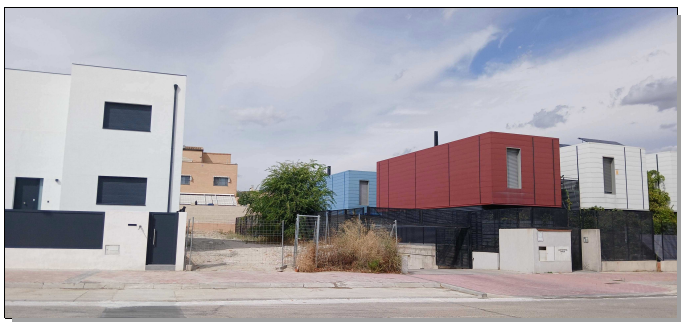


## RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
N.I.F./C.I.F.nº:	Q2840001H
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28051)
Tasador:	ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO (ARQUITECTO TECNICO)
Entidad Financiera:	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

### VALOR DE TASACIÓN

**125.400,49 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: No

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

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

### ADVERTENCIAS:

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

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

\* El valor de tasación corresponden al 100%. El solicitante IVIMA tiene en proindiviso el 43,34130% que proporcionalmente da un valor de 54.350,20 €. Este valor no se debe considerar como valor de mercado

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

#### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 25-03-2022.

La referencia catastral no coincide exactamente con la actual.

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

Comentarios a la nota simple: Parcela 6.52.M - Actual parcela catastral: 9976713VK4697F0000QG - AV CERRO MILANO 363

**Registro de la propiedad:** MADRID número 20

**Sección:**

<b>Ud. Reg.</b>	17201
-----------------	-------

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

Aunque no ha sido posible comprobar algunos de los linderos el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

**Superficies de la Unidad Registral:**

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
<b>Terreno</b>	264,00 m <sup>2</sup>	267,00 m <sup>2</sup>	D
Parcela 6.52.M- Linderos referidos a nombre de parcelas y viales del proyecto de reparcelación del ámbito.			
Referencia Catastral 1: 9976713VK4697F0000QG			
La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.			
IDUFIR: 28101000281010			

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

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante

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

**Clasificación Urbanística** Urbano consolidado (El terreno puede considerarse solar.)

Terreno en la Unidd de Ejecucion nº 6 del UZP 1.03 Ensanche de Vallecas. Obras terminadas y Recibidas

**Tipología del Planeamiento General:**

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

**EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME**

**ENTIDAD TASADORA** Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.  
**Fecha de referencia** 15-09-2024  
**Encargo recibido de** AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
**Solicitante** AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
**Identificación del SUELO**  
**Ref.Catastral** 9976713VK4697F0000QG

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

**Dirección** Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28051)

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

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Jose Antonio Hernández Calvín, en calidad de Director General de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: M -14777/22- 3 de fecha 15-09-2024 realizada por ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO tras visita del inmueble el día 05-09-2024.  
Fecha de Caducidad: 14-09-2025

### CERTIFICA:

Los terrenos descritos en el informe, situados en Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28051) tiene los siguientes datos:

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante  
**Entidad Financiera:** AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
**Nombre del Solicitante:** AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
**N.I.F./C.I.F.nº:** Q2840001H

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

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

El plazo de validez establecido no cumple el artículo 62.4 de la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores

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

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **125.400,49 Euros**

#### VALOR DE TASACIÓN

**125.400,49 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

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

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

#### ADVERTENCIAS:

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

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

\* El valor de tasación corresponden al 100%. El solicitante IVIMA tiene en proindiviso el 43,34130% que proporcionalmente da un valor de 54.350,20 €. Este valor no se debe considerar como valor de mercado

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

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

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

**Registro de la propiedad:** MADRID número 20

**Sección:**



## CERTIFICADO DE TASACIÓN

Ud. Reg.		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
17201		N.O.	L.	Terreno	264,00	267,00	267,00	267,00	D
Referencia Catastral 1: 9976713VK4697F0000QG									
IDUFIR: 28101000281010									

C.L.- Comprobación de linderos.

N.O.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.- Superficie Registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

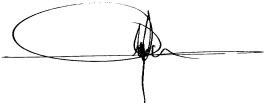
D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

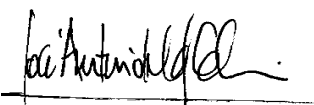
**Superficie adoptada: 267,00 m²**

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

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 15 de Septiembre de 2024.

tinsa  
by fccumin  
**TASACIONES INMOBILIARIAS,  
S.A.U.**

  
Fdo.: ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO  
ARQUITECTO TECNICO

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

## TERRENO

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

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

**Nombre del Solicitante:** AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
**N.I.F./C.I.F.nº:** Q2840001H

**Entidad Financiera:** AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

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

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

El plazo de validez establecido no cumple el artículo 62.4 de la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Dirección del inmueble:** Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28051)

**Geolocalización:** **Longitud:** -3,58986 **Latitud:** 40,35531

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

##### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 25-03-2022.

La referencia catastral no coincide exactamente con la actual.

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

Comentarios a la nota simple: Parcela 6.52.M - Actual parcela catastral: 9976713VK4697F0000QG - AV CERRO MILANO 363

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Nº	Sec.	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%
17201			TER	28101000281010	MADRID	20	1184	192	1		INSTITUTO DE LA VIVIENDA	43,34000001 Plena propiedad
											CERRO MURILLO S.L.	11,34 Plena propiedad
											EMPRESA MUNIC. VIVIENDA	45,32 Plena propiedad

Parcela 6.52.M- Linderos referidos a nombre de parcelas y viales del proyecto de reparcelación del ámbito.

### INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
17201		TER	9976713VK4697F0000QG *			0,00	EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID

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

## SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
17201		TER		N.O	L.	Terreno	264,00 m²	267,00 m²	267,00 m²	267,00 m²	D

C.L.-Comprobación de linderos

N.O.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

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

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro

Plano catastral

En la documentación registral de fecha 25-03-2022 figura la Ref. Catastral

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 15-09-2024

### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Descripción

Superficies

Situación Urbanística

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital del Estado

Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial

Población de Derecho: 3.223.334 Habitantes

Evolución Población: Estable

Solar situado en el Ensanche de Vallecas (UZP1,03) , en la Unidad de Ejecución 6

### 4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 80 %

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:

15 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Zona Urbana consolidada, con parcelas urbanizadas pendientes de edificar.

Nivel de Renta: Media

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Terminado

Uso Predominante Principal:

Residencial

Renovación: No ha comenzado

Uso Predominante Secundario:

Comercial

### EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

#### Infraestructuras

Alumbrado: Tiene

Alcantarillado: Tiene

Abastecimiento: Tiene

Vías Públicas: Completamente terminadas

#### Calidad:

Media

Media

Media

Media

#### Estado Conservación:

Medio

Medio

Medio

Medio

#### Equipamientos

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

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

**Entorno Industrial:** En un polígono industrial

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

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

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 5.1.- SUPERFICIES

**Superficie adoptada:** 267,00 m²

Se adopta la superficie registral que es coincidente sensiblemente con la catastral.

### 5.2.- MEDIO AMBIENTE Y POLUCIÓN DEL SUELO

No existe ninguna edificación sobre el terreno

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

#### Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

#### Contaminación aparente:

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

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

## 6. INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** Terminadas

**Coste de las obras de infraestructura:** 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

**COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:** 9.600,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 8 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 12 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

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

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

### 7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

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

### Observaciones sobre Planeamiento General

Clase de suelo según el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado el 17.4.97, B.O.E 19.4/97 Urbanizable Programado, UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas".

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

### 7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

El terreno de la valoración, ¿es un solar?: Si ¿Ha dispuesto de proyecto para edificar sobre el terreno?: No

¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?: Si

El terreno, ¿es parcela resultante?: Si Identificador de la parcela: 6,52.M

¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?:

Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbano

	Identificador del sector	Denominación
Sector		
Ambito de Gestión / Unidad		

### Observaciones sobre la Clasificación urbanística

Terreno en la Unidd de Ejecucion nº 6 del UZP 1.03 Ensanche de Vallecas. Obras terminadas y Recibidas

## 7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

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

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

## 7.4.- GESTIÓN URBANISTICA / URBANIZACIÓN

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

**Sistema de Actuación;** Licencia Directa

¿La gestión corre a cargo de un único propietario?

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora			

## Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		
Constitución Junta Compensación		
P. de Compensación / Reparcelación		
Reparcelación inscrita en el registro		



## Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización		
Estado de las obras de urbanización:	Terminadas	
Urbanización recepcionada por la administración:	Definitiva	Fecha acta / cert. de recepción: 16/10/2006

## Observaciones sobre la Urbanización

La urbanización de la unidad de ejecución 6 ha sido recibida, por el Ayuntamiento, por Acta de Recepción de fecha 16-10-2006.

## RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

## 7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

### Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m²s):	0,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m²s):	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m²s):	267,00	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,00
(No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)			

### Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m²s):	0,00000	Uso característico Área Reparto:	
Aprov. unitario del Sector (UA/m²s):	0,00000	Uso global del ámbito de Gestión:	
Cesión de aprovechamiento:			
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m²e/m²s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m²e):	0,00

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

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	Nº máximo de viviendas:	1
% mínimo vivienda protegida:	100,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	0

### Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	No
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m²e/m²s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m²e):	174,560
Ocupación máxima (%):	0,00		

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

Uso residencial. Parcela 6,52.M - edificabilidad 174,56 (destinan a Uso Residencial en régimen de Protección de Vivienda de Precio Tasado (VPT).

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

Ordenanza RU - Residencial en categoría de vivienda unifamiliar.

### Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

Edificabilidad máxima sobre la parcela es de 174,56 m2. para vivienda con proteccion pública-

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

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

### Comprobaciones realizadas:

- El inmueble se encontraba vacío

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.					(Venta)
Avenida, VALDECULEBRAS, Nº 270279, MADRID (28051)					Fecha 01-09-2024
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
679.900,00	3,00	2,00	645.905,00	0,00	2.523,07
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	256,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media
Calidad edificio:	Media	Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	2
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Individual	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Individual	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No		
Nº dormitorios:	5	Calefacción:	Individual		
Nº de baños y aseos:	4	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2008	Estado conservación:	Bueno		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.					(Venta)
Avenida, VALDECULEBRAS, Nº 0, MADRID (28051)					Fecha 29-08-2024
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
561.778,00	3,00	2,00	533.689,10	0,00	3.785,03
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	141,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	297,00 m²
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	2
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No		
Nº dormitorios:	4	Calefacción:	Individual		
Nº de baños y aseos:	3	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2024	Estado conservación:	En proyecto o construcción		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.					(Venta)
Calle, SUERTES DE LA VILLA, Nº 102, MADRID (28052)					Fecha 01-09-2024
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
540.000,00	3,00	2,00	513.000,00	0,00	2.478,26
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	207,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	150,00 m²
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	2
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Individual	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Individual	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No		
Nº dormitorios:	4	Calefacción:	Individual		
Nº de baños y aseos:	3	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2024	Estado conservación:	En proyecto o construcción		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.					(Venta)
Calle, ALCALDE PEDRO GUTIERREZ, Nº 57, MADRID (28052)					Fecha 01-09-2024
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
479.067,00	3,00	2,00	455.113,65	0,00	3.054,45
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	149,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	150,00 m²
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	2
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Individual	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Individual	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No		
Nº dormitorios:	4	Calefacción:	Individual		
Nº de baños y aseos:	3	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2024	Estado conservación:	En proyecto o construcción		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.**

(Venta)

**Calle, ERIAL DE LA ABUELA, Nº 170179, MADRID (28052)**

**Fecha 07-09-2024**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
599.000,00	2,00	2,00	575.040,00	0,00	2.544,42

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 226,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 200,00 m²

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

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

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

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

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

**Posesión:** En propiedad

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

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

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

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

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

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

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

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

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.**

(Venta)

**Calle, CERRO DEL TESORO, Nº 90, MADRID (28052)**

**Fecha 04-09-2024**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
569.700,00	2,00	2,00	546.912,00	0,00	2.388,26

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 229,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 180,00 m²

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

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

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

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

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

**Posesión:** En propiedad

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

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

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

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

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2024 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

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

**Observaciones a los testigos:**

Comparables del entorno y desarrollos similares del municipio de Madrid próximos.

**Características de la Oferta y Demanda:**

El precio de la vivienda nueva y usada no experimentó variación alguna en tasa mensual en agosto 2024, situando la tasa de variación interanual en el 3,1%, según la estadística Tinsa IMIE General y Grandes Mercados publicada. El valor medio de la vivienda nueva y usada en España se encuentra un 16,8 % por debajo de los máximos de diciembre de 2007.

En agosto, los precios residenciales se han sostenido en el entorno del 3 % interanual, nivel en torno al cual se han movido desde comienzos de 2024. Ante la moderación de la inflación que se ha registrado este mes, esto supone una leve mejora del crecimiento de los precios en términos reales, que se sitúa en 0,9 %. En conjunto, los precios continúan reflejando estabilización.

La variación interanual se ha situado entre 1,8 % y 8,7 % en términos nominales. En términos reales, este rango se sitúa entre -0,4 % y 6,5 %. Los mayores crecimientos se continúan concentrando en "Islas" (+8,7 % nominal y +6,5 % real) y "Costa Mediterránea" (+6,6 % nominal y 4,4 % real), reflejo de los incrementos más intensos en estas zonas durante los últimos 12 meses.



## 10.- DATOS Y CÁLCULO de VALORES TÉCNICOS (\*)

La superficie utilizada para la determinación de valores es: **Superficie del terreno**

USO	SUPERFICIE ADOPTADA (m²)
TERRENO	267,00 m²
<b>TOTAL</b>	<b>267,00</b>

Los métodos técnicos de valoración utilizados en el presente informe se indican a continuación:

Método Residual

(\*) Ver definiciones en anexo al final del Informe

NOTA: pueden existir ligeras diferencias al operar con las cifras decimales mostradas, debido a redondeo o número de decimales con los que se realizan las operaciones matemáticas en origen

### 10.1 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6ª Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

Para la determinación del valor del suelo, se ha utilizado el **Método Residual Dinámico** (Artículos 36-39, Orden ECO/805/2003). El **valor residual** se obtiene como diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

- (VS) Valor del suelo
- (E<sub>j</sub>) Importe de los cobros previstos en el momento j (Ingresos)
- (S<sub>k</sub>) Importe de los pagos previstos en el momento k (Gastos)
- (tj) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros
- (tk) Número de periodos de tiempo previsto 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 períodos de tiempo considerados

#### Hipótesis de producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno para el cálculo del Valor Residual

La parcela 6,52.M consta en la Nota Registral que su destino debe ser el de vivienda de Protección Publica (VPT), por lo que el producto inmobiliario a desarrollar, teniendo en cuenta las determinaciones urbanísticas establecidas por ordenanza, sería el vivienda adosada.

Partiendo la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento, se considera que la tipología de vivienda de protección a desarrollar en la parcela sería "VPPL".

La edificabilidad máxima asignada a esta parcela es de 174,56 m2c, por lo que en los cálculos del método residual dinámico se ha considerado la superficie máxima protegida, resultando el siguiente producto inmobiliario:

Vivienda: 125 m2u = 150.00 m2c (superficie máxima computable)  
+ Anejos bajo rasante: 1ª plaza garaje : 25.00 m2u = 30 m2c + 1 trastero: 8.00 m2u = 9.20 m2c + 2ª plaza garaje: 25.00 m2u = 30 m2c.

-----  
Total superficie útil de vivienda 125 m²u / Total superficie construida vivienda= 219,20 m2c

Total superficie construida computable: 150,00 m²c < Edificabilidad máxima fijada en el planeamiento 174.56 m2c

\*\*\*\*\*

El módulo aplicable es el de vivienda de protección pública en la zona A , que es 2.820,00 /m2util para vivienda y 1.410,00 €/m2util para 1º anexo vinculado y trastero, y para 2º anejo vinculado 1128.00 €/m2 útil.

A efectos de cálculo mediante método residual dinámico, se adopta un valor unitario medio de los disintos usos: 2.334,59 €/m2u

La calidad de la construcción sería media.

El precio de mercado de las viviendas de esta tipología como vivienda libre oscilaria entre 420.000 y 450.000€

Las promociones de viviendas de protección pública de precio limitado se tiene que adscribir a una serie de características en cuanto a su tipología. Entre estas se encuentra el que la superficie construida máxima computable como vivienda no debe superar los 150 metros cuadrados. Al mismo tiempo este tipo de viviendas no son de precio libre, sino que se encuentran limitadas en su precio al Precio Máximo Legal de Venta.

Otra de las características de las viviendas VPPL es que su régimen legal de protección pública se extiende durante 20 años desde la fecha de calificación definitiva como VPPL. Este tipo de promociones inmobiliarias solo se pueden edificar sobre suelo que esté destinado a vivienda libre, vivienda de protección pública de más de 110 metros cuadrados o vivienda de precio tasado.

Otra de las características que tienen que cumplir los adquirientes de construcción VPPL es la obligación que la misma sea destinada al uso como vivienda habitual por parte de los mismos, por lo que deberán acreditar tal uso, estado prohibido que una vivienda VPPL se dedique a segunda vivienda.

#### CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

##### FASE 1 / 1

##### PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Usos	Superficie construible
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	219,20 m²

##### GESTIÓN URBANÍSTICA Y URBANIZACIÓN

Obras de infraestructura	Terminadas
Coste Pendiente de la Gestión Urbanística	9.600,00 Euros
Coste Pendiente de las Obras de Infraestructuras	0,00 Euros

	Comienzo:	Fin:
<b>Plazos de la Gestión Urbanística</b> ( a contar desde origen )	8 meses	12 meses
<b>Plazos de las Obras de Infraestructura</b> ( a contar desde origen )	0 meses	0 meses

##### CONSTRUCCIÓN

<b>Coste de Construcción <sup>(1)</sup></b> Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	959,21 Euros/m²
<b>Porcentaje de Otros Gastos necesarios sobre el Coste de Construcción.<sup>(2)</sup></b> (35% Proyecto, 30% Licencia, 35% Resto)	18,00 %

## DESARROLLO

<b>Nº de meses para el pago del proyecto</b> ( a contar desde origen )	11 meses
<b>Nº de meses para la concesión de la licencia</b> ( a contar desde origen )	12 meses
<b>Nº de meses para el comienzo de obra</b> ( a contar desde origen )	13 meses
<b>Duración de la obra en meses</b> ( a contar desde el comienzo de la obra )	14 meses
<b>Pago de las certificaciones mensuales:</b>	A 90 días

## VENTA

<b>Valor Unitario de Venta <sup>(3)</sup></b>	
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	1.945,49 Euros/m²
<b>Porcentaje de ventas al terminar la obra:</b>	
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	100,00 %
<b>Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:</b>	
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	18,00 %

## FINANCIACIÓN

<b>Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual</b>	4,25 %
<b>Porcentaje de Financiación que dispondrá el promotor</b> (sobre el Valor de Venta)	
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	56,00 %

## COMERCIALIZACIÓN

<b>Nº de meses para el comienzo de las ventas</b> (a contar desde el origen)	
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	13 meses
<b>Nº de meses para terminar las ventas</b> (a contar desde el final de obra)	
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	0 meses

## TIPO DE ACTUALIZACIÓN

<b>Tipo o Tasa de Actualización Anual en ctes, con financiación <sup>(4)</sup></b>	14,67 %
--	---------

## RESULTADO GLOBAL DEL TERRENO

Rentabilidad Anual en Constantes, Sin Financiación

**TIPO o TASA DE ACTUALIZACIÓN GLOBAL EN CONSTANTES, SIN FINANCIACIÓN (4)**

**6,97**

Rentabilidad Anual en Constantes, Con Financiación

**TASA ANUALIZADA HOMOGENEA GLOBAL EN CONSTANTES, CON FINANCIACIÓN (4)**

**14,67**

Los flujos de caja que se muestran son los del terreno en su conjunto, que se obtienen sumando los flujos de todas las fases en cada uno de los períodos. Los flujos actualizados (FCA) que aparecen en cada mes se corresponden con la suma de los flujos actualizados de todas las fases en ese periodo, cada uno de ellos actualizado a la tasa de la fase en que se produzcan.

**FLUJOS DE CAJA (euros)**

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística e infraestruc.	Otros Gastos	Construcción	Intereses	Total Gastos	Flujos de Caja	Flujos de Caja Actualizados
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,01	0,01
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	1.920,00	0,00	0,00	0,00	1.920,00	-1.920,00	-1.752,54
9	0,00	0,00	0,00	1.920,00	0,00	0,00	0,00	1.920,00	-1.920,00	-1.732,66
10	0,00	0,00	0,00	1.920,00	0,00	0,00	0,00	1.920,00	-1.920,00	-1.713,01
11	0,00	0,00	0,00	1.920,00	13.246,31	0,00	0,00	15.166,31	-15.166,31	-13.377,78
12	0,00	0,00	0,00	1.920,00	11.353,98	0,00	0,00	13.273,98	-13.273,98	-11.575,81
13	5.117,42	0,00	5.117,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.117,42	4.412,12
14	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.038,27	17.932,96
15	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	0,00	56,39	56,39	20.981,88	17.682,03
16	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	0,00	112,77	112,77	20.925,50	17.434,49
17	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	14.017,26	169,16	14.186,41	6.851,85	5.644,01
18	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	14.017,26	225,55	14.242,80	6.795,47	5.534,07
19	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	14.017,26	281,93	14.299,19	6.739,08	5.425,90
20	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	14.017,26	338,32	14.355,57	6.682,70	5.319,47
21	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	14.017,26	394,70	14.411,96	6.626,31	5.214,76
22	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	14.017,26	451,09	14.468,35	6.569,92	5.111,74
23	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	14.017,26	507,48	14.524,73	6.513,54	5.010,39
24	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	14.017,26	563,86	14.581,12	6.457,15	4.910,68
25	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	14.017,26	620,25	14.637,51	6.400,76	4.812,58
26	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	0,00	14.017,26	676,64	14.693,89	6.344,38	4.716,08
27	5.117,42	15.920,85	21.038,27	0,00	13.246,31	14.017,26	733,02	27.996,58	-6.958,32	-5.113,78
28	110.877,37	15.920,85	126.798,22	0,00	0,00	14.017,26	789,41	14.806,66	111.991,55	81.370,89
29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.017,26	0,00	14.017,26	-14.017,26	-10.069,15
30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.017,26	0,00	14.017,26	-14.017,26	-9.954,94
31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.017,26	0,00	14.017,26	-14.017,26	-9.842,02
<b>Total</b>	<b>187.638,62</b>	<b>238.812,79</b>	<b>426.451,41</b>	<b>9.600,00</b>	<b>37.846,59</b>	<b>210.258,83</b>	<b>5.920,57</b>	<b>263.625,98</b>	<b>162.825,42</b>	<b>125.400,49</b>

**Total Ingresos** = Cobros directos + Crédito

**Total Gastos** = Gestión e infraestructuras + Otros Gastos + Construcción + Intereses

**Flujos de Caja** = Ingresos – Gastos

**Suma de Flujos Actualizados** = Valor Residual del Suelo (o VIAR)

	Tasa Actualiz Con Financ (Cte)	Valor del suelo
Valor terreno ( MRD - Fase 1)	14,67	125.400,48 €
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO calculado por el MRD</b>	<b>14,67</b>	<b>125.400,49 €</b>
(Teniendo en cuenta, en su caso, los gastos de urbanización y gestión pendientes)		

**NIVEL: 1**

<b>Aprovechamiento Urbanístico:</b>	174,56 m²
<b>Aprovechamiento Susceptible de Apropiación</b>	174,56 m²
<b>Precios referidos a:</b>	Terreno
<b>Valor Unitario de Mercado:</b>	469,66 Euros/m²
(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de gestión pendientes)	
<b>Valor Unitario de Tasación</b>	469,66 Euros/m²
<b>Valor de Tasación</b>	125.400,49 Euros

**VALORES Y COSTES CALCULADOS:**

Valor Residual	<b>125.400,49 Euros</b>
----------------	-------------------------

**Justificaciones de los parámetros utilizados en el Método Residual Dinámico**

**(1) Coste de Construcción** (Coste Construcción unitario (€/m²) / Coste de Construcción total (€))

Es el coste de la construcción por contrata (suma de costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor) para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se plantea desarrollar.

Para el uso **Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida**, el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado, se ha obtenido a partir del Módulo MBC del RD 1020/93 aplicable al municipio de Madrid descontando los tributos\_honorarios\_gastos de la promoción, que incluye el MBC y que no forman parte del coste de construcción de contrata, corregido por el coeficiente de la Norma 20, en función del uso, clase, modalidad y categoría, y actualizado desde la fecha de aprobación de la Ponencia de valores mediante el índice de actualización de costes de construcción publicado por el Ministerio de Fomento.

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	MBC-1 810	1 RESIDENCIAL	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO	1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	3	1,35

USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCÍ(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	14,00	2023	1,0000	959,21

**(2) Gastos necesarios** (% sobre el coste de construcción de contrata)

Los gastos necesarios se han estimado en un porcentaje del coste de construcción por contrata, y corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

USO	GASTOS NECESARIOS (% sobre Coste Contrata)	FASE
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	<b>18,00 %</b>	1

Incluyen impuestos no recuperables y aranceles para formalización de la declaración de obra nueva (DON), honorarios técnicos, licencias y tasas de la construcción, primas de seguros obligatorios de edificación y gastos de administración del promotor. No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

(3) **Valor unitario de venta** -Valor de mercado unitario del inmueble a promover, para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la valoración obtenido.

Los métodos utilizados para la justificación del valor unitario de venta de los usos considerados en el MRD son :

USO	Método para el valor unitario
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	Comparación

### Método de Comparación

La homogeneización de precios de inmuebles comparables, es el procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

El proceso de homogeneización aplicado a los comparables establece el precio de forma suficientemente precisa utilizando aquellas variables relevantes explicativas del valor de mercado:

- Estableciendo la relación de los valores de las características de los comparables con las del inmueble valorado
- Obteniendo los valores homogeneizados de los comparables y el valor de tasación como promedio de éstos.

Para determinar cuáles son las variables explicativas del valor de mercado así como el peso y el signo de cada una de ellas en la formación del valor, se realiza estudio estadístico basado en métodos de regresión lineal múltiple. Esta metodología permite aproximar la relación de dependencia de una variable dependiente –VALOR- en función de una serie de variables independientes –CARACTERÍSTICAS-, a través de la función de regresión.

Para ello se ha trabajado con las variables descriptivas de los inmuebles recogidas históricamente por Tinsa y con el objetivo de hacer el modelo más preciso para cualificar el entorno, se han utilizado variables calculadas a partir de información publicada por el Instituto Nacional de Estadística, Catastro y Agencia Tributaria.

$$Y_r = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Donde

$Y_r$ : variable dependiente, explicada o regresando.

$X_1, X_2, \dots, X_p$ : variables explicativas, independientes o regresores.

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \dots, \beta_p$ : parámetros, miden la influencia que las variables explicativas tienen sobre el regrediendo.

Debido a la gran variabilidad de los valores y a las características de la muestra, se realiza esta regresión con una transformación logarítmica. En la práctica, los parámetros de los modelos se estiman de manera habitual mediante transformación logarítmica ya que reduce complejidad, mejora los resultados y finalmente mejora el entendimiento del modelo ya que el resultado es el producto de los distintos coeficientes parciales de cada variable.

$$\ln(Y_r) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Por las propiedades de la exponencial, finalmente se descompondría así:

$$e^{\ln(Y_r)} = Y_r = e^{(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} = e^{(\beta_0)} e^{(\beta_1 X_1)} e^{(\beta_2 X_2)} \dots e^{(\beta_p X_p)}$$

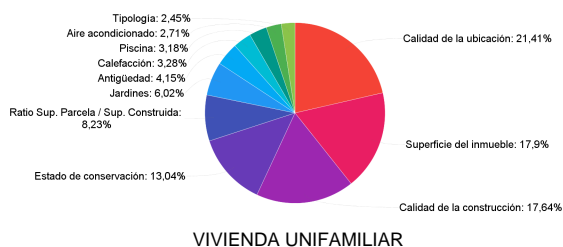
De esta forma, el valor puede expresarse también como producto de una constante (intercepto) multiplicada por cada una de las variables que se han considerado.



Como resultado del mismo se obtiene:

- La división territorial en agrupaciones geográficas en las que el comportamiento de las variables en la formación del valor de mercado es similar.
- Análisis sectorial de las variables atendiendo a las tipologías de los inmuebles (vivienda plurifamiliar, unifamiliar, garaje, local comercial, oficina...).

Para cada una de las zonas y tipologías de inmuebles se han estudiado las variables buscando las relaciones entre ellas y se crea un modelo donde la variable objetivo será el valor. El modelo permite conocer el aporte de cada variable a la valoración final. El/los correspondiente/s para la tipología/s y zona del inmueble valorado es/son el/los siguiente/s:



Analizado el segmento del mercado inmobiliario local de comparables disponibles que, por sus cualidades y características, sean más semejantes al inmueble valorado, se seleccionan los comparables de oferta o compraventa más semejantes en el entorno más próximo al inmueble valorado. Se aportan detalladamente los datos y las características de cada comparable en el Apartado 9 de este Informe (ver apartado 9 – Análisis de mercado).

Como comprobación de la variable valor, se realiza una segunda fase del modelo de regresión lineal múltiple aplicable a los comparables aportados, lo que permite conocer si se producen desviaciones y procede su ajuste.

Con el proceso de homogeneización se corrige el valor de los testigos en función de su diferencia respecto al inmueble valorado. Esta modificación se hace a nivel de variable, es decir, cada variable de cada comparable se coteja con esa misma variable del inmueble a tasar. En el caso de que la variable difiera, se aplica un coeficiente corrector calculado como cociente de los coeficientes asociados a la variable de la tasación y del comparable. El producto de todos los coeficientes correctores de los comparables es el coeficiente de homogeneización.

El coeficiente de homogeneización es el coeficiente que recoge la diferencia de características del comparable y del inmueble a tasar (relación entre ellos). Una vez hallados todos los coeficientes de homogeneización, se promedia el valor de todos los comparables multiplicado por sus correspondientes coeficientes de homogeneización, y se obtiene el valor por comparación final.

A continuación se detallan las variables analizadas y sus valores, para el inmueble a valorar y para los comparables utilizados **-[CUADRO RESUMEN DE VARIABLES]-**, los coeficientes aplicados por variable de cada comparable que indican su relación con el objeto a valorar **-[CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN]-** así como los coeficientes de homogeneización resultantes y los valores homogeneizados para cada uno de los comparables **-[CUADRO RESUMEN DE VALORES]-**.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 18/09/2024 a las 12:46 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CVKEPGS6A

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Tipología	Calidad Ubicación	Antigüedad	Superficie	Aire acon.	Calefacción	Jardines	Piscina Ind.	Calidad constructiva	Estado conservación	Ratio Sup. Parcela / Sup. Construida
CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta)															
		363	28051	Madrid	ADOSADO	Media	0	219,20	No	Sí	Sí	No	Media	En proyecto	1,22 (267,00/219,20)
1	ERIAL DE LA ABUELA	170179	28052	MADRID	ADOSADO	Medio Alta	5	226,00	Sí	Sí	Sí	Sí	Alta	Bueno	0,89 (200,00/226,00)
2	CERRO DEL TESORO	90	28052	MADRID	PAREADA	Media	0	229,00	Sí	Sí	Sí	Sí	Alta	En proyecto	0,79 (180,00/229,00)
3	ALCALDE PEDRO GUTIERREZ	57	28052	MADRID	ADOSADO	Media	0	149,00	Sí	Sí	Sí	Sí	Media	En proyecto	1,01 (150,00/149,00)
4	VALDECULEBRAS	270279	28051	MADRID	ADOSADO	Media	16	256,00	Sí	Sí	Sí	Sí	Alta	Bueno	0,00 (0,00/256,00)
5	SUERTES DE LA VILLA	102	28052	MADRID	ADOSADO	Medio Alta	0	207,00	Sí	Sí	Sí	Sí	Alta	En proyecto	0,73 (150,00/207,00)
6	VALDECULEBRAS	0	28051	MADRID	ADOSADO	Media	0	141,00	Sí	Sí	No	No	Alta	En proyecto	2,11 (297,00/141,00)

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Tipología	Calidad Ubicación	Antigüedad	Superficie	Aire acon.	Calefacción	Jardines	Piscina Ind.	Calidad constructiva	Estado conservación	Ratio Sup. Parcela / Sup. Construida
1	ERIAL DE LA ABUELA	170179	28052	MADRID	1,000	0,929	1,011	1,009	0,965	1,000	1,000	0,960	0,946	1,000	1,028
2	CERRO DEL TESORO	90	28052	MADRID	1,000	1,000	1,000	1,012	0,965	1,000	1,000	0,960	0,946	1,000	1,038
3	ALCALDE PEDRO GUTIERREZ	57	28052	MADRID	1,000	1,000	1,000	0,907	0,965	1,000	1,000	0,960	1,000	1,000	1,018
4	VALDECULEBRAS	270279	28051	MADRID	1,000	1,000	1,036	1,043	0,965	1,000	1,000	0,960	0,946	1,000	1,115
5	SUERTES DE LA VILLA	102	28052	MADRID	1,000	0,929	1,000	0,982	0,965	1,000	1,000	0,960	0,946	1,000	1,044
6	VALDECULEBRAS	0	28051	MADRID	1,000	1,000	1,000	0,898	0,965	1,000	1,080	1,000	0,946	1,000	0,963

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	ERIAL DE LA ABUELA	170179	28052	ADO	07-09-2024	CSC	226,00	599.000,00	2,00	2,00	575.040,00	0,00	2.544,42	0,854	2.172,93
2	CERRO DEL TESORO	90	28052	PAR	04-09-2024	CSC	229,00	569.700,00	2,00	2,00	546.912,00	0,00	2.388,26	0,921	2.199,59
	ALCALDE PEDRO														



## Comercialización y negociación Venta

Para determinar el valor de tasación se ha procedido a descontar, en conceptos de comercialización y negociación, previo al proceso de homogeneización, un porcentaje medio del 2,00% y del 2,67% respectivamente, en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe atendiendo a la fuente de procedencia y al tipo de la información disponible del comparable.

Obtenemos el Valor homogeneizado del inmueble valorado como promedio de los valores homogeneizados de los comparables.

USO	Valor homogeneizado de venta
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	2.491,07

**Asignar el valor del inmueble**, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción en su caso de las servidumbres y limitaciones al dominio existentes que no se hubieran tenido en cuenta al aplicar las reglas precedentes.

USO	Método para valor unitario	Valor unitario medio venta €/m²
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	Comparación	1.945,49

### RESUMEN DE VALORES UNITARIOS DE VENTA DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

USO	Método para Valor Unitario	Valor Unitario de Mercado €/m²	Máximo Legal €/m²	Valor Unitario Venta €/m²
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	Comparación	2.491,07	2.334,59	1.945,49

(4) **El tipo o tasa de actualización** se ha calculado según lo establecido en los Artículo 32 y 38 de la Orden ECO 805 /2003, sumando al tipo de riesgo, la prima de riesgo.

El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización), tomándolo como real ya que se ha considerado en moneda constante la estimación de los flujos de caja. El tipo libre de riesgo adoptado es la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años (cinco años si la finalidad es garantía hipotecaria). La prima de riesgo se ha elegido mediante la evaluación del riesgo de la hipotética promoción teniendo en cuenta los tipos de activos inmobiliarios a construir sobre el terreno, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria. La elección de la prima de riesgo nominal anual sin financiación global se realiza a partir de las primas de riesgo máxima y mínima recomendadas en el Manual de Tasas de Tinsa para cada uno de los usos considerados y ponderadas en función del peso que tendría el margen de cada uso ( Valor Venta –Coste ) y el Coste de cada uso sobre el total de la actuación. Se ha tenido en cuenta la financiación ajena por lo que las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior se han incrementado en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación	FASE 1			GLOBAL
	%Min	%Adopt	%Max	%Pond
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	7,00		8,50	
<b>Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación Ponderada ( P )</b>	7,00	<b>7,34</b>	8,50	<b>7,34</b>

El Tipo Libre de Riesgo y el IPC utilizados se extraen del Manual de Tasas de Tinsa, y se adopta el valor medio de los datos allí recogidos como máximo y mínimo.

	MIN	% Adoptado	MAX
<b>Tipo Libre de Riesgo (%)</b>			
Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA (media) (d)	3,14	<b>3,16</b>	3,17

IPC medio (%)	3,00	<b>3,30</b>	3,60
---------------	------	-------------	------

El Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual Global se ha obtenido a partir de la suma del importe de financiación de todas las fases y en relación a la financiación de cada fase con el tipo de crédito adoptado en cada una

Tipo de Crédito Nominal Anual	FASE 1 %Adopt	GLOBAL %Adopt
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	4,25 %	
<b>Tipo de Crédito Nominal Anual Global</b>	<b>4,25 %</b>	<b>4,25</b>

El Porcentaje de Financiación global se ha obtenido a partir de la suma del importe de financiación de todas las fases y en relación al importe de financiación de cada fase con el porcentaje de financiación ponderado de cada una de ellas.

Porcentaje de Financiación % Crédito sobre Valor de Mercado	FASE 1 %Adopt	GLOBAL %Adopt
Vivienda Unifamiliar Adosada Protegida	56,00	
<b>Porcentaje de Financiación Global Ponderado</b>	<b>56,00</b>	<b>56,00</b>

Justificación del Tipo o Tasa de Actualización Con financiación considerado en el MRD

La Tasa Anualizada Homogénea Global, en moneda constante, con financiación se obtiene a partir de la ponderación de los datos adoptados en cada fase en relación al conjunto.

	FASE 1 %Adopt	GLOBAL %Adopt
<b>Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (P)</b>	<b>7,34</b>	<b>7,34</b>
<b>Tipo Libre de Riesgo (d)</b> Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA media	3,16	3,16
<b>Tipo Nominal Sin Financiación (Tsfn)</b> (Tsfn = P+d) Rentabilidad Nominal Sin Financiación	10,50	10,50
<b>IPC (medio)</b>	3,30	3,30
<b>Tipo en Constantes, Sin Financiación (Tsfc)</b> $Tsfc = ((1+Tsfn/100)/(1+IPC/100)-1)*100$ Rentabilidad en Constantes, Sin Financiación	6,97	<b>6,97</b>
<b>Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual (i)</b>	4,25	4,25
<b>% Financiación Ponderado (f)</b>	56,00	56,00
<b>Tipo Nominal, Con Financiación (Tcfn)</b> $Tcfn = Tsfn+(f/100-f)*(Tsfn-i)$ Rentabilidad Nominal Con Financiación	18,45	18,45
<b>Tipo en Constantes, Con Financiación (Tcfc)</b> $Tcfc = ((1+(Tcfn/100))/((1+IPC/100))-1)*100$ Rentabilidad Anual en Constantes Con Financiación	14,67	<b>14,67</b>

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**125.400,49 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

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

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

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

#### ADVERTENCIAS:

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

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

\* El valor de tasación corresponden al 100%. El solicitante IVIMA tiene en proindiviso el 43,34130% que proporcionalmente da un valor de 54.350,20 €. Este valor no se debe considerar como valor de mercado

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 100.000,00 Euros y 150.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.



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

Fdo.: ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO  
ARQUITECTO TECNICO

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

Este informe consta de 27 páginas numeradas de la 1 a la 27

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.			
Ver Observaciones	Tasador:	ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO	
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	05-09-2024	
	Fecha Emisión del informe:	15-09-2024	Fecha de caducidad del informe 14-09-2025

## 12.- OBSERVACIONES

El objeto del presente informe es valorar la parcela 6.52.M, situada en la Unidad de Ejecución nº6, del sector UZP.1.03 "Ensanche de Vallecas".

Según los datos que figuran en la nota simple de registro aportada, la parcela cuenta con una situación de titularidad registral en proindiviso.

Esta situación registral obliga a una serie de trámites registrales destinados a la disolución registral del proindiviso para poder proceder con el desarrollo inmobiliario de forma unitaria.

Estos aspectos jurídicos y registrales se han tenido en cuenta a la hora de calcular el valor de mercado del inmueble, considerando plazos y costes estimados medios según constan en la base de datos de Tinsa de otras situaciones jurídicas de parcelas similares a la valorada en el presente informe.

En caso de dilatarse en el tiempo el proceso de forma superior a la estimada en los cálculos (12 meses) del MRD, sería conveniente debido a la situación fluctuante del mercado inmobiliario, recalculer los datos obtenidos en el presente informe.

Los costes jurídicos se han estimado considerando costes de gestión jurídica, impuestos y gastos registrales. En caso de variar deberá reconsiderarse este importe

### \* INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado por la Junta de Gobierno el 17 de abril de 1997 y publicado en el BOCM número 92 de 19 de abril de 1997.

Esta parcela está comprendida el ámbito UZP 1.03 ENSANCHE DE VALLECAS, de unos 7.115.200 m2 de superficie y una superficie edificable total de 2.828.600 m2, desarrollado mediante un Plan Parcial.

Este Plan Parcial se proyecta como remate de la Villa de Vallecas con actuaciones residenciales y dotaciones integradoras para resolver los déficits existentes, así como para dar apoyo al Plan Municipal de Vivienda. Incluye una gran superficie comercial apoyada en los sistemas generales varios y, así mismo, completa y enlaza la estructura de zonas verdes del Desarrollo del Este.

El 19/11/2004 se aprueba definitivamente una la Modificación del Plan Parcial UZP 1.03 MPP 18.201 (BOCM 31/12/2004).

El informe publicado por el Ayuntamiento de Madrid, "Informe Unificado de Estado de Desarrollo y Remanente de Edificabilidad de los Ámbitos de Ordenación Vigentes", actualizado a enero de 2024 los datos sobre la situación administrativa de los Ámbitos de Ordenación vigentes en Madrid, distinguiendo las fases sucesivas del desarrollo urbanístico - Planeamiento, Gestión, Urbanización y Edificación -, y arroja información sobre el consumo de suelo durante el año anterior, a partir de las licencias concedidas.

El consumo de suelo residencial durante el año 2023 presenta niveles similares respecto a años anteriores; en 2023 se han concedido licencias para la construcción de 5.225 viviendas, cifra solo ligeramente inferior a la de 2022 (5.583) y 2021 (5.500 viviendas).

Continuando con la tendencia del año anterior, tres ámbitos concentran la mayor parte de las licencias: APE.16.11-RP Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas, con un 35% y el UZP.1.03 Ensanche de Vallecas con otro 35%, seguidos del UZP.02.02 El Cañaveral con un 16%.

La novedad es que se han empezado a dar licencias en la primera fase del UZPp.02.04-RP Desarrollo del Este – Los Berrocales, fruto de los acuerdos de ejecución simultánea, alcanzando un significativo 11% de las licencias. Estos cuatro ámbitos concentran el 97% de las licencias de uso residencial concedidas durante 2024.

Del total de las licencias para viviendas, un 97% han sido de residencial colectiva y únicamente un 3% de residencial unifamiliar. De las licencias concedidas en 2023, únicamente un 15% lo son para viviendas con



algún grado de protección, cifra significativamente inferior a la de 2022, que supuso un importante 38% (2.154 viviendas).

En resumen, y para el uso residencial, la capacidad del suelo con el desarrollo urbanístico finalizado (fase edificación) para la construcción de viviendas alcanza la cifra de 18.227 viviendas, de las cuales un 88% son colectivas y el restante 12% son unifamiliares.

El porcentaje más elevado de remanente en número de viviendas sigue siendo el localizado en ámbitos en fase de gestión/urbanización, que suponen un 86% y algo más de 122.000 viviendas

#### \* EDIFICABILIDAD REMANENTE PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN A 1 DE ENERO DE 2024

Respecto a la vivienda protegida, la edificabilidad remanente alcanza un total de 6.247.756 m<sup>2</sup>, con una capacidad para 62.478 viviendas.

Tan solo un 6% se encuentran en ámbitos en proceso de edificación: 3.973 viviendas con algún grado de protección, de las cuales un 96% son colectivas y el restante 4% son unifamiliares. Los ámbitos con mayor disponibilidad a corto plazo son el UZP.1.03 - Ensanche de Vallecas, el UZP.2.01 - Desarrollo del Este - El Cañaveral y el APR.06.02 – Paseo de la Dirección, habiéndose incorporado la primera fase del UZPp.02.04-RP Desarrollo del Este – Los Berrocales.

\*\*\*\*

## INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

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

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

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

## PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
<b>Responsable del tratamiento</b>	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
<b>Finalidad del tratamiento</b>	Prestar el servicio de tasación solicitado.
<b>Legitimación del tratamiento</b>	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
<b>Destinatarios (cesiones y transferencias)</b>	Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre. Si la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
<b>Derechos de las personas interesadas</b>	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
<b>Información adicional</b>	<a href="https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/">Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/</a>

## ANEXO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A tal efecto se considerará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## FOTOGRAFÍAS

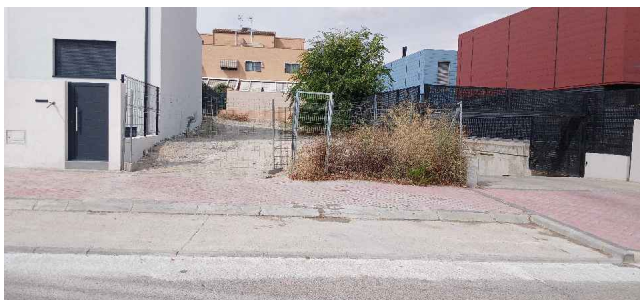
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

## FOTOGRAFÍAS

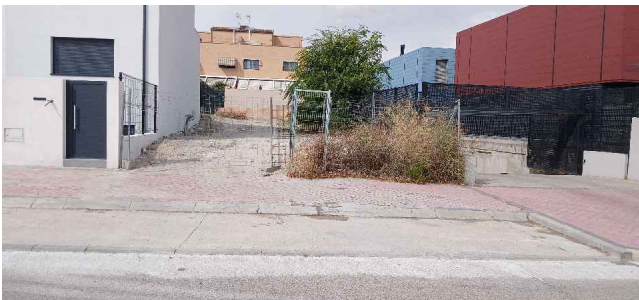
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Fachada



Fachada



Otras fotos



Otras fotos



## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Otras fotos



Otras fotos



Otras fotos



Otras fotos



## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



General



General

SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)





**PLANO DE SITUACIÓN**

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

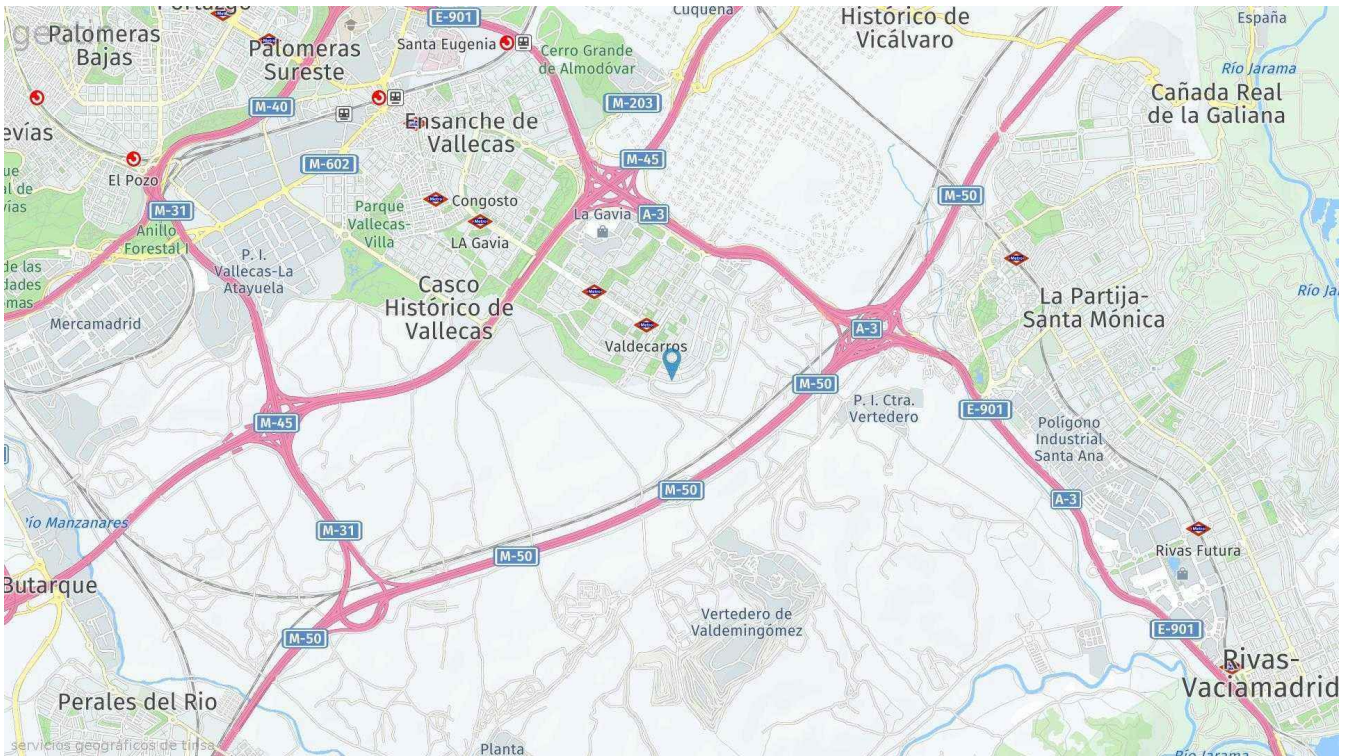


Municipio



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



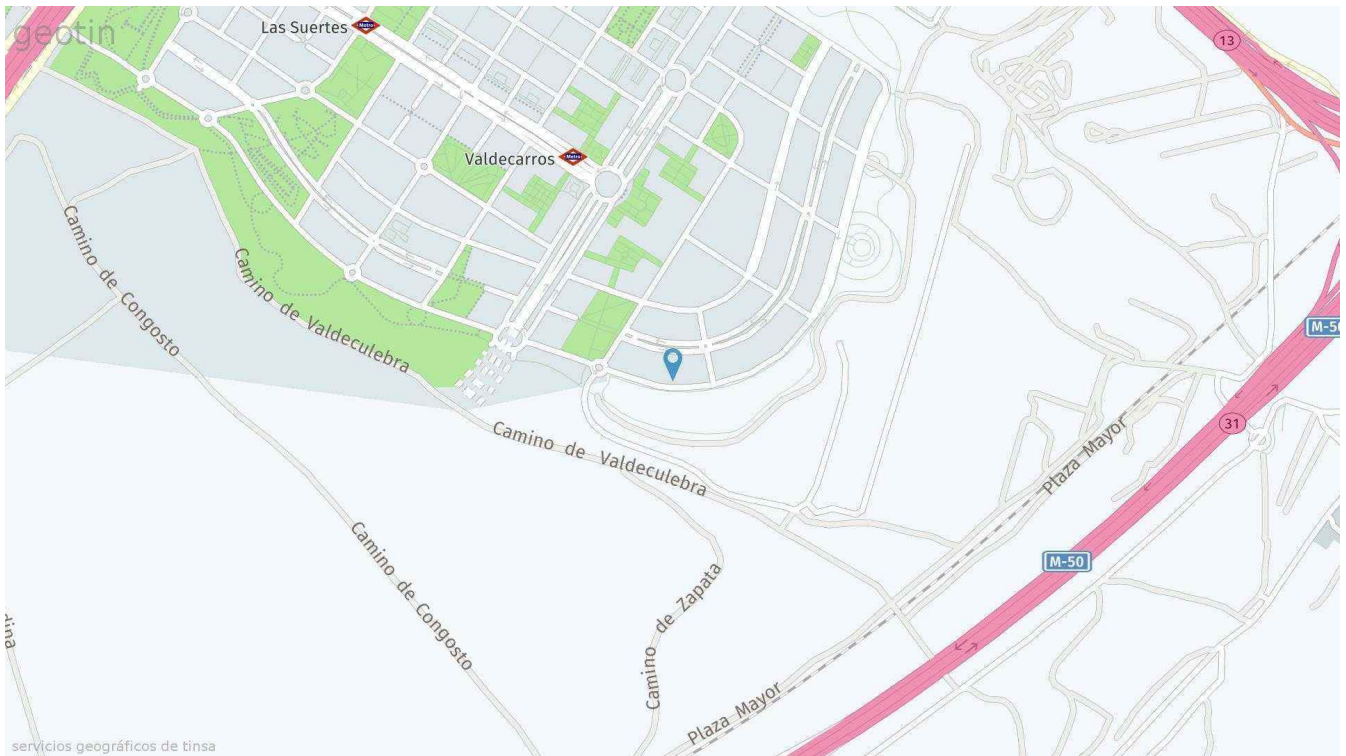
Detalle

SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Detalle



SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID  
(28051)





## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**MARIA VICTORIA TENAJAS LOPEZ**

Registrador de la Propiedad de MADRID 20

Alcalá, 540 - Edif. A - planta 1ª - MADRID

tlfno: 0034 91 1774820

correspondiente a la solicitud formulada por

**IVIMA**

con DNI/CIF: Q2840001H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F28FP83P1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: eNSANCHE vALLECAS

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212200128158351  
Huella: d4353799-a9acafe8-00a7e211-86afd213-50ca7a43-e6caa9d7-164c5c84-a46d0ccb

Nota simple registral



11/90

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

#### DATOS DE LA FINCA

CRU: 28101000281010

Municipio: MADRID

Finca: 17201

Tipo de finca: Solar

URBANA: PARCELA RESULTANTE 6.52 M situada en la Unidad de Ejecución 6 del Plan Parcial UZP. 1.03. Ensanche de Vallecas. Linderos: Oeste, en línea recta de 33,75 m de longitud, con parcela 6. 52 N. Norte, en línea curva de 7,23 m de longitud de los cuales 6,97 m con parcela 6.52 -13- y 0,26 m con parcela 6.52 -12-. Este, en línea recta de 33,80 m de longitud, con parcela 6.52 L. Sur, en línea curva de 8,45 m de longitud, con vial C 73. Adosamiento con parcelas 6.52N y 6.52L. El terreno descrito adopta la forma de una figura irregular de varios lados encerrando entre sus líneas una superficie plana y horizontal de doscientos sesenta y siete metros cuadrados. -267,00 m2.-USO CARACTERÍSTICO: Residencial. REGIMEN DE PROTECCIÓN: VPT. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO: La edificabilidad máxima es de 174,56 m2, que corresponden a 157,11 Unidades de aprovechamiento. De esta edificabilidad, 174,56 m2 se destinan a uso residencial -con protección pública-, -157,11, Unidades de Aprovechamiento-. El ayuntamiento, en cuanto a su porcentaje adjudicado por el aprovechamiento no patrimonializable, esto es, 10% de aprovechamiento de cesión obligatoria, no participa de los gastos de urbanización.

REFERENCIA CATASTRAL: 9976713VK4697F0003RK

#### TITULARES

CERRO MURILLO S.L. UNIPERSONAL con C.I.F. B50724616, titular del pleno dominio de 11,341200% de esta finca, por título de adjudicación. Según Certificación administrativa expedida el día 3 de Febrero de 2003, por el Ayuntamiento de Madrid. Inscripción 1ª, al Tomo 1.184, Libro 192, Folio 1.

INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID con C.I.F. Q2840001H, titular del pleno dominio de 40,621700% de esta finca, por título de adjudicación. Según Certificación administrativa expedida el día 3 de Febrero de 2003, por el Ayuntamiento de Madrid. Inscripción 1ª, al Tomo 1.184, Libro 192, Folio 1.

INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID con C.I.F. Q2840001H, titular del pleno dominio de 2,719600% de esta finca, por título de compraventa. Según resulta de Escritura Pública autorizada el día 29 de Noviembre de 2006, por el Notario Don Agustín de Diego Isasa, con nº de protocolo 2527/2006. Inscripción 3ª, al Tomo 1.184, Libro 192, Folio 1.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID S.A. con C.I.F. A28740314, titular del pleno dominio de 45,317500% de esta finca, por título de aportación a sociedad. Según resulta de Escritura Pública autorizada el día 30 de Diciembre de 2008, por el Notario de Madrid, Don José Carlos Sánchez González, con nº de protocolo 2199/2008. Inscripción 4ª, al Tomo 1.184, Libro 192, Folio 1.

#### CARGAS DE LA FINCA

Sin perjuicio de las afecciones fiscales vigentes:

LIBRE DE CARGAS

#### ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212200128158351  
Huella: d4353799-a9acafe8-00a7e211-86afdd213-50ca7a43-e6caa9d7-164c5c84-a46d0ccb

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

NO hay documentos pendientes de despacho

MADRID, 25/03/2022.

Antes de la apertura del Diario.

#### ADVERTENCIAS

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 los Registros y del Notariado 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 los Registros y del Notariado 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 los Registros y del Notariado 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](http://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](mailto:dpo@corpme.es)

#### ADVERTENCIAS

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212200128158351  
Huella: d4353799-a9acafe8-00a7e211-86afd213-50ca7a43-e6caa9d7-164c5c84-a46d0ccb

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212200128158351  
Huella: d4353799-a9acafe8-00a7e211-86afd213-50ca7a43-e6caa9d7-164c5c84-a46d0ccb

Nota simple registral

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 18/09/2024 a las 12:46 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CVKEPGS6A

# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
AV CERRO MILANO 363 Suelo U.E.6  
28031 MADRID [MADRID]

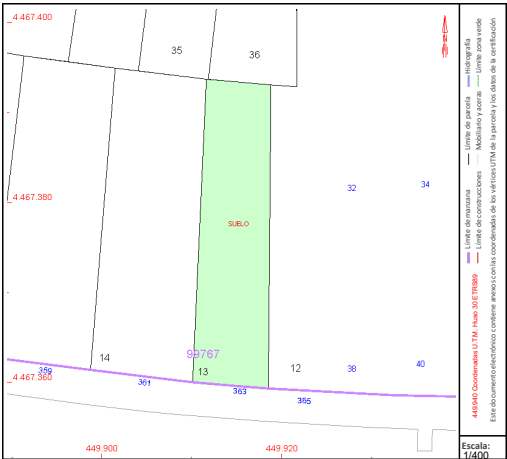
Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9976713VK4697F0000QG

### PARCELA

Superficie gráfica: 264 m2  
Participación del inmueble: 100.00 %  
Tipo:

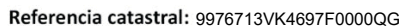


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 15 de Septiembre de 2024

Ficha catastral (virtual)

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID  
(28051)



Valor catastral [ 2022 ]:	39.200,00 €
Valor catastral suelo:	39.200,00 €
Valor catastral construcción:	0.00 €

**Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.**  
**Solicitante:** INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID [IVIMA]. CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL ...  
**Finalidad:** consulta  
**Fecha de emisión:** 15/07/2022

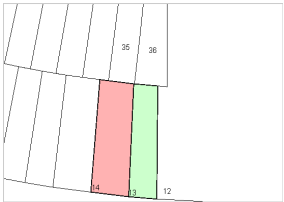
DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
Referencia catastral: 9976713VK4697F0000QG

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 9976714VK4697F0000PG  
Localización: AV CERRO MILANO 361 U.E.6 MADRID [MADRID]  
Titularidad principal  

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MARTIN ORGANISTA IGNACIO	52957481G	CL PUENTEDEY 29 Es:2 Pl:00 Pt:A 28051 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 9976735VK4697F0001IH  
Localización: AV VALDECULEBRAS 227 MADRID [MADRID]  
Titularidad principal  

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SARABIA PASCUAL GUIOMAR	50060816M	AV VALDECULEBRAS 227 28051 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 9976736VK4697F0001JH  
Localización: AV VALDECULEBRAS 225 MADRID [MADRID]  
Titularidad principal  

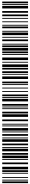
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CANOURA SOBRINO SERGIO	51920425H	AV VALDECULEBRAS 225 28051 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 9976712VK4697F-----  
Localización: CL ARTE MINIMAL 10 U.E.6 MADRID [MADRID]  
Titularidad principal  

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

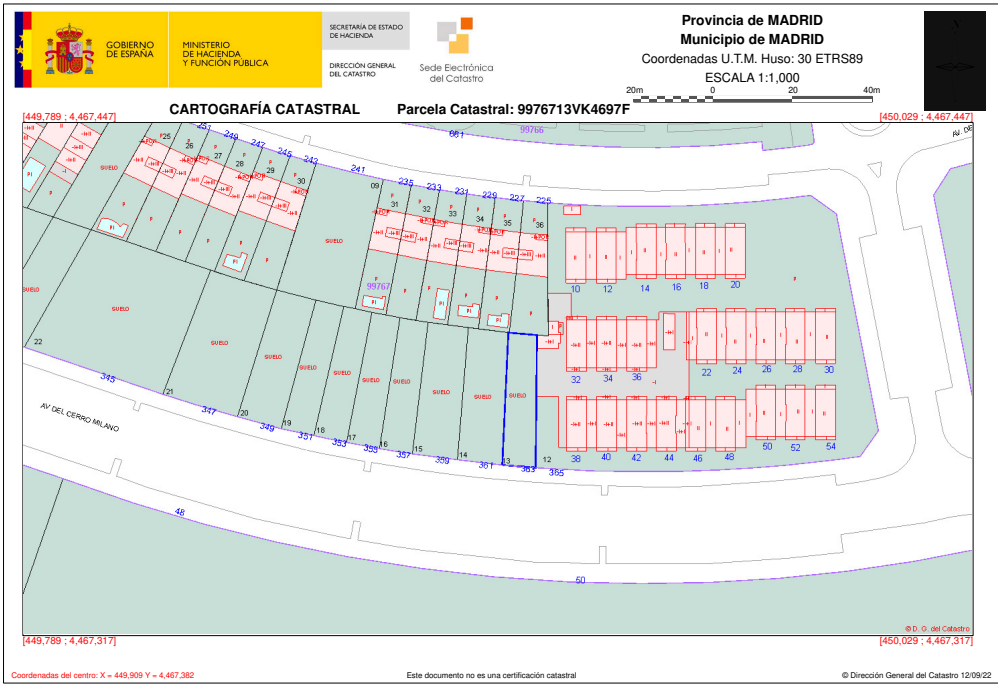
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: JR663AZKDB95XY4E (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) Fecha de firma: 15/07/2022





DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Otra documentación catastral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Dirección General de la Edificación  
C/ Ribera del Sena, 21 28042 Madrid



EXPEDIENTE Ced. e Inf. Urbanística		
AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, CALLE FITERO 28 28041 MADRID	Tipo de Expediente	
	Cédula Urbanística	
	Dependencia	Teléfono
	42230600 DL2 UNIDAD TECNICA LICENCIAS 2	
	Fecha	Número de Expediente
	07/03/2022	711/2022/01299
	Paginas	
	1/5	
Situación		
AVENIDA DEL CERRO MILANO, 363		

### 1. CIRCUNSTANCIAS DE PLANEAMIENTO

#### 1.1. CLASE DE SUELO SEGÚN EL P.G.O.U.M APROBADO EL 17.4.97 (B.O.E. 19.4.97)

Clase de suelo según el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado el 17.4.97, B.O.E 19.4/97 Urbanizable Programado, UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas".

#### 1.2. DESARROLLO DE PLANEAMIENTO PREVISTO EN EL PLAN GENERAL

##### 1.2.1. INICIATIVA:

Privada

##### 1.2.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Plan Parcial, aprobado definitivamente el 28 de enero de 1999
- Modificación del Plan Parcial UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas" aprobado definitivamente el 19 de noviembre de 2004

##### 1.2.3. USO CUALIFICADO

Establecido en el art.º 3.3.1 de las Ordenanzas Regulatoras de la Modificación del Plan Parcial UZP 1.03 Ensanche de Vallecas.

- Residencial en categoría de vivienda unifamiliar.

##### 1.2.4. USOS COMPATIBLES

Regulados en el art.º 3.3.16 de las Ordenanzas Regulatoras de la Modificación del Plan Parcial UZP 1.03 Ensanche de Vallecas.

##### a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU del PGOU.

##### b) USO AUTORIZABLE

- 1) Terciario: Oficinas, en categoría de despacho profesional anexo a vivienda.
- 2) Dotacional: En edificio exclusivo.

##### c) USO ALTERNATIVO

- 1) Dotacional: en edificio exclusivo.



#### Información de Firmantes del Documento



EVA BLANCO SALADO - ASESORA TECNICA  
PALOMA SASIAMBARRERA SAN GIL - JEFA DE DEPARTAMENTO  
URL de Verificación: https://trinet.madrid.es/VECSV\_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/03/2022 10:13:50  
Fecha Firma: 09/03/2022 13:32:49  
CSV : 14J8S1G6UNHGH7TR



Certificación municipal

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Dirección General de la Edificación  
C/ Ribera del Sena, 21 28042 Madrid



EXPEDIENTE Ced. e Inf. Urbanística		
AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID , CALLE FITERO 28 28041 MADRID	Tipo de Expediente	
	Cédula Urbanística	
	Dependencia	Teléfono
	42230600 DL2 UNIDAD TECNICA LICENCIAS 2	
Situación	Fecha	Número de Expediente
	07/03/2022	711/2022/01299
		Paginas
		2/5
AVENIDA DEL CERRO MILANO, 363		

### 1.2.5. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

Afectado por Servidumbres Aeronáuticas de los aeropuertos de Adolfo Suarez, Torrejón, Getafe y Cuatro Vientos.

### 1.2.6. TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Regulada en el artículo 3.3.1 de las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación del Plan Parcial UZP 1.03 Ensanche de Vallecas.  
- Edificación en hilera, admitiéndose la tipología aislada o pareada en vivienda unifamiliar, en las condiciones que al efecto se regulan.

### 1.2.7. OBRAS ADMISIBLES

Establecida en el artº3.3.2 de las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación del Plan Parcial UZP 1.03 Ensanche de Vallecas.  
Son admisibles todas las obras en los edificios contemplados en los artículos 1.4.8 a 1.4.10 de las Normativas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

### 1.2.8.CONDICIONES DE POSICIÓN

Establecidas en los artículos 3.3.5 y 3.3.6 de las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación del Plan Parcial U.Z.P 1.03 "Ensanche de Vallecas":

#### POSICIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial será igual o superior a cuatro (4) metros.

Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales, para lo que se requerirá compromiso de adosamiento con la parcela del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 4 del artº 6.3.13 de las NN.UU. del vigente PGOM sujeto a las siguientes condiciones:

- No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.
- Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.
- La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.



#### Información de Firmantes del Documento



EVA BLANCO SALADO - ASESORA TECNICA  
PALOMA SASIAMBARRERA SAN GIL - JEFA DE DEPARTAMENTO  
URL de Verificación: https://intratnet.madrid.es/VECSV\_WBCONSULTANTRA-VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/03/2022 10:13:50  
Fecha Firma: 09/03/2022 13:32:49  
CSV : 14J8S1G6UNHGH7TR



Certificación municipal

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Dirección General de la Edificación  
C/ Ribera del Sena, 21 28042 Madrid



EXPEDIENTE Ced. e Inf. Urbanística		
AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID , CALLE FITERO 28 28041 MADRID	Tipo de Expediente	
	Cédula Urbanística	
	Dependencia	Teléfono
	42230600 DL2 UNIDAD TECNICA LICENCIAS 2	
	Fecha	Número de Expediente
	07/03/2022	711/2022/01299
		Paginas
		3/5
Situación		
AVENIDA DEL CERRO MILANO, 363		

- d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.
- e) El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

#### SEPARACIÓN DE LINDEROS:

- La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo de tres (3) metros en edificaciones aisladas o pareadas.
- Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros, siendo el valor de H la altura de la cornisa enfrentada al testero.
- La edificación podrá adosarse a los linderos en las condiciones que determina el art.º 6.3.13, apartado 2, 3 y 4, de las NNUU del PGOUM-97.
- En caso de adosamiento, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiendo rebasar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los setenta y cinco (75) metros lineales.

#### 1.2.9. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Establecidas en el artículo 3.3.7 de las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación del Plan Parcial U.Z.P 1.03

- La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre rasante y en semisótano no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela.
- Únicamente se admite una planta bajo rasante, incluida el semisótano.
- La ocupación de la parcela en planta sótano podrá ser del cien por cien (100%) menos en los retranqueos o alineaciones.

#### 1.2.10. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Establecida en el Proyecto de Compensación de la UE-6.

- La edificabilidad máxima para la **Parcela Resultante 6.52 M** es de 174,56 m² que se destinan a Uso Residencial en régimen de Protección de Vivienda de Precio Tasado (VPT).

#### Información de Firmantes del Documento



EVA BLANCO SALADO - ASESORA TECNICA  
PALOMA SASIAMBARRERA SAN GIL - JEFA DE DEPARTAMENTO  
URL de Verificación: [https://inttranet.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTANTRA-VerificarCove.do](https://inttranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTANTRA-VerificarCove.do)

Fecha Firma: 08/03/2022 10:13:50  
Fecha Firma: 09/03/2022 13:32:49  
CSV : 14J8S1G6UNHGH7TR



Certificación municipal

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Dirección General de la Edificación  
C/ Ribera del Sena, 21 28042 Madrid



EXPEDIENTE Ced. e Inf. Urbanística		
AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID , CALLE FITERO 28 28041 MADRID	Tipo de Expediente	
	Cédula Urbanística	
	Dependencia	Teléfono
	42230600 DL2 UNIDAD TECNICA LICENCIAS 2	
Situación	Fecha	Número de Expediente
	07/03/2022	711/2022/01299
		Paginas
		4/5
AVENIDA DEL CERRO MILANO, 363		

### 1.2.11. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DEL EDIFICIO

#### 1.2.11.1. ALTURA MÁXIMA

Establecida en el artículo 3.3.9 de las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación del Plan Parcial U.Z.P 1.03.

La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de novecientos (900) centímetros medidos desde la cota de origen y referencia.

En construcción con cubierta plana sobre la tercera planta se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúa, destinado a casetón de ascensores, escaleras o tendadero.

La altura de coronación de la edificación no superará los mil doscientos ochenta (1.280) centímetros.

#### 1.2.11.2. ALTURA DE PISOS

Establecida en el artículo 3.3.10 de las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación del Plan Parcial U.Z.P 1.03

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros.

## 2. CIRCUNSTANCIAS DE CARÁCTER JURÍDICO

### 2.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN:

- Compensación UE-6, aprobado definitivamente el 28/06/2002.
- Operación Jurídica Complementaria aprobada definitivamente el 28/07/2005.
- Operación Jurídica Complementaria aprobada definitivamente el 30/11/2006.

### 2.2 POLÍGONO DE ACTUACIÓN:

Unidad de Ejecución 6, delimitada en el ámbito del UZP.1.03 "Ensanche de Vallecas".

## 3. CIRCUNSTANCIAS DE CARÁCTER MATERIAL

### 3.1. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

La urbanización de la unidad de ejecución 6 ha sido recibida, por el Ayuntamiento, por Acta de Recepción de fecha 16-10-2006.

#### Información de Firmantes del Documento



EVA BLANCO SALADO - ASESORA TECNICA  
PALOMA SASIAMBARRERA SAN GIL - JEFA DE DEPARTAMENTO  
URL de Verificación: [https://intnetnet.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTANTRA-VerificarCove.do](https://intnetnet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTANTRA-VerificarCove.do)

Fecha Firma: 08/03/2022 10:13:50  
Fecha Firma: 09/03/2022 13:32:49  
CSV : 14J8S1G6UNHGH7TR



Certificación municipal

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Dirección General de la Edificación  
C/ Ribera del Sena, 21 28042 Madrid



EXPEDIENTE Ced. e Inf. Urbanística		
AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID , CALLE FITERO 28 28041 MADRID	Tipo de Expediente	
	Cédula Urbanística	
	Dependencia	Teléfono
	42230600 DL2 UNIDAD TECNICA LICENCIAS 2	
	Fecha	Número de Expediente
	07/03/2022	711/2022/01299
		Paginas
		5/5
Situación		
AVENIDA DEL CERRO MILANO, 363		

La parcela cumple con la condición de solar establecidas en el artº 6.2.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Firmado digitalmente  
LA ASESORA TÉCNICA  
Eva Blanco Salado

LA JEFA DE DEPARTAMENTO DE LICENCIAS  
Paloma Sasiambarrera San Gil

El valor acreditativo de la presente Cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y no alcanza, en ningún caso, a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento, según la ordenanza especial reguladora de la Cédula Urbanística. Art. 4.2



### Información de Firmantes del Documento



EVA BLANCO SALADO - ASESORA TECNICA  
PALOMA SASIAMBARRERA SAN GIL - JEFA DE DEPARTAMENTO  
URL de Verificación: [https://intranet.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA-VerificarCove.do](https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA-VerificarCove.do)

Fecha Firma: 08/03/2022 10:13:50  
Fecha Firma: 09/03/2022 13:32:49  
CSV : 14J8S1G6UNHGH7TR



Certificación municipal

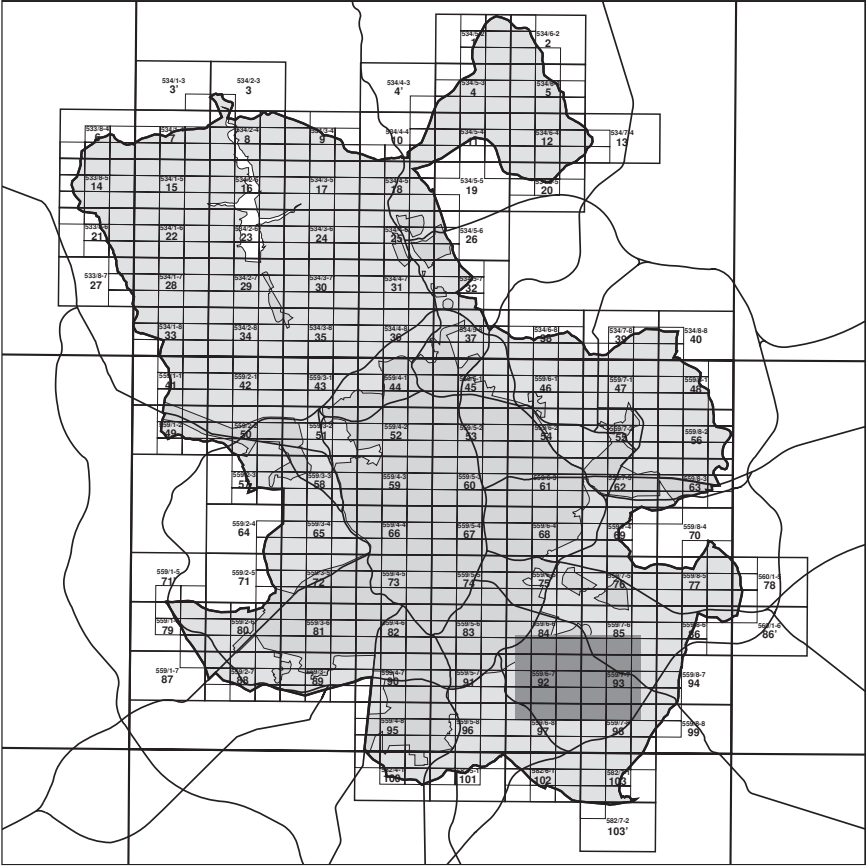
DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE	
Suelo urbanizable programado	UZP

Código de Plan General: UZP.1.03	
Nombre:	ENSANCHE DE VALLECAS
Figura de ordenación:	PLAN PARCIAL
Distrito: VILLA DE VALLECAS	Hoja referencia del Plan General:

Situación en el municipio



Planeamiento

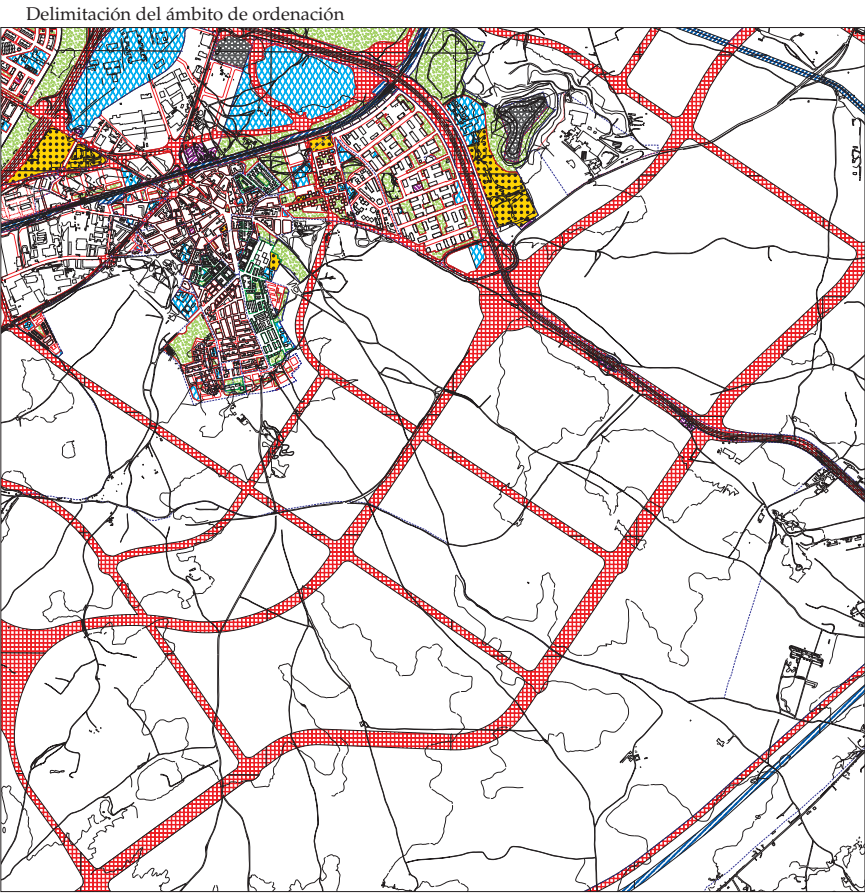


DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE	
Suelo urbanizable programado	UZP

Código de Plan General:		UZP.1.03
Nombre:		ENSANCHE DE VALLECAS
Figura de ordenación:		PLAN PARCIAL
Distrito:	VILLA DE VALLECAS	Hoja referencia del Plan General:



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE	
Suelo urbanizable programado	UZP

Código del Plan General:		UZP.1.03
Nombre:		ENSANCHE DE VALLECAS
Figura de Ordenación:		PLAN PARCIAL
Distrito:	VILLA DE VALLECAS	Hoja referencia del Plan General:
Superficie del Sector, incluidos S.G. interiores (m2):		7.115.200
Superficie de Sistemas Generales exteriores adscritos (m2):		184.200
Superficie total (m2):		7.299.400
Superficie edificable total (m2):		2.828.600
Iniciativa de planeamiento:		2 PRIVADA
Prioridad de planeamiento:		2 1º CUATRIENIO

Gestión	
Sistema de Actuación:	41 CONVENIO-COMPENSACION
Area de Reparto:	1º CUATRIENIO
Aprovechamiento Tipo:	0,36
Uso característico del area de reparto:	RESIDENCIAL -VL

Objetivos
<ul style="list-style-type: none"> <li>- REMATE DE LA VILLA DE VALLECAS, CON ACTUACIONES RESIDENCIALES Y DOTACIONES INTEGRADORAS PARA RESOLVER LOS DÉFICITS EXISTENTES.</li> <li>- CREACIÓN DE SUELO RESIDENCIAL COMO APOYO AL PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA.</li> <li>- ACTUACIONES SINGULARES DE USOS PRODUCTIVOS, INCLUYENDO LA UBICACIÓN DE UNA GRAN SUPERFICIE COMERCIAL, APOYADAS EN LOS SISTEMAS GENERALES VIARIOS.</li> <li>- COMPLETAR Y ENLAZAR LA ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ZONAS VERDES, CREANDO UNA RESERVA DE SUELO DE ESPACIOS LIBRES PARA SU REFORESTACIÓN, INTEGRADA EN LA PROPUESTA GENERAL PARA EL DESARROLLO DEL ESTE.</li> <li>- ENLACE DEL SISTEMA VIARIO CON LOS TRAZADOS DEL CORREDOR N-II Y N-IV UTILIZANDO PARA ELLO LA M-45 PREVISTA ENTRE LA M-40 Y LA M-50.</li> <li>- FACILITAR LA ESTRUCTURACIÓN CONJUNTA CON LOS DESARROLLOS PREVISTOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE RIVAS-VACIAMADRID.</li> <li>- LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES COMO PROTECCIÓN DEL TRAZADO DE LA M-45 Y LA N-III.</li> <li>- EJECUCIÓN DEL TRAMO DE LA GRAN VÍA ARTICULADORA DEL SURESTE COMO EJE URBANO DE RELACIÓN Y ACTIVIDAD.</li> <li>- EN CUMPLIMIENTO DEL APARTADO PRIMERO E)A) DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL 17-4-97, EN RELACIÓN CON LO SEÑALADO EN EL INFORME DEL CANAL DE ISABEL II DE 20-2-97, LA ACTUACIÓN DEBERÁ ASUMIR LA FINANCIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA MISMA, ASÍ COMO LAS NECESARIAS CONEXIONES EXTERIORES A LA RED GENERAL.</li> <li>- EN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE 17-4-97, EN RELACIÓN CON LO SEÑALADO EN EL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO REGIONAL, DE 4-4-97, ESTE ÁMBITO ESTÁ AFECTADO POR LO REFERENTE A LO PREVISTO EN EL AOE.00.02 SISTEMA AEROPORTUARIO DE BARAJAS, DEBIÉNDOSE ATENER A LAS CONDICIONES DE PREVENCIÓN ACÚSTICA INCLUIDAS EN EL MISMO.</li> </ul>

Márgenes de Edificabilidad de usos lucrativos (%)	
Residencial VL	29 - 53
Residencial VPT	15 - 27
Residencial VPO	14 - 26
Terciario - Oficinas	6 - 12
Resto terciario	4 - 8
Industria Tradicional	0
Parque industrial	2 - 4
Dotacional privado	LIBRE

Planeamiento

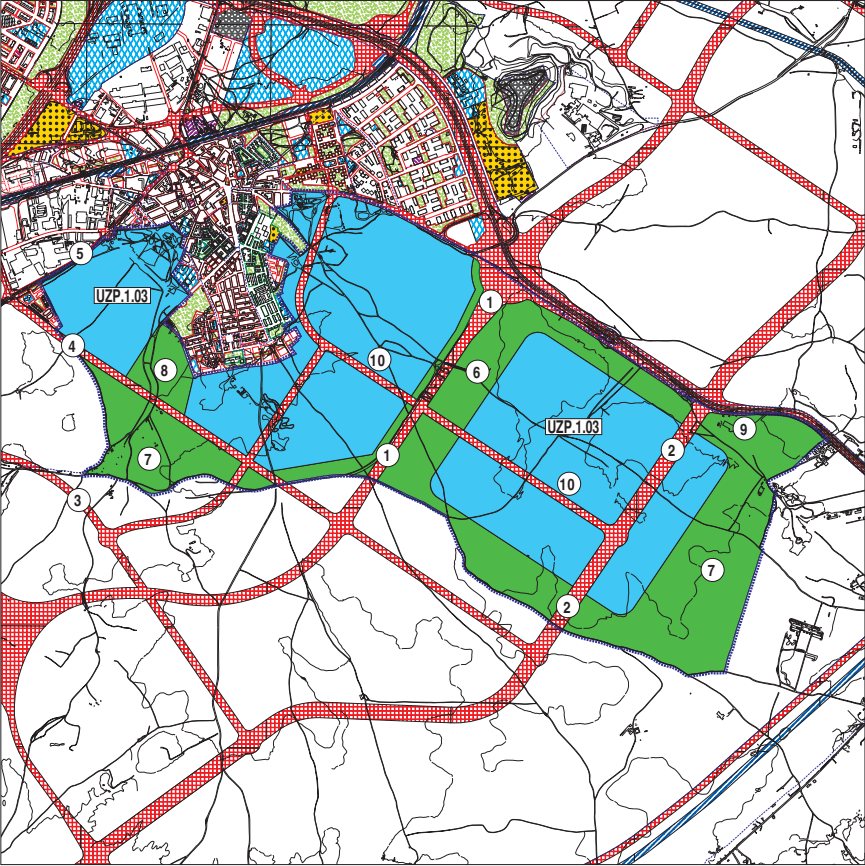
DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE	
Suelo urbanizable programado	UZP

Código de Plan General: UZP.1.03	
Nombre:	ENSANCHE DE VALLECAS
Figura de ordenación:	PLAN PARCIAL
Distrito: VILLA DE VALLECAS	Hoja referencia del Plan General:

Esquema indicativo de ordenación



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE	
Suelo urbanizable programado	UZP

Código del Plan General: UZP.1.03	
Nombre:	ENSANCHE DE VALLECAS
Figura de Ordenación:	PLAN PARCIAL
Distrito: VILLA DE VALLECAS	Hoja referencia del Plan General:

<b>Leyenda</b> 1.- M-45. 2.- GRAN VÍA DEL SURESTE. 3.- VIARIO DE DISTRIBUCIÓN SUR. 4.- VIARIO DE RELACIÓN CON POLÍGONO INDUSTRIAL DE VALLECAS. 5.- DESDOBLAMIENTO DE LA M-602. 6.- LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES COMO PROTECCIÓN DE LA M-45. 7.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. 8.- LOCALIZACIÓN PREFERENTE DE ZONA VERDE SINGULAR. 9.- ORDENACIÓN DEL USO INDUSTRIAL EXISTENTE. 10.- PROLONGACIÓN LÍNEA 1 DE METRO. 11.- LA ORDENACIÓN DEL SECTOR INTEGRARÁ AQUELLOS ELEMENTOS DE INTERÉS GEOMORFOLÓGICO, ASÍ COMO LAS VÍAS PECUARIAS CON DESTINO AL ESPARCIMIENTO DE LA POBLACIÓN.
---

<b>Cesiones para Sistemas Generales exteriores e interiores</b> - SISTEMAS GENERALES INTERIORES-S=3.200.000M2. - SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS SEGÚN CUADRO DE ADSCRIPCIONES (ART. 3.5.4 NN.UU.). - RESERVAS PARA INFRAESTRUCTURA DE VIARIO SEGÚN ARTÍCULO 3.3.9 DE NN UU Y CONDUCCIÓN DEL CANAL DE ISABEL II DESDE EL CERRO ALMODOVAR A RIVAS VACIAMADRID.
--

<b>Observaciones</b> - USO DOTACIONAL PRIVADO SIN DEFINICIÓN DE MÁRGENES DE EDIFICABILIDAD. - EL PLAN PARCIAL ASIGNARÁ CON CARÁCTER PORMENORIZADO LOS SUELOS CORRESPONDIENTES AL USO RESIDENCIAL SUJETOS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA, MANTENIENDO LOS PORCENTAJES DE VIENDA PROTEGIDA (53 %) ESTABLECIDOS EN EL CONVENIO SUSCRITO POR LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DE 1995. - EL DESARROLLO DEL UZP SE CONDICIONA A LA FIRMA DE UN CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CON LA PROPIEDAD DE SUELO. - LA ACTUACIÓN ASUMIRÁ LAS CARGAS QUE CORRESPONDEN A LA CESIÓN DE SUELO Y A LA EJECUCIÓN DE LOS ACCESOS A LA M-45 Y LA PROLONGACIÓN DE LA LÍNEA 1 DE METRO. - LA ACTUACIÓN PONDRÁ A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN TERMINADOS Y EN ESTADO DE FUNCIONAMIENTO LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN INTERIOR, ASÍ COMO LAS NECESARIAS CONEXIONES EXTERIORES CON LAS REDES GENERALES DEL TERRITORIO. - DE ACUERDO CON EL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO REGIONAL, LAS ÁREAS RESIDENCIALES DISTARÁN UN MÍNIMO DE 2.000 METROS DEL VERTEDERO DE VALDEMINGÓMEZ, DE LA AMPLIACIÓN PREVISTA Y DE LA INCINERADORA; ASÍ MISMO, LA DISTANCIA A LOS NUEVOS CEMENTERIOS SERÁ COMO MÍNIMO DE 1.000 METROS.
--

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



MADRID

desarrollo urbano  
sostenible

Planeamiento de Desarrollo y  
Modificaciones del Plan General

<b>RPPG.00.301</b>	<b>Revisión Parcial del PGOM-85 y Modificación del PGOM-97</b>	
<b>Figura</b>	REVISIÓN PARCIAL DE PLAN GENERAL	<b>Tipo Planeamiento</b> ORDENACIÓN
<b>Expediente</b>	711/2013/01157	<b>Archivo de Planos</b> 13/010
<b>Ámbito de Ordenación</b>	PG97 PLAN GENERAL 97	
<b>Distrito</b>	VARIOS	<b>Iniciativa</b> Municipal
<b>Sistema de Actuación</b>	Definida en Plan General	<b>Promotor</b> AG Urbanismo y Vivienda
<b>Unidad Tramitadora</b>	SG PLANEAMIENTO	

DESCRIPCIÓN ÁMBITO PLANEAMIENTO

El ámbito del Avance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y de la modificación del Plan General de de Ordenación Urbana de 1997 está constituido por los ámbitos y suelos afectados por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007.

RESUMEN CONTENIDO

Conforman los objetivos nucleares de esta revisión:

a) Completar la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 como consecuencia de su reviviscencia toda vez que parte del territorio del término municipal de Madrid ha quedado fuera de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

b) Establecer la clasificación adecuada de los suelos afectados por las sentencias mediante el análisis detallado de sus características, garantizando la protección adecuada para aquellos suelos que tengan valores que lo justifiquen conforme a la legislación de aplicación.

c) Recomponer la estructura territorial del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 allí donde las características de los mencionados suelos lo posibiliten.

d) Reajustar la delimitación de áreas de reparto, ámbitos de ordenación y sectores en relación con los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 y la ponderación de los efectos de los actos jurídicos y físicos producidos.

e) Actualizar las determinaciones de ordenación y gestión de los sectores y ámbitos definidos por el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para adecuarlas a las nuevas condiciones jurídicas y urbanísticas.

f) Establecer las determinaciones estructurantes y pormenorizadas adecuadas a la clase de suelo a la que resulten asignados cada ámbito de suelo afectado.

g) Reponer, en definitiva, las condiciones jurídicas y urbanísticas precisas para garantizar el pleno ejercicio de la función social de la propiedad del suelo.

VER OBSERVACIONES

TRAMITACIÓN

14/02/2013	Información Avance	Junta de Gobierno	15/02/2013	Publicación Boletín	Boletín Oficial CM
12/04/2013	Aprobación Documento Ayuntamiento Pleno		16/05/2013	Aprobación Inicial	Junta de Gobierno
17/05/2013	Publicación Boletín	Boletín Oficial CM	24/07/2013	Aprobación Provisional	Ayuntamiento Pleno
01/08/2013	Aprobación Definitiva	Comunidad de Madrid	02/08/2013	Publicación Boletín	Boletín Oficial CM

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

<b>Superficie del ámbito (m²)</b>	0	
<b>Usos no Lucrativos</b>	<b>Superficie (m²)</b>	<b>Edificabilidad (m²)</b>
	<b>Usos Lucrativos</b>	<b>Superficie (m²)</b>
		<b>Edificabilidad (m²)</b>



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

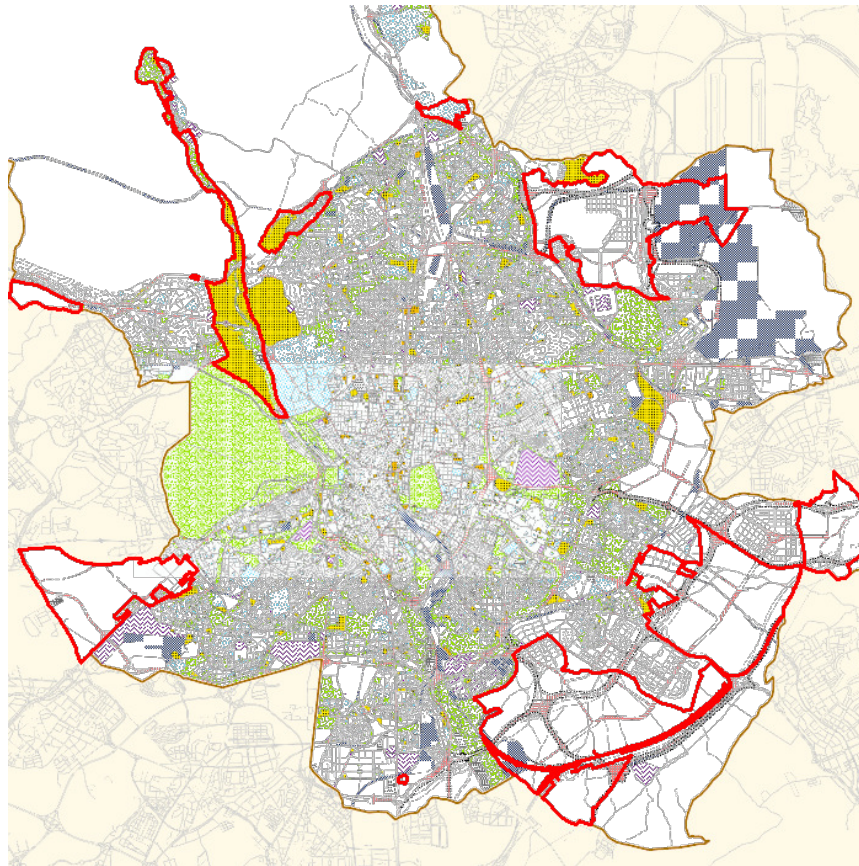


### MADRID

desarrollo urbano  
sostenible

### Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

#### LOCALIZACIÓN



#### Equipo Redactor

#### Sugerencias

#### Alegaciones

Dirección General de Estrategia de Regeneración Urbana

Hoja 2 / 3

Planeamiento



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



MADRID

desarrollo urbano  
sostenible

Planeamiento de Desarrollo y  
Modificaciones del Plan General

- Observaciones**
- A continuación se incorpora una tabla de equivalencias entre las denominaciones de los ámbitos o sectores en el Plan General de 1997 y la nueva que establece el documento de planeamiento:
- APE.08.06 Colonia Mingorrubio: APE.08.06-RP Colonia Mingorrubio y SNUP 1.
  - APE.09.03 C/ Portillo de El Pardo: APE.09.03-RP C/ Portillo de El Pardo.
  - APE.09.20 Manzanares Norte: APE.09.20-RP Manzanares Norte y SNUP 1.
  - APE.10.08 Colonia Militar de Cuatro Vientos: APE.10.08-RP Colonia Militar de Cuatro Vientos.
  - APR.10.02 Instalaciones Militares de Campamento: APE.10.23-RP Instalaciones Militares de Campamento.
  - APR.17.01 El Salobral - Nacional IV: APE.17.20-RP El Salobral - Nacional IV.
  - APR.19.04 La Dehesa: APE.19.11-RP La Dehesa.
  - UZP.01.04 Vallecas - La Atalaya: APE.18.06-RP Vallecas - La Atalaya.
  - UZP.02.02 Desarrollo del Este - Los Cerros: UZPp.02.02-RP Desarrollo del Este - Los Cerros.
  - UZP.02.03 Desarrollo del Este - Los Ahijones: UZPp.02.03-RP Desarrollo del Este - Los Ahijones.
  - UZP.02.04 Desarrollo del Este - Los Berrocales: UZPp.02.04-RP Desarrollo del Este - Los Berrocales.
  - UZP.03.01 Desarrollo del Este - Valdecarros: UZPp.03.01-RP Desarrollo del Este - Valdecarros; AOE.00.11-RP Cantiles del Manzanares y SNUP 2.
  - UNP.04.01 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas: APE.16.11-RP Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas.
  - UNP.04.05 Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando: UNS.04.05-RP Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando.
  - UNP.04.07 Remate Suroeste - Campamento: UNS.04.07-RP Remate Suroeste - Campamento.
  - UNP.04.08 Aravaca - La Escorzonera - Monte del Pilar: SNUP 3.
  - UNP.04.10 Solana de Valdebebas: US.04.10-RP Solana de Valdebebas.
  - UNP.04.11 Fuente Fria Norte: UNS.04.11-RP Fuente Fria Norte.
  - UZI.00.06 Arroyo del Fresno: APE.08.16-RP Arroyo del Fresno.
  - AOE.00.01 Equipamiento General de Valdegrulla: SNUP 3.
  - AOE.00.02 Sistema Aeroportuario Barajas: AOE.00.02-RP Sistema Aeroportuario Barajas.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### PLAN PARCIAL UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS"

### ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS REGULADORAS – ENERO 1999

1

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### INDICE

<b>TITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITULO 2 REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>	<b>5</b>
<b>TITULO 3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION .....</b>	<b>8</b>
CAPITULO 3.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.....	8
CAPITULO 3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RC:	
EDIFICACIÓN DE BLOQUES ABIERTOS. ....	12
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS. ....	12
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN. ....	12
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	20
CAPITULO 3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RU:	
EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR .....	22
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS. ....	22
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION. ....	22
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	27
CAPITULO 3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TO	
EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO. OFICINAS. ....	29
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS. ....	29
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN. ....	29
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	32
CAPITULO 3.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I.	
ACTIVIDADES INDUSTRIALES. ....	33
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS. ....	33
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN. ....	33
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS. ....	38
CAPITULO 3.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CC.	
CONSOLIDACIÓN DEL CASCO ANEXIONADO. ....	40
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS. ....	40
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN. ....	41
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS. ....	45
CAPITULO 3.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D.	
EDIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL. ....	47
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS. ....	47
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN. ....	47
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	50
CAPITULO 3.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CU.	
EDIFICACIÓN EN EL CENTRO URBANO. (VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.)....	51
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS. ....	51
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN. ....	51
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	54
CAPITULO 3.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TC.	
EDIFICACION DE USO TERCIARIO COMERCIAL .....	55
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS. ....	55
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN. ....	56
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	58

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### TITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 1.1.1. Naturaleza, ámbito y objeto.

- 1 El Plan Parcial de Ordenación Urbana UZP 1.03, denominado "Ensanche de Vallecas", es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (P.G.O.U.M.) para el ámbito UZP 1.03, según las determinaciones fijadas en dicho documento.
- 2 El presente documento contiene las Ordenanzas Regulatoras de aplicación en los terrenos afectados por el Plan Parcial del "Ensanche de Vallecas" U.Z.P. 1.03 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Estas Ordenanzas se han redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente y en particular el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.
- 3 Es objeto de estas Ordenanzas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación a este Plan Parcial, no contemplados en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

#### Artículo 1.1.2. Vigencia

- 1 Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 2 La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones o revisiones.

#### Artículo 1.1.3. Obligatoriedad

La entrada en vigor de este Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley del Suelo como por el propio P.G.O.U.M.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 1.1.4. Contenido.

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

Documentación escrita:

- Memoria.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico Financiero.

Documentación gráfica:

- Planos de Información.
- Planos de Proyecto.

### Artículo 1.1.5. Interpretación

La interpretación de las determinaciones de estas Ordenanzas se hará en base a su lectura, en el contexto general de la documentación del P.G.O.U.M. al que se somete.

Si se dieran contradicciones entre estas Ordenanzas y otros documentos del Plan Parcial se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la Memoria como documento básico y si no pueden resolverse se tendrán en cuenta los documentos gráficos.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de contradicción, o indeterminaciones prevalecerán aquellas de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menos contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social y/o colectivo.



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### TITULO 2 REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo incluido en el presente Plan Parcial es la de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

#### Artículo 2.1.2. Calificación del suelo

La calificación del suelo contenido en el presente Plan Parcial se concreta en los correspondientes planos de Ordenación y en las Fichas de Edificabilidad de cada parcela, siendo los usos básicos los siguientes:

- Residencial.
- Parque Industrial.
- Terciario.
- Dotacional Privado.
- Dotacional Público.
- Espacios Libres.
- Viario.
- Sistema General Viario.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General Dotacional de Servicios Públicos.
- Sistema General Vías Pecuarias.

#### Artículo 2.1.3. Sistema de actuación

La ejecución del Plan Parcial se efectuará mediante el sistema de Convenio-Compensación, que deberá concretarse con la aprobación del Convenio que se firme con el Ayuntamiento de Madrid.

El Sector que abarca la totalidad del ámbito del UZP. 1.03. se segrega en seis Unidades de Ejecución según la delimitación que incluye el Plan Parcial, a desarrollar cada una por el sistema de compensación.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 2.1.4. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la redacción y aprobación de los Proyectos de Compensación, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación.

### Artículo 2.1.5. Proyecto de Urbanización

La urbanización de la totalidad del ámbito se podrá incorporar segregada en dos fases:

- 1.- Mediante Proyecto o Proyectos de Obras que se correspondan con los denominados Sistemas Generales y Conexiones-infraestructuras vertebradoras, que sirven de forma general a todo el ámbito.
- 2.- Proyecto de Urbanización Interior de cada Unidad de Ejecución, pudiendo desglosarse según Unidad en seis subfases.

A su vez, el Proyecto de Obras y los de Urbanización Interior podrán dividir en etapas cada una de las fases o subfases.

El Proyecto de Urbanización incorporará las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, cumpliendo con los requerimientos que al efecto establece el Ayuntamiento de Madrid.

Además, el Proyecto de Urbanización deberá tener en consideración las siguientes prescripciones:

1. Respecto a los juegos infantiles.  
Mientras no exista regulación al respecto, el Proyecto de Urbanización deberá determinar de forma expresa sus características, número, situación y diseño.  
En cuanto afecta a las condiciones de los materiales y a la instalación de los diversos elementos, se estará a lo que se establece en el artículo 48 del Pliego de Condiciones Técnicas Generales del Ayuntamiento de Madrid.  
El emplazamiento de los juegos deberá asegurar su no interferencia. Su estabilidad quedará asegurada. Su diseño permitirá el uso sin riesgo para los niños.
2. Respecto de las medidas de Seguridad y Salud. (SEGSA)  
El Proyecto de Urbanización definirá qué partidas incluidas en el Estudio SEGSA deberían ser evaluadas por este de forma expresa y cuales se consideran como gastos fijos, cuya ejecución es exigible a efectos de obra pero cuya evaluación queda englobada en los precios de las unidades de obra o en el porcentaje correspondiente a los gastos administrativos de la empresa adjudicataria.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

3. Respecto de la protección de las infraestructuras existentes.  
El Proyecto de Urbanización implantará las infraestructuras subterráneas a una distancia mínima de los solares edificables que pueda asegurar su estabilidad en el momento de la edificación. En cualquier caso, las excavaciones y vaciados en el interior de las parcelas asegurarán la estabilidad del terreno bajo el suelo público, realizándose, a tal efecto, los estudios previos por parte de los promotores para que puedan adoptarse las medidas precisas con carácter preventivo.
4. Respecto de la protección electromagnética  
Sin perjuicio de la obligatoriedad de situar las instalaciones eléctricas bajo rasante, tanto las líneas eléctricas como los transformadores deberán instalarse de forma que quede asegurado que la intensidad del campo electromagnético es inferior en las zonas accesibles a la población al límite aconsejable para asegurar la inocuidad del mismo. El respeto a dicho límite implicará la adopción de medidas de corrección, tales como la adecuación de la profundidad de conductores, la interposición de elementos ferromagnéticos o cualesquiera otras encaminadas a tal fin.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### TITULO 3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

#### CAPITULO 3.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

##### Artículo 3.1.1. Definición y Aplicación.

1. Las condiciones particulares de cada Zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada ámbito dentro del Plan Parcial.
2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de las Normas del P.G.O.U.M. de 1997 y aquellas modificaciones que le puedan afectar y sean posteriores a este Plan Parcial.
3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

##### Artículo 3.1.2. Ordenanzas de las Zonas.

1. Las Zonas que a continuación se indican se regulan directamente por los correspondientes artículos del P.G.O.U.M.:
  - a) Infraestructuras, grafiadas con la letra X en el plano de calificación y regulada por el Título 7 Capítulo 13 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97 y, en particular, por los Artículos 7.13.4 y 7.13.5.
  - b) Espacios Libres, grafiados con la letra ZV en el plano de calificación y regulados por el Título 7, Capítulo 8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97 y las áreas deportivas reguladas por el Título 7, Capítulo 9 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97.
  - c) Viario regulado por el Título 7, Capítulo 14, de las NN.UU. del P.G.O.U.M. de 1997.
2. El presente documento señala las ordenanzas o condiciones particulares de cada una de las demás Zonas que se definen seguidamente:

ORDENANZAS REGULADORAS – ENERO 1999

8

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

Zona RC : *Uso residencial. Vivienda colectiva.*  
Zona RU : *Uso residencial. Vivienda unifamiliar.*  
Zona TO : *Uso terciario. Oficinas.*  
Zona I : *Uso Industrial.*  
Zona CC : *Uso residencial. Consolidación del casco anexionado.*  
Zona D : *Uso dotacional.*  
Zona CU : *Centro urbano. Volumetría específica.*  
Zona TC : *Uso Terciario. Comercial.*

### **Artículo 3.1.3. Obras admisibles en las Zonas.**

1. Serán admisibles en todas las Zonas las obras de nueva edificación y demolición contempladas en los Artículos 1.4.9 y 1.4.10 de las NN.UU del P.G.O.U.M.-97.
2. En los edificios provisionales que se construyan en ejecución de la urbanización del Plan Parcial, se ajustarán a las otras contempladas en el Artículo 1.4.11.2 de las NN.UU del P.G.O.U.M.-97.

### **Artículo 3.1.4. De los Proyectos Unitarios.**

- 1 La Memoria de los Proyectos Unitarios incluirá una comparación expresa entre la solución propuesta y la fijada por el Plan Parcial. Asimismo, deberá expresar claramente las condiciones de altura entre las parcelas colindantes, con alzados de los frentes de calle afectados, la continuidad de la edificación y los materiales o texturas, las separaciones en caso de existir éstas, así como el tratamiento de las medianerías, todo ello para la parcela original o manzana
- 2 La Memoria y los planos que reflejen los acuerdos alcanzados deberán registrarse en el Registro de la Propiedad con el fin de obtener licencia de obras de forma independiente en las condiciones que la normativa indica, y deberá estar suscrito por todos los propietarios de suelo de la parcela original o manzana.

### **Artículo 3.1.5. Régimen de Carreteras**

Las parcelas 3.1 y 5.27 de este Plan Parcial se encuentran afectadas por la zona de servidumbre y/o afección de carreteras, según los artículos 22 y 23 de la ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988, así como por el desarrollo de su Reglamento, por lo que las construcciones e instalaciones se regularán por lo recogido en estas y en la ley de Carreteras de la CAM de 7 de Marzo de 1.991.



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

Por otro lado, las Areas de Servicio de nueva implantación afectadas por las normativas anteriores se regularán según las mismas y por el Plan Especial de Gasolineras en lo que le sea de aplicación.

### **Artículo 3.1.6. De las Comunicaciones**

Con el fin de adaptar el Plan Parcial a los avances de las telecomunicaciones se autoriza con carácter general la instalación de torres o estructuras, no macizas, por encima de la altura de coronación de las edificaciones, y con la altura necesaria para el correcto funcionamiento de las transmisiones.

### **Artículo 3.1.7. Servidumbres aeronáuticas**

Con objeto de dar cumplimiento al art. 7.15.19 de las NN.UU del vigente PGOUM y con el fin de cumplir con las servidumbres aeronáuticas recogidas en el plano nº 22 "Servidumbres acústicas del aeropuerto" de este Plan Parcial; se deberá, previo a la concesión de licencias municipales para obras de nueva planta, aportar autorización de la Administración competente dentro de las parcelas afectadas por dicha servidumbre.

### **Artículo 3.1.8. Ferrocarril metropolitano**

Las cocheras del ferrocarril metropolitano y la línea que les da acceso desde la última estación, cumplirán con las siguientes determinaciones:

1. Las cocheras se dispondrán enterradas o semienterradas, de forma que queden ocultas a la vista y eviten las perturbaciones de todo tipo que pudieran ocasionar a las viviendas: acústicas, visuales, vibratorias, etc.
2. El eje del túnel de enlace de la última estación con las cocheras discurrirá exactamente siguiendo la prolongación del eje de la Gran Vía Longitudinal, de forma que pase exactamente por el eje de simetría del edificio dotacional y por el eje de la vía trasera hasta el Sistema General verde.
3. El túnel situado bajo el edificio dotacional:
  - a) Tendrá una anchura inferior a nueve (9) metros.
  - b) Permitirá la construcción de un aparcamiento subterráneo a ambos lados del mismo con comunicación por encima del túnel.
  - c) Permitirá que el edificio pueda cimentarse a ambos lados del túnel sin otra limitación que un mínimo de distancia al mismo.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

4. El túnel de conexión entre la última estación y las cocheras contará con todas las medidas de aislamiento acústico y contra vibraciones, de forma que quede perfectamente independizado del edificio dotacional y de los inmediatos.

### Artículo 3.1.9. Accesos rodados a través de zonas verdes

El Ayuntamiento podrá autorizar el acceso rodado de vehículos a las edificaciones a través de zonas verdes.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### CAPITULO 3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RC: EDIFICACIÓN DE BLOQUES ABIERTOS.

#### Artículo 3.2.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación del suelo, con el código RC.
2. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.
3. Su uso cualificado característico es el residencial, siendo el uso cualificado no característico el terciario comercial en situación de planta baja, en aquellas parcelas en donde se fije en el cuadro de edificabilidad de parcelas anexo.

### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

#### Artículo 3.2.2. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 3.2.3. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados, que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de calificación del suelo de este Plan Parcial con los códigos RC-1, RC-2 y RC-3 respectivamente.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.2.4. Parcela mínima.

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

### Artículo 3.2.5. Condiciones de la parcela.

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:

a) *Grados RC-1 y RC-3* : La superficie mínima de parcela será la resultante del Proyecto de Compensación. (No se admite ningún tipo de segregación o parcelación.)

b) *Grado RC-2* : La superficie mínima de parcela será la resultante de dividir la parcela original según croquis adjunto, no se admite ningún otro tipo de segregación o parcelación

c) *Condiciones de forma* : La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a treinta y siete metros y medio (37,5); el frente mínimo será de treinta (30) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

### Artículo 3.2.6. Posición de la edificación.

1. La edificación deberá posicionarse sobre la alineación exterior señalada en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial, teniendo el carácter de vinculante con las condiciones que a continuación se detallan.

1.1 Para el grado RC-1: La edificación deberá consolidar el cien por cien (100%) de la alineación exterior al menos en la planta baja y primera.

1.2 Para el grado RC-2:

a) Si no se produce segregación de la parcela original o manzana, la edificación deberá consolidar al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la alineación exterior en las dos (2) primeras plantas, autorizándose entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación en el veinticinco por ciento (25%) restante.

b) Si se produce segregación de la parcela original o manzana, la edificación deberá consolidar el cien por cien (100%) de la alineación exterior al menos en las dos (2) primeras plantas.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

1.3 Para el grado RC-3: La edificación deberá consolidar al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos (2) primeras plantas, autorizándose entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación en el veinticinco por ciento (25%) restante.

2. Por encima de las plantas consolidadas sobre la alineación con las condiciones del apartado anterior, se autorizan entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

3. En el grado RC-2 cuando exista más de una parcela consecuencia de la segregación de la parcela original, se permitirá el cumplimiento de las condiciones del apartado 1.2 a) de este artículo, mediante la redacción de un proyecto unitario para el total de la parcela original o manzana, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad el acuerdo, donde se definirán las alturas y las posibles separaciones entre bloques, sin sobrepasar las alturas totales autorizables, (cornisa y número de plantas), los lienzos medianeros deberán tener un tratamiento de fachada vista en el caso de existir diferentes alturas o fondos.

4. Las edificaciones guardarán las separaciones entre bloques, medidas en proyección horizontal a partir de sus fachadas, que se regulan en los apartados siguientes:

4.1. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja (cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el mayor correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados entre sí en cada uno de sus paños o con el lindero).

4.2. Posición respecto a las parcelas colindantes:

- La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas laterales guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.
- La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

4.3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

- Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de seis (6) metros.



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura de coronación (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

- 1) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- 2) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

### Artículo 3.2.7. Ocupación.

1. Para el grado RC-1, el área de movimiento es el marcado por las alineaciones exteriores, pudiéndose sobrepasar el mismo con los vuelos autorizables. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

2. En los grados RC-2 y RC-3: la superficie edificada:

- a) *En plantas sobre rasante:* No se podrá sobrepasar el área de movimiento correspondiente a la superficie comprendida entre las líneas de edificación exterior e interior recogidas en el plano de Alineaciones del Plan Parcial, salvo con los vuelos autorizables.
- b) *En plantas bajo rasante:* Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela.

3. En el grado RC-2 si se produce la segregación de la parcela original o manzana, sin que exista proyecto unitario, el fondo edificado obligatorio en el lienzo medianero será de doce (12) metros, debiendo mantener dicho fondo edificado cada uno de los edificios colindantes al menos hasta una separación de dos (2) metros del lienzo medianero y en toda su altura.

### Artículo 3.2.8. Variación en las condiciones de Posición y Ocupación.

Se permite la posibilidad de modificar, mediante Estudio de Detalle, las condiciones de posición y ocupación, reguladas con carácter general en los Artículos anteriores de estas Normas, estando sujeta, además, a los siguientes condicionantes:

ORDENANZAS REGULADORAS – ENERO 1999

15

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

1. Fijar líneas exteriores de edificación que coincidan al menos en el 75 % de su longitud con las señaladas con carácter vinculante por el Plan Parcial, consolidando ésta al menos con sus dos (2) primeras plantas y un fondo no menor de diez (10) metros.
2. Fijará el número de alturas sin sobrepasar las marcadas por el Plan Parcial para la parcela.
3. Las nuevas edificaciones cumplirán con las condiciones del art. 8.5.6. de las NN.UU del vigente P.G.O.U.M.
4. Las condiciones anteriores no son de aplicación para los Estudios de Detalle que afecten a más de una manzana, debiéndose regirse entonces por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para su resolución.

### **Artículo 3.2.9. Edificabilidad.**

La edificabilidad queda fijada para cada una de las parcelas en el cuadro de edificabilidad anexo, quedando vinculados los usos cuantificados en dicho cuadro, independientemente de la compatibilidad de usos en edificio exclusivo del artículo 3.2.19., sin perjuicio de su posterior asignación en el Proyecto de Compensación.

### **Artículo 3.2.10. Régimen y Número de Viviendas.**

1. El régimen de usos en cada parcela es el reflejado en el cuadro de edificabilidad, debiendo mantenerse con carácter vinculante los metros cuadrados, (m2), de edificabilidad reflejados en dicho cuadro destinados a uso terciario comercial en el conjunto de la manzana.
2. El número de viviendas, que figura en el cuadro de edificabilidad es estimativo.

### **Artículo 3.2.11. Altura de la edificación.**

1. La edificación no rebasará el número de plantas grafiado en el plano de Alineación del Plan Parcial, ni la altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja con las siguientes medidas:
  - a) *En grado RC-1* : Ocho (8) plantas y veintiocho metros y medio (28,50).
  - b) *En grado RC-2 y RC-3* : En función de las alturas marcadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial, tendrán las siguientes medidas:
    - Ocho (8) plantas y veintiocho metros y medio (28,50).
    - Cinco (5) plantas y veinte (20) metros.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad; los planos de la fachada exterior del ático deberán separarse de la fachada exterior de la última planta, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

3. Se autoriza la ocupación bajo cubierta o bajo rasante, para trasteros, en las condiciones recogidas en el artículo 7.3.4. apartado 2.d. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

4. En todos los grados RC-2 y RC-3, se podrá porticar la planta baja sin superar la altura máxima de la edificación en metros, no computando la misma para el número de plantas si la superficie cerrada de esta planta no supera una tercera parte (1/3) de la superficie edificada (computable y no computable) de la planta inmediatamente superior.

5. Se autoriza la disposición de locales comunitarios en las condiciones del artículo 7.3.4. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### **Artículo 3.2.12. Cota de origen y referencia.**

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del art. 6.6.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### **Artículo 3.2.13. Altura de los pisos.**

La altura mínima de pisos será en todos los grados, de :

- Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

### **Artículo 3.2.14. Espacio libre interior.**

1. Los espacios libres delimitados por un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, respetarán las dimensiones que se establecen en el anexo de gráficos.

2. Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros de ancho por cuatro metros y medio (4,50) de alto; se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

3. Se deberá arborar y ajardinar, al menos, el 50 % de los espacios libres de parcela.

4. Se admite la ventilación de cocinas, aseos y escaleras a través de patios de parcela cerrados que cumplan las condiciones del artículo 6.7.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### Artículo 3.2.15. Salientes y vuelos.

1. Se permiten los salientes y vuelos contemplados en el artículo 6.6.19 apartados 1 y 3 de las NN.UU del vigente PGOUM-97 para las fachadas exteriores e interiores de parcela, con los salientes contemplados en el art. 6.6.19. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97, autorizándose terrazas entrantes en las condiciones recogidas en el art. 6.6.21. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.; los miradores no computarán en edificabilidad cuando se ajusten a las condiciones del art. 6.6.19. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros.

3. Se podrán autorizar cuerpos de edificación cerrados y volados sin superar las proporciones en cada fachada señaladas en el artículo 6.6.19 apartado 5 de las NN.UU del vigente PGOUM y con un saliente máximo desde la fachada de ochenta (80) centímetros.

4. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera tanto en fachada exterior como interior será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

### Artículo 3.2.16. Condiciones de estética.

1. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las condiciones del artículo anterior.

2. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

3. La edificación tendrá en cuenta obligatoriamente en la composición de sus fachadas la posibilidad de implantación de las instalaciones de aire acondicionado para las viviendas.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

5. Cuando la planta baja se destine a espacio porticado, el cerramiento del mismo se podrá realizar con un cerramiento hasta una altura máxima de dos metros (2,00) con protecciones diáfanos con materiales que garanticen su estabilidad.

### Artículo 3.2.17. Seguridad frente a incendios.

1. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores de un vehículo de bomberos a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso se dispone desde el interior de la manzana a través de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cinco metros.

2. Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

3. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (Ley 8/93) de la CAM.

### Artículo 3.2.18. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.

Deberán preverse plazas de aparcamiento en la parcela, conforme a los siguientes estándares mínimos, según los usos previstos:

- Vivienda: una plaza por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.
- Comercio: una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.
- Oficinas: una plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.
- Dotacional: una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

#### Artículo 3.2.19. Usos compatibles.

1. En el grado RC-1:
  - a) ASOCIADO  
Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del art. 7.2. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.
  - b) USO COMPLEMENTARIO
    - 1) *Terciario*
      - Oficinas en situación de planta baja y primera.
      - Comercial en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
      - Recreativo y otros servicios terciarios en situación de planta baja y primera.
    - 2) *Dotacional*
      - En situación de planta baja y primera.
  - c) USO ALTERNATIVO
    - 1) *Terciario*
      - Hospedaje en cualquier situación por encima de la planta baja.
    - 2) *Dotacional*
      - En planta baja y primera.
2. En los grados RC-2 y RC-3:
  - a) USO ASOCIADO  
Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.
  - b) USO COMPLEMENTARIO
    - 1) *Terciario.*
      - Oficinas en cualquier situación de planta baja y primera.
      - Comercial, en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
      - Recreativo, en categoría 1) y 2), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría 3) en situación de planta inferior a la baja y baja.
      - Otros servicios terciarios, en situación de planta baja y primera.
      - Hospedaje en cualquier situación.
    - 2) *Dotacional.*
      - En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### c) USO ALTERNATIVO

#### 1) *Terciario*

- Oficinas, se autoriza hasta el cincuenta por ciento (50%) del total del edificio.
- Hospedaje, en edificio exclusivo.

#### 2) *Dotacional*

- En edificio exclusivo.

4. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniéndose las edificabilidades que se obtienen de la aplicación directa de las condiciones establecidas para cada grado y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### CAPITULO 3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RU: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

#### Artículo 3.3.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Calificación con el código RU.
2. Su tipología corresponde a edificación hilera, admitiéndose la tipología aislada o pareada en vivienda unifamiliar, en las condiciones que al efecto se regulan.
3. Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

#### Artículo 3.3.2. Obras admisibles.

Son admisibles las contempladas en los arts. 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION.

#### Artículo 3.3.3. Parcela mínima.

1. Se establece en doscientos treinta (230) metros cuadrados la superficie mínima de parcela.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.3.4. Condiciones de parcelación.

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la superficie mínima de parcela, señalada en el artículo anterior, y las siguientes dimensiones mínimas de ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en su lindero frontal para tipología de vivienda aislada o pareada y tipología de vivienda agrupada en hilera, respectivamente.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a seiscientos setenta y cinco (675) centímetros en vivienda aislada o pareada y quinientos (500) centímetros en vivienda en hilera.
3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, aislada o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

### Artículo 3.3.5. Separación a linderos.

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo de tres (3) metros en edificaciones aisladas o pareadas.
2. Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de (H), la altura de cornisa de la fachada enfrentada al testero, la planta baja podrá adosarse al testero cuando la rasante de la parcela en contacto con el testero esté a más de cuatro (4) metros por debajo de la rasante de la parcela enfrentada al testero, y la cota de coronación en planta baja no sobrepase, en su contacto con el testero la rasante de la parcela colindante.
3. La edificación podrá adosarse a los linderos en las condiciones que determina el artículo 6.3.13., apartados 2, 3 y 4, de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97.
4. En cualquier caso, cuando se adosen, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los setenta y cinco (75) metros lineales.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.3.6. Retranqueos.

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a cuatro (4) metros.
2. El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción sobre rasante, salvo las instalaciones deportivas, piscinas y aparcamientos regulados en el art. 6.10.20. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M., sin cerramiento ni cubrición.
3. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales, para lo que se requerirá compromiso de adosamiento con la parcela del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 4 del artículo 6.3.13. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M. sujeto a las siguientes condiciones:
  - a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.
  - b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.
  - c) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
  - d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50 %) de la medida del lindero frontal de la parcela.
  - e) El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

### Artículo 3.3.7. Ocupación.

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre rasante y en semisótano no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de parcela.
2. Únicamente se admite una planta bajo rasante, incluida el semisótano.
3. La ocupación de la parcela en planta de sótano podrá ser del cien por cien (100 %), menos en los retranqueos a alineaciones.



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

4. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el art. 6.10.20. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M..

5. En las parcelaciones donde se generen espacios libres comunes podrán ocuparse bajo rasante para aparcamiento colectivo con sujeción en todo caso a lo dispuesto en el capítulo 7.5. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97 y el art. 3.13. de esta normativa particular.

### Artículo 3.3.8. Coeficiente de edificabilidad.

La edificabilidad máxima quedará fijada para cada parcela en el cuadro de edificabilidades anexo.

### Artículo 3.3.9. Altura de cornisa.

1. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

2. La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de ochocientos setenta (870) centímetros, medidos desde la cota de origen y referencia.

3. La cota de planta baja no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

4. En construcción con cubierta plana sobre la tercera planta se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10 %) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúa, destinado a casetón de ascensores, escaleras o tendedero.

5. La altura de coronación de la edificación no superará los mil doscientos ochenta (1.280) centímetros.

### Artículo 3.3.10. Altura de pisos.

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios existentes.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.3.11. Tratamiento de medianeras.

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, se respetarán las normas siguientes:

- a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

### Artículo 3.3.12. Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

### Artículo 3.3.13. Condiciones especiales.

1 Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.  
A través de un proyecto parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97, con las siguientes condiciones adicionales:

- a) Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.
- b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.
- c) La superficie del elemento común de la parcelación, tendrá la consideración de espacio libre y su forma permitirá en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie, la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.
- d) El garaje aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

### Artículo 3.3.14. Plazas de Aparcamiento.

1. Se proveerá, en el interior de cada parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada y en todo caso, por cada unidad de vivienda.
2. En el caso de proyectos o actuaciones que afecten a dos o más parcelas colindantes podrán establecerse soluciones con accesos y/o garajes compartidos, debiendo los elementos comunes escriturarse en pro-indiviso como espacio o edificación común a las viviendas de la actuación.
3. En el caso de garajes compartidos, bajo rasante, las calzadas de acceso a las plazas asignadas a cada vivienda no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

### Artículo 3.3.15. Cerramiento de Parcela.

El cerramiento de parcela será acorde a los existentes y sólo podrá hacerse con elementos opacos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, autorizándose sobre ésta, hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, protecciones diáfanos estéticamente admisibles o pantallas vegetales; se admitirán además, cuadros de contadores de las compañías suministradoras integradas dentro del cerramiento, con las medidas necesarias a su instalación.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

### Artículo 3.3.16. Usos compatibles.

- a) USO ASOCIADO.  
Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97.
- b) USO AUTORIZABLE.
- 1) *Terciario*  
- Oficinas, categoría de despacho profesional anexo a vivienda.
  - 2) *Dotacional*  
- En edificio exclusivo.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

- c) USO ALTERNATIVO.  
1) *Dotacional*  
- En edificio exclusivo.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### CAPITULO 3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TO EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO. OFICINAS.

#### Artículo 3.4.1. Definición y Ámbito.

1. Corresponde a la tipología de edificación aislada, de uso cualificado terciario, que por su emplazamiento o características formales requieren una ordenación específica, concretada mediante la definición gráfica precisa de su sólido capaz.
2. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación con código TO.

### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

#### Artículo 3.4.2. Obras admisibles.

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 3.4.3. Parcela Mínima.

1. No se establece parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela que permita cumplir las condiciones fijadas por estas Normas y por los Títulos 6 y 7 del P.G.O.U.M. de 1997, en lo que sean de aplicación.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructuras.



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.4.4. Parcelación.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, la división de las parcelas originales deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. Uno de los frentes de parcela resultantes será de al menos treinta (30) metros.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de superficie igual o superior a doce (12) metros.
3. La superficie mínima será la resultante de dividir la parcela según croquis adjunto y no se admite ningún otro tipo de segregación o parcelación.

### Artículo 3.4.5. Posición y Ocupación.

1. La edificación deberá posicionarse sobre la alineación exterior señalada en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial, teniendo el carácter de vinculante, y deberá consolidarse ésta en más de una (1) planta y en el cien por cien (100%) de cada una de sus fachadas.
2. Por encima de las plantas consolidadas con las condiciones del apartado anterior se autorizan entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
3. Se permiten los salientes contemplados en el art. 6.6.19 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.
4. En plantas bajo rasante podrán ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela.
5. En el caso que se produzca segregación de la parcela original o manzana sin que exista proyecto unitario el fondo edificado obligatorio en el lienzo medianero deberá consolidarse con la edificación en toda su altura.

### Artículo 3.4.6. Cornisas y aleros.

Se autorizan las cornisas y aleros en las condiciones del art. 6.6.20. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.97.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.4.7. Modificación de las condiciones de Posición y Ocupación.

1 No será posible modificar, mediante Estudio de Detalle, las condiciones de posición y ocupación, establecidas en los Artículos precedentes.

2 Las condiciones anteriores no son de aplicación para el Estudio de Detalle que afecte a la manzana formada por las parcelas 1.3, 1.4 y 1.5, debiéndose regirse entonces por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para su resolución.

### Artículo 3.4.8. Edificabilidad.

La edificabilidad de la parcela será la consignada en el cuadro de edificabilidad anexo.

### Artículo 3.4.9. Altura de la edificación.

La edificación no rebasará el número de plantas grafiado en el plano de Alineaciones del Plan Parcial, ni la altura de cornisa fijada en:

1. Edificios con seis plantas, grafiados sobre el plano de Alineaciones, su altura de cornisa máxima será de veinticuatro (24) metros.
2. Edificios con ocho plantas, grafiados sobre el plano de Alineaciones, su altura de cornisa máxima será de treinta (30) metros.

La altura de cornisa se medirá desde la cota de nivelación de planta baja y se situará ésta de acuerdo con las determinaciones del art. 6.6.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

La altura libre mínima de piso será de trescientos (300) centímetros para todas las plantas sobre rasante.

Sobre la altura de cornisa sólo se permite la construcción de casetones de escalera y ascensores en cubiertas planas hasta una altura de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre el forjado de la última planta. Además se podrá implantar maquinaria de instalaciones propia del edificio sin ningún tipo de cubrición y protegidas visualmente desde la calle sin límite de altura.

Sobre la altura de cornisa, igualmente, podrán construirse las vertientes de la cubierta en las condiciones del art. 6.6.11. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.4.10. Condiciones estéticas.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

### Artículo 3.4.11. Usos compatibles.

#### a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

#### b) USO COMPLEMENTARIO

##### 1) Terciario

- Comercial, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para comercio alimentario, e inferior a quinientos (500) metros cuadrados para comercio no alimentario.
- Recreativo, en situación de planta inferior a la baja y baja.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

##### 2) Dotacional

- En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

#### c) USO ALTERNATIVO

##### 1) Dotacional

- En edificio exclusivo.

##### 2) Terciario

- Hospedaje, en edificio exclusivo

### Artículo 3.4.12. Plazas de Aparcamiento.

- 1 En el interior de cada manzana, o parcela en su caso, se proveerán plazas de aparcamiento suficientes para atender los siguientes estándares :
  - *Hotelero* : una por cada habitación o cada 50 metros cuadrados si fuese mayor.
  - *Terciario* : una por cada 65 metros cuadrados construidos.
  - *Comercio* : una por cada 75 metros cuadrados construidos.
  - *Dotacional* : una por cada 100 metros cuadrados construidos.

2. En cualquier caso se aplicarán las dotaciones mínimas de aparcamiento que se deducen de las Normas del P.G.O.U.M.-97. En caso de que resultasen más restrictivas por el uso con lo expresado en el punto anterior, se cumplirán las que requieran mayor número de plazas.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### CAPITULO 3.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I. ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

#### Artículo 3.5.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación con el código I.
2. Los edificios responderán a la tipología de parque industrial, entre medianerías o en edificación aislada.
3. Su uso cualificado es el industrial, en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio.

### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

#### Artículo 3.5.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los arts. 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de estas NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 3.5.3. Parcela mínima.

1. No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructuras.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.5.4. Condiciones de parcelación.

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones :

- a) *Superficie mínima* : Quinientos (500) metros cuadrados.
- b) *Frente mínimo* : Quince (15) metros.
- c) *Forma de la parcela* : Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.

2. Estas condiciones no son de aplicación en todas las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

### Artículo 3.5.5. Separación a linderos.

1. La edificación deberá construirse entre medianeras en todo su fondo de edificación. No obstante, si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales, con un ancho mínimo de tres (3) metros, y en caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en las normas urbanísticas del P.G.O.U.M vigente y el artículo 5.7. de esta normativa.

En parcelas calificadas como uso dotacional deberá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior como mínimo.

Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a H:3 de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.

2. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

### Artículo 3.5.6. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.

1. El edificio situará una de sus fachadas de acceso exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente a la alineación oficial:

- En actuaciones por manzana completa, mediante Estudio de Detalle.
- En parcelas de esquina, mediante chaflanes, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de ocho (8) metros; en este caso habrá de cederse al Ayuntamiento el espacio libre ya urbanizado en las condiciones que le rodean.
- En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en los puntos anteriores, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación tratar dichas medianeras como fachadas.
- En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada anteriormente.

2. Bajo rasante se permite ocupar la totalidad de la parcela con una planta en condición de sótano, destinada a aparcamiento del edificio y cuartos de instalaciones para el mismo.

### Artículo 3.5.7. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el art. 6.7.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### Artículo 3.5.8. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela,



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

excepto la parcela 5.27 que tendrá la edificabilidad que indica el cuadro de edificabilidades del Plan Parcial.

### **Artículo 3.5.9. Altura de la edificación.**

1. El número de plantas vendrá determinado en función del ancho de la calle y responderá a:

Ancho Calle (mts.)	Nº Plantas	Altura Cornisa (mts.)
Hasta 25 metros	2	10,00
Desde 25 metros inclusive	3	11,50

En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se podrá mantener la mayor altura en los primeros quince (15) metros de fondo, en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho, hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación de la paralela trazada a quince (15) metros de la alineación oficial de la calle de mayor ancho. A partir de los quince (15) metros de fondo de cada una de las alineaciones oficiales la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho.

2. Son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

### **Artículo 3.5.10. Medición de la altura.**

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.

2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el art. 6.6.8. apartado 5. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el art. 6.6.15. apartado 1.b. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### **Artículo 3.5.11. Altura de pisos.**

La planta baja tendrá una altura de piso mínima de cuatro (4) metros y la planta de pisos tendrá tres (3) metros de altura de piso mínima.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.5.12. Condiciones higiénicas.

Se admiten los patios de parcela o en fachada interior no visible desde la vía pública.

### Artículo 3.5.13. Prevención de incendios.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación, con informe preceptivo del Departamento de Protección Civil en lo referente a la disposición y usos.

### Artículo 3.5.14. Salientes permitidos.

1. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros sobre la alineación oficial.
2. Cuando la edificación no se posicione sobre la alineación oficial, se autorizan miradores y terrazas con un vuelo máximo de setenta y cinco (75) centímetros, además de los recogidos en el apartado anterior.

### Artículo 3.5.15. Condiciones estéticas.

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.
2. Protección del arbolado.  
En el espacio libre se procurará la plantación de arbolado y ajardinamiento hasta el 50% de su superficie.  
La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.
3. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación de la alineación oficial y los linderos, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie o muelle de carga hasta el 50% de su superficie libre, no pudiendo realizarse en el mismo el almacenaje al aire libre de productos.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.5.16. Variación en las condiciones de posición y ocupación.

Se podrán modificar mediante Estudio de Detalle las condiciones de posición y ocupación, reguladas con carácter general en los Artículos anteriores de esta normativa particular.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.

### Artículo 3.5.17. Sistema de usos compatibles.

#### a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2., si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes :

##### 1) *Residencial*

Máximo una (1) vivienda de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela, asociada al uso característico industrial.

##### 2) *Terciario*

- Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al veinticinco por ciento (25 %) de la superficie total edificada.

- Comercial, categoría de pequeño comercio con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20 %) de la superficie total edificada, en situación de planta baja e inferior a la baja.

- Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10 %) de la superficie total edificada, en situación de planta baja e inferior a la baja.

- Otros servicios terciarios, con una superficie inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada en situación de planta baja e interior a la baja.

#### b) USO COMPLEMENTARIO

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie total edificada.

##### 1) *Terciario*

- Oficinas, en cualquier situación, con una superficie del diez por ciento (10 %) de la superficie total edificada.

- Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferiores, o igual, al veinte por ciento (20 %) de la superficie total edificada.

- Recreativo, en categoría 2), en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10 %) de la superficie total edificada.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10 %) de la superficie total edificada.

c) **USO ALTERNATIVO**

1) *Dotacional*

- Dedicado a la formación profesional, en edificio exclusivo y edificación aislada.

2) *Terciario*

- Hospedaje, en edificio exclusivo y edificación aislada.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### CAPITULO 3.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CC. CONSOLIDACIÓN DEL CASCO ANEXIONADO.

#### Artículo 3.6.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las Áreas grafiadas en el Plano de calificación con código CC.
2. Es objeto de esta norma la conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos existentes, así como la integración ambiental de la nueva edificación.
3. Responde a las tipologías de edificación en manzana cerrada o entre medianerías.
4. Su uso cualificado es el residencial.

### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

#### Artículo 3.6.2. Obras admisibles.

Serán admisibles las siguientes obras:

- a) *Obras en los edificios*: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.
- b) *Obras de demolición*: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial y total.
- c) *Obras de nueva edificación* están permitidas las de:
  - c.1) *Obras de sustitución.*
  - c.2) *Obras de nueva planta.*
  - c.3) *Obras de ampliación.*

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 3.6.3. División del ámbito.

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones de la edificación y de sus relaciones con el entorno, se distinguen y señalan en el Plano de Calificación del Plan Parcial dos grados, el grado CC-2 corresponde a la tipología de edificación en manzana cerrada, siendo de aplicación las condiciones de la norma zonal 5.2ª del vigente P.G.O.U.M. para lo no regulado en esta normativa, y el grado CC-1 corresponde a la tipología de la edificación de baja altura entre medianerías conformando hilera.

#### Artículo 3.6.4. Parcela mínima.

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en las normas del vigente PGOUM-97.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

#### Artículo 3.6.5. Condiciones de parcelación.

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en el grado CC-2, se establecen las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima, quinientos (500) metros cuadrados.
- b) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diez (10) metros de diámetro en su interior, y tendrá un frente mínimo de diez (10) metros, la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, dentro del grado CC-1, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a sesenta (60) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

### **Artículo 3.6.6. Posición respecto a la alineación oficial.**

1. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial
2. Para el grado CC-2 se regulará la edificación por las condiciones del art. 8.5.6. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M. para su grado 2º.
3. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial para el grado CC-1, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
4. La línea de fachada podrá separarse de la alineación en soluciones de vivienda unifamiliar entre medianerías, cuando el espacio frontal se destine a jardín o aparcamiento en superficie. Podrá ocuparse parcialmente el espacio del retranqueo, con cuerpos de edificación de una planta, que no tengan sobre la alineación una longitud superior al cincuenta por ciento (50%) del frente de parcela, ni mayor de cuatro (4) metros. La alineación deberá marcarse con un muro macizo de al menos cien (100) centímetros de altura y completándose el resto del cerramiento con elementos no opacos o con vegetación.
5. En el grado CC-1, en el caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

### **Artículo 3.6.7. Fondo edificable.**

1. El fondo máximo edificable sobre rasante viene determinado por los fondos máximos en el *Plano de Alineaciones* del Plan Parcial para el grado CC-2 y es de diez (10) metros.
2. La separación de la fachada posterior al lindero testero se medirá desde la cara exterior de los salientes o cuerpos volados si éstos existen; esta distancia guardará las condiciones de patio en sus dimensiones.
3. En cualquier caso la separación de los cuerpos volados a los linderos laterales será igual al saliente, con un mínimo de cuarenta y cinco (45) centímetros.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.6.8. Separación a los linderos.

1. La edificación deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales en ambos grados.
2. La edificación en el grado CC-1 se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de la altura tomada desde la cota de nivel del suelo del espacio libre en contacto con la edificación, hasta el plano inferior del forjado de la última planta, con un mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al testero.
3. La edificación en el grado CC-1 podrá adosarse al lindero testero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 3.1. Que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
- 3.2. En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se someten, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- 3.3. Cuando se trate de parcelas de fondo menor o igual a doce (12) metros, que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior y sin cegar luces en la edificación colindante.

### Artículo 3.6.9. Condiciones de ocupación.

1. La ocupación sobre rasante para el grado CC-2 vendrá determinada por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable señaladas en el artículo 3.6.7 de la presente normativa particular.
2. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela para el grado CC-1, sin perjuicio de lo regulado en los apartados 2 y 3 del artículo 3.6.8. y los apartados 2 y 3 del artículo 3.6.7. de la presente normativa particular.
3. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
4. En el grado CC-1, en las parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas interiores opuestos o enfrentados, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas en la misma

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

forma que para patios determina el art. 6.7.14 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M., con un mínimo de cuatro (4) metros.

### **Artículo 3.6.10. Condiciones de edificabilidad.**

1. La superficie edificable máxima para el grado CC-2 es la fijada en el cuadro de edificabilidades para cada una de las parcelas.
2. Para el grado CC-1, la edificabilidad será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de uno con cinco ( $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) metro cuadrado por metro cuadrado.

### **Artículo 3.6.11. Altura de la edificación.**

1. La altura de la edificación es la señalada en el plano de Alineaciones del Plan Parcial, expresándose en número de plantas para el grado CC.1. No obstante, la solución propuesta armonizará con los edificios colindantes, para lo cual se representará el alzado completo de tramo de calle o calles a las que afecte.
2. La altura de edificación para el grado CC-2 cumplirá con los artículos 8.5.9. y 8.5.10. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M. referidos a cota de origen y referencia y altura de la edificación para la norma zonal 5.2ª.

### **Artículo 3.6.12. Altura de pisos.**

1. La altura libre mínima de la planta baja será de cuatro (4) metros cuando se destine a uso de oficinas, comercio o uso público. No se admite la creación de entreplantas en planta baja en el grado CC-2. La altura de pisos en el resto de las plantas estará comprendida entre doscientos noventa (290) y trescientos diez (310) centímetros.
2. Para el grado CC-1, la altura de piso de todas sus plantas estará comprendida entre doscientos noventa (290) y trescientos diez (310) centímetros, cuando se destine a vivienda, pudiendo alcanzar los cuatro (4) metros en planta baja cuando ese uso no sea residencial.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.6.13. Condiciones higiénicas.

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el art. 6.7.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

### Artículo 3.6.14. Condiciones de estética.

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.
2. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno y las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes.
3. Podrán construirse miradores, balcones y terrazas realizados de acuerdo al art. 6.6.19 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.

### Artículo 3.6.15. Clasificación en grados.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles, se distinguen dos grados correspondientes a los suelos del área señalados en el Plano de Calificación del Plan Parcial
2. El grado CC-2 se regula por las condiciones de uso de la norma zonal 5.2ª de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.; el grado CC-1 se regula por las condiciones siguientes.
3. Usos compatibles para el grado CC-1:
  - a) USO ASOCIADO.  
Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.
  - b) USO COMPLEMENTARIO.
    - 1.- *Industrial*  
- En situación de plantas inferior a la baja y baja, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
    - 2.- *Terciario*  
- Oficinas, en situación de planta baja.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

- Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en plantas inferior a la baja y baja con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

3.- *Dotacional*

- En todas sus clases en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO

1.- *Terciario*

- Hospedaje en edificio exclusivo.

2.- *Dotacional*

- En su clase de equipamiento y deportivo, en edificio exclusivo.

**Artículo 3.6.16. Plazas de aparcamiento.**

Se exige a las parcelas calificadas como CC-1 de disponer de dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en el interior de las mismas al haberse materializado esta dotación dentro de los aparcamientos en superficie de los nuevos viarios del Plan Parcial.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### CAPITULO 3.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D. EDIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL.

#### Artículo 3.7.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Calificación con el código D.
2. Los edificios responderán a la tipología aislada o en manzana.
3. Su uso cualificado es el dotacional.
4. Para lo no determinado por la presente norma será de aplicación el Título 6 y 7 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M. para el uso dotacional.

### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

#### Artículo 3.7.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los arts. 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 3.7.3. Parcela mínima.

No se establece condición de parcela mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación.

#### Artículo 3.7.4. Condiciones de parcelación.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones cada una de las parcelas deberá cumplir con las determinaciones recogidas desde el artículo 7.7. hasta el artículo 7.12.5. inclusive de las NN.UU.



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

del vigente P.G.O.U.M., dependiendo del uso específico al que se determina las parcelas segregadas.

### **Artículo 3.7.5. Posición de la edificación.**

1. La edificación se situará dentro de los límites de la parcela determinado por la alineación oficial y los linderos medianeros recogidos en el plano de Alineaciones del Plan Parcial.
2. Las edificaciones respecto a las parcelas colindantes:
  - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, como mínimo de cinco (5) metros, siendo H la altura de la edificación en cada fachada.
  - b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.
3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
  - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
  - b) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

### **Artículo 3.7.6. Condiciones de ocupación.**

1. Son las recogidas para cada uso de los usos dotacionales específicos desde el artículo 7.7. hasta el artículo 7.12.5. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.
2. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela bajo rasante.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.7.7. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación será máximo de cuatro (4) plantas, pudiendo variarse esta determinación por medio de Estudio de Detalle para la parcela.
2. La altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas.

### Artículo 3.7.8. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable máxima de cada una de las parcelas queda fijada en el cuadro de edificabilidad anexo.

### Artículo 3.7.9. Condiciones higiénicas.

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el artículo 6.7.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

### Artículo 3.7.10. Condiciones de estética.

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.
2. En el espacio libre de parcela se procurará la plantación de ajardinamiento y arbolado.
3. El cerramiento de parcela será acorde con el entorno.
4. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

### Artículo 3.7.11. Dotación de aparcamientos.

La dotación de aparcamientos será la determinada por el anexo al art. 7.5. de las NN.UU del vigente P.G.O.U.M. para el uso específico dotacional que se plantee para la parcela.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

**Artículo 3.7.12. Sistemas de usos compatibles.**

1. Serán los determinados para cada uso específico por los artículos 7.7. hasta el art. 7.12.5. (inclusive) de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.
2. Para las parcelas de uso dotacional calificadas como privadas se autoriza la implantación de cualquier otro uso dotacional, o terciario destinado a uso servicio social, en situación de edificio exclusivo.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### CAPITULO 3.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CU. EDIFICACIÓN EN EL CENTRO URBANO. (VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.)

#### Artículo 3.8.1. Ámbito y característica.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Clasificación con el código CU.
2. Es objeto de esta norma la conformación de un centro urbano de zona con sus características morfológicas y tipológicas de tejido urbano, de la edificación y de los usos, así como la integración ambiental en el entorno de la nueva edificación.
4. Su uso cualificado viene determinado para cada una de las parcelas en el plano de ordenación específico del centro urbano.
4. Se establecen tres ámbitos diferenciados, denominados A, B y C.

### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

#### Artículo 3.8.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de estas NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 3.8.3. Parcela mínima.

No se establece condición de parcela mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, pudiéndose construir cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### **Artículo 3.8.4. Condiciones de parcelación.**

No se autoriza la parcelación, reparcelación o segregación de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación.

### **Artículo 3.8.5. Condiciones de posición, ocupación, edificabilidad y altura de los edificios.**

1. Las condiciones de posición, alturas y ocupación quedan determinadas por el Plano de Alineaciones del Plan Parcial, con las peculiaridades en él recogidas.
2. En todos los usos se deberá consolidar la alineación en el cien por cien (100%) de su longitud en sus dos primeras plantas.
3. La edificabilidad para cada una de las parcelas en función de su uso, será la reflejada en el cuadro de edificabilidades anexo.
4. En el Plano de Alineaciones del Plan Parcial se determina aquellas plantas que deban ser porticadas o donde deba existir un paso y las dimensiones del paso en cada parcela.

### **Artículo 3.8.6. Modificación de las condiciones de Posición y Ocupación.**

1. Sólo podrán modificarse mediante Estudio de Detalle las condiciones de posición y ocupación cuando se trate en el mismo la totalidad de cada uno de los ámbitos; con tal fin deberá fijarse :
  - a) En el Ámbito A :
    - .- Se potenciará la continuidad del eje comercial.
    - .- Se configurará un espacio central emblemático abierto al Ámbito C.
  - b) En el Ámbito B :
    - .- Se configurará un espacio central de carácter estancial, abierto al Ámbito C.
  - c) En el Ámbito C :
    - .- Una simetría formal respecto al eje de la Gran Vía longitudinal en sus volúmenes centrales (dotacionales).
    - .- Se deberá fijar una simetría de alturas con el fin de centralizar la visión.
    - .- El tratamiento de color de los materiales utilizados serán acordes o parecidos a ambos lados del eje de simetría.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

2. Las condiciones edificatorias para cada una de las parcelas no recogidas en esta norma zonal, serán de aplicación :

- a) para uso residencial colectivo (será de aplicación las condiciones particulares de la zona RC de las presentes normas particulares).
- b) para uso terciario oficinas (será de aplicación la normativa TO de las presentes normas particulares).
- c) para uso dotacional (será de aplicación la normativa D de las presentes normas particulares).

### Artículo 3.8.7. Alturas de pisos.

1. Para aquellas edificaciones en las que no quede definida la altura de cornisa en base a un número de plantas diferente al marcado por la norma zonal del uso específico, se aplicarán las siguientes alturas :

- a) Para el uso residencial, la planta baja tendrá una altura de piso comprendida entre trescientos (300) centímetros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros; el resto de las plantas variarán entre doscientos ochenta (280) y trescientos (300) centímetros de altura de piso.
- b) Para los usos dotacionales, la altura de piso variará entre trescientos (300) centímetros y quinientos (500) centímetros para todas sus plantas.
- c) Para el uso de oficinas la altura mínima de piso en planta baja será de trescientos cincuenta (350) centímetros y trescientos (300) centímetros en el resto de las plantas.

2. En el edificio de veinte plantas, destinado a oficinas, la altura máxima de cornisa será ochenta y cinco (85) metros. En los demás edificios la altura máxima de cornisa será la resultante de aplicar las máximas alturas del apartado anterior a las plantas autorizadas en el plano de Alineaciones del Plan Parcial.

### Artículo 3.8.8. Prevención de incendios.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.8.9. Condiciones estéticas.

La composición y tratamiento de fachadas es libre, pero se deberá igualar la textura y los materiales en el Ámbito C, donde la simetría es imperativa en las parcelas 46.1, 46.2 y 46.3 para sus condiciones de altura, volumen, materiales, textura, etc...

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

### Artículo 3.8.10. Usos compatibles.

Son los determinados en base a la normativa particular que le es de aplicación para cada una de las parcelas.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### CAPITULO 3.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TC. EDIFICACION DE USO TERCIARIO COMERCIAL

#### Artículo 3.9.1. Definición y Ámbito.

1. Se refiere a áreas destinadas a uso cualificado característico comercial, y uso cualificado no característico recreativo ambos en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de los usos en edificios diferenciados o en un mismo edificio.
2. Corresponde a las áreas identificadas por la letra TC en el plano de calificación.
3. Su tipología es la de edificación aislada o adosada.
4. La edificabilidad destinada a Terciario-oficinas se regirá en todo por las condiciones del Capítulo 3.4 de estas Ordenanzas Reguladoras "Condiciones particulares de la Zona TO"

### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

#### Artículo 3.9.2. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

#### Artículo 3.9.3. Parcela mínima. Condiciones de Parcelación.

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cada unidad señalada en el Plano de Alineación del Plan Parcial tiene el carácter de parcela indivisible, sin perjuicio posible de su ejecución por fases y de la posibilidad ulterior de división horizontal de la edificación resultante.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 3.9.4. Clasificación en grados

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de calificación del suelo de este Plan Parcial con los códigos TC-1 y TC-2 respectivamente.
2. Bajo el punto de vista del uso a los efectos de su pormenorización de los espacios y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen dos categorías o grados:
  - a) TC-1 o gran superficie comercial según definición establecida en el artículo 7.6.7 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.M.
  - b) TC-2 o mediano comercio, su actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados, según se recoge en el artículo 7.6.1. de las NN.UU del vigente P.G.O.U.M.

#### Artículo 3.9.5. Posición, Ocupación, Alturas.

1. Para el grado TC-1 el plano de fachada se retranqueará de la alineación exterior señalada en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial; este espacio entre la línea de edificación y la alineación exterior no podrá ocuparse con cuerpos de edificación abiertos o cerrados, debiendo destinarse a ajardinamiento o aparcamiento en superficie.

La separación a la alineación será igual o superior a la mitad de la más elevada de las líneas de cornisa de la fachada o fachadas a él enfrentadas.

2. Para el grado TC-2 la edificación se posicionará sobre la alineación exterior, consolidándose esta en el cien por cien (100%) de su longitud.

3. En el grado TC-1 las construcciones no podrán exceder una altura de tres (3) plantas con altura de cornisa de dieciséis (16) metros.

Para el grado TC-2 las alturas serán las recogidas en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial y dispondrá de una altura de cornisa de hasta once (11) metros para aquellas parcelas con tres alturas, y hasta siete cincuenta (7,50) metros para aquellas parcelas con dos alturas.

4. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela bajo rasante, destinando dicho espacio a garaje-aparcamiento e instalaciones.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

5. Las condiciones de altura para el uso terciario de oficina dentro del ámbito se rigen por la normativa particular de la zona TO de las presentes ordenanzas particulares.

### **Artículo 3.9.6. Superficie máxima edificable.**

1. La edificabilidad máxima para la parcela quedará fijada en el cuadro de edificabilidades anexo.
2. La zona interior de los Grandes Centros Comerciales destinada al paso y acceso común a los establecimientos cerrados independientes, no computa como superficie construida, con un límite máximo del 15% de la edificabilidad recogida en el cuadro de edificabilidad anexo.
3. La zona interior de los Grandes Centros Comerciales destinada al paso y acceso común a los establecimientos cerrados independientes, no computa como superficie de venta, haciéndolo únicamente la zona de paso exterior a las cajas registradoras que pueda haber cuando dicha zona está diferenciada de la destinada a paso y acceso común propiamente dicho.

### **Artículo 3.9.7. Variación de las condiciones de Posición, Ocupación y Alturas.**

Se permite modificar mediante Estudio de Detalle, las condiciones de posición, ocupación y alturas, reguladas con carácter general en los Artículos anteriores de estas Normas exclusivamente para la parcela calificada como TC-1.

### **Artículo 3.9.8. Condiciones estéticas.**

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
2. Se autorizan los salientes y vuelos recogidos en el art. 6.6.19. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

#### Artículo 3.9.9. Usos Compatibles.

Serán usos compatibles para ambos grados:

a) USO ASOCIADO

1) *Terciario*

- Oficinas siempre que estén ligadas a la instalación comercial o recreativa y a su funcionamiento y no superen el 20 % de la superficie marcada para el uso comercial en el cuadro de edificabilidades anexo.

b) USO COMPLEMENTARIO

1) *Terciario*

- Hospedaje En edificación aislada sin superar el diez (10%) por ciento de la superficie marcada para uso comercial en el cuadro de edificabilidades anexo.

2) *Dotacional*

- Servicios colectivos y públicos en coexistencia con los usos cualificados sin superar el veinticinco (25%) por ciento de la edificabilidad de la parcela.

c) USO ALTERNATIVO

1) *Residencial*

En edificación aislada, sin superar el veinticinco (25%) por ciento de la edificabilidad de uso comercial asignada a la parcela TC-1, condicionada su concesión a la posibilidad de no poder implantar la totalidad de la superficie comercial asignada por ficha, al no conceder la CAM una superficie edificada para el gran establecimiento comercial de esas dimensiones, en este caso las dotaciones necesarias serán resueltas en el interior de la parcela. Su implantación será a través de un Plan Especial.

#### Artículo 3.9.10. Usos Autorizables.

Será autorizable la implantación de otros usos diferentes del cualificado en esta zona, en los términos recogidos en el artículo 7.2.3 apartado 2.C de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M., en base a la concesión de la licencia de apertura de grandes establecimientos comerciales (LAGEC), cuando ésta fije una superficie inferior a la indicada en el cuadro de edificabilidades.

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Avenida CERRO MILANO - Parcela 6.52.M - (según documentación adjunta), nº 363, en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Plan Parcial UZP 1.03. "Ensanche de Vallecas".

### Artículo 3.9.11. Plazas de aparcamiento.

La dotación de plazas de aparcamiento será la consignada en el P.G.O.U.M. para cada uso, según se marca en el anexo a garajes de las NN.UU.

Madrid, 31 de Diciembre de 1.998

LA COMISION GESTORA

EL ARQUITECTO