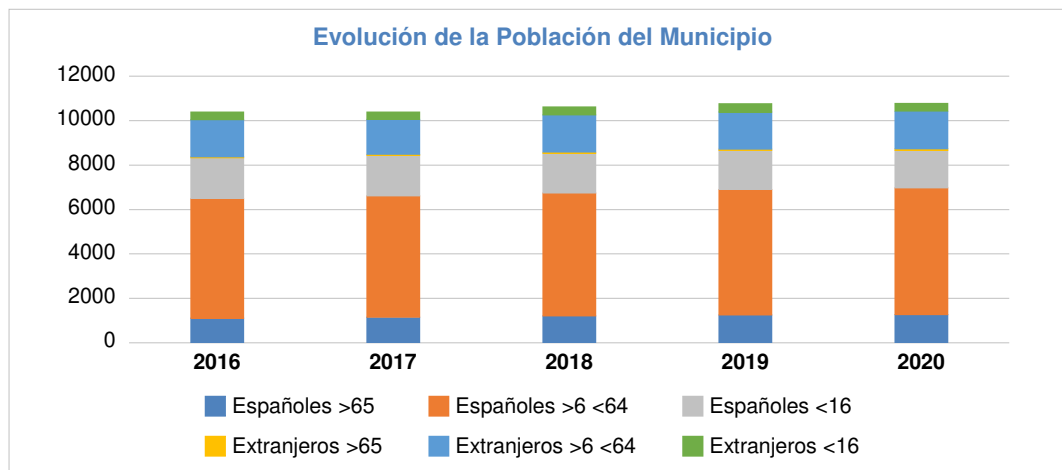
Tipo de Núcleo Autónomo

Número de Habitantes 10.726

Crecimiento de la Población Estable

Actividad Dominante Múltiple

Nivel de Renta en la Zona Media



Fuente de los datos: Instituto Nacional de Estadística (INE)

3.03 ENTORNO

Rasgos Urbanos de Entorno Parcelas pertenecientes al sector SR-8 "Los Rosales" de Brunete, en la actualidad su entorno se encuentra sin desarrollar, con acceso a través de caminos rurales y sin rasgos de urbanización.

Caracterización del Entorno Entorno predominante rural sin infraestructuras de acceso.

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno ... 30

3.04 SIGNIFICACIÓN DE ENTORNO

Tipo de Entorno Rural
Grado de Desarrollo Bajo
Uso Predominante Principal Residencial

Consolidación Baja
Renovación Bajo
Uso Predominante Secundario ... Comercial

3.05 INFRAESTRUCTURA EN EL ENTORNO

Luz Insuficiente
Electricidad Insuficiente
Asfaltado de calles Insuficiente

Agua Insuficiente
Saneamiento Insuficiente
Encintado de Aceras Insuficiente

3.06 EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO

Comercial Suficiente
Religioso Suficiente
Deportivo Suficiente
Escolar Suficiente
Comunicaciones Municipio con buenas comunicaciones por carretera.
Aparcamientos Se consideran serás suficientes una vez se desarrolle el sector.
Lúdico Suficiente
Asistencial Suficiente
Zonas Verdes Escaso

3.07 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO

Entorno tranquilo y con buenas comunicaciones.

4 TERRENO

4.01 CARACTERÍSTICAS

El inmueble cuenta con seguridad privada No

Proximidad al núcleo urbano	
Terrenos	Suelo urbanizable conlindante con urbano

	Nº Finca	Ref. Catastral	Sup. Adoptada de Parcela	Inmueble Singular
Terrenos	4489	28026A002000100000DQ	8.277,00 m ² /s	No
Terrenos	722	28026A003000090000DA	17.328,00 m ² /s	No
Terrenos	3648	28026A003001440000DG	29.291,00 m ² /s	No

4.02 CONTAMINACIÓN

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha de informar lo siguiente:

Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores No

5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

5.01 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

Tipología de Planeamiento General Plan General de Ordenación Urbana
Nombre del Planeamiento General Plan General de Ordenación Urbana de Brunete
Fase de aprobación en que se encuentra Aprobación definitiva
Fecha de aprobación 09/04/2013
Observaciones:

Suelo perteneciente al sector: SECTOR SR-8 "LOS ROSALES"

5.02 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

El terreno cumple la condición de solar	No
Requiere Planeamiento de Desarrollo	Si
Posible inicio de construcción en menos de un año	No
El terreno es parcelona resultante	No
Suspendida concesión de licencias	No
Clasificación del suelo según Planeamiento vigente	Urbanizable ordenado
Descripción Clasificación del Suelo	Parcelas aportadas a sector SR-8 "Los Rosales".
Identificador y/o denominación del sector	SR-8 "LOS ROSALES"
El sector se divide en más de una Unidad de Gestión	Si
Infraestructuras	No Ejecutadas.

5.03 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

Plan de Sectorización	No procede
Tipología de Planeamiento de Desarrollo	Proyecto de Urbanización
Fase de aprobación Planeamiento de Desarrollo	NO aprobado

Observaciones:

No se ha presentado sobre el sector: iniciativa, bases y estatutos, proyecto de reparcelación ni de urbanización.

Es posible según normativa, la necesidad de Plan Especial o Estudios de Detalle, dependiendo del caso o necesidad.

Existe únicamente aprobado en 2019 un Plan Especial de Infraestructuras.

Planeamiento ulterior necesario	Proyecto de Reparcelación o Equidistribución
Grado de desarrollo alcanzado por el Planeamiento	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
Existen limitaciones o afecciones por normativa sectorial y/o legislación (costas, carreteras, FFCC, aeropuertos, red eléctrica, impacto ambiental, etc...)	No

5.04 GESTIÓN URBANÍSTICA

5.04.01 EQUIDISTRIBUCIÓN

Sujeto de la Iniciativa de Gestión	Privada
Sistema de Actuación	Agente urbanizador o concierto
Área sujeta a Expropiación Forzosa	No

	Nº Finca	Fase de Gestión
Terrenos	4489, 722, 3648	Otros

Fecha Prevista Fin Gestión Urbanística 28/12/2030

5.04.02 URBANIZACIÓN

Fase de aprobación del proyecto de urbanización NO aprobado

	Nº Finca	% Urbanización ejecutada	Paralización de la Urbanización
Terrenos	4489, 722, 3648	0,00 %	Si

5.05 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Producto a desarrollar	Primera residencia libre
Superficie del Sector	567.039,00 m ²
Superficie de los Sistemas Generales	361.478,00 m ²
Descripción de los Nuevos Elementos de Sistemas Generales cuyo suelo se adscribe al ámbito (Viales, Comunicaciones o Equipamientos):	

Las redes públicas locales se establecerán como complemento en cuantía y funcionalidad a las redes públicas supramunicipales y generales.

Superficie de la Unidad de Ejecución en la que está el terreno	959.567,00 m ²
Porcentaje valorado respecto Unidad de Ejecución/Gestión ..	5,72 %
Aprovechamiento Unitario del Área de reparto	0,30 UA/m ² s
Índice de Edificabilidad Bruta Máxima del Sector	0,35 m ² t/m ² s
Índice de Edificabilidad Bruta Máxima S.G. Adscritos	0,00 m ² t/m ² s
Edificabilidad Adicional de Reparto GC	0,00 m ² t
Techo Máximo Total del Sector	335.848,00 m ² t
Cesión de aprovechamiento lucrativo	10,00 %
Densidad Residencial del Sector	0 n ^o Viv/Ha.
Número máximo de viviendas del sector	2.016 n ^o Viv.
Porcentaje mínimo VPO del sector	10,00 %
Provisión de Plazas de Garaje Mínimas Obligatorias	Si

Criterios del Planeamiento/Observaciones:

El sector ejecutará a su costa la totalidad de de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como,

contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidráulicas conforme con el Informe Ambiental, asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado.

Las redes públicas locales se establecerán como complemento en cuantía y funcionalidad a las redes públicas supramunicipales y generales.

Superficie del sector: 567.039 m².

NOTA: Las superficies pueden tener carácter orientativo, dependiendo de la fase de desarrollo del planeamiento.

5.06 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Calificación del Suelo	Uso residencial
Descripción Calificación del Suelo	Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado
Parcela susceptible de división	Si
Usos Característicos	Residencial
Usos Compatibles	Terciario.
Usos Prohibidos	El resto.
Actividad actual del terreno	Sin actividad.
Retranqueo a Fachada	Según ordenanzas adjuntas
Retranqueo a Linderos	Según ordenanzas adjuntas
Nivel Urbanístico según ECO/805/2003	Nivel I
Otras consideraciones sobre las ordenanzas reguladoras/Observaciones:	
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado = 0,2973m ² c VL/m ² s	
Tiempo en meses para conseguir la Licencia de Obras	15
La parcela cumple fachada y parcela mínima, y/o el producto edificatorio cumplirá los retranqueos	No
La parcela es edificable	No
Aclaración parcela edificable si/no:	
Se trata de parcelas aportadas al sector SR-8 "LOS ROSALES", en la actualidad no son edificables.	

5.07 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

5.07.01 HIPÓTESIS DE EDIFICACIÓN A DESARROLLAR

Aprovechamiento sobre rasante m² < 50.000

Cálculo de superficie y producto edificatorio probable:

Se considera como producto edificatorio mas probable el que permita agotar las edificabilidades consideradas como superficies edificables de usos lucrativos en la Ordenación Pormenorizada del Sector SR-8 "Los Rosales", aprobada por sentencia 3162/2010 del Tribunal Supremo de fecha 15 de diciembre de 2012, correspondiente a los plenos del ayuntamiento de Brunete de aprobación provisional de fechas 23 de diciembre de 2005 (Texto refundido) y de 22 de mayo de 2006:

- Residencial colectiva protegida: 67.280m²c en 768 viviendas.
- Residencial colectiva libre: 48.900m²c en 376 viviendas.
- Residencial unifamiliar libre: 187.940m²c en 872 viviendas.
- Terciario: 31.728m²c.

Se estima en la valoración un 10% de cesiones obligatorias, lo que supone considerar las siguientes edificabilidades para la totalidad del sector:

- Residencial colectiva protegida: 60.552,00m²c
- Residencial colectiva libre: 44.010,00m²c.
- Residencial unifamiliar libre: 169.146,00m²c.
- Terciario: 28.555,20m²c.

La superficie total de la unidad de ejecución a que pertenecen cada una de las fincas es de 959.567m²s, dado que la superficie adoptada para las fincas valoradas es de 54.896m²s, se valora el 5,7209% de dicha unidad de ejecución, lo que supone la siguiente repercusión sobre el terreno valorado una vez descontadas las cesiones (10%):

- Residencial colectiva protegida: 3.463,64m²c.
- Residencial colectiva libre: 2.517,75m²c.
- Residencial unifamiliar libre: 9.676,74m²c.
- Terciario: 1.634,12m²c.

Calidad de la edificación del producto a desarrollar Medio

Se dispondrá de Zonas Comunes Especiales No procede

Se dispondrá de ascensor Si

Explicación Hitos necesarios para la consideración de suelo urbano y plazos necesarios:

- Hitos: Creación de Junta de Compensación; Redacción y aprobación definitiva de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización; Ejecución de Obras de Urbanización; Recepción definitiva de Obras de Urbanización.

- Plazo estimado para Recepción definitiva de Obras de Urbanización: 6 años.

Se consideran como gastos de urbanización, los estimados en base a otros proyectos de urbanización ejecutados en su entorno, con características similares a la urbanización planteada, al no haberse dispuesto de datos oficiales relativos a la concreta urbanización del sector considerado.

5.07.02 UNIDADES DE ELEMENTOS POR TIPOLOGÍA

Inmueble	Residencial (viv. protegida)	Residencial (viv. 1ª residencia)	Locales	Plazas de garaje
Terrenos	768	1.248	80	1.144

5.07.03 SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO SEGÚN TIPOLOGÍA

Inmueble	Residencial (viv. protegida)	Residencial (viv. 1ª residencia)	Locales
Terrenos	3.463,64 m ² c	12.194,49 m ² c	1.634,12 m ² c

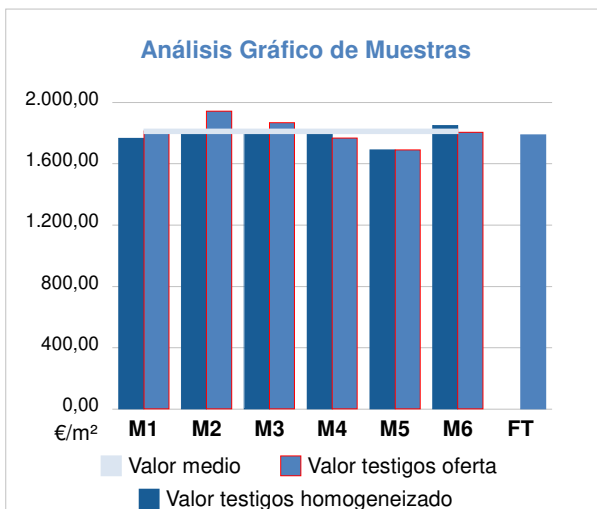
6 RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

6.01 RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

Nº Finca	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
4489	Desconocido		Desconocido
722	Desconocido		Desconocido
3648	Desconocido		Desconocido

7 INFORMACIÓN DE MERCADO

7.01 PRODUCTO EDIFICATORIO [V COLECTIVA LIBRE]



Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle Picasso 2, 2º	Calle Murillo 2, Bajo	Calle de la Caridad 9, 1º	Calle Pozo 2, 1º	Calle San Mateo 13, 1º	Calle Amargura 26, Bajo	Sitio Sector 8 "los Rosales" Nº S/N, Parcela Var.
Población	Brunete	Brunete	Brunete	Brunete	Brunete	Brunete	Brunete
Código Postal	28690	28690	28690	28690	28690	28690	28690
Fecha Sondeo	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	18/11/2022
Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	-

Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	-
Año Const. [Aprox.]	2000	2000	2000	2008	2023	1998	1900
Año Reha. [Aprox.]							-
Planta	4	4	4	4	4	3	-
Nivel Económico	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Calidad Edif.	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Sup. Parcela (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Const. PP.ZZ.CC (m ²)	120,00	110,00	130,00	139,00	88,00	126,00	0,00
Precio Unitario de Oferta(€/m ²)	1.848,00	1.980,00	1.903,85	1.801,94	1.721,45	1.838,57	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Ubicación de la Edif.	Mejor	Mejor	Mejor	Igual	Igual	Igual	-
Acabados	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Entorno	Igual	Mejor	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Antigüedad	Peor	Peor	Peor	Peor	Igual	Peor	-
Precio Venta (€)	217.324,80	213.444,00	242.550,00	245.460,60	148.458,06	227.026,80	-
Coef. Homog.	0,9738	0,9251	0,9738	1,0250	1,0000	1,0250	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m ²)	1.811,0400	1.940,4000	1.865,7692	1.765,9036	1.687,0234	1.801,8000	-
V. Unit. Homog. (€/m ²)	1.763,5002	1.794,9913	1.816,7928	1.810,0512	1.687,0234	1.846,8450	-
Valor en Peso	293,92	299,17	302,80	301,68	281,17	307,81	-

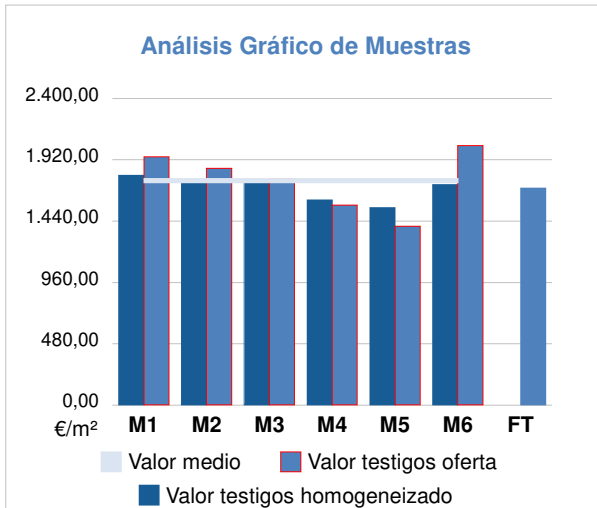
En el presente estudio de mercado se aportan testigos donde sus valores han sido analizados y corregidos a la baja en concepto de gastos de negociación, con el objeto que los valores de los testigos se ajusten a la realidad del mercado inmobiliario actual.

Porcentaje de Gastos Comerciales:

1,00 %

Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 1.786,53 €/m²

7.02 PRODUCTO EDIFICATORIO [V UNIFAMILIAR]



Finca Tasada Muestras

Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle Theresa Zabell 17	Calle Cuadrito 9	Calle Mirador 24	Calle Autogiro 7	Calle El Plantio 1	Calle Monterrosas 7	Sitio Sector 8 "los Rosales" N° S/N, Parcela Var.
Población	Brunete	Brunete	Brunete	Brunete	Brunete	Brunete	Brunete
Código Postal	28690	28690	28690	28690	28690	28690	28690
Fecha Sondeo	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	18/11/2022

Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Pareado	Pareado	Pareado	Pareado	Pareado	Pareado	-
Año Const. [Aprox.]	2004	1989	1996	2005	1998	1985	1900
Año Reha. [Aprox.]							-
Planta	2	2	2	2	2	2	-
Sup. de Parcela	250 - 600	250 - 600	250 - 600	250 - 600	250 - 600	250 - 600	250 - 600
Ubicación	Pareada	Pareada	Adosada	Pareada	Pareada	Adosada	Pareada
Calidad Edif.	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Sup. Parcela (m²)	250,00	383,00	196,00	290,00	251,00	196,00	0,00
Sup. Construida (m²)	280,00	270,00	219,00	310,00	277,00	147,00	9.676,74
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	1.979,65	1.887,97	1.803,70	1.593,58	1.426,03	2.068,03	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Ubicación de la Edif.	Mejor	Mejor	Mejor	Igual	Peor	Mucho Mejor	-
Acabados	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Entorno	Mejor	Mejor	Igual	Igual	Peor	Mucho Mejor	-
Antigüedad	Peor	Mucho Peor	Mucho Peor	Peor	Mucho Peor	Mucho Peor	-
Precio Venta (€)	543.214,98	499.555,98	387.109,80	484.129,80	387.109,80	297.920,00	-
Coef. Homog.	0,9251	0,9476	0,9975	1,0250	1,1032	0,8505	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	1.940,0535	1.850,2073	1.767,6247	1.561,7090	1.397,5083	2.026,6667	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	1.794,6707	1.753,3027	1.763,2056	1.600,7517	1.541,6700	1.723,6800	-
Valor en Peso	299,11	292,22	293,87	266,79	256,95	287,28	-

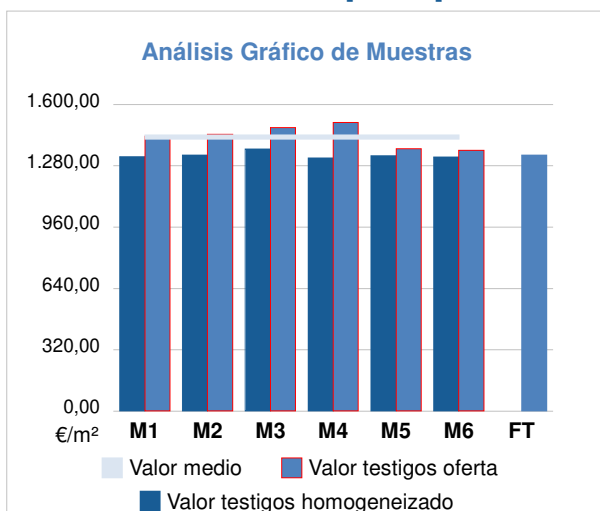
En el presente estudio de mercado se aportan testigos donde sus valores han sido analizados y corregidos a la baja en concepto de gastos de negociación, con el objeto que los valores de los testigos se ajusten a la realidad del mercado inmobiliario actual.

Porcentaje de Gastos Comerciales:

1,58 %

Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 1.696,21 €/m²

7.03 PRODUCTO EDIFICATORIO [LOCAL]



Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle Salvador Dalí 2, Bajo	Avenida Constitución 26, Bajo	Calle Libertad 9, Bajo	Plaza Buenavista 9, Bajo	Ronda Madrid 52, Bajo	Plaza Constitución 6, Bajo	Sitio Sector 8 "los Rosales" Nº S/N, Parcela Var.
Población	Brunete	Robledo de Chavela	Alamo, El	Navalcarnero	Cadalso de los Vidrios	Chapinería	Brunete

Código Postal	28690	28294	28607	28600	28640	28694	28690
Fecha Sondeo	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	02/01/2023	18/11/2022
Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Local	Local	Local	Local	Local	Local	-
Año Const. [Aprox.]	2000	1996	1993	1990	1979	1960	1900
Año Reha. [Aprox.]							-
C.T.F.	0,95	0,98	0,95	0,98	0,95	0,95	0,00
Sup. del Local	> 200	> 100 <= 150	> 200	<= 65	> 100 <= 150	> 200	> 100 <= 150
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Long. Fachada.	3 - 10	3 - 10	3 - 10	3 - 10	3 - 10	< 3	< 3
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Construida (m²)	237,00	148,00	565,00	40,00	120,00	207,00	1.634,12
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	1.462,03	1.471,62	1.506,90	1.534,50	1.394,25	1.386,96	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Situación de la Edif.	Mejor	Mejor	Mejor	Mucho Mejor	Mejor	Mejor	-
Accesibilidad	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Visibilidad	Mejor	Mejor	Mejor	Mejor	Igual	Igual	-
Coef. Tabla Fondo	Peor	Peor	Peor	Peor	Peor	Peor	-
Precio Venta (€)	339.570,00	213.444,00	834.372,00	60.152,40	163.963,80	281.358,00	-
Coef. Homog.	0,9251	0,9251	0,9251	0,8764	0,9738	0,9738	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	1.432,7848	1.442,1892	1.476,7646	1.503,8100	1.366,3650	1.359,2174	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	1.325,4155	1.334,1151	1.366,0996	1.317,9015	1.330,4979	1.323,5379	-
Valor en Peso	220,90	222,35	227,68	219,65	221,75	220,59	-

En el presente estudio de mercado se aportan testigos donde sus valores han sido analizados y corregidos a la baja en concepto de gastos de negociación, con el objeto que los valores de los testigos se ajusten a la realidad del mercado inmobiliario actual.

Porcentaje de Gastos Comerciales:

1,00 %

Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: **1.332,93 €/m²**

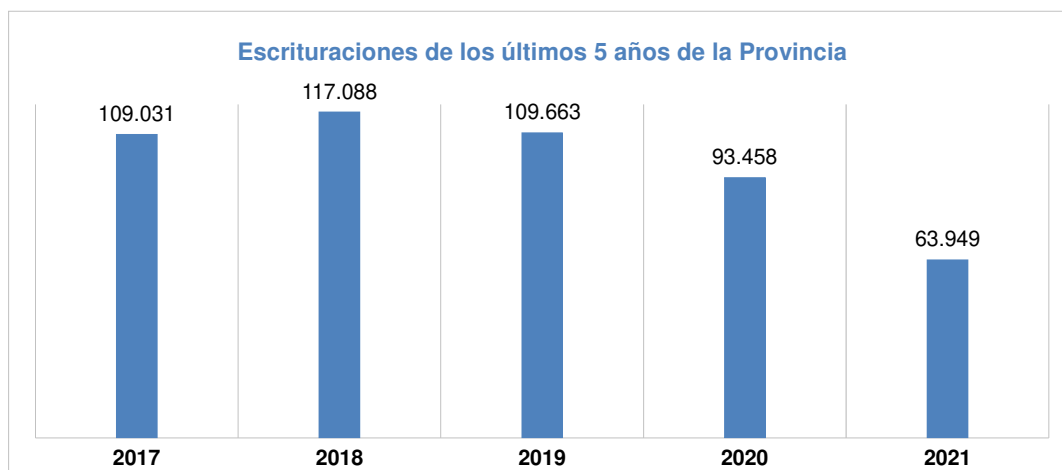
7.04 ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL INMUEBLE

7.04.01 OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA

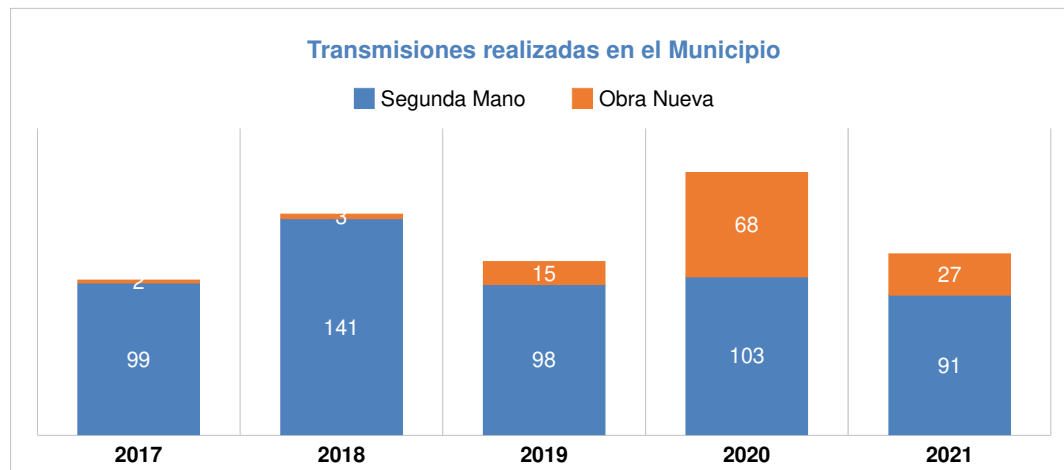
La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es media; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano media.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es media; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano media.

GRÁFICAS:



Fuente de los datos: Notarios de España



Fuente de los datos: Ministerio de Fomento

7.04.02 ANÁLISIS DEL INMUEBLE TASADO

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuada para el uso al que está destinado. La situación del mismo es normal y no se observan factores ambientales negativos.

Calificación del inmueble (proyectado): Media

7.04.03 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO Y SUS TESTIGOS

Inmuebles ubicados en un entorno de oferta y demanda media.

7.04.04 OBSERVACIONES

El precio máximo de venta que se obtendría de los elementos valorados en relación a su calificación como VPO sería de: 75.489.523,20€

Pisos: $1.576,64€/m^2u * (44.010m^2c / 1,25) = 55.510.341,12€$.

Garajes: $788,32€/m^2u * (768 plazas * 25m^2útiles) = 15.135.744,00€$.

Trasteros: $788,32€/m^2 * (768 trasteros * 8m^2útiles) = 4.843.438,08€$.

El valor promedio de dicha edificación por cada metro cuadrado construido de piso VPO es de 1.715,28€/m²c.

El valor de comparación obtenido es superior al valor máximo de venta por lo que se adopta en el presente informe el valor máximo de venta para todos los inmuebles protegidos.

Para ello se han adoptado comparables que incluyen tanto plaza de garaje como trastero.

Se considera que los gastos de construcción de todos los elementos considerados a edificar en el edificio se encuentran incluidos y repercutidos correspondientemente en el elemento piso valorado.

8 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

8.01 INTRODUCCIÓN.

Para el cálculo del valor del suelo se utilizará el método residual según se establece en la normativa de valoración ECO/805/2003, aplicándose, si procede, un coeficiente corrector (C.C.) que se explicará en observaciones de este punto.

Una de las variables que se utilizará en las fórmulas es el coste de construcción, para cuya estimación se han utilizado los valores estándares de ejecución material orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos, las estimaciones de publicaciones especializadas y la percepción personal del técnico. Además, se han sumado los Gastos Generales del mercado.

- MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Los cálculos del valor del suelo, mediante el método residual estático, vendrán determinados por la fórmula que se muestra a continuación:

$$F = VM(1 - b) - \sum Ci$$

F = Valor del Terreno.

VM = Valor de Mercado del Inmueble.

b = Margen de Beneficios del Promotor adoptado.

Ci = Costes Necesarios Considerados.

El coeficiente b adoptado será el máximo entre el mínimo considerado en la normativa de valoración anteriormente mencionada y el cálculo realizado según la siguiente fórmula:

$$b = 1,5 \cdot (TLR + PR)$$

TLR = Tasa Libre de Riesgo adoptada.

PR = Prima de Riesgo adoptada.

- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO:

En el presente informe, se ha calculado el valor del suelo mediante el método residual estático para aumentar el grado de información y como medida de control sobre el valor calculado mediante el método residual dinámico, que en definitiva será el valor de tasación. Para determinar este último valor, mediante el mencionado método, se hace necesario la construcción de una tabla de flujos y la aplicación de la fórmula del Valor Actual Neto, que viene representada en la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

E_j = Importe de los ingresos previstos en el periodo J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = N^o de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

t_k = N^o de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

En la estimación de la tabla de flujos se deberá tener en cuenta que:

- Los Gastos e Ingresos se consideran flujos de caja negativos y positivos respectivamente, por lo que el VAN resultará positivo si el proyecto financiero tiene rentabilidad mayor de cero. Este valor coincidirá con el valor adjudicado al suelo ya que, al haber introducido todas las inversiones iniciales necesarias menos esta, el valor residual que quedará será el que le corresponda al mencionado terreno.
- En este estudio, no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), ni la inflación, además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.
- El esquema que se representa es una simplificación de la realidad, con cobros y pagos que se repartirán en periodos de tiempo concretos, y proporcionará un valor en unidades monetarias actualizado al momento inicial que resumirá todo el análisis realizado.
- En la tabla figuran los periodos de tiempo con el número n-1, es decir 0, 1, 2, 3, etc.
- El tipo de actualización de un proyecto financiero puede representar el coste de capital ponderado de los recursos necesarios para financiarlo o la rentabilidad media anual exigible para llevar a cabo dicho proyecto. Por ello, para hallar la tasa mínima para actualizar los flujos de caja, se estimará la Tasa Libre de Riesgo en términos constantes y la prima de riesgo media de los productos edificatorios adoptados. A ello se le añadirán los diferenciales apropiados que incluyan los resultados financieros y el riesgo adecuado del proyecto.
- En puntos posteriores se mostrarán los flujos de caja para cada uno de los suelos valorados, según los diversos conceptos y periodos que los forman.

8.02 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO.

8.02.01 TERRENOS

- Superficies y edificabilidades:

Superficie de Terreno Adoptada	54.896,00 m ²
Índice de Edificabilidad	0,35 m ² /m ² s
Edificabilidad Lucrativa	19.213,60 m ² c
Aprovechamiento susceptible de cesión	10,00 %
Edificabilidad Lucrativa Patrimonializable	17.292,24 m ² c
Proyecto de obra	No

- Margen de beneficio de promotor en Método Residual Estático:

TLR	2,15 %
PR Adoptada	13,00 %
PR (Mín)	8,38 %
b Adoptada	0,2272

- Cálculo de costes de construcción:

Costes de producto edificatorio:

Descripción	Superficie (m ²)	Coste Const. (€/m ²)	Total Const. (€)
V Colectiva libre	2.517,75	690,00	1.737.247,50
V Colectiva VPO	3.463,64	660,00	2.286.002,40
V Unifamiliar	9.676,74	830,00	8.031.694,20
Local	1.634,12	520,00	849.742,40
TOTAL	17.292,25		12.904.686,50

Gastos de Parcela Finalista:

Concepto	€/m ² s	€	% sobre C.C.
Honorarios	11,7538	645.234,33	5,00
Gastos Generales	30,5598	1.677.609,25	13,00
Desglose de Gastos Generales:			
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios en parcela finalista			2,00
- Gastos por licencias y tasas de la construcción de inmueble			5,00
- Prima de seguros en construcción de inmueble			2,00
- Gastos de administración del promotor			2,00
- Otros gastos por construcción de inmueble			2,00
Urbanización	0,00	0,00	-
TOTAL	42,3136	2.322.843,57	18,00

TOTAL GASTOS:**15.227.530,07 €****- Cálculo del Valor Optimo de Venta:**

Descripción	Superficie (m ²)	Precio Venta (€/m ²)	Total Venta (€)
V Colectiva libre	2.517,75	1.786,534	4.498.045,98
V Colectiva VPO *	3.463,64	1.715,28	5.941.112,42
V Unifamiliar	9.676,74	1.696,2135	16.413.817,02
Local	1.634,12	1.332,9279	2.178.164,14
TOTAL	17.292,25		29.031.139,56

* El módulo de valor máximo legal que le corresponde al elemento V Colectiva VPO sería 2.144,10 €/m² útil, y la relación entre la superficie útil y construida adoptada es de 1,25. Por tanto el valor del mencionado módulo, repercutido sobre la superficie construida adoptada para dicho elemento sería de 1.715,28 €/m².

- Cálculo del Valor de Suelo (Método Residual Estático):

Valor de Mercado del Inmueble 29.031.139,56 €
 Costes Necesarios Considerados 15.227.530,07 €
 Margen de Beneficios del Promotor adoptado 22,72 %

$$F = (29.031.139,56 (1 - 0,2272) - 15.227.530,07)$$

Valor Terrenos por Método Residual Estático: 7.207.734,58 €
--

Valor unitario por metro cuadrado de suelo: 131,30 €/m²

- Gastos por Desarrollo del Sector:

Concepto	€/m ² s	€	% sobre C.C. Urbanización
Planeamiento Urbanístico	3,776	207.287,30	8,00
Gestión Urbanística	4,72	259.109,12	10,00

Indemnizaciones por desarrollo del sector	0,944	51.821,82	2,00
Notarías, registros e impuestos no recuperables	2,832	155.465,47	6,00
Otros gastos	0,944	51.821,82	2,00
Costes de construcción urbanización	40,00	2.195.840,00	-
Gastos necesarios urbanización	7,20	395.251,20	18,00

- Cálculo del Valor de Suelo (Método Residual Dinámico):

Periodo de Tiempo Utilizado:	Años							
CONCEPTOS	Miles de €	PERIODOS						
Inversión + Gastos	Miles de €	0	1	2	3	4	5	6
Sector - Planeamiento Urbanístico	207,288	0,000	103,644	103,644	0,000	0,000	0,000	0,000
Sector - Gestión Urbanística	259,110	0,000	129,555	129,555	0,000	0,000	0,000	0,000
Sector - Indemnizaciones	51,822	0,000	0,000	51,822	0,000	0,000	0,000	0,000
Sector - Notarías, Registros e Impuestos no recuperables	155,469	15,547	15,547	15,547	15,547	15,547	15,547	23,320
Sector - Otros Gastos	51,820	5,182	5,182	5,182	5,182	5,182	5,182	7,773
Sector - Costes Construcción Urbanización	2.195,840	0,000	0,000	0,000	1.097,920	1.097,920	0,000	0,000
Sector - Gastos Necesarios Urbanización	395,252	0,000	0,000	0,000	197,626	197,626	0,000	0,000
Coste Const. V Colectiva libre	1.737,255	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	521,177	694,901
Coste Const. V Colectiva VPO	2.286,001	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	685,799	914,403
Coste Const. V Unifamiliar	8.031,703	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2.409,512	3.212,679
Coste Const. Local	849,736	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	254,921	339,894
Parcela Finalista - Gastos Generales de la const. de inmueble	1.677,605	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	503,281	671,043
Parcela Finalista - Gastos Honorarios Técnicos de la const.	645,247	0,000	96,787	96,787	96,787	96,787	96,787	96,787
Total Inversión + Gastos	18.544,148	20,729	350,715	402,537	1.413,062	1.413,062	4.492,206	5.960,800
Ventas	Miles de €	0	1	2	3	4	5	6
Venta V Colectiva libre	4.498,046	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	224,903
Venta V Colectiva VPO	5.941,108	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	297,053
Venta V Unifamiliar	16.413,817	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	820,690
Venta Local	2.178,164	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	108,908
Total Ventas	29.031,135	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1.451,554
Cash-Flow	10.486,987	-20,729	-350,715	-402,537	-1.413,062	-1.413,062	-4.492,206	-4.509,246
VAN	212,439	-20,729	-295,962	-286,661	-849,193	-716,618	-1.922,507	-1.628,523

CONCEPTOS	Miles de €	PERIODOS	
Inversión + Gastos	Miles de €	7	8
Sector - Planeamiento Urbanístico	207,288	0,000	0,000
Sector - Gestión Urbanística	259,110	0,000	0,000
Sector - Indemnizaciones	51,822	0,000	0,000
Sector - Notarías, Registros e Impuestos no recuperables	155,469	23,320	15,547
Sector - Otros Gastos	51,820	7,773	5,182
Sector - Costes Construcción Urbanización	2.195,840	0,000	0,000
Sector - Gastos Necesarios Urbanización	395,252	0,000	0,000
Coste Const. V Colectiva libre	1.737,255	521,177	0,000
Coste Const. V Colectiva VPO	2.286,001	685,799	0,000
Coste Const. V Unifamiliar	8.031,703	2.409,512	0,000
Coste Const. Local	849,736	254,921	0,000
Parcela Finalista - Gastos Generales de la const. de inmueble	1.677,605	503,281	0,000
Parcela Finalista - Gastos Honorarios Técnicos de la const.	645,247	64,525	0,000

Total Inversión + Gastos	18.544,148	4.470,308	20,729
Ventas	Miles de €	7	8
Venta V Colectiva libre	4.498,046	674,705	3.598,438
Venta V Colectiva VPO	5.941,108	891,165	4.752,890
Venta V Unifamiliar	16.413,817	2.462,075	13.131,052
Venta Local	2.178,164	326,725	1.742,531
Total Ventas	29.031,135	4.354,670	23.224,911
Cash-Flow	10.486,987	-115,638	23.204,182
VAN	212,439	-35,243	5.967,871

VALOR ACTUAL NETO (VAN)	3,8698 €/m²s
Tasa Libre de Riesgo Nominal	2,1500 %
Prima de Riesgo (Cte)	13,0000 %
Prima de Riesgo (Cte)	13,0000 %
Prima de Riesgo adicional	3,5000 %
Tasa de Actualización Nominal mínima	22,1500 %
Inflación a largo plazo	3,7500 %
Tasa de Actualización Mínima (Cte)	17,7349 %
Tasa de Actualización Adoptada Anual (Cte)	18,5000 %
Tasa de Actualización Adoptada Periodo (Cte)	18,5000 %
Plazo máximo estimado correspondiente a la construcción	96 meses
Plazo máximo estimado correspondiente a la comercialización	108 meses

F = Valor unitario de suelo (€/m²s) x Superficie de suelo (m²s)

F = 3,8698 €/m²s x 54.896,00 m²s

F = 212.436,54 €

Valor Terrenos por Método Residual Dinámico: 212.436,54 €

VALOR DEL TERRENO Terrenos: 212.436,54 €

9 RESUMEN DE VALORES

DESGLOSE DE VALORES POR FINCAS

A título informativo, se muestra el valor desglosado por fincas registrales para el reparto de cargas. No obstante el valor de las fincas por separado podría ser menor al valor de conjunto.

Fincas del elemento Terrenos:

Finca	Superficie Adop. (m ²)	Valor Tasación (€)
4489	8.277,00	32.030,33
722	17.328,00	67.055,89
3648	29.291,00	113.350,32

10 RESUMEN DE LA TASACIÓN

10.01 VALOR DEL INMUEBLE

DOSCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON

CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (212.436,54 €)

10.02 CONDICIONANTES

Tasación emitida sin condicionantes.

10.03 ADVERTENCIAS GENERALES

[DUE7][A1] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

[DIF1][A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la dirección del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[OTR101][A1] Se advierte que de los valores de tasación deberá deducirse, en su caso, cuantas cargas más puedan recaer sobre el inmueble.

Se advierte que no se ha dispuesto de la documentación oficial para el cálculo de los flujos de caja. Los cálculos utilizados en la presente tasación se han hecho en el supuesto del cumplimiento de los plazos establecidos en la hipótesis de cálculo. Cualquier alteración o posible incidencia que pudieran surgir llevaría consigo una dilatación del proceso y una alteración del valor de tasación.

Se advierte que no se ha dispuesto de la documentación relativa a los plazos de desarrollo; en caso de incumplimiento de los plazos y ser expropiado, el terreno puede ser justipreciado de acuerdo a la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio, en un valor menor del obtenido en esta tasación.

Se advierte que los gastos financieros y de comercialización del producto edificatorio previsto están incluidos en la tasa de actualización de los flujos de caja ya que a la tasa mínima, formada por la suma de la Prima de Riesgo y la Tasa Libre de Riesgo, se le añade un diferencial que los incorpora.

[OTR102][A2] Se advierte que no se ha aportado Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

10.04 OBSERVACIONES

La identificación de la finca registral 3648 se ha realizado en base a la correspondencia entre la descripción catastral reflejada en el plano del servicio de catastro topográfico parcelario aportado por la propiedad, con fecha de 13/01/1943, donde si se refleja la parcela 45 del polígono 3 y su identificación de polígono y parcela contenida en la documentación registral aportada.

En la actualidad la finca catastralmente se encuentra denominada como parcela 144 del polígono 3 de Brunete, y así lo refleja la estructura de propiedad indicada en la ordenación pormenorizada del Sector SR-8 "Los Rosales".

El presente informe se ha realizado de acuerdo a la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre y la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, excepto en lo relativo a: la documentación requerida. No encontrándose su finalidad entre las que define el art. 2 de la mencionada normativa (Ámbito de aplicación).

10.05 JUICIO CRÍTICO

MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:

Se trata de tres terrenos sin desarrollar urbanísticamente.

EXPECTATIVAS DE VENTA:

Medias-bajas.

CONSIDERACIONES RESPECTO DEL INMUEBLE:

Como aspectos positivos, la ubicación una vez se termine la urbanización de su entorno.

Como aspecto negativo, la situación actual.

Estimación de tiempo de venta de inmuebles de similares características en la misma zona: 36 meses.

*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*

11 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

11.01 COMPROBACIONES REALIZADAS

Inspección Ocular Interior del Inmueble	Si	Descripción Registral	Si
Superficie	Si	Estado de Conservación	Si
Estado de Ocupación y Tenencia	Si	Régimen de Protección	Si
Adecuación Urbanística	Si	Consulta a la Documentación de Planeamiento	Si

11.02 DOCUMENTACIÓN FACILITADA

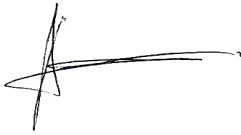
Proyecto Visado	No	Licencia de Obra	No
Cédula Urbanística	No	Calificación Provisional	No
Calificación Definitiva	No	Contrato de Arrendamiento	No
Escritura	No	Nota Simple	Si
Estatuto de la Comunidad	No	Recibo última Renta	No
Certificado Catastral	No	Certificado del régimen de ocupación y tenencia	No
Certificado del Registro de la Propiedad	No	Certificado de las reformas realizadas en el inmueble No	
Derechos de Riego	No	Certificado Final de Obra	No
Otros	Si		

12 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de la Visita: 18/11/2022

Fecha de caducidad del informe: 09/07/2023

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.



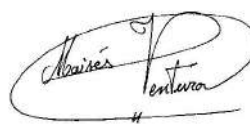
Antonio Amat Reyero

Departamento de Control
Arquitecto Técnico



Pedro Jesús Jiménez Ventoso

Tasador
Arquitecto Técnico



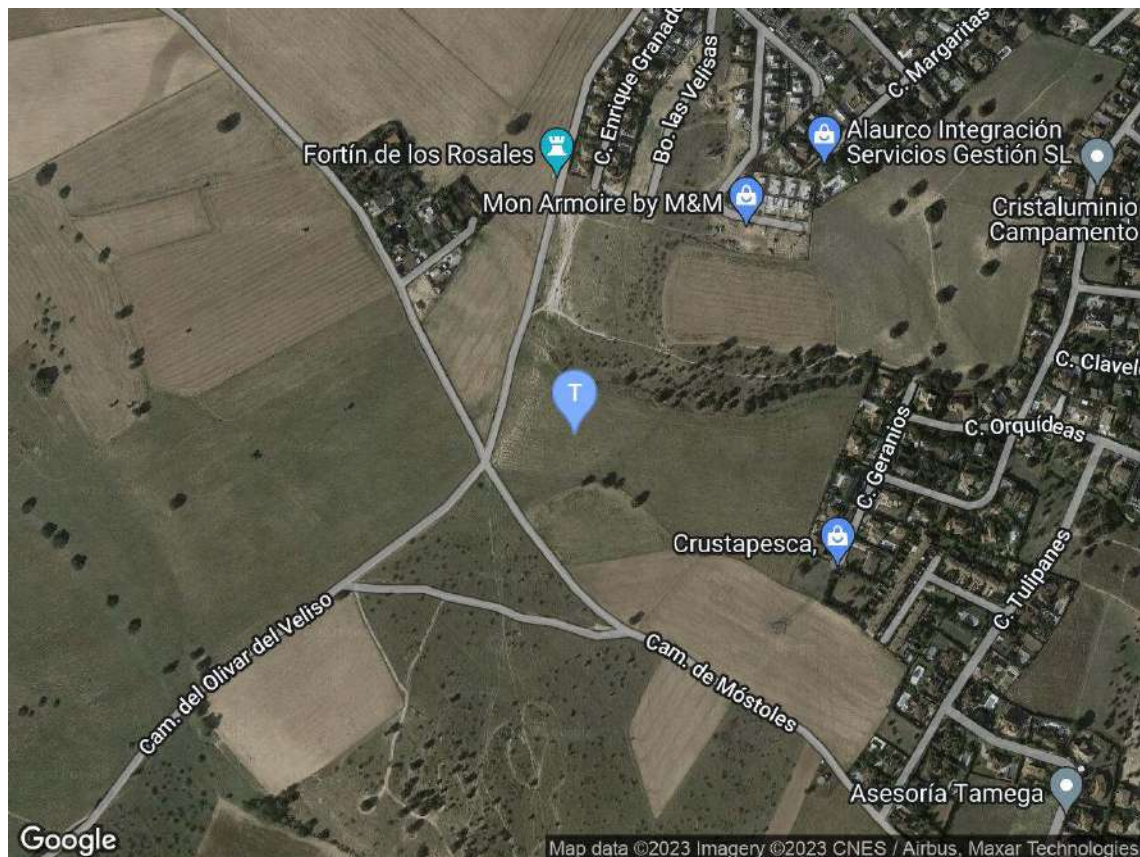
Moisés Ventura Palos

9 de Enero de 2023

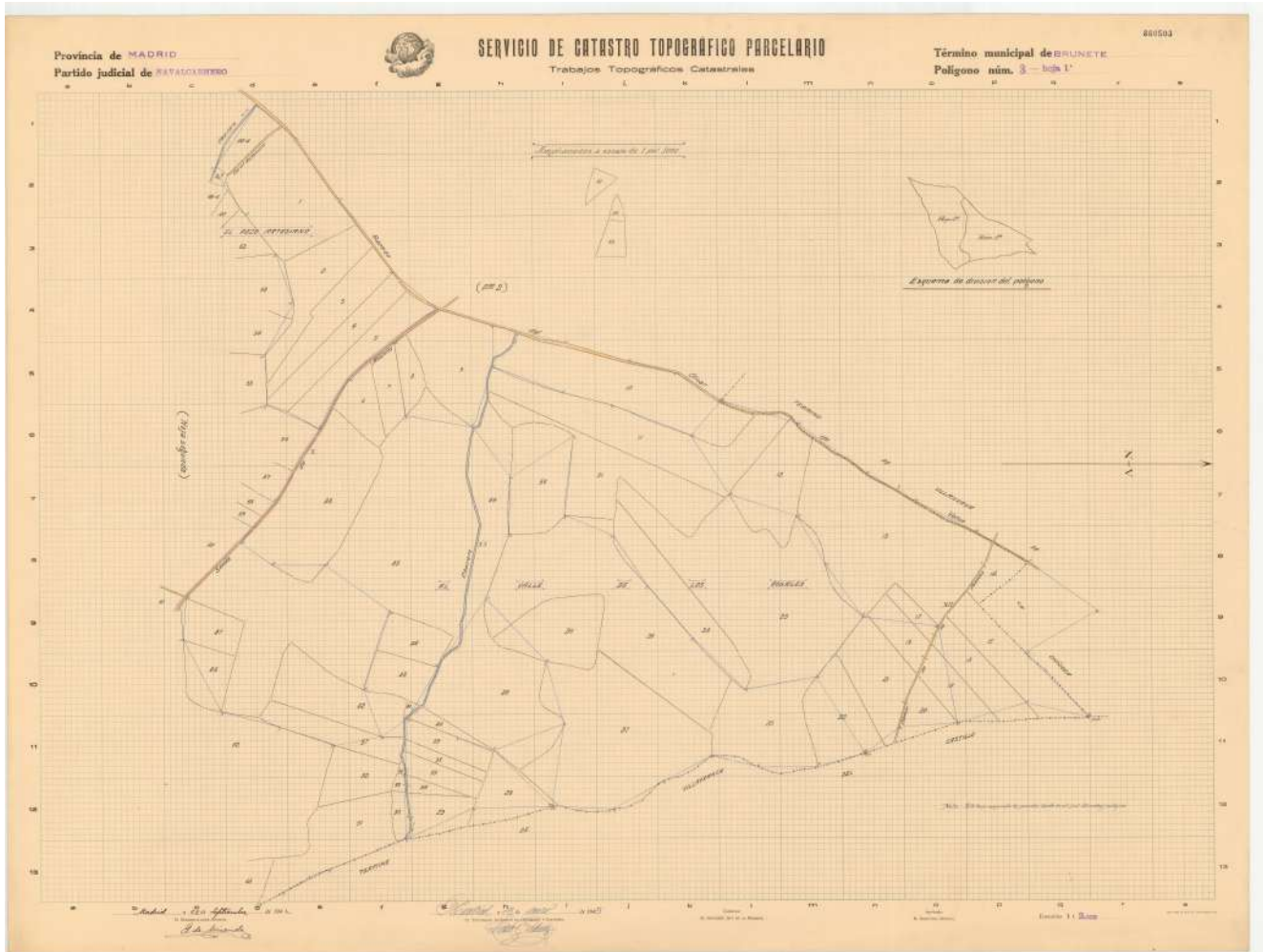
ANEXO-1.1
PLANO DE SITUACIÓN



ANEXO-1.2
PLANO DE SITUACIÓN



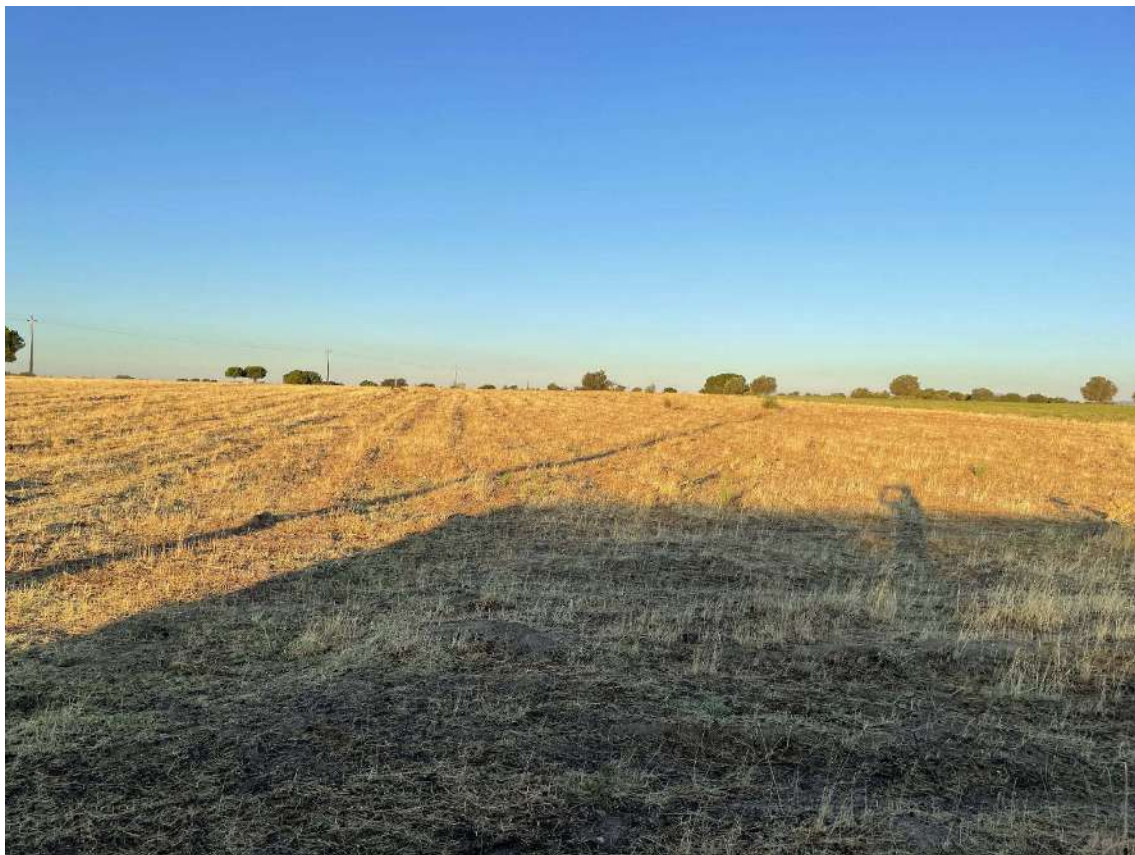
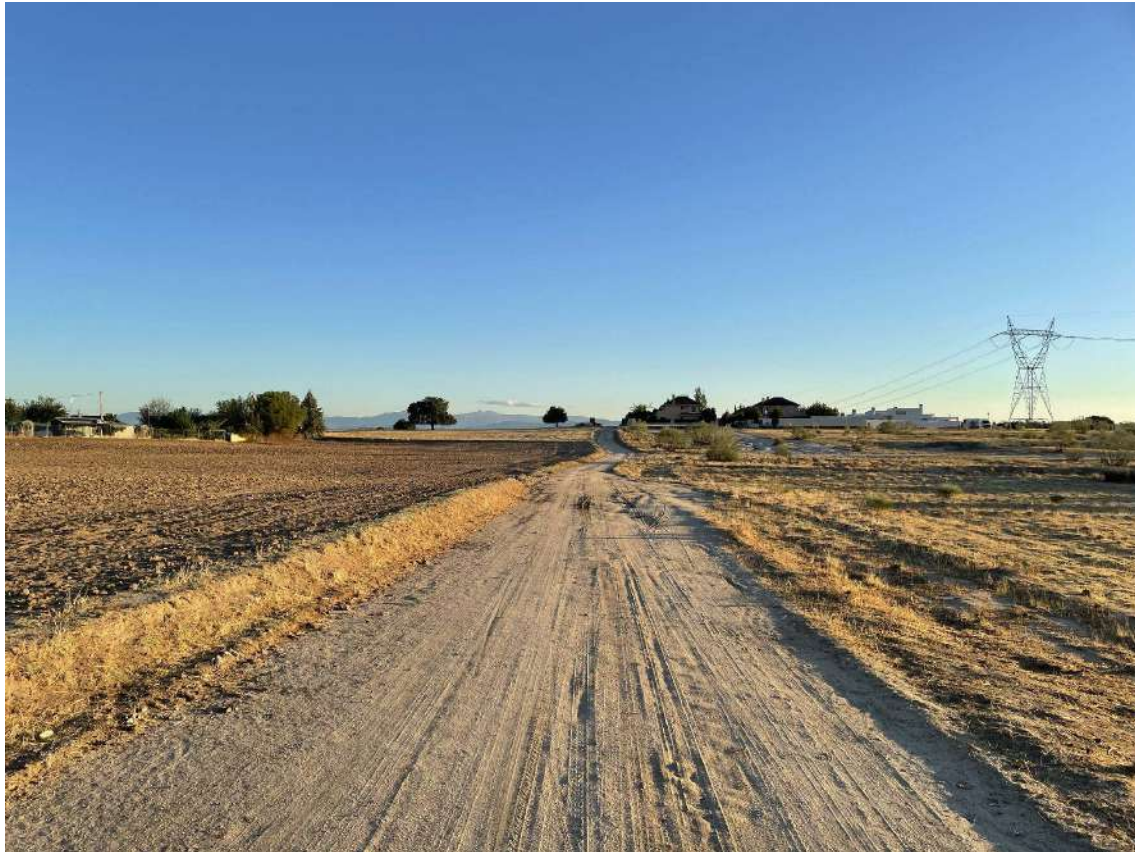
ANEXO-2.4
INFORMACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA



ANEXO-3.1
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.2
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.3
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.4
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-4.1
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MARIA AURORA SACRISTAN CRISANTI

Registrador de la Propiedad de REGISTRO PROPIEDAD NAVALCARNERO 2

Avenida ERMITA DE SAN JUAN, S/N

- NAVALCARNERO (MADRID)

Teléfono: 918110268

Fax:

Correo electrónico: navalcarnero2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ARCO VALORACIONES SA

con DNI/CIF: A30331144

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T04QM94**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)

Su referencia: **22/23185**



C. S. V. : 22814428C3BBB4A9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

ANEXO-4.2
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NAVALCARNERO N° 2

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo primero del art. 19 bis L.H., se expide la presente nota simple comprensiva de la titularidad y cargas de la/s finca/s a que se refiere este documento. Si se dedujese alguna discordancia entre su contenido y el documento inscrito, o cualquier otro error u omisión cometido por parte de esta oficina, acúdase en consulta a la misma (con el documento inscrito) para que, caso de confirmarse tales hechos, se proceda gratuitamente a su corrección. 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 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.-

Fecha solicitud: Navalcarnero a 13 de Septiembre de 2022
Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DATOS DE INSCRIPCIÓN

INSCRIPCIÓN: Tomo: 1581 Libro: 233 Folio: 29 FINCA DE BRUNETE N°: 722
N°IDUFIR:28144000008102

DESCRIPCIÓN

NATURALEZA: RUSTICA: Otros rústica
TIERRA al sitio "Cerro de las Vacas".-
LOCALIZACIÓN: PARAJE CERRO DE LAS VACAS.
REF.CATASTRAL: ; Polígono:3; Parcela:9.
SUPERFICIES: Terreno: una hectárea ochenta y dos áreas noventa y cinco centiáreas
Linderos:
Norte, herederos de Ernesto Ferrer y Lorenzo García
Sur, Vereda de Móstoles
Este, herederos de Andrea Paz
Oeste, Vereda de Móstoles y camino del Cerro de las Vacas

RUSTICA.- TIERRA en término de Brunete, al sitio "Cerro de las Vacas", con una superficie de **una hectárea, ochenta y dos áreas, noventa y cinco centiáreas**, que linda: Oriente, herederos de Andrea Paz; Poniente, Vereda de Móstoles y Camino del Cerro de las Vacas; Mediodía, Vereda de Móstoles, y al Norte, herederos de Ernesto Ferrer y Lorenzo García.- Es la parcela 9 del polígono 3.

TITULARIDADES



C.S.V.: 22814428C3BBB4A9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

ANEXO-4.3
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

LA ENTIDAD INMAR SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, con C.I.F. número B83649475, en cuanto al 50,000000% DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en MADRID el 7 de Octubre de 2003 ante su Notario JESUS MARIA FRANCH VALVERDE. n° de protocolo 2.208
- Inscripción: 5ª en el Tomo: 1581 Libro: 233 Folio: 29 de fecha 09/12/2003.

LA ENTIDAD NESGAR PROMOCIONES SA, con C.I.F. número A28287092, en cuanto al 50,000000% DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en MADRID el 7 de Octubre de 2003 ante su Notario JESUS MARIA FRANCH VALVERDE. n° de protocolo 2.208
- Inscripción: 5ª en el Tomo: 1581 Libro: 233 Folio: 29 de fecha 09/12/2003.

CARGAS VIGENTES

HIPOTECA UNILATERAL.

Una HIPOTECA a favor de la entidad **DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA**, Hipoteca unilateral.- 50% de la finca perteneciente a Inmar Servicios Inmobiliarios, SLU-

La hipoteca ha sido aceptada según nota puesta al margen de la misma inscripción 6ª en fecha cuatro de enero de dos mil dieciséis.-

para responder de 502.718,72 euros de principal; intereses de demora por un total de 100.543,74 euros; unas costas y gastos judiciales de 25.135,94 euros; con un plazo de amortización de 240 meses a contar desde el 1 de Junio de 2015; con un valor de subasta de 647.874,73 euros. Se fija como domicilio para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: calle Loistarain n° 2 accesorio bajo 20018 San Sebastian.

Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DON DIEGO MARÍA GRANADOS ASENSIO, de SAN SEBASTIÁN/DONOSTI, el día uno de Junio del año dos mil quince, con número de protocolo 1122. Constituida en la inscripción 6ª de fecha seis de Julio del año dos mil quince.

Observaciones: Hipoteca unilateral.- 50% de la finca perteneciente a Inmar Servicios Inmobiliarios, SLU-

La hipoteca ha sido aceptada según nota puesta al margen de la misma inscripción 6ª en fecha cuatro de enero de dos mil dieciséis.-

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha 13/09/2022 17:11:32, antes de la apertura del diario.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89



C.S.V.: 22814428C3BBB4A9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

ANEXO-4.4
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

HONORARIOS: 3.01 € + I.V.A

Número de Arancel: 4.1F

ADVERTENCIAS

1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998 de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia en Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2.- La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).

4.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión



C.S.V.: 22814428C3BB4A9

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 de 5

ANEXO-4.5
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE NAVALCARNERO 2 a día trece de septiembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 22814428C3BBB4A9

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 22814428C3BBB4A9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5

ANEXO-4.6
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MARIA AURORA SACRISTAN CRISANTI

Registrador de la Propiedad de REGISTRO PROPIEDAD NAVALCARNERO 2

Avenida ERMITA DE SAN JUAN, S/N

- NAVALCARNERO (MADRID)

Teléfono: 918110268

Fax:

Correo electrónico: navalcarnero2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ARCO VALORACIONES SA

con DNI/CIF: A30331144

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T04QN43**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)

Su referencia: **22/23185**



C. S. V. : 22814428F527B832

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

ANEXO-4.7
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NAVALCARNERO N° 2

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo primero del art. 19 bis L.H., se expide la presente nota simple comprensiva de la titularidad y cargas de la/s finca/s a que se refiere este documento. Si se dedujese alguna discordancia entre su contenido y el documento inscrito, o cualquier otro error u omisión cometido por parte de esta oficina, acúdase en consulta a la misma (con el documento inscrito) para que, caso de confirmarse tales hechos, se proceda gratuitamente a su corrección. 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 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.-

Fecha solicitud: Navalcarnero a 13 de Septiembre de 2022
Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DATOS DE INSCRIPCIÓN

INSCRIPCIÓN: Tomo: 1581 Libro: 233 Folio: 20 FINCA DE BRUNETE N°: 3648
N°IDUFIR:28144000037225

DESCRIPCIÓN

NATURALEZA: RUSTICA: Otros rústica
TIERRA al sito "Cerro de las Vacas" o "Valle de los Rosales".-
LOCALIZACIÓN: PARAJE CERRO DE LAS VACAS O VALLE DE LOS ROSALE
REF.CATASTRAL: ; Polígono:3; Parcela:45.
SUPERFICIES: Terreno: tres hectáreas veintitrés áreas noventa y siete centiáreas
Línderos:
Norte, Pedro Paz Rufo
Sur, Isidro GiI
Este, Eugenio Paz Rufo
Oeste, Zacarias Cabrera

RUSTICA.- TIERRA al sitio "Cerro de las Vascas" o "Valle de los Rosales", en término de Brunete,

TITULARIDADES

LA ENTIDAD INMAR SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, con C.I.F. número B83649475, en cuanto al 50,000000% DEL PLENO DOMINIO.



C.S.V.: 22814428F527B832

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 5

ANEXO-4.8
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en MADRID el 7 de Octubre de 2003 ante su Notario JESUS MARIA FRANCH VALVERDE. n° de protocolo 2.208
- Inscripción: 4ª en el Tomo: 1581 Libro: 233 Folio: 20 de fecha 09/12/2003.

LA ENTIDAD NESGAR PROMOCIONES SA, con C.I.F. número A28287092, en cuanto al 50,000000% DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en MADRID el 7 de Octubre de 2003 ante su Notario JESUS MARIA FRANCH VALVERDE. n° de protocolo 2.208
- Inscripción: 4ª en el Tomo: 1581 Libro: 233 Folio: 20 de fecha 09/12/2003.

CARGAS VIGENTES

HIPOTECA UNILATERAL.

Una HIPOTECA a favor de la entidad **DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA**, Hipoteca unilateral.- 50% de la finca perteneciente a Inmar Servicios Inmobiliarios, SLU - La hipoteca ha sido aceptada según nota puesta al margen de la misma inscripción 5ª en fecha cuatro de enero de dos mil dieciséis.- para responder de 837.191,71 euros de principal; intereses de demora por un total de 167.438,34 euros; unas costas y gastos judiciales de 41.859,59 euros; con un plazo de amortización de 240 meses a contar desde el 1 de Junio de 2015; con un valor de subasta de 1.078.924,12 euros. Se fija como domicilio para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: calle Loistarain nº 2 accesorio bajo 20018 San Sebastian.

Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DON DIEGO MARÍA GRANADOS ASENSIO, de SAN SEBASTIÁN/DONOSTI, el día uno de Junio del año dos mil quince, con número de protocolo 1122. Constituida en la inscripción 5ª de fecha seis de Julio del año dos mil quince.

Observaciones: Hipoteca unilateral.- 50% de la finca perteneciente a Inmar Servicios Inmobiliarios, SLU - La hipoteca ha sido aceptada según nota puesta al margen de la misma inscripción 5ª en fecha cuatro de enero de dos mil dieciséis.-

- **AFECCIÓN.** EXENTA DE TRANSMISIONES. Al Margen de Insc/Anot: 5 Fecha: 06/07/2015

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha 13/09/2022 17:12:51, antes de la apertura del diario.



C.S.V.: 22814428F527B832

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

ANEXO-4.9
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89

HONORARIOS: 3.01 € + I.V.A

Número de Arancel: 4.1F

ADVERTENCIAS

1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998 de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia en Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2.- La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).

4.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión



C.S.V.: 22814428F527B832

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 de 5

ANEXO-4.10
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE NAVALCARNERO 2 a día trece de septiembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 22814428F527B832

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 22814428F527B832

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 5 de 5

ANEXO-4.11
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MARIA AURORA SACRISTAN CRISANTI

Registrador de la Propiedad de REGISTRO PROPIEDAD NAVALCARNERO 2

Avenida ERMITA DE SAN JUAN, S/N

- NAVALCARNERO (MADRID)

Teléfono: 918110268

Fax:

Correo electrónico: navalcarnero2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ARCO VALORACIONES SA

con DNI/CIF: A30331144

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T04QP08**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)

Su referencia: **22/23185**



C. S. V. : 2281442856CF508B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

ANEXO-4.12
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NAVALCARNERO N° 2

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo primero del art. 19 bis L.H., se expide la presente nota simple comprensiva de la titularidad y cargas de la/s finca/s a que se refiere este documento. Si se dedujese alguna discordancia entre su contenido y el documento inscrito, o cualquier otro error u omisión cometido por parte de esta oficina, acúdase en consulta a la misma (con el documento inscrito) para que, caso de confirmarse tales hechos, se proceda gratuitamente a su corrección. 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 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.-

Fecha solicitud: Navalcarnero a 13 de Septiembre de 2022
Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DATOS DE INSCRIPCIÓN

INSCRIPCIÓN: Tomo: 1581 Libro: 233 Folio: 24 FINCA DE BRUNETE N°: 4489
N°IDUFIR:28144000045619

DESCRIPCIÓN

NATURALEZA: RUSTICA: Otros rústica
TIERRA al sitio "Vereda de Móstoles".-
LOCALIZACIÓN: PARAJE VEREDA DE MOSTOLES
REF.CATASTRAL: ; Polígono:2; Parcela:10.
SUPERFICIES: . . Terreno: ochenta y siete áreas cincuenta centiáreas

Linderos:
Norte, Antonio González Lorente
Sur, Matilde García del Moral y la Roda
Este, Vereda de Móstoles
Oeste, Antonio González Lorente

RUSTICA.- TIERRA en término de Brunete, al sitio "Vereda de Móstoles", con una superficie de **ochenta y siete áreas, y cincuenta centiáreas**, que linda: Norte, Antonio González Lorente; al Sur, Matilde García del Moral y la Roda; Este, Vereda de Móstoles, y al Oeste, Matilde García del Moral y la Roda.- Es la parcela 10 del polígono 2.

TITULARIDADES



C.S.V.: 2281442856CF508B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

ANEXO-4.13
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

LA ENTIDAD INMAR SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, con C.I.F. número B83649475, en cuanto al 50,000000% DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en MADRID el 7 de Octubre de 2003 ante su Notario JESUS MARIA FRANCH VALVERDE. n° de protocolo 2.208
- Inscripción: 3ª en el Tomo: 1581 Libro: 233 Folio: 24 de fecha 09/12/2003.

LA ENTIDAD NESGAR PROMOCIONES SA, con C.I.F. número A28287092, en cuanto al 50,000000% DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en MADRID el 7 de Octubre de 2003 ante su Notario JESUS MARIA FRANCH VALVERDE. n° de protocolo 2.208
- Inscripción: 3ª en el Tomo: 1581 Libro: 233 Folio: 24 de fecha 09/12/2003.

CARGAS VIGENTES

HIPOTECA UNILATERAL.

Una HIPOTECA a favor de la entidad **DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA**, para responder de 247.706,18 euros de principal; intereses de demora por un total de 49.541,24 euros; unas costas y gastos judiciales de 12.385,31 euros; con un plazo de amortización de 240 meses a contar desde el 1 de Junio de 2015; con un valor de subasta de 319.229,36 euros. Se fija como domicilio para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: calle Loistarain n° 2 accesorio bajo 20018 San Sebastian.

Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DON DIEGO MARÍA GRANADOS ASENSIO, de SAN SEBASTIÁN/DONOSTI, el día uno de Junio del año dos mil quince, con número de protocolo 1122. Constituida en la inscripción 4ª de fecha seis de Julio del año dos mil quince.

Observaciones: Hipoteca unilateral.- 50% de la finca perteneciente a Inmar Servicios Inmobiliarios, SLU - La hipoteca ha sido aceptada según nota puesta al margen de la misma inscripción 4ª en fecha cuatro de enero de dos mil dieciséis.-

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha 13/09/2022 17:13:48, antes de la apertura del diario.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89

HONORARIOS: 3.01 € + I.V.A

Número de Arancel: 4.1F



C.S.V.: 2281442856CF508B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

ANEXO-4.14
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

ADVERTENCIAS

1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998 de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia en Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2.- La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).

4.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación



C.S.V.: 2281442856CF508B

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 de 5

ANEXO-4.15
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE

INFORMACIÓN REGISTRAL

de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercerlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE NAVALCARNERO 2 a día trece de septiembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 2281442856CF508B

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

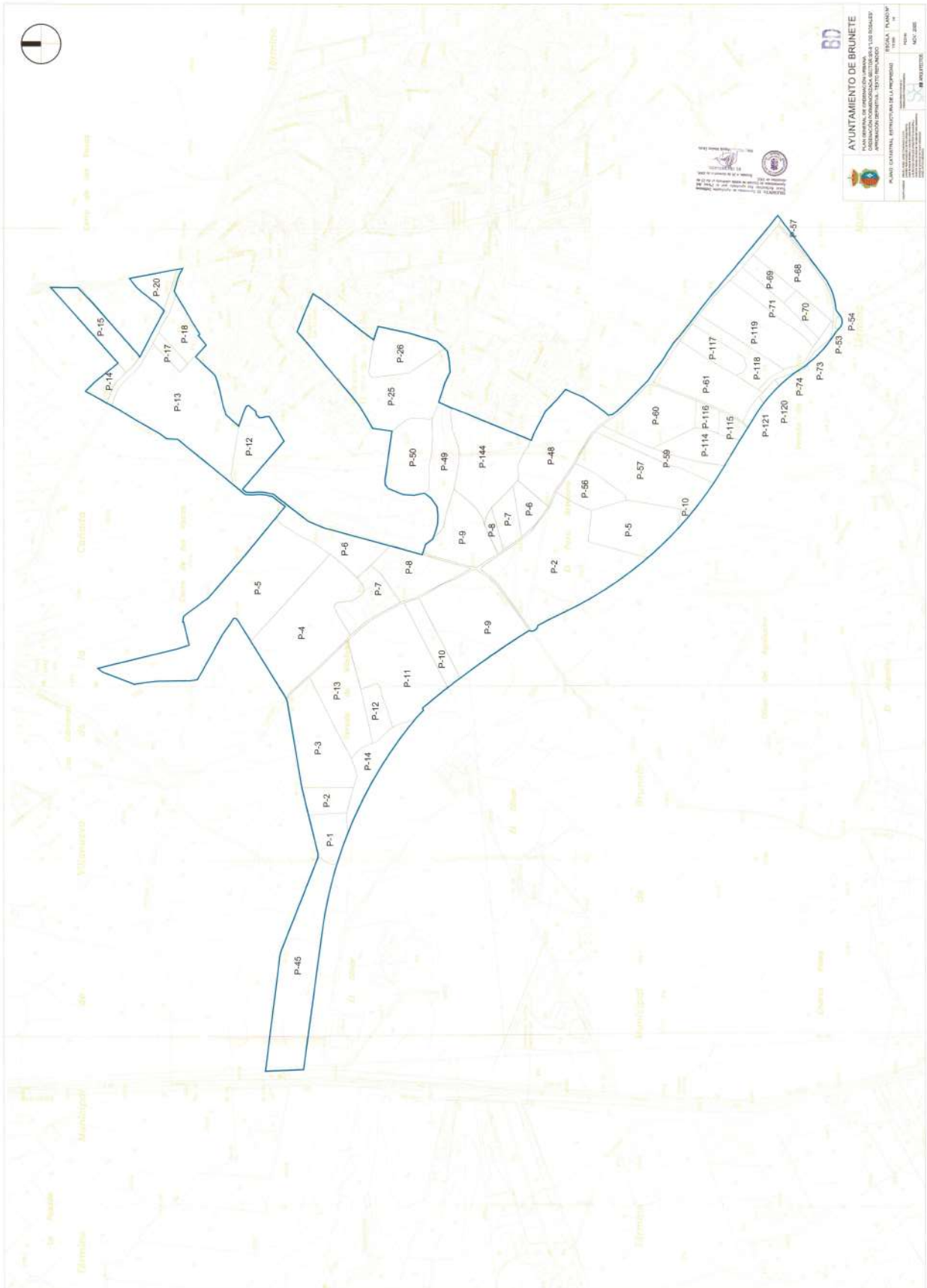


C.S.V.: 2281442856CF508B

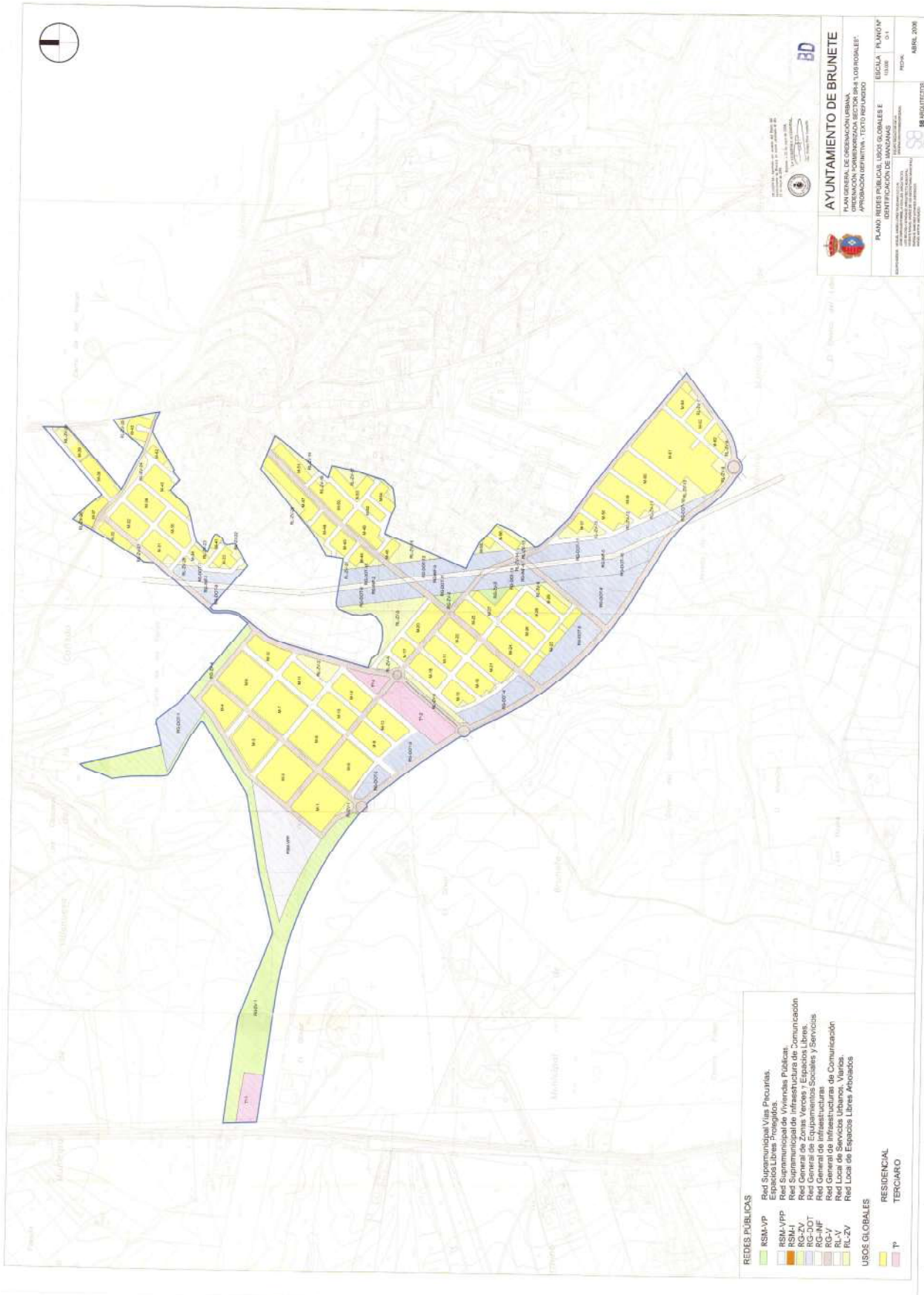
WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5

ANEXO-5.1
PLANO URBANISTICO



ANEXO-5.2
 PLANO URBANISTICO



ANEXO-6.1
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



AYUNTAMIENTO DE BRUNETE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR-8 "LOS ROSALES"

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL JEFE DE AREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 1167/07 de 25 de julio)



DOCUMENTO APROBADO por Sentencia 3162/2010 del Tribunal Supremo de fecha 15 de diciembre de 2012, correspondiente a los Plenos del Ayuntamiento de Brunete de aprobación provisional de fechas 23 de diciembre de 2005 (Texto Refundido) y 22 de mayo de 2006

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005.
Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente Miguel Muñoz Devis



Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de Madrid.
El ejemplar informado correspondiente al visado que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico: 16 de junio de 2006
El Técnico Informante:

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO

FORMAS URBANÍSTICAS - PLANOS DE ORDENACIÓN

Equipo Asesor del Plan General:

- Miguel Angel López Toledano (I.C.C.P.)
- José Enrique Fombella Guillén (Arquitecto)
- Luis Beloqui González (Arquitecto Municipal)
- Vicente Miguel Muñoz de Vis (Secretario Municipal)
- Enrique Sánchez Goyanes (Abogado)
- Angel Antón Oliva (Abogado)

Equipo Redactor de la Ordenación Pormenorizada

S.B.ARQUITECTOS

BD

NOVIEMBRE 2005

ANEXO-6.2
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

**AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SR-8
" LOS ROSALES"**

**APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO**

**NORMAS URBANÍSTICAS
PLANOS DE ORDENACIÓN**

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,



Fdo.: Vicente Miguel Muñoz Devís

Equipo Asesor del Plan General:

- Miguel Angel López Toledano (I.C.C.P.)
- José Enrique Fombella Guillén (Arquitecto)
- Luis Beloqui González (Arquitecto Municipal)
- Vicente Miguel Muñoz de Vis (Secretario Municipal)
- Enrique Sánchez Goyanes (Abogado)
- Angel Antón Oliva (Abogado)

SB ARQUITECTOS



NOVIEMBRE 2005

BD

ANEXO-6.3
 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto.....4
 Art. 1.2. Contenido Documental4
 Art. 1.3. Ámbito de aplicación5
 Art. 1.4. Vigencia5
 Art. 1.5. Efectos.....6
 Art. 1.6. Revisión y modificación6
 Art. 1.7. Normas de interpretación7

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Ordenación pormenorizada. Zonificación8
 Art. 2.2. Ordenación pormenorizada. Ordenación de volúmenes.....9
 Art. 2.3. Derechos y deberes de los propietarios9

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo10
 Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos10
 Art. 3.3. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo.....10

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos11
 Art. 4.2. Tipos de usos11
 Art. 4.3. Coeficientes de Ponderación12

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
 Texto Refundido, aprobado por el Pleno del
 Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
 Noviembre de 2005.
 Brunete, a 26 de diciembre de 2005.
 EL SECRETARIO,

 Pdo. Vicente Miguel Muñoz Devís

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. Objeto y contenido13

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Objeto y contenido14

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1. Alcance y contenido15
 Art. 7.2. Normas adicionales en cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de
 noviembre de 2005 en relación con la Calidad Hídrica15
 Art. 7.3. Normas adicionales en cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de
 noviembre de 2005 en relación con la Calidad Atmosférica19

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 8.1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada. MC22
 Art. 8.2. Ordenanza 2. Bloque Abierto. BA28
 Art. 8.3. Ordenanza 3. Unifamiliar Intensivo. U-INT35

ANEXO-6.4
 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Art. 8.4. Ordenanza 4. Unifamiliar Extensivo. U-EXT 41
 Art. 8.5. Ordenanza 5. Unifamiliar Extensivo Ciudad Jardín. U-CJ..... 47
 Art. 8.6. Ordenanza 6. Terciario. Tº 50
 Art. 8.7. Ordenanza 7. Dotaciones, Equipamientos y Servicios Públicos 53
 Art. 8.8. Ordenanza 8. Red de espacios libres y zonas verdes 58
 Art. 8.9. Ordenanza 9. Infraestructuras básicas 58
 Art. 8.10. Ordenanza 10. Red viaria 58

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación Escala 1:15.000
 I.2. Topográfico y Situación Actual Escala 1:15.000
 I.3. Topográfico Escala 1:3.000
 I.4. Catastral. Estructura de la propiedad Escala 1:3.000
 I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
 y usos globales Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
 Escala 1:3.000
 O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades Escala 1:3.000
 O.3. Red Viaria
 O.3.1. Alineaciones y rasantes Escala 1:3.000
 O.3.2. Secciones tipo Escala 1:100
 O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
 O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
 Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
 Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
 diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,
 Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.5
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Sector y de las redes públicas adscritas denominado "SR-8 Los Rosales", al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector, a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliendo los requisitos de contenido exigido para los Planes Parciales en los artículos 42.5.g), 48 y 49.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General, conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la justificación de cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de actuación, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que ésta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ANEXO-6.6
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

4. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes, y de los suelos edificables, conformen disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. INFRAESTRUCURAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

7. ESTUDIO DE NIVELES SONOROS SEGÚN DECRETO 78/1999 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la pormenorización propuesta proponiendo en su caso las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector SR-8 LOS Rosales y de las redes Públicas Supramunicipales y Generales incluidas y/o adscritas al mismo, según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete.

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de la misma, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ANEXO-6.7
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

1. La presente Ordenación Pormenorizada, así como los Estudios de Detalle y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.
2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente ordenación Pormenorizada y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.
3. La Ordenación Pormenorizada y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.
4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

1. Procederá la revisión de la presente Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto, en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de la misma.
2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal o de la presente Ordenación Pormenorizada, se procederá a la revisión o modificación de sus determinaciones para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.
3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de esta Ordenación Pormenorizada con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.
4. Se considerarán modificaciones puntuales de la presente Ordenación Pormenorizada las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a su estructura general del territorio ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 35 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

PRESENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
enero de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.
SECRETARIO,
Antonio Muñoz Devis

ANEXO-6.8
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica que tiene el rango de planeamiento parcial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base en los criterios establecidos en el Plan General, y, en concreto en el artículo 1.7. de sus Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,



Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.9
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente la presente Ordenación Pormenorizada establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los Planos O-1 y O-2 a escala 1:3.000, con especificación de la aplicación de cada una de las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. La Ordenación Pormenorizada califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de Residencial, Libre o Protegida, en sus diversas tipologías, así como las de Uso Terciario.

3. Los terrenos destinados a Reservas Públicas Supramunicipales y Generales son los establecidos por el Plan General y las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Pormenorizada satisfacen los módulos de reserva establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso la presente Ordenación Pormenorizada considera los siguientes usos pormenorizados:

- | | |
|--|-----------------|
| - Residencial Manzana Cerrada | MC |
| - Residencial Bloque Abierto | BA |
| - Unifamiliar Intensivo | U-INT |
| - Unifamiliar Extensivo | U-EXT |
| - Unifamiliar Ciudad Jardín | U-CJ |
| - Terciario | U-T |
| - Red Pública Supramunicipal de Infraestructuras Equipamientos y Servicios Urbanos | RSM - I |
| - Red Pública Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos | RSM - VP |
| - Red Pública Supramunicipal de Viviendas Públicas | RSM- VPP |
| - Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres | RG - ZV |
| - Red Pública General de Equipamientos Sociales y Servicios | RG - DOT |
| - Red Pública General de Infraestructuras | RG - V |
| - Red Pública Local de Equipamientos y Servicios Públicos | RL - V |
| - Red Pública Local de Espacios Libres Arbolados | RL - ZV |

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.
EL VICEDIRECTOR,
Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís
To



ANEXO-6.10
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

5. El Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad identifica individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

**ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

La Pormenorización de la Ordenación de volúmenes se llevará a cabo directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle, que se realicen en cada Manzana establecida por la Ordenación Pormenorizada, conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con arreglo a las especificaciones del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Constituyen derechos y deberes de los propietarios los establecidos en la Ley Estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable en sus artículos 21 y 23.1.1.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.11
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA**CAPITULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.****ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.**

1. El desarrollo y ejecución de esta Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas Particulares y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución, constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución, siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle de las manzanas.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales
- Estudios de Detalle.

2. La ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Edificación.

DILIGENCIA que el Ayuntamiento de Brunete, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005, aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,



Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de la presente Ordenación Pormenorizada se atenderán a lo regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones, además de estas Ordenanzas y al ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

BD

ANEXO-6.12
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

La presente Ordenación Pormenorizada regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza específica en el capítulo 8 de las presentes Normas Urbanísticas, cuya regulación será la establecida en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario, uso alternativo, uso autorizable o uso prohibido.

1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de sus características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3.- Uso alternativo.

Es aquel de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular que puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

4.- Uso autorizable

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

5.- Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005.
Brunete, a 23 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO.

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.13
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 4.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por la presente Ordenación Pormenorizada en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40.3 y 42.5.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece a efectos de la equidistribución interna, se estará a los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que se fijan en las correspondiente ficha del presente sector SR-8 "Los Rosales" del suelo urbanizable sectorizado establecida por el Plan General, a saber.

MC-VP<70	0,360
MC-VP>70	0,360
BA-VP<70	0,360
BA-VP>70	0,360
MC-VP>110	0,650
BA-VP>110	0,650
MC-VL	1,000
BA-VL	1,000
U-INT	1,050
U-EXT	1,050
Tº	0,850

2015
DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
 Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
 Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
 diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.14
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA**CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.****ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.**

Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción, conforme a lo establecido en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.15
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas conforme a lo establecido en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO.

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.16
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de protección del medio ambiente, conforme a lo dispuesto en el Título Quinto del Plan General y en el Informe Ambiental correspondiente al presente sector.

Se cumplirán las medidas correctoras resultantes del estudio de ruidos elaborado en cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid sobre Contaminación Acústica, que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

ART. 7.2. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMIENTO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD HÍDRICA

- Como condición inicial se establece que posteriormente a la Aprobación Definitiva del Plan General, y previo a su ejecución, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los Proyectos de urbanización de todos los Sectores.

Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.

Este Plan Especial deberá contar con la aprobación del Canal de Isabel II e incluir, entre las infraestructuras hidráulicas generales, el nuevo depósito de regulación, la nueva arteria principal de aducción así como las resultantes de la solución definitiva de colectores y depuración de las aguas residuales del municipio. Igualmente se deberá incluir el coste de estas infraestructuras así como la repercusión aplicable a cada uno de los Sectores.

Debe destacarse que durante la tramitación de este Plan Especial se deberá cumplir con los procedimientos ambientales de aplicación a los proyectos que contenga. Sin perjuicio del resultado de tales procedimientos, las condiciones correspondientes que de los mismos resulten deberán incorporarse al Plan Especial con el fin de garantizar su inmediata ejecución. A ese fin se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General del Medio Natural anteriormente citadas.

De acuerdo con la Adenda al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado en

ANEXO-6.17
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

el conjunto de los desarrollos propuestos a techo de planeamiento es de **27.396,57 m³/día**.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberán ajustarse, en el Proyecto de Urbanización de cada Sector, a la distribución e intensidad de usos contemplada en las Ordenaciones Pormenorizadas. El caudal medio diario generado en los ámbitos urbanísticos expresados en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Brunete.

- Las aguas residuales que se generen y ubicadas en el término municipal de Brunete (Casco Urbano actual, urbanización consolidada de Los Rosales, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, ST-1, ST-2, ST-3) se depurarán según la segunda de las alternativas que propone el Plan Director: Construcción de una nueva EDAR (Arroyo de la Cueva) que dará servicio, exclusivamente, al término municipal de Brunete.
- Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma. A ese fin, deberán adaptarse a los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efuentes conforme a lo establecido en el artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efuentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.
- La red de aguas pluviales diseñada en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, y recogida en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, se ha diseñado para un periodo de retorno de 15 años, con vertidos en los arroyos de Los Morales, Valqueijoso, La Barranca, La Cueva, Pradera de los Hilos, Barranco Calderón, Barranco Cardañas y los Pontones. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el vigente reglamento, así como las directrices, recogidas en la propia normativa del Plan General, que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviados y tratamientos o pretratamientos para el vertido a cauces públicos.

Para el desarrollo de cada Sector, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es preceptivo

BD

ANEXO-6.18
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello se deberá aportar el proyecto en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años, adaptándolo según las consideraciones expuestas, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

- Respecto a las afecciones e impactos negativos que se puedan producir sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, que se corresponden con el acuífero detrítico de Madrid subyacente al término municipal, se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.O.U., debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los Proyectos de Urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos, zonas verdes, zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros" utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno. En este sentido, se considera especialmente necesario mantener sin impermeabilizar la mayor parte de la superficie de los corredores ecológicos alrededor de los arroyos a los que se hace referencia en otros puntos de este Informe.
- En la Adenda a los convenios urbanísticos de los sectores de uso predominante residencial (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8), suscrita entre el Ayuntamiento de Brunete y los diversos promotores, éstos se comprometen a costear la totalidad de las redes públicas y locales interiores al ámbito de cada sector así como a la parte proporcional de los costes en los proyectos y obras de ejecución de infraestructuras hidráulicas previsto en el Plan General. Previa a la ejecución de la ordenación pormenorizada de los sectores de uso terciario (ST-1, ST-2 y ST-3), se deberán suscribir convenios entre el Ayuntamiento de Brunete y los promotores de éstos, semejantes a los de uso residencial.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.
- De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los



Fdo.: Vicente Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.19
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

- colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
- - Con el objeto del cumplimiento del mismo artículo se deberá remitir a esta Consejería un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión de ésta con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.
 - El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales, así como estableciendo disposiciones que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.
 - El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.
 - El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en los distintos sectores, de tal manera que sea factible su evacuación de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.
 - En ningún caso podrán incorporarse los nuevos caudales de aguas residuales de los distintos sectores de forma previa al momento en que se encuentren plenamente operativas las infraestructuras de saneamiento y depuración que puedan asumirlos. El Excmo. Ayuntamiento de Brunete no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos hasta que no se cumpla esta condición.
 - Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Subsanción de las deficiencias del Plan General de Brunete y Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al mismo, aprobado provisionalmente por el Plano de 9 de mayo de 2003 y requeridas por la Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de mayo de 2003, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR **requerirá Informe de esta Dirección General**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de

ANEXO-6.20
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

- Previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada ámbito, que resulten del desarrollo de las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en este Documento, se verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe. Se incorporará además la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.

ART. 7.3. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMIENTO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD ATMOSFÉRICA

En cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid y, según se analiza en el documento específico que forma parte de la presente Ordenación Pormenorizada, y según establece la ficha de características del sector a nivel de Plan General en cumplimiento del informe ambiental de 2 de noviembre de 2005. La presente Ordenación Pormenorizada, incorpora en el artículo 7.3 de sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas, las conclusiones y medidas correctoras del estudio de niveles sonoros que se sintetizan a continuación:

En general, y según las hipótesis de tráfico consideradas, la situación acústica global es favorable a la implantación de los usos previstos. Aun así, tras el análisis acústico realizado, se han detectado zonas puntuales en las que los niveles sonoros previstos superarían ligeramente los establecidos por la normativa. Estas afecciones se deben fundamentalmente a los tramos 23 y 27 del Viario Interior, y se han resuelto mediante las medidas correctoras resumidas en párrafos posteriores.

De esta forma, para un cumplimiento estricto de lo dispuesto en el Decreto 78/99 y en la solicitud de información complementaria de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se han propuesto las siguientes medidas correctoras, ya asumidas en los restantes documentos de planeamiento:

Tramos 23 y 27 del Viario Interior

- La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas residenciales M-1, M-2, M-3 y M-4 deberá respetar un retranqueo de al menos 0,5m al límite Sureste de dichas manzanas (8m al eje de la vía) hacia el tramo 23 del Viario Interior. Puesto que las ordenanzas ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de parcela de 5m en las manzanas M-1 y M-2, y de 3m en las manzanas M-3 y M-4, esta medida se entiende automáticamente asumida por dichas ordenanzas.
- La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas residenciales M-8 y M-12 deberá respetar un retranqueo de al menos 2m al límite Noreste de dichas manzanas, (8m al eje de la vía) hacia el tramo 23 del Viario Interior. Puesto que las ordenanzas ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de

ANEXO-6.21
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

parcela de 5m en la manzana M-8, y de 3m en la manzana M-12, esta medida se entiende automáticamente asumida por dichas ordenanzas.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 23 del Viario Interior, entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.
- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-12 deberá respetar un retranqueo de al menos 0,5m al lindero de parcela (8m al eje de la vía) hacia el tramo 27 del Viario Interior. Puesto que las ordenanzas ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de parcela de 3m, esta medida se entiende automáticamente asumida por dichas ordenanzas.
- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 27 del Viario Interior, entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.
- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-62 deberá respetar un retranqueo de al menos 3m al lindero de parcela hacia el tramo 107 del Tercer Anillo (retranqueo mínimo ya asumido por la ordenanza).
- La fachada lateral orientada hacia el tramo 107 del Tercer Anillo de la primera línea de las futuras edificaciones unifamiliares de la manzana M-62 que eventualmente se sitúen a menos de 8m del lindero de parcela hacia esta vía deberá disponer de huecos no practicables, de forma que en el interior de las edificaciones no se superen los niveles sonoros establecidos en los criterios de calidad acústica interior (Art. 13 del Decreto 78/99), establecidos en 35 dBA durante el período Día y 30 dBA durante el período Noche.

Estas medidas se reproducen en el Plano de Zonificación Superficies y Edificabilidad (O-2) de la presente Ordenación Pormenorizada, que se adjunta en el capítulo de planeamiento de este estudio acústico.



Fincas rústicas preexistentes

Actualmente, al Sur del sector existe una finca de uso agropecuario con un uso residencial asociado, consolidado sobre suelo rústico (M-61). Dicha finca posee un cerramiento consistente en un muro de 4m de altura, que produce un importante efecto de barrera acústica, de forma que los niveles previstos en esta finca son perfectamente compatibles con el uso residencial.

Según información recibida de los redactores de la Ordenación Pormenorizada, no se descarta la posibilidad de destinar parte de dicha finca a la implantación de nuevas viviendas, por lo que se ha analizado la situación acústica prevista en esta manzana suponiendo la desaparición del muro actual y un uso característico residencial.

Según este análisis, en caso de implantar nuevas áreas residenciales en la manzana M-61 (eliminando el muro de 4m de altura existente), consideradas actualmente

ANEXO-6.22
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

suelo consolidado, y para garantizar que los niveles previstos sobre la primera línea dichas edificaciones hacia el tramo 107 del Tercer Anillo están por debajo de los niveles sonoros límite para cada emisor establecidos por la normativa de aplicación para el uso residencial y suelo no consolidado, deberá asumirse la siguiente medida correctora:

- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-61 deberá respetar un retranqueo de al menos 53m al eje del tramo 107 del Tercer Anillo.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.23
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES.

ART. 8.1. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA. MC

1. Definiciones.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda multifamiliar con frente de fachada continua o semicontinua a la vía pública, con patios de manzanas comunes, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas como MC en el Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

2. Condiciones que afectan a la parcela.

2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima de edificación será de dos mil (2.000) m².

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación pro indivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2 Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

2.3. Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere noventa (90) metros.

3. Condiciones volumétricas.

3.1. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plano O.3.1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que, en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2. Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior:

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,

Pdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.24
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Frente fachada: Alineada a vial excepto en líneas continuas previamente autorizadas por el Ayuntamiento con un máximo de 5 metros que garantice la adecuación tipológica.

Linderos laterales: 4 metros, con mínimo de la mitad de la altura de la edificación en el caso en que, previa autorización municipal que garantice la adecuación tipológica, no se adose a ese lindero o medianera.

Fondo: 3 metros mínimo, salvo en el supuesto de edificación en parcela colindante en cuyo caso será como mínimo la mitad de la altura de la edificación proyectada.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidades como consecuencia del cumplimiento de las medidas para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

3.3. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16) metros desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4. Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada parcela neta el 60%.

Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte pro indivisa de zonas comunes.

El patio interior de manzana nunca tendrá una dimensión inferior a 12 metros en su lado más corto, salvo justificación expresa y autorización municipal en el supuesto en que no pueda materializarse el aprovechamiento real otorgado por la Ordenación Pormenorizada y se garantice la adecuación tipológica.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) %, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10,00) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
noviembre de 2005.
Brunete, a 10 de noviembre de 2005.



Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.25
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

una (1) planta ático retranqueda en todos sus lados un mínimo de tres (3,00) metros sobre las líneas de fachadas y laterales de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de baja + III en cuyo caso la altura de cornisa será como máximo de 13 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbre no supere 3,50m.
- Si existe ático éste se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4,00) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6. Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana, viene expresada en metros cuadrados construidos (m²c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.
- Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.
- No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

ANEXO-6.26
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta será inferior a 1,5m. los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de zonificación, superficies y edificabilidades es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida, establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.**Tolerancia de Usos.**

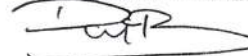
A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

DILIGENCIA: Aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2006.

Brunete, a 22 de mayo de 2006.



LA SECRETARIA ACCIDENTAL,



Fdo.: Paloma Pérez Izquierdo

BD

ANEXO-6.27
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CLAVE MC MANZANA CERRADA

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1ª. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	1ª. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp.	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	1ª. Comercio diario <400 m ²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	2ª. Comercio ocasional <400 m ²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m ²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m ²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	1ª. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ª. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Alojamiento temporal	Comp.	--	Comp	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	1-3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1-3
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	1ª. Salas Reunión/Espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2-3
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	1ª. Áreas A Jardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	1ª. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	1ª. De ámbito local	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	1ª. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	1ª. Locales <20 plazas ó <500m ²	Comp.	--	--	--	--	--	4
	2ª. Ap.colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	--	--	4
	3ª. Ap.colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación de Comp. Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,
Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.28
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Códigos de localización de usos:

- A.** En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B.** En planta baja de la edificación.
- C.** En edificio exclusivo con uso distinto o el mismo del principal.
- D.** En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E.** En instalaciones en superficie.
- F.** En instalaciones abiertas techadas.
- CP.** Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.
2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.
3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
4. Únicamente en plantas bajo rasante.
5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal.** Uso Principal.
- Alt.** Uso Alternativo.
- Autor.** Uso Autorizable.
- Comp.** Uso Complementario.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís



ANEXO-6.29
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

ART. 8.2.- BLOQUE ABIERTO. BA

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto correspondientes a las áreas del ensanche de Brunete, diseñadas como definidoras de los ejes estructurales, y que quedan reflejadas con la clave BA en el plano O.1 zonificación, superficies y edificabilidades a escala 1:3000 de la presente Ordenación Pormenorizada y que pudieran con la correspondiente aprobación municipal, modificar la tipología a MC siendo de aplicación la anterior ordenanza.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

La manzana con clave BA M-1 será en régimen de vivienda protegida <70m² construidos, y la manzana con clave BA de la M-2 será en régimen de vivienda protegida >70m² construidos y las manzanas M-3 y M-4 serán en régimen de vivienda protegida >>110m² construidos conforme a la normativa de vivienda aplicable y de conformidad con el apartado 4.5. de la memoria.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva del Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005.
SECRETARÍA
Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

Manzana	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c	Nº viviendas	Destino
M-1	5.097	9.520	136	VP<70m ² c - Ayuntamiento
	7.945	14.420	212	VP<70m ² c - Propietarios
TOTAL M-1	13.042	23.940	348	
M-2	3.904	7.167	76	VP>70m ² c - Ayuntamiento
	9.138	16.773	176	VP>70m ² c - Propietarios
TOTAL M-2	13.042	23.940	252	
M-3	9.606	13.300	116	VP>110m ² c - Propietarios
M-4	6.385	6.100	52	VP>110m ² c - Propietarios
TOTAL	42.075	67.288	768	

Manzana Zona A	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c	Nº viviendas	Altura máxima	Ocupación media	Tipología
M-1	13.042	23.940	348	B+III	45.00%	BA
M-2	13.042	23.940	252	B+III	45.00%	BA
M-3	9.606	13.300	116	B+III	34.61%	BA
M-4	6.385	6.100	52	B+III	23.88%	BA
TOTAL	42.075	67.280	768	B+III	39,98%	

Las manzanas M5, M6, M7 Y M8 será en régimen de vivienda libre.

ANEXO-6.30
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de dos (2.000) m².

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación pro indivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte(20) metros.

2.3.-Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación 0-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior o medidos desde la proyección horizontal de la edificación proyectada:

- **Frente fachada:** 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa.
- **Laterales:** 3 metros, mínimo.
- **Fondo:** 3 metros, mínimo.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidades de la presente Ordenación Pormenorizada, como consecuencia de las medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,
Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.31
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8,00) metros, podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

3.3.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de diez y seis (16,00) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada manzana neta el 60% de ocupación. Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte pro indivisa de zonas comunes.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) % de la superficie libre de la parcela, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5.- Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueada en todos sus lados un mínimo de tres (3) metros sobre las líneas de fachada y resto de linderos de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de cuatro (4) planta (baja + III), con una altura máxima de cornisa de trece (13) metros. En las manzanas con fachada a la Avda. de los Rosales y Bulevar del ensanche sur lo anterior se referirá hasta una altura de baja + III + ático, o de baja + IV, alcanzando en este último caso una altura de cornisa máxima de dieciséis (16) metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

REFERENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Brunete, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de Noviembre de 2005. Decreto a 28 de Enero de 2005.



EL SECRETARIO,
Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.32
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30° siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.
- Si existe ático este se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecido en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m²c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.
- B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendereros.
- C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.
- D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.
- E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

RESOLUCIÓN: El Documento de Aprobación Definitiva del Texto Refundido de la Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Brunete en su sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

Edo. Vicente Maguán Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.33
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.**Tolerancia de Usos.**

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

DILIGENCIA: Aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2006.



Brunete, a 22 de mayo de 2006.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL,

Fdo.: Paloma Pérez Izquierdo

ANEXO-6.34
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CLAVE BA		BLOQUE ABIERTO						
IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1ª. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	1ª. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	1ª. Comercio diario <400 m ²	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m ²	--	Comp	--	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m ²	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m ²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	1ª. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ª. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	Auto	--	--	--
	3ª. Alojamiento temporal	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	1ª. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1-2
	2ª. Oficinas abiertas al público	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	1-2
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	1ª. Salas Reunion/Espectáculos	--	Autor	Autor	Comp	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	2
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	1ª. Áreas A Jardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	1ª. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	1ª. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	1ª. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	1ª. Locales <20 plazas ó <500m ²	Comp	--	--	--	--	--	3
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	--	--	--	--	--	3
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	--	--	--

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 20 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,
Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís



BD

ANEXO-6.35
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Códigos de localización de usos:

- A.** En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B.** En planta baja de la edificación.
- C.** En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D.** En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E.** En instalaciones en superficie.
- F.** En instalaciones abiertas techadas.
- CP** Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.
2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.
3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
4. Únicamente en plantas bajo rasante.
5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal.** Uso Principal.
- Alt.** Uso Alternativo.
- Autor.** Uso Autorizable.
- Comp.** Uso Complementario.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.36
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Art. 8.3.- UNIFAMILIAR INTENSIVO. U-INT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada o pareada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-INT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m².

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros (6), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete (7) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los setenta y dos (72) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros, pudiéndose autorizar garajes alineados a vial.

A los linderos laterales en el caso de tipologías pareadas y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la

DELEGACIÓN: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005.
Brunete, a 26 de diciembre de 2005.
EL SECRETARIO,

Miguel Muñoz Devís



BD

ANEXO-6.37
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas, se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

INFORMACIÓN: El Documento de Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Urbana de Brunete, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en la sesión celebrada el día 23 de Noviembre de 2005. Brunete, a 25 de Noviembre de 2005.



Fdo.: Vicente Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.38
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbre o supere 3,50m.
- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

ANEXO-6.39
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m²c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.
- B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.
- C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.
- D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.
- E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.
- F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

RESOLUCIÓN: Aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2006.

Brunete, a 22 de mayo de 2006.

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL,



Fdo.: Paloma Pérez Izquierdo

BD

ANEXO-6.40
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CLAVE U-INT UNIFAMILIAR INTENSIVO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1ª. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	1ª. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	1ª. Comercio diario <400 m ²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m ²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m ²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m ²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	1ª. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	1ª. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	1ª. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	1ª. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	1ª. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	1ª. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	1ª. Locales <20 plazas ó <500m ²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación definitiva del Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devis



BD

ANEXO-6.41
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

4.2.-Códigos de localización de usos:

- A.** En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B.** En planta baja de la edificación.
- C.** En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D.** En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E.** En instalaciones en superficie.
- F.** En instalaciones abiertas techadas.
- CP.** Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.
2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.
3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
4. Únicamente en plantas bajo rasante.
5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal.** Uso Principal.
- Alt.** Uso Alternativo.
- Autor.** Uso Autorizable.
- Comp.** Uso Complementario.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO.

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.42
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Art. 8.4.- UNIFAMILIAR EXTENSIVO. U-EXT.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, con la clave U-EXT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes de vivienda libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) m².

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunada, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros y medio (6,50m), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano de forma mancomunada y de siete metros y medio (7,50 m) en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante.

El Documento de Ordenación Definitiva del Ayuntamiento de Brunete, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete, el día 23 de diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,

Fdo. Víctor Manuel Muñoz Devís



BD

ANEXO-6.43
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garaje a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso,



EL SECRETARIO.

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.44
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbre o supere 3,50m.
- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma

este limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.
D.L. 11/2005, de 10 de mayo, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

En fecho, Miguel Muñoz Devis

ANEXO-6.45
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m²c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.
- B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.
- C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.
- D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.
- E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.
- F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos ~~de~~ de la presente ~~Clave~~ de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente ~~Cuadro~~ Cuadro

DILIGENCIA: Aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2006.

Brunete, a 22 de mayo de 2006.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL,



Fdo.: Paloma Pérez Izquierdo

BD

ANEXO-6.46
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CLAVE U-EXT UNIFAMILIAR EXTENSIVO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1ª. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	1ª. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	1ª. Comercio diario <400 m ²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m ²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m ²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m ²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	1ª. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFCINAS								
OFICINAS	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	1ª. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	1ª. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	1ª. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	1ª. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	1ª. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	1ª. Locales <20 plazas ó <500m ²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	--	--	--

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,
Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devis

BD

ANEXO-6.47
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

4.2.-Códigos de localización de usos:

- A.** En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B.** En planta baja de la edificación.
- C.** En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D.** En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E.** En instalaciones en superficie.
- F.** En instalaciones abiertas techadas.
- CP.** Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.
2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.
3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
4. Únicamente en plantas bajo rasante.
5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal.** Uso Principal.
- Alt** Uso Alternativo.
- Autor.** Uso Autorizable.
- Comp.** Uso Complementario.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005



EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.48
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Art. 8.5.- ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN. U-CJ

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar pareada o aislada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-CJ.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de trescientos cincuenta (350) m².

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de nueve metros (9), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de once (11) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y

El Documento de Aprobación Definitiva del Documento de Aprobación Definitiva del Texto Refundido de la Ley del Texto Refundido de la Ley del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,



Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.49
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garajes a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso,

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
del Plan General de Ordenación Urbana del Sector SR-8 "LOS ROSALES"
fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,



[Signature]

Francisco Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.50
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbre o supere 3,50m.
- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma

ANEXO-6.51
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m²c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.
- B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.
- C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.
- D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.
- E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.
- F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

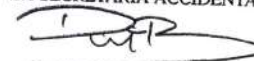
4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente:

DILIGENCIA: Aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2006.



Brunete, a 22 de mayo de 2006.
LA SECRETARIA ACCIDENTAL,


Fdo.: Paloma Pérez Izquierdo

ANEXO-6.52
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CLAVE U-CJ UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1ª. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	1ª. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	1ª. Comercio diario <400 m ²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m ²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m ²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m ²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	1ª. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	1ª. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	1ª. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	1ª. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	1ª. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	1ª. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	1ª. Locales <20 plazas ó <500m ²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, # 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís



ANEXO-6.53
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

4.2.-Códigos de localización de usos:

- A.** En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B.** En planta baja de la edificación.
- C.** En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D.** En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E.** En instalaciones en superficie.
- F.** En instalaciones abiertas techadas.
- CP.** Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.
2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.
3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
4. Únicamente en plantas bajo rasante.
5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal.** Uso Principal.
- Alt.** Uso Alternativo.
- Autor.** Uso Autorizable.
- Comp.** Uso Complementario.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.



EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.54
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

ART. 8.6.- ORDENANZA 6. TERCIARIO. Tº.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido, que se identifica con la clave Tº en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el terciario en todas sus categorías, esto es, comercial, hostelero, oficinas y dotacional.

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

Será de mil (1.000) metros.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el proyecto de urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco (5) al frente de parcela, y cinco (5) metros al resto de linderos.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

DISPONENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,



Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.55
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela neta será del setenta por ciento (70%).

Se destinará al menos el quince por ciento (15%) del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte pro indivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros y dos (II) plantas, salvo elementos singulares autorizados.

No obstante, para las categorías de hostelero, oficinas y dotacional, en todos los casos en todas sus formas, la altura máxima de la edificación será de trece (13,00) metros y tres plantas, salvo elementos singulares autorizados.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificabilidad, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva del Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO.



Fdo: Víctor Miguel Muñoz Devís

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m²c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.
- B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.
- C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.
- D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios

BD

ANEXO-6.56
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

4.-Usos permitidos.**4.1.-Tolerancia de Usos.**

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el cuadro siguiente:

DILIGENCIA: Aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2006.

Brunete, a 22 de mayo de 2006.



LA SECRETARIA ACCIDENTAL.

Fdo.: Paloma Pérez Izquierdo

BD

ANEXO-6.57
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

CLAVE T TERCIARIO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1ª. Vivienda Unifamiliar	Comp	Comp.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	1ª. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	1ª. Comercio diario <400 m ²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m ²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Comercio mixto <2.500 m ²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m ²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
HOSTELERO	1ª. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ª. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ª. Alojamiento temporal	--	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--
USO TERCIARIO-OFCINAS								
OFICINAS	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO DOTACIONAL	1ª. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Centros con Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5ª. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	1ª. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	1ª. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	1ª. De ámbito Local	--	--	Com p	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	3
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	1ª. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	1ª. Locales <20 plazas ó <500m ²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,



Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

ANEXO-6.58
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA**4.2.-Códigos de localización de usos:**

- A.** En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B.** En planta baja de la edificación.
- C.** En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D.** En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E.** En instalaciones en superficie.
- F.** En instalaciones abiertas techadas.
- CP.** Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.
2. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.
3. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.
4. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

Se habilitará una plaza por cada 50 m² de locales comerciales y una por cada 12,5 m² en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m², dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m² por cada 1.500 m² de superficie de venta.

4.7.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal.	Uso Principal.
Alt.	Uso Alternativo.
Autor.	Uso Autorizable.
Comp.	Uso Complementario.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,



Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.59
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Art.8.7.- DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos.

En cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005, se resolverá la Ordenación Pormenorizada del pasillo de protección de infraestructuras en torno a la línea aérea de alta tensión que atraviesa el sector de tal modo que se establezca claramente que debe quedar libre de edificaciones.

Art.8.8.- RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red de espacios libres y zonas verdes.

Art.8.9.- RED DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de infraestructuras.

Art.8.10.- RED VIARIA.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red viaria.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005.

Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO,



Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís

BD

ANEXO-6.60
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

3.5. Estructura de la propiedad

Se describen a continuación los datos catastrales actuales basados en listas obtenidas del Catastro de Brunete, con nombre, número de polígono y número de parcela, sujeto pasivo y último propietario conocido.

El Sector está conformado por 61 parcelas catastrales y 48 propietarios, estando en tramitación la constitución de la Comisión Gestora para el desarrollo y ejecución del Sector con la representación del 52,18% de la superficie del ámbito.

A continuación se describe la estructura de la propiedad:

NOMBRE PROPIETARIO	Nº POLIG	Nº PARC.	SUP. CATASTRAL	APORTACIÓN SECTOR	ADHERIDOS
ISIDRO GARCÍA	2	1	9.064	9.064	
EMILIA SERRANO LORENTE	2	2	7.138	7.138	7.138(A)
FELIX DE LA FUENTE SIMÓN	2	3	27.483	27.483	27.483 (A)
FELIX DE LA FUENTE SIMÓN	2	4	44.498	44.498	44.498 (A)
JULIÁN RUIBAL GONZÁLEZ	2	5	66.664	66.664	
URBANIZADORA SEVINOVA, S.A	2	6	16.012	16.012	16.012 (A)
HNOS DE BONIFACIO MANZANO	2	7	14.216	14.216	
PILAR GONZÁLEZ DE LA FUENTE	2	8	14.870	14.870	14.870 (A)
HNOS. DE MARIANO GONZÁLEZ GARCÍA	2	9	78.814	38.108	
SALVADOR RUEDA TEJERA Y HNO	2	10	8.277	8.277	8.277 (A)
ANTONIO GONZÁLEZ LORENTE	2	11	40.780	39.625	39.625 (A)
URBANIZADORA SEVINOVA,S.A	2	12	6.067	6.067	6.067 (A)
SERGIO LORENTE SERRANO	2	13	21.364	21.364	21.364 (A)
URBANIZADORA SEVINOVA,S.A	2	14	34.545	11.325	11.325 (A)
MARÍA SERRANO LORENTE	2	45	64.000	41.550	
JOSÉ MANUEL RUIFERNÁNDEZ GUITIÁN	2	46	64.386	60.000	
DESCONOCIDO	3	5	22.908	22.281	
RUFINO AVILÉS CAUMEL	3	6	6.220	6.220	6.220 (A)
GLORIA RUFO PARDO	3	7	5.175	5.175	
GLORIA RUFO PARDO	3	8	3.577	3.577	
SALVADOR RUEDA TEJERA HNO	3	9	17.683	17.683	17.683 (A)
SALVADOR Y J. ANTONIO RUEDA TEJERA	3	10	30.317	760	
RUFINO MATEOS SERRANO	3	12	13.343	13.343	
BASILIO EGUIZABAL RAMÍREZ	3	13-1	16.041	16.041	
CARMEN LORENTE SERRANO	3	13-2	32.399	32.399	32.399 (A)
BASILIO EGUIZABAL RAMÍREZ	3	14	4.052	4.052	
JULIANA GONZÁLEZ BRUNETE	3	15	13.880	13.880	
LUISA FUENTE MARTÍN	3	16	9.926	7.698	
LUISA FUENTE MARTÍN	3	17	2.560	2.560	
SEBASTIÁN ALVARON MARTÍN	3	18	5.304	5.304	5.304 (A)
SEBASTIÁN ALVARON MARTÍN	3	19	6.883	4.687	4.687 (A)
ÁNGEL LÓPEZ MORENO	3	20	5.585	5.585	
HNOS.CABRERA LUCERO	3	25	48.797	48.797	48.797 (A)
HNOS. GONZÁLEZ DE LA FUENTE	3	26	14.441	14.441	14.441 (A)
Mª CARMEN SAN JOSÉ GIL	3	48	29.498	29.498	
MIRIBERTO GUERRERO GUERRERO	3	49	12.727	12.727	
FRANCISCA MARTÍN GRANIZO	3	50	16.491	16.491	16.491 (A)
BONIFACIO POZUELO GONZÁLEZ	3	56	10.061	10.061	10.061 (A)

ANEXO-6.61
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

FLORA GRACIA SERRANO	3	57	30.912	30.722	
M ^a TERESA CUANCA GIL	3	59	10.630	7.000	
NESGAR	3	60	21.971	21.971	21.971 (A)
NESGAR	3	61	22.777	22.777	22.777 (A)
URBANIZADORA SEVINOVA, S.A.	3	68	17.630	17.630	17.630 (A)
M ^a DEL MAR ESCAMILLA LÓPEZ	3	69	5.039	5.039	5.039 (A)
DOMICIANO PUENTE PEREZ Y OTRO	3	70	4.550	4.550	4.550 (A)
M ^a DEL MAR ESCAMILLA LÓPEZ	3	71	10.720	10.720	10.720 (A)
PAB PABLO PAZ MARTÍN		73	10.160	605	
ANTONIO LUCERO PAZ	3	74	24.850	100	
MODESTA GARCÍA RUBIAL	3	114	42.900	11.152	
NESGAR	3	115	3.712	3.500	3.500 (A)
NESGAR	3	116	2.518	2.518	2.518 (A)
M ^a CARMEN GRANIZO PAZ	3	117	8.147	8.147	8.147 (A)
ENRIQUE COBOS CUARTERO	3	118	9.848	9.848	
M ^a DEL MAR ESCAMILLA LÓPEZ	3	119	25.718	25.718	25.718 (A)
PABLO PAZ MARTÍN (MARINO)	3	120	12.509	3.000	3.000 (A)
HNOS. MARTÍN MACIAS	3	121	11.400	2.000	
DESCONOCIDO	3	144	29.291	29.291	
SANTIAGO GONZÁLEZ TARDERO	4	53	7.507	50	
LORENZO RODRÍGUEZ GRANIZO	4	54	29.815	404	
CASIMIRO CABRERA LUCERO	4	57	20.835	858	
AYUNTAMIENTO DE BRUNETE			22.446	22.446	22.446 (A)
				959.567	500.758

El porcentaje de adheridos, supone el 52,18% del sector.

DILIGENCIA: El Documento de Aprobación Definitiva
Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 23 de
diciembre de 2005. Brunete, a 26 de diciembre de 2005.

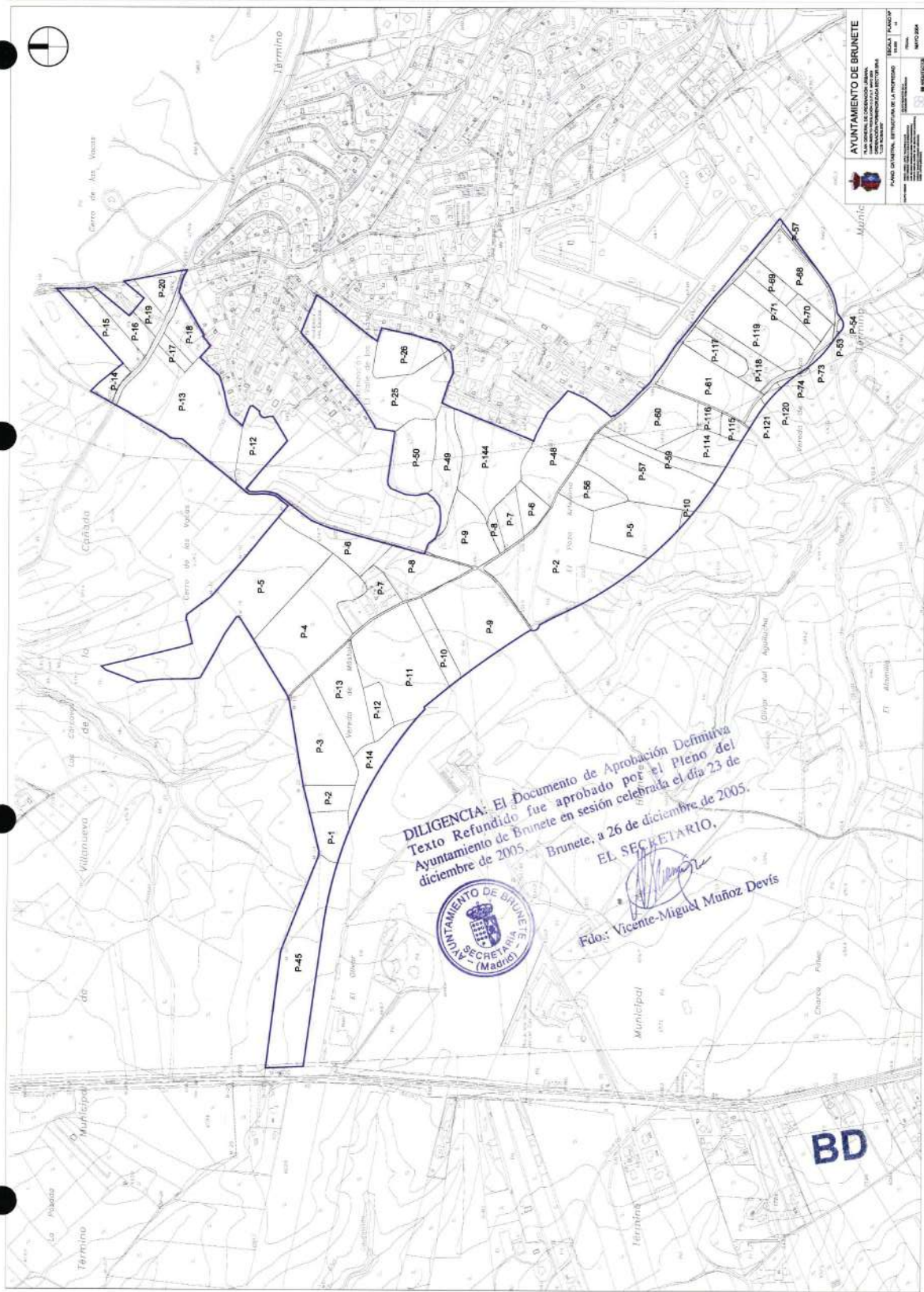
EL SECRETARIO,

Fdo.: Vicente-Miguel Muñoz Devís



BD

ANEXO-6.62
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



ANEXO-6.63
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

6.2 Superficies edificables de usos lucrativos

RESIDENCIAL

USOS TIPOLOGÍA	RÉGIMEN	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² c	Nº VIVIENDAS
Residencial colectiva	VP<70 m ²	13.042	23.940	348
Residencial colectiva	VP>70 m ²	13.042	23.940	252
Residencial colectiva	VP>110 m ²	15.991	19.400	168
Residencial colectiva	Libre	44.150	48.900	376
Residencial unifamiliar intensiva	Libre	32.560	30.690	186
Residencial unifamiliar extensiva	Libre	71.439	57.000	285
Residencial unifamiliar Ciudad Jardín	Libre	156.855	100.250	401
Terciario	Libre	25.120	31.728	
TOTAL		372.199	335.848	2.016

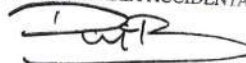
Coefficiente de edificabilidad bruto	0,35 m ² c/m ² s
Coefficiente de edificabilidad homogeneizado	0,3135m ² c BA-VL/m ² s=0,2973m ² c VL/m ² s
Aprovechamiento unitario del sector	0,30 m ² c/m ² s de uso global residencial libre

DILIGENCIA: Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Brunete en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2006.

Brunete, a 22 de mayo de 2006.



LA SECRETARIA ACCIDENTAL,



Fdo.: Paloma Pérez Izquierdo

BD

ANEXO-6.64
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Art. VII.3.8. SECTOR SR-8 "LOS ROSALES"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES			
SECTOR	SR-8	Ens. "Los Rosales"	
Superficie del Ambito		959,567	
RSM adscrita			
Infraestructuras		0	
Vivienda Integración		31,050	
TOTAL		31,050	
RG adscrita			
Infraestructuras		124,157	
Zona Verde		88,052	
Dotaciones Servicios		82,525	
Dotaciones Equipamientos		66,744	
TOTAL		361,478	
TOTAL RSM + RG adscritas	40,91	392,528	
Superficie Sector		567,039	
Uso global			
% de VP		Residencial 35%	
Edificabilidad máx. Sector	m ² c	335,848	
Coef. Edif. Máx. Sector	m ² c/m ² s	0,3500	
Aprov. Unitario Area de Reparto	m ² c/m ² s VL	0,300	
Aprov. Unitario del Sector	m ² c/m ² s VL	0,300	
DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD			
Tipo	Edificabilidad	m ² c	% respecto al total
VP < 100	47,880		14,26%
VP > 110	19,400		5,78%
VL	236,840		70,42%
TERCIARIO	31,728		9,54%
TOTAL	335,848		100,00%
CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN			
El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada del sector			
El sector ejecutará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidráulicas conforme con el Informe Ambiental, asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado			
Las redes públicas locales se establecerán como complemento en cuantía y funcionalidad a las redes públicas supramunicipales y generales.			
A los efectos de valoración y de cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizado del sector según art. 39.7 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el factor de conversión entre el uso global de VL y el uso pormenorizado de MC y BA VL es de 0,9484, esto es, 1 m ² c de MC ó BA VL = 0,9484 m ² c de uso global VL			
Conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 la ordenación pormenorizada incluirá obligatoriamente las medidas correctoras para garantizar la contaminación acústica se refieren en dicho informe y en los estudios del nivel sonoro del Plan General y de la Ordenación Pormenorizada que se adecúe al Dto. 78/99 y al referido informe.			
La edificabilidad de VP < 100 m ² c se distribuirá en la Ordenación Pormenorizada conforme a los convenios de 18 y 28 de Noviembre de 2005 entre ayuntamiento, Comunidad Madrid y promotores para la ejecución de viviendas protegidas en arrendamiento con opción a compra para jóvenes.			
Factores de ponderación de los usos pormenorizados			
Uso pormenorizado y Régimen	Factor		
VP	MC-VP < 100	0,360	
	BA-VP < 100	0,360	
	MC-VP > 110	0,650	
	BA-VP > 110	0,650	
VL	MC-VL	1,000	
	BA-VL	1,000	
	RU INT VL	1,015	
	RU EXT VL	1,030	
	RU C) VL	1,050	
TERCIARIO		0,850	

m²c = m² construido

m²s = m² de suelo

VL = Residencial Libre

VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será < 100 m²c)

El desarrollo de las ordenaciones pormenorizadas y/o de los Planes Parciales, incluyendo la distribución de edificabilidad, deberá cumplir lo establecido en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 7 de febrero de 2008