



**REGISTRO DE ENTRADA**  
AYTO. EL BERRUECO

Registro: **2016/45**

Fecha: **25/01/2016** Hora: **13:16**

Forma Entrega: EN MANO

28/01/16  
MSAU

Agustín Menéndez Pilar, con NIF. 51.880.537-N, y domicilio en C/ Comercio  
5 – Portal 5 – 5º E. 28.007 de Madrid.

**EXPONE:**

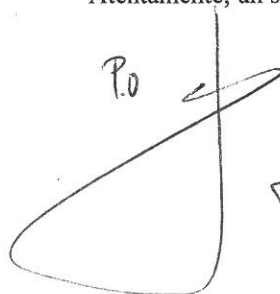
Como propietario del solar sito en Carretera de Cervera de Buitrago número 28  
de esta localidad, y en respuesta al Informe Urbanístico Municipal del 20 de mayo de  
2.015, adjunto el siguiente documento:

-Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Berrueco de 1.997:  
RECALIFICACION SOLAR URBANO.

**SOLICITO:**

Que se proceda a su tramitación administrativa con el fin de su aprobación  
como solar edificable.

Atentamente, un saludo.

P.O.  
  
Agustín Menéndez Pilar

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYTO. DE EL BERRUECO

## MODIFICACION PUNTUAL NNSS'97

---

# RECALIFICACION SOLAR URBANO

Ámbito: **Carretera de Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO (Madrid)**  
Promotor: **Agustín Menéndez Pilar**

---

### I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

**Anexos**

### II.- PLANOS

Enero 2.016



## MODIFICACION PUNTUAL NNSS'97

# RECALIFICACION SOLAR URBANO

Ámbito: Carretera de Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO (Madrid)  
Promotor: Agustín Menéndez Pilar

## I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- PROMOTOR

2.- SITUACIÓN

3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

5.- INFORMACION URBANISTICA

5.1.- Planeamiento vigente

5.2.- Afecciones

6.- DISPOSICIONES LEGALES

7.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

7.1.- Modificación:

Recalificación Solar Urbano

7.2.- Cumplimiento determinaciones urbanísticas

7.2.1.- Zonificación, Usos y Ordenanzas

7.2.2.- Edificabilidad

7.2.3.- Otras determinaciones

7.2.3.1.- Tipo de Actuación de Transformación Urbanística

7.2.3.2.- Derechos y Deberes

7.2.3.3.- Justificación Redes Públicas y Estándares

7.2.3.4.- Compensaciones Cesiones

7.2.3.4.- Cesión 10% Aprovechamiento

8.- CONCLUSION

### 1.- PROMOTOR

La presente propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, se redacta a instancias de Agustín Menéndez Pilar.

### 2.- SITUACION

El solar sito en Carretera de Cervera de Buitrago 28, se sitúa en el Casco Antiguo de El Berrueco, según nomenclatura del Catastro. Lindan en todo su perímetro con predios particulares, a excepción de la Carretera de Cervera de Buitrago al noroeste y al suroeste.

### 3.- ÁMBITO DE ACTUACION

El ámbito de actuación afecta a una sola parcela, con una superficie total neta de 26 m2, según los siguientes datos del Catastro (Véase Anexo II. Ficha Catastral), que corresponde a 26 m2 del viario de la Carretera de Cervera de Buitrago:

| Nº | Referencia catastral | Localización                    | SUPERFICIES<br>AMBITO ACTUACION | SUPERFICIES<br>AFECCION VIAL |
|----|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
|    |                      |                                 | M2                              | M2                           |
| 01 | 3169813VL5236N0001KI | Crtra Cervera<br>de Buitrago 28 | 26                              |                              |
|    | Viario               | Crtra Cervera<br>de Buitrago    |                                 | 26                           |
|    |                      |                                 | 26                              | 26                           |

La superficie afectada por el retranqueo de viario es de 26 m2, a favor del solar Carretera de Cervera de Buitrago 28.

### 4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se redacta la presente Modificación Puntual con el fin de recalificar el solar sito en la Carretera de Cervera de Buitrago 28, como solar en Casco Antiguo, actualmente viario público, subsanando el error manifiesto en las Normas Subsidiarias Municipales Vigentes.

Constan como antecedentes los siguientes documentos, que corroboran el interés en la oportunidad de esta modificación:

#### A.- Anteriores NNSS'97:

- Normas Subsidiarias de El Berrueco, redactadas por COPLACO de 1.976. Véase Anexo II.1.1 de la Memoria.
- Plano Catastral de 1.986. Véase Anexo II.1.2 de la Memoria.

#### B.- Posteriores NNSS'97:

- Escrito de la antigua propiedad ante el Ayuntamiento de El Berrueco, solicitando la retirada de dos árboles en el solar. 16.04.1.999. Véase Anexo II.2.1 de la Memoria.

- Inscripción Registro de la Propiedad de Torrelaguna. 02.12.2014. Véase Anexo II.2.2 de la Memoria.
- Escrito ante el Ayuntamiento de El Berrueco del actual propietario solicitando la subsanación del error urbanístico. 16.04.1.999. Véase Anexo II.2.3 de la Memoria.
- Informe Urbanístico Municipal 20.05.2015. Véase Anexo II.2.4 de la Memoria.
- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica actual del 11.08.2014, en donde figura como solar, libre de edificación. Véase Anexo II.2.5 de la Memoria.

## 5.- INFORMACION URBANISTICA

### 5.1.- Planeamiento vigente

Las Normas Subsidiarias Municipales de El Berrueco, actualmente vigentes, se aprobaron definitivamente en 1.997, en donde se contempla la presente zona de actuación como viario en suelo urbano consolidado de Casco Antiguo. Véanse Planos de Información: I.1.1.- Clasificación del Suelo; I.1.2.- Calificación, Zonificación, Usos y Ordenanzas y I.1.3.- Red Viaria y Alineaciones.

### 5.2.- Afecciones de infraestructuras y servicios existentes

No existen afecciones.

## 6.- DISPOSICIONES LEGALES

La Modificación Puntual se redacta de acuerdo con la legislación siguiente en la materia:

- Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

## 7.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

### 7.1.- Modificación:

La presente Modificación Puntual, se justifica por la siguiente propuesta:

#### Recalificación Solar Urbano

- NNSS'97

La actual delimitación corresponde a la línea de fachada de las actuales construcciones colindantes. Véase Plano de información I.1.3.

- MODIFICACION PUNTUAL

Se plantea ampliar la delimitación recogiendo la superficie del presente solar. Esta corrección no afecta al tránsito peatonal y de vehículos de la calle, pues es suficientemente ancha.

### 7.2.- Cumplimiento determinaciones urbanísticas:

#### 7.2.1.- Zonificación, Usos y Ordenanzas

Se plantea una desafección de viario público por residencial en Suelo Urbano Consolidado, con aplicación de la ordenanza de Casco Antiguo.

### 7.2.2.- Edificabilidad

La superficie construida en el ámbito, según las Normas Subsidiarias, en base al índice de edificabilidad correspondiente a la ordenanza de Casco Antiguo, es de:

- C.A            2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s s/ 26,00 m<sup>2</sup>s = 52,00 m<sup>2</sup>c

La modificación supone aumentar el suelo urbano calificado con uso residencial en **26 m<sup>2</sup>**. (Véase Anexo VI. Plano interposición MP/NNSS'97), y a un incremento de edificabilidad de **52,00 m<sup>2</sup>c**:

Véase Anexo A.V. Cuadro comparativo de superficies con las determinaciones de las Normas Subsidiarias y su cumplimiento y/o variaciones por esta Modificación Puntual.

### 7.2.3.- Otras determinaciones

#### 7.2.3.1.- Tipo de Actuación de Transformación Urbanística

De acuerdo con el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, la actuación de transformación urbanística sería del tipo indicado en el epígrafe 3, Actuación sobre Núcleo Tradicional en el Medio Rural.

#### 7.2.3.2.- Derechos y Deberes

Los derechos y deberes de la propiedad aplicable corresponderán a los relacionados en el artículo 17 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en suelo urbano consolidado:

- a.- Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
- b.- Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
- c.- Destinar la edificación a alguna de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- d.- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.

#### 7.2.3.3.- Justificación Redes Públicas y Estándares

De acuerdo con el artículo 42.6.c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el aumento de edificabilidad está debidamente justificado por lo siguiente:

- No es necesario completar las redes públicas en la escala local por la reducida ampliación de edificabilidad que apenas supone una nueva unidad residencial.
- Respecto a los estándares fijados en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, es exigible una plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción, como es este caso.

#### 7.2.3.4.- Compensaciones Cesiones

Se propone en atención al artículo 67.2 de la 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que todo aumento de edificabilidad o desafección de suelo

público, como es este caso, requiere medidas compensatorias, por lo que la pérdida de superficie del viario municipal se verá compensada económicamente al Ayuntamiento, por parte del propietario, en relación a la superficie de viario apropiado por la parcela.

La valoración asciende a la siguiente cantidad:

- Carretera de Cervera de Buitrago 28:  $26,00 \text{ m}^2 \times 243,60 \text{ €/m}^2 = 6.333,60 \text{ €}$

Se adjunta la valoración. Véase Anexo III de la presente Memoria.

#### 7.2.3.5.- Cesión 10% Aprovechamiento

En cuanto a la cesión por aprovechamiento del 10%, se propone igualmente compensar económicamente la cesión de suelo por cantidad metálica, resultando las siguientes cantidades:

- Carretera de Cervera de Buitrago 28:  $10\% \times 6.333,60 \text{ €} = 633,36 \text{ €}$

#### 8.- CONCLUSION

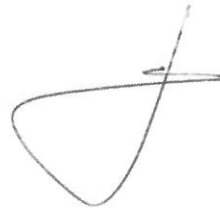
Considerando el Arquitecto que suscribe, que el presente documento, ha sido redactado de acuerdo con las normas técnicas y administrativas en vigor y con las indicaciones expresadas por el promotor, se remite a examen, esperando que merezca su aprobación.

El Berrueco, 18 de Enero de 2016

El Arquitecto

El Promotor,  
Agustín Menéndez Pilar

José García Martín. 5.972/COAM



## MODIFICACION PUNTUAL NNSS'97

---

# RECALIFICACION SOLAR UBANO

Ámbito: **Carretera Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO (Madrid)**  
Promotor: **Agustín Menéndez Pilar**

---

### Anexos MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- Fotografías

II.- Antecedentes

II.1.- Anteriores NNSS'97

II.1.1.- Plano Normas Subsidiarias Municipales COPLACO 1976

II.1.2.- Plano Catastral 1.986

II.2.- Posteriores NNSS'97

II.2.1.- Escrito al Ayuntamiento 16.04.1999

II.2.2.- Certificación Registro Propiedad Torrelaguna 02.12.2014

II.2.3.- Escrito al Ayuntamiento 13.05.2015

II.2.4.- Informe Urbanístico Municipal 20.05.2015

II.2.5.- Certificado Descriptivo y Gráfico Catastro 06.01.2016

III.- Informe Valoración Solar

IV.- Cuadro Comparativo MP/NNSS'97

V.- Plano Interposición MP/NNSS'97



## MODIFICACION PUNTUAL NNSS´97

---

# RECALIFICACION SOLAR UBANO

Ámbito: Carretera Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO (Madrid)  
Promotor: Agustín Menéndez Pilar

---

Anexos MEMORIA JUSTIFICATIVA

### I.- Fotografías

1



2



## MODIFICACION PUNTUAL NNSS'97

---

# RECALIFICACION SOLAR UBANO

Ámbito: Carretera Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO (Madrid)  
Promotor: Agustín Menéndez Pilar

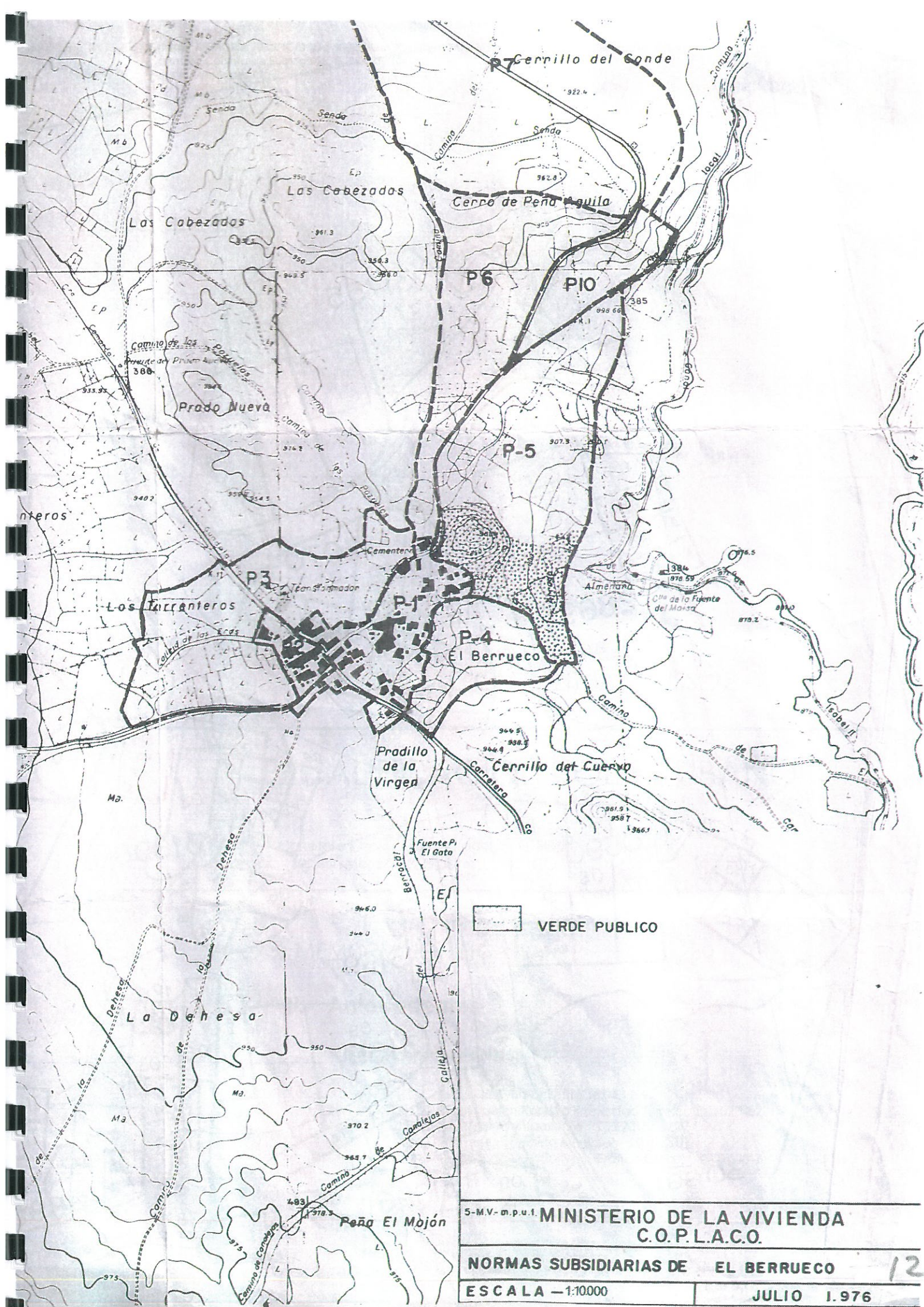
---

## Anexos MEMORIA JUSTIFICATIVA

### II.- Antecedentes

#### II.1.- Anteriores NNSS'97

- II.1.1.- Plano Normas Subsidiarias Municipales COPLACO 1976
- II.1.2.- Plano Catastral 1.986



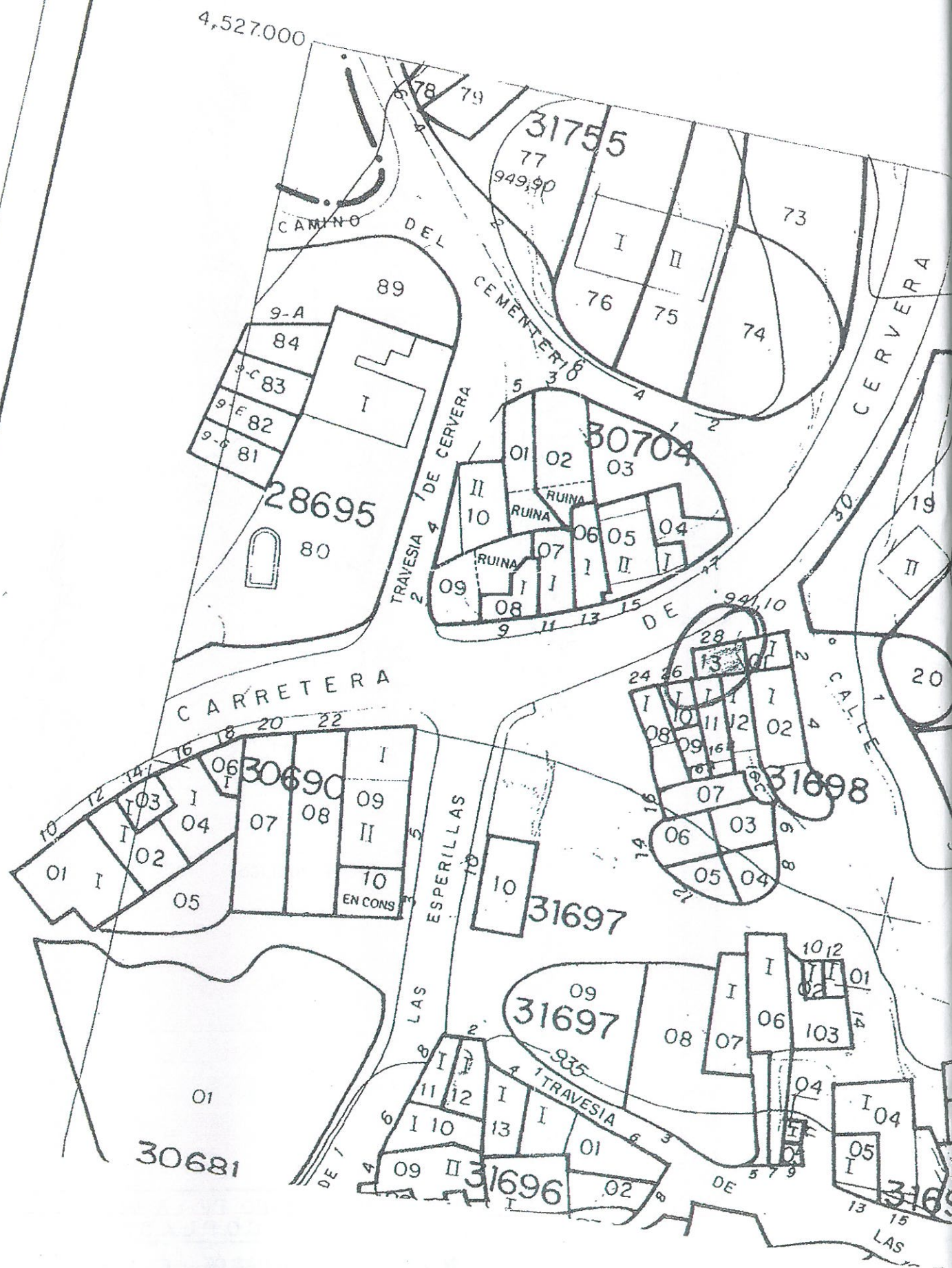
**VERDE PUBLICO**

5-M.V.-m.p.u.I. MINISTERIO DE LA VIVIENDA  
C.O.P.L.A.C.O.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BERRUECO 12

ESCALA -1:10.000 JULIO 1.976

4,527.000



## MODIFICACION PUNTUAL NNSS'97

---

# RECALIFICACION SOLAR UBANO

Ámbito: Carretera Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO (Madrid)  
Promotor: Agustín Menéndez Pilar

---

## Anexos MEMORIA JUSTIFICATIVA

### II.- Antecedentes

#### II.2.- Posteriores NNSS'97

- II.2.1.- Escrito al Ayuntamiento 16.04.1999
- II.2.2.- Certificación Registro Propiedad Torrelaguna 02.12.2014
- II.2.3.- Escrito al Ayuntamiento 13.05.2015
- II.2.4.- Informe Urbanístico Municipal 20.05.2015
- II.2.5.- Certificado Descriptivo y Gráfico Catastro 06.01.2016

A 16 de A BRIL de 1999  
Don Eugenio Isabel vecino de El Berrueco y propietario de una parcela, en las Esperillas,  
Que linda , con la travesía de Cervera , pide a este Ayto : Se le retiren dos arboles que se  
han puesto en mi parcela sin mi autorización

|                       |
|-----------------------|
| AYUNTAMIENTO D        |
| EL BERRUECO           |
| REGISTRO DE ENTRADA   |
| Nº <u>86</u>          |
| Fecha <u>19.04.99</u> |

Eugenio Isabel Borralbo



MARIA ESTHER RAMOS ALCAZAR, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE TORRELAGUNA, Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID HAGO SABER QUE:

Hago saber: Que don AGUSTÍN MENÉNDEZ PILAR y doña ROSARIO GARCÍA CORRALES, ha/n inscrito a su favor en este Registro conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria la/s siguiente/s finca/s:

En término de BERRUECO (EL).

Descripción:

URBANA.- SOLAR sito en la calle CARRETERA CERVERA DE BUITRAGO, número VEINTIOCHO en término municipal de El Berrueco, con una superficie de VEINTISÉIS metros cuadrados. Linda: FRENTE, NORTE, Carretera Cervera de Buitrago; DERECHA ENTRANDO, OESTE, Carretera Cervera de Buitrago; IZQUIERDA, ESTE, Martín Montero Montero, ref. 01; y FONDO, SUR, Angeles Montero Sanz, ref. 11 y Benito Vicente Montero, ref. 12. **Referencia Catastral: 3169813VL5236N0001KI.**

Inscrita/s a/los Folio/s 204 del Tomo 1.605, Libro 32 de BERRUECO (EL), Finca/s 3164 DE BERRUECO (EL), inscripción/es 1ª.

La/s adquirió/eron en escritura otorgada en El Berrueco el día diecisiete de Septiembre del año dos mil catorce por la notario de Torrelaguna doña María Asunción Cháfer Rudilla, número 928/2.014 de protocolo, por compra a don EUGENIO ISABEL TORRALBO que a su vez la adquirió por herencia de sus padres don Mariano Isabel Arias y doña Petra Torralbo Eras.

Y por el presente, que será fijado durante un mes, en el tablón de anuncios de ese Ayuntamiento, cumplimentado así lo ordenado en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario para la ejecución de la Ley Hipotecaria, se pone en conocimiento de cuantos puedan estar interesados respecto a la expresada finca, a fin de que hagan uso de los derechos que en su caso puedan corresponderle sobre la finca descrita.

Torrelaguna a dos de Diciembre del año dos mil catorce.





ILUSTRISIMO SR. ALCALDE

AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO

MADRID

AGUSTIN MENENDEZ PILAR CON DNI 51880537N con domicilio en Madrid, c/Comercio, 5 portal 5, 5º E y ROSARIO GARCIA CORRALES con DNI 51887512H con domicilio en El Berrueco (Madrid) c/ Esperillas, 10 G.

EXPONEN

Que con fecha 17 de Septiembre de 2014 procedimos a la compra de un solar urbano considerado suelo sin edificar a D. EUGENIO ISABEL TORRALBO con DNI 00.979.072P en c/ CARRETERA DE CERVERA DE BUITRAGO Nº 28, en EL BERRUECO (MADRID), mediante escritura de compraventa nº 928 y acta de notoriedad de la notaria Dª MARIA ASUNCIÓN CHAFER RUDILLA y posterior 1ª inscripción en el registro de la propiedad de Torrelaguna en Folio 204 Tomo 1605 libro 32 Finca 3164 de EL BERRUECO, ya que la propiedad provenía de herencia de sus padres fallecidos hacía más de 30 años y no se podía exhibir título alguno de su derecho aunque si acreditaba recibos de contribución con referencia catastral 3169813VL5236N0001K1 e identificación de propiedad en planos catastrales incluso en el plano catastral de 1986, en el que D. Eugenio solicita en 1999 la retirada de unos árboles y adjuntaba un plano catastral de identificación de ubicación .

Al proceder a solicitar información al Sr. Arquitecto de la Mancomunidad por parte de nuestro arquitecto para realizar un proyecto de edificación, la finca mencionada no figura en el plano de ordenación urbana, sin que aparentemente exista causa alguna para no figurar más que un error administrativo.

SOLICITAN

Procedan a la verificación de esta situación y se adopten los medios oportunos para que dicho error sea subsanado a la mayor brevedad, con el fin de que podamos proceder a la tramitación de documentación para la edificación con el menor perjuicio posible.

(Adjuntamos fotocopias de inscripción en registro, certificación catastral de notaría, consulta catastral, plano catastro actual, plano de plan de ordenación y escrito de D. Eugenio de 1999 y plano catastral de 1986 de situación del solar).

El Berrueco, 13 de Mayo de 2015.

FDO. AGUSTIN MENÉNDEZ PILAR

FDO. ROSARIO GARCIA CORRALES

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de EL BERRUECO Provincia de MADRID

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

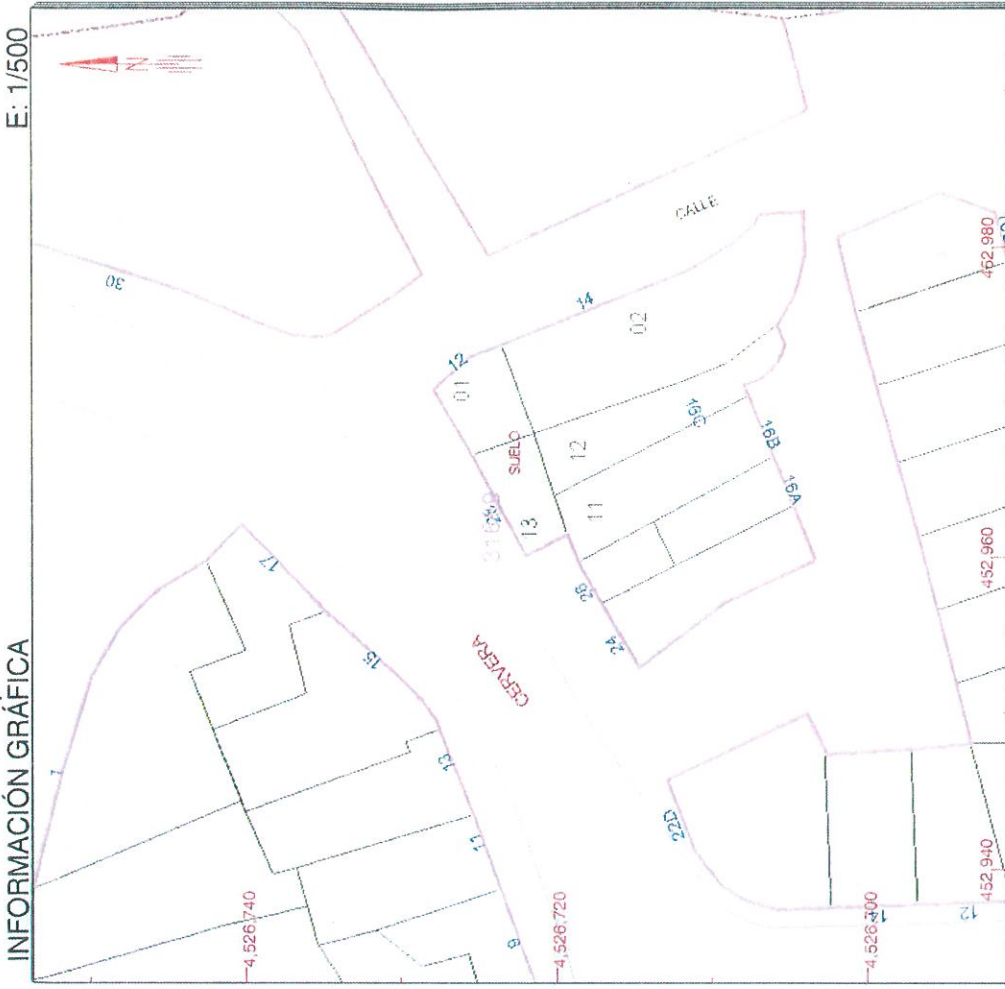
3169813VL5236N0001KI

### DATOS DEL INMUEBLE

|                              |                              |   |    |
|------------------------------|------------------------------|---|----|
| LOCALIZACIÓN                 | CR CERVERA BUITRAGO 28 Suelo |   |    |
|                              | 28192 EL BERRUECO [MADRID]   |   |    |
| USO LOCAL PRINCIPAL          | Suelo sin edif.              | AÑO CONSTRUCCIÓN                        |    |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACION | 100,000000                   | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) | -- |

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

|   |                        |                                    |
|---|------------------------|------------------------------------|
| SITUACION                               | CR CERVERA BUITRAGO 28 |                                    |
|   | EL BERRUECO [MADRID]   |                                    |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) | 0                      | SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> ) |
|   |                        | 26                                 |
|   |                        | TIPO DE FINCA                      |
|   |                        | Suelo sin edificar                 |




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.

452,980 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 6 de Enero de 2016

|  |   |                                   |                   |
|--|---|-----------------------------------|-------------------|
|  <p style="text-align: center;">El Berrueco</p> <p style="text-align: center;"><b>INFORME URBANÍSTICO</b></p> |   |                                   |                   |
| EXPEDIENTE nº:<br>B_inf urb- 012_2015  | POBLACIÓN:<br>EL BERRUECO.                        | REG. ENTRADA MANCOMUNIDAD Nº: 514 | FECHA: 18/05/2015 |
| SOLICITANTE:   | Agustín Menéndez Pilar.                           |                                   |                   |
| SITUACIÓN:   | Carretera de Cervera de Buitrago 28.              |                                   |                   |
| ASUNTO:  | Verificación de situación urbanística de parcela. |                                   |                   |



REGISTRO DE ENTRADA  
- ALTO EL BERRUECO  
Registro 2015/427  
Fecha 21/05/2015 Hora 16:24  
Punto de Entrada: El Berrueco

**DOCUMENTACIÓN APORTADA:**

- Solicitud Municipal.

**NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Berrueco (Aprobación Definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 31 de julio de 1997, B.O.C.M. 13 de Agosto de 1997).
- Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid Ley 9/2001 de 17 de julio.
- Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de El Berrueco, NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UE-1, publicada en el BOCM el 12 de noviembre de 2014.

**INFORME TÉCNICO**

El Ayuntamiento de El Berrueco solicita, a petición del interesado, información sobre la situación urbanística en la que se encuentra la parcela situada en la Carretera de Cervera de Buitrago 28.

**Informe**

Revisada la documentación presentada, se informa:

- 1.- Se comprueba en la oficina virtual del catastro que la parcela existe catastralmente.
- 2.- Se revisan los planos de calificación del suelo urbano y de red viaria y alineaciones de las Normas Subsidiarias de El Berrueco comprobándose que la parcela no queda reflejada en los mismos quedando, por lo tanto, con uso de vial no edificable.

Se adjuntan copias de los planos.

- 3.- Para proceder a incorporar la parcela como edificable en las Normas Subsidiarias deberá tramitarse una Modificación Puntual de las Normas.

Lo que se informa en términos de asesoramiento y con carácter no vinculante.  
Todo ello salvo derecho propiedad y sin perjuicios de terceros

En Lozoyuela 20 de mayo de 2015.  
El Técnico Informante

Fdo: Fernando Castillo Nieva.

## MODIFICACION PUNTUAL NNSS'97

---

# RECALIFICACION SOLAR UBANO

Ámbito: Carretera Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO (Madrid)  
Promotor: Agustín Menéndez Pilar

---

Anexos MEMORIA JUSTIFICATIVA

### III.- Informe Valoración Solar

## INFORME TECNICO

El promotor solicita valoración del solar sito en Carretera de Cervera de Buitrago 28 de El Berrueco, por desafectación de vial público, en relación con la Modificación Puntual NNSS'97: Recalificación Solar Urbano.

El citado solar se encontraría en Suelo Clasificado como URBANO, con Ordenanza de Casco Antiguo, por asimilación de las parcelas colindantes.

La superficie desafectada de vial de la Carretera de Cervera de Buitrago sería de 26 m2.

## VALORACION

La parcela se valora según su aprovechamiento urbanístico y para su cálculo se aplica el método residual estático definido en la Normativa Hipotecaria (Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo), en donde se supone una hipotética promoción sobre la parcela agotando la edificabilidad. El edificio se comparará con testigos de mercado similares y así se obtendría el precio de venta del edificio.

A ese precio unitario del edificio se descontarán los gastos (construcción, promoción, etc..) y el beneficio del promotor, y así se obtendría el precio del valor unitario del suelo.

Se escogen ofertas de venta en los Términos Municipales de El Berrueco y Lozoyuela, municipios más o menos cercanos, para comparar con nuestra hipotética vivienda y de ahí determinar un posible valor unitario de nuestra promoción.

|             | VALOR MERCADO | SUPERFICIE | VALOR UNITARIO | COEFICIENTE | HOMOGENEIZACION | PESO | VALOR MEDIO  |
|-------------|---------------|------------|----------------|-------------|-----------------|------|--------------|
| Lozoyuela   | 215.000       | 170        | 1.264          | 0,79        | 1,00            | 16   | 160          |
| Lozoyuela   | 215.000       | 220        | 977            | 1,12        | 1,05            | 16   | 184          |
| El Berrueco | 270.000       | 230        | 1.173          | 0,85        | 1,10            | 18   | 198          |
| El Berrueco | 150.000       | 169        | 887            | 1,13        | 1,15            | 18   | 190          |
| Lozoyuela   | 188.770       | 184        | 1.026          | 0,97        | 1,00            | 16   | 208          |
| La Cabrera  | 86.200        | 84         | 1.026          | 0,97        | 1,00            | 16   | 160          |
|             |               |            |                |             |                 |      | <b>1.100</b> |

Se observa que existen valores unitarios de venta en la zona comprendidos entre los 887 €/m2 y 1.264 €/m2, adoptándose un valor para nuestra edificación de 1.034 €/m2 atendiendo a criterios de homogeneización y haciendo una media entre los valores unitarios homogenizados.

El valor del suelo F se obtiene por el método residual aplicando la siguiente fórmula según O.M. ECO/805/2003:

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

En donde

VM = Valor de mercado inmobiliario

1 - b = Beneficio de la promoción en tanto por uno

Ci = Vc + Gastos de Promoción

Los gastos de promoción se estiman en un 25% del importe conjunto del valor del suelo más el valor de la construcción.

El valor de la construcción ya incluido el beneficio del constructor se establece por criterios de mercado en 600 €/m2.

La disposición transitoria de la citada Orden establece unos márgenes mínimos de beneficios del promotor según el tipo de inmueble, en este caso, en viviendas de primera residencia lo fija en 18% sobre la inversión, por lo que introduciendo los datos en la fórmula:

$$F = 1.100 \times (1 - 0,18) - (600 + 0,25 (600 + F)) = \mathbf{121,60 \text{ €/m}^2\text{s.}}$$

Teniendo en cuenta que en este solar la ordenanza de aplicación es **Casco Antiguo**, que establece una edificabilidad de 2 m2c/m2s derivada de las condiciones de posición y volumen, el valor unitario del suelo sería por tanto de **243,20 €/m2 de suelo** (121,60 €/m2 x 2 m2c/m2s).

En conclusión, la valoración del solar sería de **6.333,60 €** (243,20 €/m2s x 26 m2s).

Lo que se informa en El Berrueco a 18 de Enero de 2016

Jose García Martín. 5.972/COAM

## MODIFICACION PUNTUAL NNSS'97

---

# RECALIFICACION SOLAR UBANO

Ámbito: Carretera Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO (Madrid)  
Promotor: Agustín Menéndez Pilar

---

Anexos MEMORIA JUSTIFICATIVA

### **IV.- Cuadro Comparativo MP/NNSS'97**

2061 Anexo IV. Cuadro comparativo NNSS'97/Modificación Puntual'16  
 RECALIFICACION SOLAR UBANO  
 Carretera de Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO. (Madrid)  
 Agustín Menéndez Pilar

|                                    |  | RESIDENCIAL   |                      |               |
|------------------------------------|--|---------------|----------------------|---------------|
|                                    |  | NNSS<br>1.997 | MOD. PUNTUAL<br>2016 | II-I          |
| <b>A SUP. PARCELAS EDIFICABLES</b> | Casco Antiguo  | I<br>0,00     | II<br>28,00          | II-I<br>28,00 |
|                                    | <b>TOTAL SUP. PARCELAS EDIFICABLES</b>   | <b>0,00</b>   | <b>28,00</b>         | <b>28,00</b>  |
| <b>B SUP. CESIONES</b>             | Espacios libres y zonas verdes<br>Equipamiento dotacional<br>Equipamiento infraestructuras<br>Viales | 28,00         | 0,00                 |               |
|                                    | <b>TOTAL SUP. CESIONES</b>   | <b>28,00</b>  | <b>0,00</b>          | <b>-28,00</b> |
| <b>A+B</b>                         | <b>AMBITO CARRETERA<br/>CERVERA DE BUITRAGO 28</b>   | <b>28,00</b>  | <b>28,00</b>         | <b>0,00</b>   |
| <b>SUP. CONSTRUIDA</b>             | Casco Antiguo Edificabilidad<br>2 m2c/m2s  | 0,00          | 56,00                | 56,00         |
|                                    | <b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>   | <b>0,00</b>   | <b>56,00</b>         | <b>56,00</b>  |
| <b>Nº PARCELAS POTENCIALES</b>     | Casco Antiguo  | 0             | 1                    |               |
|                                    | <b>TOTAL Nº PARCELAS POTENCIALES</b>   | <b>0</b>      | <b>1</b>             | <b>1</b>      |

07.01.2016

JOSE GARCIA MARTIN, Arquitecto  
 C/ Alburquerque 17 - 1ºA. Madrid. 644 337328  
[josegarciamartin@arquired.es](mailto:josegarciamartin@arquired.es)

MODIFICACION PUNTUAL NNSS'97

---

## RECALIFICACION SOLAR UBANO

Ámbito: Carretera Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO (Madrid)  
Promotor: **Agustín Menéndez Pilar**

---

Anexos MEMORIA JUSTIFICATIVA

### **V.- Plano Interposición MP/NNSS'97**

24



## MODIFICACION PUNTUAL NNSS'97

---

# RECALIFICACION SOLAR URBANO

Ámbito: **Carretera de Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO (Madrid)**  
Promotor: **Agustín Menéndez Pilar**

---

## II.- PLANOS

### A.- AMBITO DE ACTUACION

#### I.- INFORMACION URBANISTICA

##### I.1.-NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES 1997

I.1.1.- Clasificación del Suelo. E.1/10.000

I.1.2.- Clasificación, Zonificación, Usos y Ordenanzas. E. 2.000

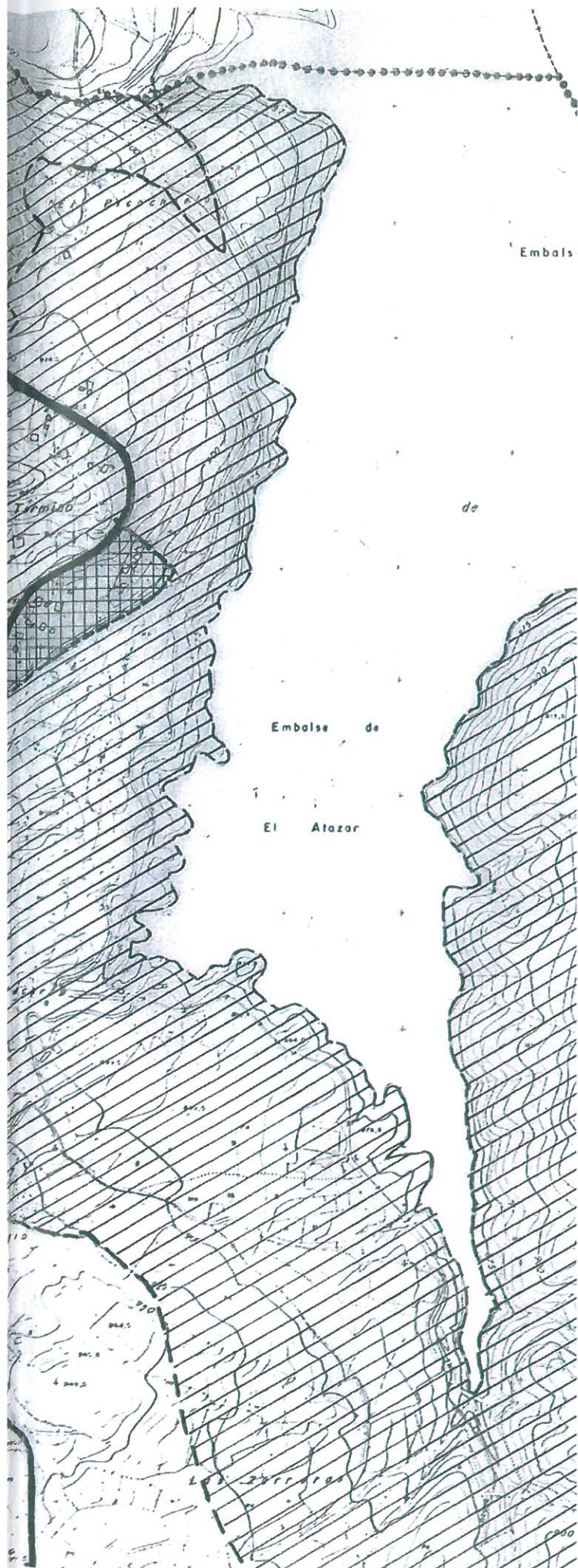
I.1.3.- Red Viaria y Alineaciones. E. 1/1.000

#### O.- ORDENACION

##### O.1.- MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S 1997

O.1.1.-Clasificación, Zonificación, Usos y Ordenanzas. E. 2.000

O.1.2.-Red Viaria y Alineaciones. E. 1/1.000



Embals

Embalse de  
El Atazar



SUELO URBANO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS'97

2.061

RECALIFICACIÓN SOLAR URBANO

SITUACIÓN:

Carretera de Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO. (Madrid)



PROYECTANTE:  
AGUSTÍN MENÉNDEZ PILAR

PLANO DE INFORMACIÓN:  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO  
NNSS'97

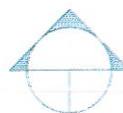
1.1.1

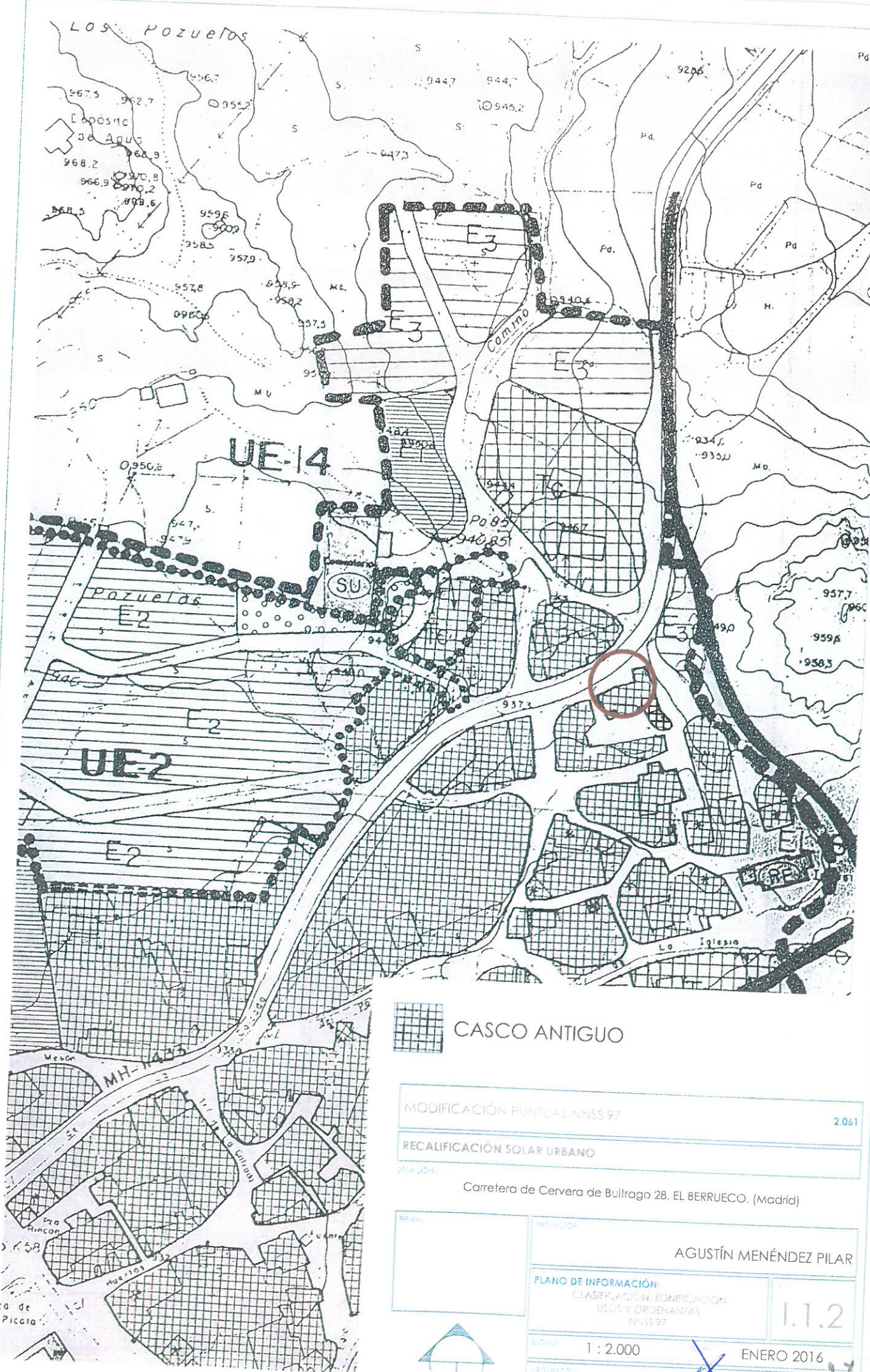
ESCALA: 1 : 10.000

FECHA: ENERO 2016

ELABORADO:

JOSÉ GARCÍA MARTÍN 5 972 COAM





 CASCO ANTIGUO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NNS3 97 2.061

RECALIFICACIÓN SOLAR URBANO

Carretera de Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO. (Madrid)

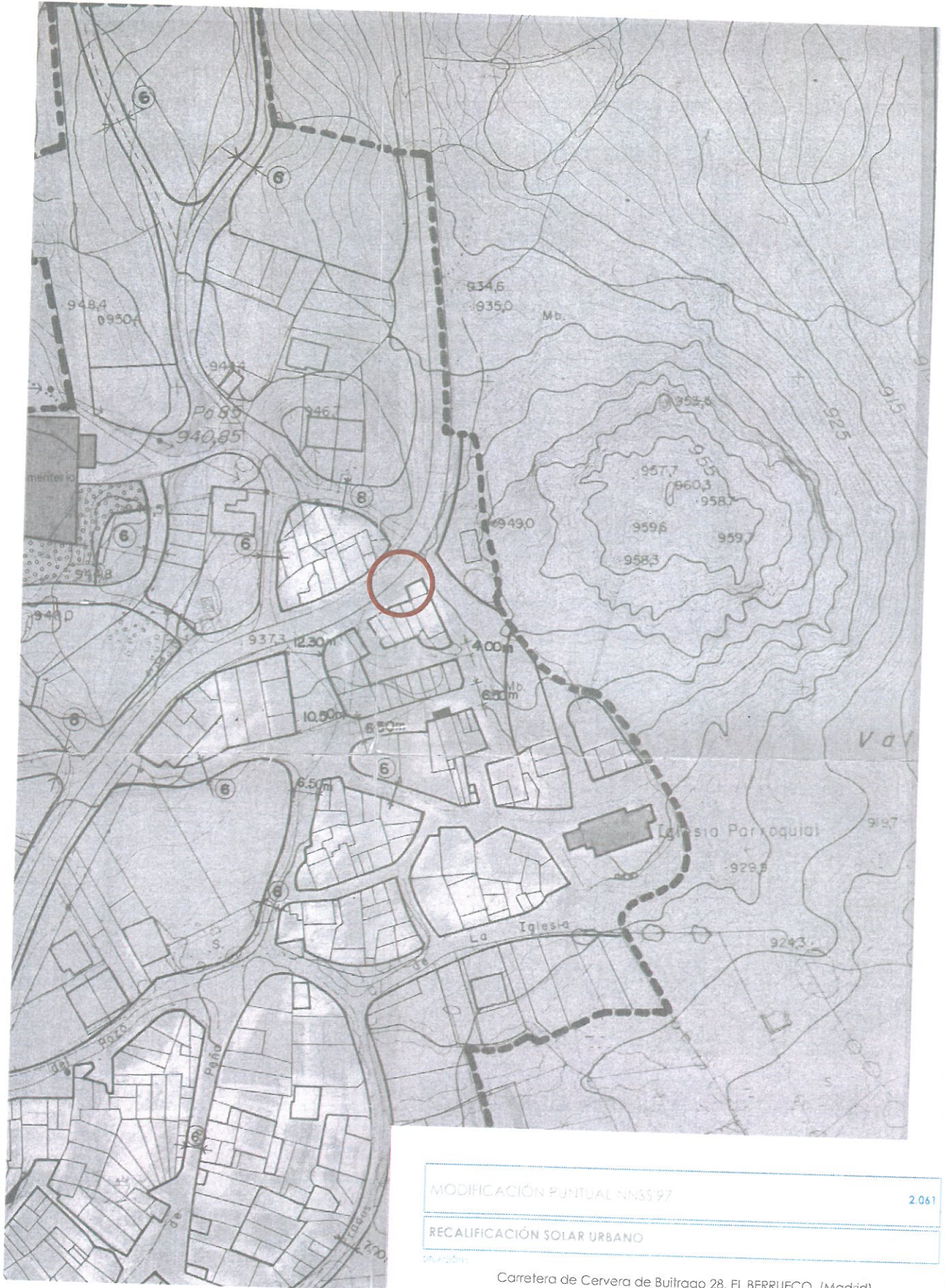
PROYECTO: AGUSTÍN MENÉNDEZ PILAR

PLANO DE INFORMACIÓN:  
 CLASIFICACIÓN, ZONIFICACIÓN  
 USOS Y ORDENANZAS  
 NNS3 97 1.1.2

Escala: 1 : 2.000 ENERO 2016



PROYECTO: JOSÉ GARCÍA MARTÍN 5 972 COAM 27



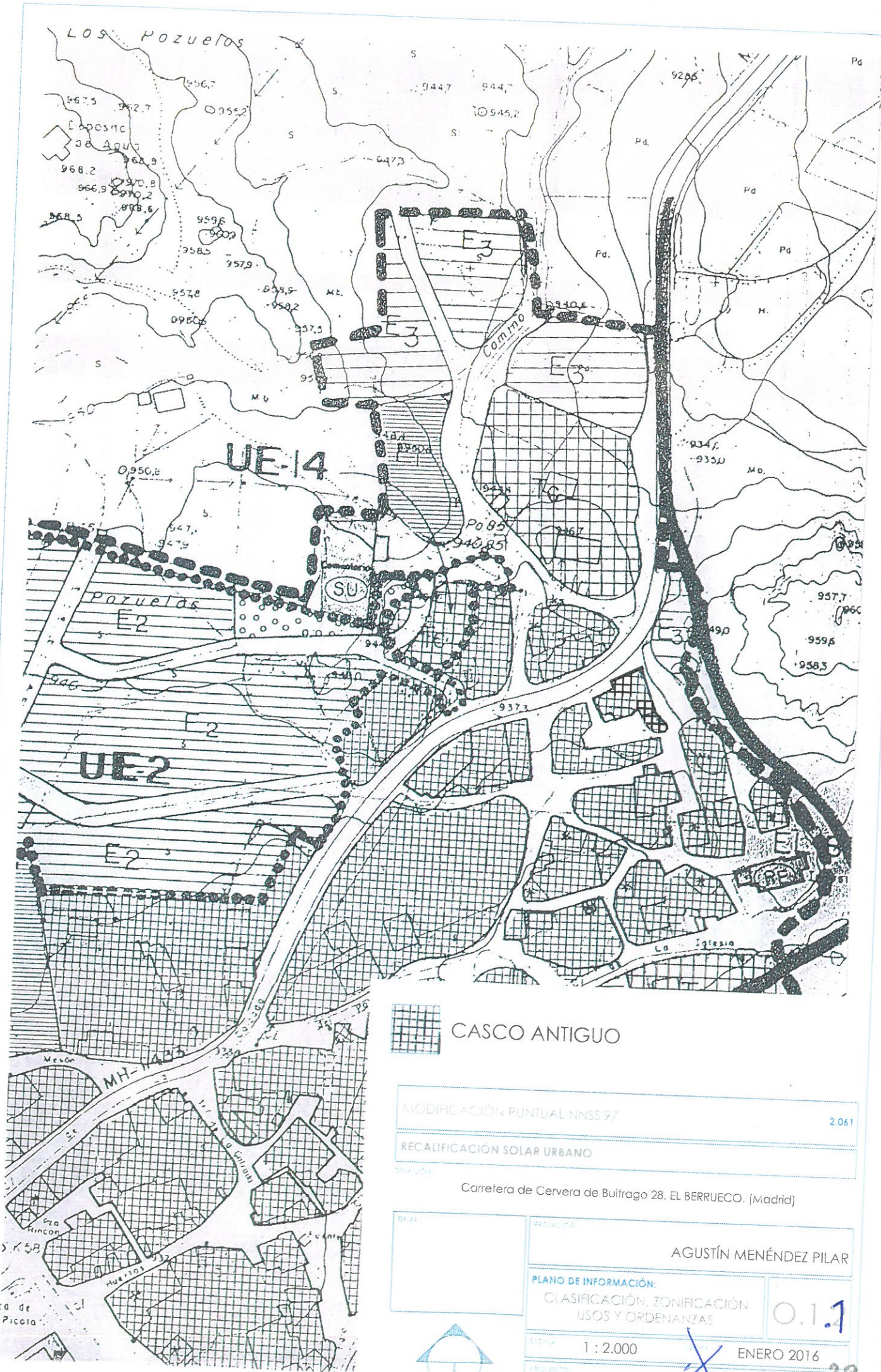
MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS 97 2.061

RECALIFICACIÓN SOLAR URBANO

Situación: Carretera de Cervera de Buitrago 28, EL BERRUECO. (Madrid)

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| PROYECTO:             | AGUSTÍN MENÉNDEZ PILAR            |
| PLANO DE INFORMACIÓN: | RED VIARIA Y ALINEACIONES NNSS 97 |
| ESCALA:               | 1 : 2.000                         |
| FECHA:                | ENERO 2016                        |
| PROYECTISTA:          | JOSÉ GARCÍA MARTÍN                |





 CASCO ANTIGUO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS 97 2.061

RECALIFICACIÓN SOLAR URBANO

Intervención: Carretera de Cervera de Buitrago 28, EL BERRUECO. (Madrid)

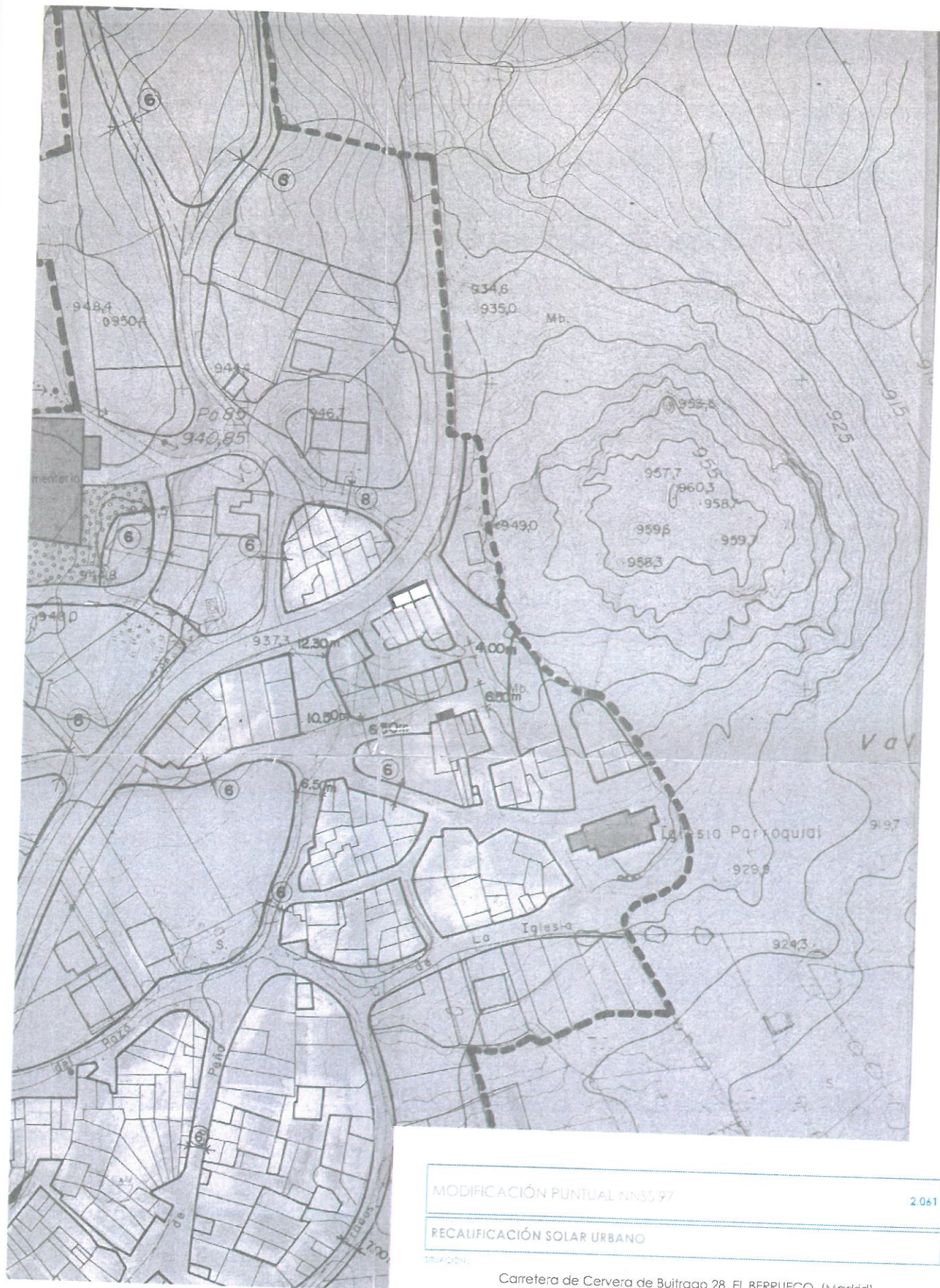
ARQUITECTO: AGUSTÍN MENÉNDEZ PILAR

PLANO DE INFORMACIÓN:  
 CLASIFICACIÓN, ZONIFICACIÓN  
 USOS Y ORDENANZAS 0.1.1

ESCALA: 1 : 2.000 ENERO 2016

ARQUITECTO: JOSÉ GARCÍA MARTÍN 29





MODIFICACIÓN PUNTUAL NNS 97 2.061

RECALIFICACIÓN SOLAR URBANO

UBICACIÓN: Carretera de Cervera de Buitrago 28. EL BERRUECO. (Madrid)

|                           |                               |                        |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|
| PRIMA:                    | PROYECTISTA:                  | AGUSTÍN MENÉNDEZ PILAR |
| PLANO DE INFORMACIÓN:     |                               | 0.1.2                  |
| RED VIARIA Y ALINEACIONES |                               |                        |
| ESCALA:                   | 1 : 2.000                     | ENERO 2016             |
| PROYECTISTA:              | JOSÉ GARCÍA MARTÍN 5 972 COAM |                        |

