

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR API-7, LOS PEÑOTES



PROMOTOR

Junta de Compensación del API-7
Los Peñotes

REDACTOR

GIS Gestión, Ingeniería y Soluciones SL
David Gistau Cosculluela ICCP

Diligencia para hacer constar que el presente documento, compuesto de 305 páginas, numeradas de 1 a 304, y con una página 287 bis, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria celebrada el día 29 de septiembre de 2015

Alcobendas, a 27 de octubre de 2015

(Por delegación de la Secretaria General del Pleno de fecha 30 de septiembre de 2015)

FEBRERO 2015

Fdo.: Nuria Onega Camión
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO

000001

**PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
API-7 "LOS PEÑOTES"
Modificación puntual nº 1**

FEBRERO 2015

 PROMOTOR	TÉCNICO
Junta de Compensación API7 Ctra. Fuencarral-Alcobendas M-603, Km. 3,800 28.108 Alcobendas. Madrid V86310661	D David Gistau Cosculluela Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

Diligencia para hacer constar que el presente documento, compuesto de 304 páginas, numeradas del 1 al 304 ha sido APROBADO INICIALMENTE por Resolución de la Junta de Gobierno Local N° 5/67

Alcobendas, a 10 de marzo de 2015

La Concejala-Secretaria de la Junta de Gobierno Local

Fdo.: M^a Concepción Villalón Blesa

000002

ÍNDICE

1.- MEMORIA

1.1.	INTRODUCCIÓN	3
1.1.1.	Antecedentes y justificación	3
1.1.2.	Objeto, contenido y documentación	6
1.2.	EL VIGENTE PLAN GENERAL.....	7
1.2.1.	Evolución urbana del entorno	7
1.2.2.	Determinaciones de planeamiento.....	8
1.3.	MARCO URBANÍSTICO.....	12
1.4.	EL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR ADAPTADO A LA LSCM.....	13
1.4.1.	Función.....	13
1.4.2.	Contenido sustantivo	13
1.4.3.	Determinaciones sobre las redes publicas.....	14
1.4.4.	Determinaciones sobre los usos del suelo	15
1.4.5.	Determinaciones sobre edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos	15
1.4.6.	Determinaciones sobre la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento del ámbito.....	16
1.4.7.	Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.....	16
1.4.8.	Otras precisiones del contenido sustantivo del PPRI.....	17
1.4.9.	Documentación	17
1.5.	EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-7 " LOS PEÑOTES"	17
1.5.1.	Descripción y justificación del ámbito de planeamiento.....	17
1.5.2.	Estructura de la propiedad	19
1.5.3.	Estructura urbanística existente: Redes públicas	19
1.5.3.1.	Red de infraestructuras.....	19
1.5.3.2.	Red de equipamientos.....	20
1.5.3.3.	Red de servicios	20

1.6.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN ..	21
1.6.1.	Estructura de la ordenación pomenorizada	21
1.6.2.	Dotación de aparcamiento en el ámbito	25
1.6.3.	Zonificación	26
1.6.4.	Mantenimiento del Centro de Jardinería "Los Peñotes"	26
1.6.5.	Edificabilidad	27
1.7.	CATÁLOGO	30
1.8.	ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	30
1.8.1.	Delimitación de la unidad de ejecución	31
1.8.2.	Sistema de actuación	31
1.8.3.	Estudio económico	31
1.8.4.	Calendario de la ejecución	31
1.9.	INFORME SOBRE LA INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO	31
1.10.	INFORME DE EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA ACÚSTICA SOBRE EL MMAA	36
1.11.	INFORME SOBRE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS	37
1.12.	LISTADO de PLANOS	38
	ANEXOS A LA MEMORIA DEL PPRI	39
	ANEXO I.- Escrituras de propiedad	39
	ANEXO II.- Plano de "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", octubre 2010.	39
	ANEXO III.- Actas de ocupación de suelo de 24-2-1.995 y 18-12-1.996	39
	ANEXO IV.- Síntesis de los estudios de diseño y valoración de las obras de urbanización y Organización y Gestión de la Ejecución	40
	ANEXO V.- Catálogo descriptivo de las edificaciones existentes en el Centro de Jardinería "Los Peñotes"	40
	ANEXO VI Informe sobre derechos edificatorios por desafectación del DPH del Arroyo Calabozos y Documentación Técnica para su desafectación	

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1. Antecedentes y justificación

La formulación y propuesta del Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante PPRI) fue realizada en cumplimiento de lo dispuesto en la ficha de planeamiento del APR-04 "Los Peñotes" del Plan General de Ordenación Urbana de 1999. Posteriormente se aprobó el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, de julio de 2009, en el cual este ámbito pasa a delimitarse como Área de Planeamiento Incorporado denominada API 7 "Los Peñotes".

El PPRI API-7 "Los Peñotes" (anteriormente denominado por el PGOU 1999 PPRI del APR-4 "Los Peñotes") se presentó en los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento de Alcobendas para su admisión y tramitación. La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento decidió admitir la solicitud a trámite y aprobar inicialmente el PPRI del ámbito de suelo urbano API-7 "Los Peñotes", mediante Acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 28 de marzo de 2003. Posteriormente se abrió un periodo de información pública que dio lugar a la presentación del Documento del PPRI, ya adaptado a las prescripciones municipales y al informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid emitido.

Con fecha el 19 de Marzo de 2007 se presentó en el Ayuntamiento de Alcobendas el Documento de PPRI, solicitando su aprobación definitiva. Sobre este documento los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aportaron una serie de observaciones recogidas en un Informe Técnico con fecha 6 de Junio de 2007. En contestación a dicho Informe se presentó Modificado del Plan Parcial en fecha 26 de Diciembre de 2007, recogiendo las modificaciones sugeridas.

Una vez presentado, los servicios técnicos del Ayuntamiento emitieron informe de fecha 1 de Abril del 2008, notificado el 19 de Mayo de 2008, por el que se requiere de nuevo la subsanación de una serie de deficiencias y la aportación de nueva documentación. Una vez subsanadas estas deficiencias y completada la documentación solicitada, se presentó documento "Modificado del APR-04 "Los Peñotes" mayo 2008".

Posteriormente, en fecha 20 de Octubre de 2008, se emitió Informe a dicho Documento por parte de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la C.A.M. En dicho informe se requería la introducción de determinadas modificaciones en el diseño de la vía de servicio de la Carretera M-603.

Una vez modificado puntualmente el diseño de la vía de servicio conforme a dicho informe, se recibió en fecha 27 de enero de 2011 informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la C.A.M.

Por otra parte, en esa misma fecha de 27 de enero de 2011 se recibió estimación de la alegación que presentó D. Marcial Guadalix en fecha 26 de agosto de 2008 en la que los Servicios Técnicos Municipales estiman que la finca nº 7 comprende 1.825 m².

En fecha 29 de Marzo de 2011 y mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del "API-7 Los Peñotes" y publicado en el BOCM número 117 de fecha 19 de Mayo de 2011.

En fecha 23 de Septiembre de 2011 se constituyó la Junta de Compensación "Api7-Los Peñotes" con la adhesión del 100% de los propietarios del ámbito conocidos en ese momento.

En Diciembre de 2011 se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Api7 "Los Peñotes"

Que con posterioridad se tuvo conocimiento de la existencia de un antiguo Arroyo Calabozos, por lo que en fecha 28 de Febrero de 2014 se presentó un Proyecto de desafectación ante la Confederación Hidrográfica del Tajo (en adelante CHT), con una superficie estimada del Cauce del Arroyo de 3.724,10 m².

Que en fecha 7 de Abril de 2014 se recibió de la CHT escrito solicitando determinadas aclaraciones al proyecto, fruto de las cuales se presentó el 12 de Mayo de 2014 un nuevo proyecto del que el deslinde del Arroyo arrojaba una superficie de Cauce a su paso por el ámbito **de 6.574,04 m², que sobre una superficie total del sector de 84.059,60 m² supone el 7,82 % del Sector.**

El Plan Parcial de Reforma Interior del sector API-7 Los Peñotes (en adelante PPRI API7) fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas en sesión de fecha 29 de Marzo de 2011 (publicación en el BOCM número 117, de fecha 19 de Mayo de 2011), Si bien los documentos que desarrollan dicho PPRI tanto desde el punto de vista técnico (proyecto de Urbanización) como desde el punto de vista de la Reparcelación, no han podido completar su tramitación como consecuencia de la aparición con posterioridad a la aprobación definitiva de la existencia en el ámbito de un antiguo Arroyo denominado Arroyo Calabozos, que si bien ya no cumplía función hidráulica alguna, sin embargo no había sido sometido al

preceptivo proceso de desafectación según la Ley de Aguas, con las repercusiones que en tal sentido pudiera tener sobre la estructura de la propiedad, por tanto estamos ante un PPRI que se ha demostrado de imposible cumplimiento por haberse quedado bloqueado su gestión y ejecución, con graves repercusiones económicas para los impulsores del ámbito.

Por otra parte y como consecuencia de la grave crisis inmobiliaria por la que ha pasado España en la ya muy larga tramitación de este PPRI, la tipología de los usos que cabía enmarcar dentro de la ordenanza TOC definida en el PPRI ha cambiado, haciéndose absolutamente necesario dotar a las parcelas de este uso con mayor superficie física, dando preponderancia a su destino comercial (que se implanta en sentido horizontal) frente al Uso de Oficinas (de desarrollo más vertical) y este es el segundo objetivo que se pretende con la presente modificación puntual, sin alterar en absoluto ni el régimen de los Usos, ni las edificabilidades, y simplemente se trata de reducir la superficie de Uso MCJ, ya que en el vigente PPRI se le había asignado una superficie superior a la que en la actualidad viene desarrollando el "Vivero Los Peñotes" y por tanto sin alterar el Objetivo establecido en el Plan General de "mantenimiento del Vivero".

Por tanto y en resumen la presente Modificación Puntual número 1 del PPRI API7 Los Peñotes tiene tres objetivos:

- Cumplir con el fin público establecido para este área de planeamiento integrado en el Plan General que busca la ordenación coherente de los espacios vacantes o semi-degradados hoy existentes con la consolidación de un eje comercial hacia la Carretera de Fuencarral
- Reconocer la existencia de unos suelos propiedad de Patrimonio del Estado de carácter patrimonial (y por tanto enajenables) procedentes de la desafectación del Arroyo Calabozos, o de quien los adquiera por cualquier título en derecho.
- Adaptar las superficies asignadas al Uso TOC a la realidad del mercado inmobiliario actual.

Esta modificación puntual nº 1 del Plan Parcial se formula por iniciativa privada de la Junta de Compensación "Api 7, Los Peñotes" que en su Asamblea de fecha 23 de Enero de 2015 aprobó su redacción y remitir la misma al Ayuntamiento de Alcobendas para su preceptiva tramitación, y la formula al amparo de lo dispuesto en la sección 4ª de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

La Junta de Compensación ha encargado la redacción técnica de la Modificación Puntual número 1 del PPRI API-7 a la sociedad GIS Gestión Ingeniería y Soluciones quien lo presenta firmada por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. David Gistau Cosculluela.

El presente Documento, denominado "Modificación Puntual nº 1 del PPRI API-7"Los Peñotes", es un refundido en el que se incorporan las modificaciones al documento aprobado definitivamente.

1.1.2. Objeto, contenido y documentación

El objeto del PPRI es la definición de las determinaciones necesarias para la ordenación pormenorizada, desarrollo y ejecución del API 7 "Los Peñotes" según las directrices de ordenación que para el mismo fija el Plan General en la ficha de planeamiento y en sus Normas Urbanísticas.

Entre los objetivos de su desarrollo destaca de manera principal el "mantenimiento del vivero", es decir de la instalación que bajo el nombre de Centro de Jardinería "Los Peñotes" viene dedicándose desde los años sesenta a la venta de especies vegetales en maceta, de elementos de jardinería en general y para el equipamiento de espacios libres de uso particular, así como de los elementos complementarios necesarios, incluida la venta de animales domésticos. El Vivero que desarrolla su actividad sobre la finca registral número 23558 con una superficie registral de 21.931,19 m², en la presente modificación puntual número 1 aún tendrá una superficie un poco mayor de 23.078,83 m². Para el mantenimiento de dicha actividad y la regulación de las edificaciones existentes y necesarias se adjunta como Anexo VII el catálogo con la descripción de las distintas edificaciones ubicadas en el Centro de Jardinería justificando la edificabilidad consumida.

Las determinaciones de su contenido y documentación son las establecidas para esta clase de planes en la LSCM, que en su Artículo 47 y siguientes desarrolla legislativamente la función, el contenido sustantivo y la documentación integrantes del Plan.

De la misma forma, para su redacción se han tenido en cuenta las determinaciones que para el desarrollo del Plan General se establecen en el Capítulo 3 de su Normativa.

El presente PPRI API-7 "Los Peñotes" se compone de los siguientes documentos:

- Documento nº 1.- Memoria y sus Anexos
- Documento nº 2.- Normas Urbanísticas
- Documento nº 3.- Planos

1.2. EL VIGENTE PLAN GENERAL

1.2.1. Evolución urbana del entorno

En el nuevo PGOU – 2009 de Alcobendas incorpora el APR – 04 como un área de Planeamiento Incorporado API-7 "Los Peñotes", incorporando al documento del PGOU el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

El ámbito de actuación del API-7 "Los Peñotes" ha quedado como un área residual del municipio de Alcobendas, situada entre las carreteras M-603, A-1 y el enlace entre ambas a la altura del Km. 13,900 de esta última, y ello debido principalmente al hecho de que las infraestructuras viarias que la circundan, al convertirse en vías rápidas, van produciendo su aislamiento, al mismo tiempo que los dos propietarios principales han mantenido y mantienen sendas actividades comerciales que por las particulares características físicas de la zona no se han integrado con el resto del conjunto urbano.

La carretera M-603 discurre en paralelo a la A-1, desde ésta, a la cota más alta, el terreno va descendiendo fuertemente hacia el Oeste. Los márgenes Este y Oeste de la M-603 presentan planos de urbanización a cotas muy diferentes y la carretera representa para ambos una solución altimétrica de continuidad al mismo tiempo que una barrera física solamente franqueable a través de las rotondas de cambio de sentido.

El margen Este de la carretera M-603, encajado entre ésta y la A-1 y fuertemente desnivelado, se caracterizan por la presencia de grandes instalaciones terciarias y de equipamiento que al ocupar a su vez grandes porciones de suelo en la estrecha banda que corre entre ambas carreteras no han producido una trama urbana continua. Son instalaciones que producen ámbitos yuxtapuestos sin continuidad entre ellos.

En estas condiciones es fácil que se produzcan discontinuidades y bolsas residuales en el continuo urbano pues los distintos paquetes urbanizados son

independientes unos de otros y cada uno se ha construido su propia vía de

servicio. El ámbito del API 7 es un ejemplo de ello. Está rodeado de zonas más altas que se han urbanizado de forma autónoma; por el Norte los equipamientos de la sección 7-26 Institutos, por el Este la urbanización de viviendas unifamiliares de Cuestablanca y por el Sur la vía de servicio de la conexión entre la M 603 y la A-1.

El frente Sur del ámbito tiene acceso por la vía de servicio de la carretera de enlace entre la M-603 y la A-1. El frente Oeste cuenta también con una vía de servicio, ésta de titularidad particular, que discurre en paralelo a la carretera M-603.

La voluntad de incorporar esta zona a la estructura de su entorno urbano se traduce en los objetivos que el Plan General fija para ella y que se analizan en el epígrafe siguiente.

1.2.2. Determinaciones de planeamiento

Las directrices para el desarrollo urbano del ámbito se contienen con carácter pormenorizado en la ficha del PGOU-99 que este PPRI ejecuta, dado que, como Área de Planeamiento Incorporado, el PPRI se incorpora al nuevo PGOU-2009. A su vez le son de aplicación las normas de carácter general del nuevo PGOU-2009.

En aplicación de esta normativa, en este ámbito se requiere la prolongación de la vía de servicio de la carretera de Fuencarral (M-603) con el objetivo de estructurar el tejido urbano de este margen de la carretera. También se requiere una mejora de la intersección de las carreteras que bordean el ámbito y la cesión de una zona verde de nivel local.

La ejecución de estas determinaciones debe hacerse en régimen de equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios del suelo y para ello en el Plan General se delimita este ámbito como Área de Planeamiento Incorporado con la denominación de API-7 "Los Peñotes".

En los planos de ordenación del Plan General, que se reproducen en este PPRI, quedan reflejadas, tanto la delimitación del ámbito incluyendo la ampliación del sistema general viario para mejorar la intersección de las carreteras y la vía de servicio de la M-603; como la banda de protección de éstas en la que no se permite la edificación.

En la ficha de planeamiento que se ejecuta (PGOU-1999), que se reproduce al final de este epígrafe, se contienen el resto de determinaciones para el desarrollo del área.

A continuación se analizan las determinaciones de planeamiento una vez adaptadas como resultado de la tramitación de este PPRI:

- La delimitación del ámbito se realiza gráficamente en los planos de ordenación. La ficha cuantifica su superficie en 72.760 m², pero esta superficie debe entenderse como aproximada pues depende de la resolución de la cartografía empleada y de su escala de medición. La circunstancia de que las superficies varíen están ya previstas por el Plan General. El PPRI se ha realizado sobre un levantamiento topográfico nuevo y actualizado, a una escala mayor y apoyado en las referencias físicas de las delimitaciones de los ámbitos colindantes. La superficie medida y definida por el PPRI es de 84.034,60 m². En el Anexo II de la Memoria se justifica dicha superficie incluyendo el plano del levantamiento topográfico del ámbito que se ha realizado al efecto. Sin embargo, según un reciente reajuste de la superficie del ámbito como consecuencia de la reciente delimitación de la finca nº 7 por parte del Ayuntamiento, la superficie total del ámbito asciende a 84.059,60 m².
- El aprovechamiento tipo es de 0,275.
- Los aprovechamientos lucrativos máximos propuestos en la ficha son de 20.009 m² edificables del uso terciario, que es el resultado de multiplicar el aprovechamiento tipo por la superficie del ámbito dada en el Plan General. Efectivamente son aprovechamientos propuestos ya que la superficie del ámbito es aproximada. El aprovechamiento lucrativo definido por el PPRI es igualmente el resultado de multiplicar el aprovechamiento tipo establecido por la Ficha del PGOU por la superficie real del ámbito, esto es $0,275 \times 84.059,60 = 23.116,39$ m² de uso terciario.
- Se definen como usos pormenorizados característicos el Terciario y el Dotacional y como usos pormenorizados prohibidos el Residencial y el Industrial.
- Se fijan los siguientes objetivos de ordenación:
 - o Ordenar el área residual entre los equipamientos de la zona de Cuestablanca y el Polígono 18.
 - o Mantenimiento del vivero.
 - o Obtención de la zona verde de sistema local con localización preferente en el límite nordeste del ámbito de actuación, en la separación las viviendas unifamiliares.

- o Continuar y mejorar la vía de servicio de la carretera de Fuencarral, teniendo en cuenta la modificación de la misma requerida por la CAM (plano "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", octubre 2010).
- o Mejorar la intersección de carreteras ampliando su ocupación.
- o Obtener una ordenación más homogénea de las parcelas con relación a su uso y aprovechamiento.
- En cuanto al desarrollo y ejecución del API, el Plan General establece la figura del Plan Especial de Reforma Interior y el sistema de compensación. La prioridad del planeamiento se fija dentro del primer cuatrienio.
- Se hacen las dos siguientes observaciones a la ordenación del ámbito:
 - o La superficie de la zona verde local deberá ser el 10% de la superficie total del ámbito.
 - o El uso terciario se localizará con carácter vinculante en una franja de terreno paralela a la carretera de Fuencarral.

A continuación, se reproduce la ficha de planeamiento correspondiente al API-7 "Los Peñotes" (anterior APR-04 "Los Peñotes", contenida en el Plan General 1999:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCOBENDAS

FICHA DE AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACION	Los Peñotes	N° de plano y hoja	6-28,34
--------------	-------------	--------------------	---------

SUPERFICIE TOTAL	72.760 m2
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS	20.009 m2
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO N° ARR-4	APROV TIPO 0,275m2/m2.

USO CARACTERISTICO	Terciario
USOS COMPATIBLES	Dotacional
USO INCOMPATIBLE	Residencial, Industrial

OBJETIVOS:

- Ordenar el área industrial entre los equipamientos de la zona de Cuestablanca y el polígono 18
- Mantenimiento del vivero
- Continuar la vía de servicio de la carretera de Fuencarral
- Obtención de la zona verde de sistema local con localización preferente en el límite nordeste del PERI en la separación de las viviendas unifamiliares
- Mejorar la intersección de carreteras ampliando su ocupación

PLANEAMIENTO	Plan Especial de Reforma Interior
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO Privada	PROGRAMACION I Cuatrienio

OBSERVACIONES

El plan especial reservará un diez por ciento (10%) de su superficie para zona verde de sistema local, con localización preferente en el límite nordeste del ámbito de actuación.

Las edificaciones para uso terciario se localizarán con carácter vinculante en una banda de terreno paralela a la carretera de Fuencarral (M603)

Los parámetros principales de esta ficha han sido recogidos en la ficha de Planeamiento Incorporado del API – 7 del PGOU de 2009, que queda reflejada a continuación:

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1	
DENOMINACIÓN	LOS PEÑOTES API Nº: API-7
Nº PLANO Y HOJA	5/32,39
SUPERFICIE TOTAL:	84.034,60 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	23.110 m
USO GLOBAL/ USOS PORMENORIZADOS CARACTERÍSTICOS:	TERCIARIO / DOTACIONAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	RESIDENCIAL, INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD DEL USO GLOBAL	0,275 m ² /m ²
PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA	
<ul style="list-style-type: none"> • Plan Parcial de Reforma Interior "Los Peñotes". Aprobación inicial: 28/03/2003 <p>Se ha redactado un estudio acústico de acompañamiento al instrumento de planeamiento, que realiza las necesarias previsiones de tráfico y emisión sonora provenientes de la M-603, y establece las medidas correctoras específicas para resolver el conflicto en la ordenación del ámbito, estableciendo interposición de espacios libres, retranqueos respecto a las vías mencionadas y las medidas necesarias de apantallamiento.</p>	

1.3. MARCO URBANÍSTICO

Estamos ante un PPRI que desarrolla un área de planeamiento incorporado establecida por el reciente PGOU-2009, denominado API-7 "Los Peñotes". Se trata de un área de planeamiento que incorpora el presente PPRI que desarrolla la ficha de planeamiento del APR-4 "Los Peñotes" del anterior PGOU-99, el cual fue objeto de revisión y adaptación a la LSCM en el PGOU 2009.

En el nuevo PGOU 2009, en el art. 13.1.3 a las áreas de planeamiento incorporado les resulta de aplicación las normas de carácter general del Título II de dicho PGOU, disponiendo que rigen como normas particulares las contenidas en el planeamiento antecedente asumiéndose tal como se detallan en el planeamiento original, siempre que expresamente no lo

modifique el nuevo PGOU.

Conforme a dicho marco legal resulta aplicable la LSCM y la normativa urbanística supletoria, así como las determinaciones de la ficha urbanística del APR-4 "Los Peñotes" del PGOU de 1999 y las determinaciones generales establecidas en el nuevo PGOU 2009 y la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Tras su análisis, podemos establecer los siguientes principios:

- 1.- El ámbito de planeamiento que nos ocupa se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado, por comprender un área que precisa de obras de urbanización a realizar en régimen de actuación integrada de reforma interior (API 7), que requieren distribución equitativa de beneficios y cargas (art. 14.2 b) LSCM).
- 2.- El régimen urbanístico aplicable es el de la LSCM.
- 3.- El planeamiento de desarrollo es el Plan Parcial de Reforma Interior (Art. 47.2, LSCM) y ha de redactarse conforme a lo dispuesto a la LSCM, con el contenido sustantivo que el Art. 48 prevé.
- 4.- En cuanto a la cesión de elementos de redes públicas, solamente son exigibles los correspondientes al nivel local (Art. 36.6. LSCM), sin perjuicio de que el Plan General exija alguna determinación estructurante.

1.4. EL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR ADAPTADO A LA LSCM

A la luz de la LSCM, la función, contenido y documentación del plan de desarrollo que nos ocupa es la siguiente:

1.4.1. Función

El presente planeamiento de desarrollo es un Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI), conforme al Art. 47.2 de la LSCM, por tratarse de una operación de urbanización, reforma y mejora urbana en un suelo urbano no consolidado.

1.4.2. Contenido sustantivo

Conforme al artículo 48 de la LSCM "el Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II del Título II". Estas determinaciones son las establecidas en el Artículo 35 y siguientes de la LSCM.

"Artículo 35. Determinaciones:

- a. La definición detallada de la conformación espacial del área homogénea y ámbito de actuación.*
- b. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
- c. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*
- d. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
- e. La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.*
- f. La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*
- g. Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística."*

1.4.3. Determinaciones sobre las redes publicas

La LSCM (Art. 36) establece entre las determinaciones que debe contener el planeamiento un sistema de "redes públicas" cuyo objeto es dotar al territorio, en diferentes escalas, de los suelos necesarios para la implantación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios públicos necesarios al servicio de la población y del territorio.

La definición de los elementos de dichas redes, en su escala supramunicipal, corresponde al planeamiento regional territorial o al planeamiento general (Art. 36.4). El sistema de redes de nivel general deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio (Art. 36.5). Por último, es al planeamiento de desarrollo al que corresponde la definición de los elementos integrantes de las redes locales (Art. 35.4.e; 48. 1.d).

Partiendo de este marco normativo, el PPRI califica los terrenos destinados a las redes públicas de nivel local. No obstante, el Plan General establece cesiones de suelo para elementos de la red pública de comunicaciones de nivel general que, por su propia naturaleza, deben ser consideradas determinaciones estructurantes para la ordenación del ámbito. Se trata de la reserva de suelo que se delimita gráficamente en los planos de ordenación para mejorar la intersección de las carreteras y de la franja de terreno

ocupado actualmente por parte de la vía de servicio de la carretera de conexión entre la M-603 y la A-1, esta última ya ocupada según consta en el convenio de 24 de febrero de 1995 que se adjunta en el Anexo III de la Memoria.

También establece directrices estructurantes de ordenación para ciertos sistemas locales cuando en los objetivos de la ficha de planeamiento se refiere a *"obtención de la zona verde de sistema local con localización preferente en el límite nordeste del PERI en la separación las viviendas unifamiliares"* y a *"continuar la vía de servicio de la carretera de Fuencarral"*.

1.4.4. Determinaciones sobre los usos del suelo

En el nivel de determinación estructurante, el Plan General ha establecido como uso característico para este ámbito de actuación el uso Terciario/Dotacional; asignando un aprovechamiento de 0,275 m² edificables de uso característico Terciario/Dotacional por m² de suelo bruto.

Corresponde al PPRI establecer las determinaciones para la ordenación pormenorizada del uso global y las condiciones para la implantación de los usos compatibles, con asignación de coeficientes de homogeneidad entre ellos para que no se desvirtúe el uso global asignado al ámbito por el Plan General (Art. 38, LSCM).

1.4.5. Determinaciones sobre edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos

En el marco de la legislación anterior, la determinación del aprovechamiento total, es decir, de la edificabilidad total del uso característico en un ámbito de planeamiento de suelo urbano, era igual al producto del aprovechamiento tipo por la superficie total del ámbito, deducidos los suelos destinados a dotaciones públicas existentes ya obtenidas. En el caso del API-7, al no existir suelos adscritos a dotaciones públicas ya obtenidos, la expresión de la edificabilidad máxima del uso característico Terciario/Dotacional sería:

$$\text{Aprovechamiento Total} = \text{Edificabilidad Total uso característico (Terciario)} = \\ \text{AT ua/m}^2 \times (\text{Superficie total del ámbito})$$

En el marco de la LSCM (Art. 39) la determinación de la edificabilidad total del uso global en un ámbito de planeamiento de suelo urbano no consolidado es igual al producto del coeficiente de edificabilidad de uso característico del ámbito por la superficie total del ámbito. Su formulación sería:

$$\text{Edificabilidad Total uso característico (Terciario)} = e \text{ m}^2 \text{ uso característico/m}^2 \times \text{Superficie total del ámbito}$$

Ambas expresiones, para el API-7, son la misma, de donde se deduce que **AT = e** de uso característico.

El PPRI adopta y define la cifra de 0,275 m² edificables de uso Terciario/Dotacional por m² de suelo bruto del ámbito como coeficiente de edificabilidad del mismo.

1.4.6. Determinaciones sobre la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento del ámbito.

En virtud del artículo 96 de la LSCM, sobre "cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento", en los ámbitos de actuación habrá de cederse al Ayuntamiento libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 % del producto del coeficiente del aprovechamiento unitario de este ámbito.

En virtud de ello, mediante el Proyecto de Reparcelación que se tramite y apruebe por ese Ayuntamiento se llevará a cabo esta cesión, que se ubicará prioritariamente en la ZONA TOC - TERCIARIO DE OFICINAS Y COMERCIAL, situada al norte del ámbito.

1.4.7. Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada

El PPRI delimita dentro del ámbito de actuación zonas de ordenación pormenorizada como método de sistematizar los principales parámetros normativos y las asigna condiciones de ordenación y modelos tipológicos de edificación propios y característicos para cada una de ellas (Art. 40, LSCM).

1.4.8. Otras precisiones del contenido sustantivo del PPRI

Las determinaciones del contenido sustantivo del PPRI contenidas en el Art. 48 (LSCM) son características del planeamiento de desarrollo y en esto no se aprecian modificaciones respecto a la legislación anterior. Son las siguientes:

- Alineaciones y rasantes de la ordenación urbana, proyectadas para procurar mejor integración del nuevo ámbito en la ciudad.
- Condiciones de las parcelas.
- Condiciones de la edificación y usos.
- Localización de las reservas de suelo para los elementos de las redes públicas de nivel local.

1.4.9. Documentación

A la documentación clásica de Memoria, Planos, Normas Urbanísticas y Catálogo, la LSCM (Art. 49) añade la obligación de acompañar el PPRI con un "informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento". Además, se sustituye el tradicional estudio económico financiero y plan de etapas por un genérico documento de "Organización y gestión de la ejecución", en lógica correspondencia con el propósito de la Ley de desprogramar el planeamiento y programar la ejecución. De cualquier manera, este nuevo documento deberá contener por fuerza un estudio del coste económico de implantación de los servicios urbanos y demás gastos de urbanización, además de un calendario para la ejecución de las unidades y la edificación de los solares (Art. 78).

1.5. EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-7 " LOS PEÑOTES"

1.5.1. Descripción y justificación del ámbito de planeamiento

El ámbito queda definido por las fincas que lo componen y se puede describir en sentido horario desde el Sur por las siguientes referencias:

- Borde interior de acera de la vía de servicio de la carretera de enlace entre la M-603 y la A-1.
- Borde exterior de la franja de terreno referida en el Convenio del 24 de febrero de 1995 que se adjunta en el Anexo III esta Memoria.
- Borde Este de la carretera M-603, ahora centro de la mediana entre ésta y la vía de servicio particular que discurre en paralelo a ella.

- Linde con la zona de equipamientos de la sección 7-26 Institutos, al Norte - Borde exterior de la porción de terreno consignado en el Acta de ocupación que se adjunta en el Anexo III de esta Memoria.
- Linde con la zona de equipamientos de la sección 7-26 Institutos, al Norte.
- Linde con la urbanización de viviendas unifamiliares de Cuestablanca, al Este y Norte.
- Linde con la zona de dominio público del lazo de la carretera de enlace entre la M-603 y la A-1.

El ámbito de actuación queda caracterizado por el Centro de Jardinería "Los Peñotes", situado en la zona sur del mismo. El Centro de Jardinería es ya una instalación fuertemente consolidada por el tiempo que, dedicada desde los años sesenta a la venta de especies vegetales, así como de los elementos complementarios necesarios, incluida la venta de animales domésticos. La parcela del Centro de Jardinería está ampliamente ocupada por sus instalaciones compuestas de invernaderos, marquesinas, umbráculos, edificios convencionales y bancales para la exposición y venta en maceta de especies vegetales, dispuestas de una manera orgánica y adaptadas a la topografía del terreno, con gran presencia de masas verdes entre la edificación.

El ámbito comprende también una parcela, con frente a la carretera M-603, ocupada por una instalación de venta de materiales de construcción, si bien ésta tiene menos presencia que la de "Los Peñotes". Esta instalación cuenta con dos edificaciones, una de las cuales recae en la banda de protección de la carretera M-603 y, por lo tanto, queda en situación de fuera de ordenación. Existen dos parcelas más, ambas vacantes; la mayor de ellas también da frente a la carretera M-603; y la otra, de mucho menor tamaño, está situada en el extremo Sureste junto al Centro de Jardinería.

El ámbito está dominado por las alturas circundantes, desde los equipamientos de la sección 7-26 Institutos al Norte, a la urbanización de viviendas unifamiliares de Cuestablanca por el Este, y por el enlace entre la M-603 y la A-1 al Sur, cuyo tronco central está sobreelevado respecto a las vías de servicio laterales, una de las cuales es la que linda con el ámbito y por la que éste tiene acceso. El ámbito presenta una orientación general hacia el Oeste y cuenta con una situación estratégica, en el cruce de las carreteras mencionadas y frente al núcleo de La Moraleja con el que se comunica por un paso inferior de la A-1.

El perímetro así definido coincide con el delimitado por el Plan General y su superficie, es de 84.059,60 m²; y ésta es, en consecuencia, la superficie del ámbito definida y adoptada por el PPRI.

En el Anexo III de la Memoria se incluyen los convenios establecidos entre la propiedad y el Ayuntamiento de Alcobendas para la ocupación de sendas franjas de terreno junto a la carretera de unión entre la M-603 y la A-1, y junto a la zona de equipamientos del Norte del ámbito.

1.5.2. Estructura de la propiedad

El suelo del ámbito del API 7 "Los Peñotes" está formado por las fincas que a continuación se describen, numeradas correlativamente en los planos de información del PPRI y cuyos datos registrales son los siguientes:

FINCA APORTADA	TITULAR REGISTRAL	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE REGISTRAL M2	SUPERFICIE REAL M2	PORCENTAJE DE PARTICIPACION POR FINCAS (%)	PORCENTAJE PARTICIPACION POR PROPIETARIO (%)
FA-1	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	60-4*	23558	21.931,19	21.931,19	26,0900%	76,2864%
FA-2	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	65-10*	652	7.288,00	9.498,41	11,2996%	
FA-3	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	75-4*	1871	1.358,70	736,74	0,8764%	
FA-4	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	70-10*	965	10.335,00	11.913,79	14,1730%	
FA-5	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	80-6*	1291	16.625,00	20.045,95	23,8473%	
FA-6	MARVAL S.A.	884	786	74-10*	588	11.041,95	11.494,43	13,6741%	13,6741%
FA-7	Marcial Guadalix Moreno y hnos.	720	623	142-1*	39684	1.017,00	1.825,00	2,1711%	2,1711%
FA-8	TRES 954 Gestion Inmobiliaria S.L.	49	38	4	3227	40,05	40,05	0,0476%	0,0476%
FAS	Patrimonio del Estado					6.574,04	6.574,04	7,8207%	7,8207%
FINCA TOTAL						76.210,93	84.059,60	100,0000%	100,0000%

1.5.3. Estructura urbanística existente: Redes públicas

1.5.3.1. Red de infraestructuras

Compuesta por las infraestructuras viarias que delimita el ámbito por el Sur y Oeste. Al Sur, la carretera de Alcobendas a La Moraleja que enlaza la M-603 y la A-1. Al Oeste, la M-603.

La accesibilidad al ámbito se realiza por las vías de servicio de dichas carreteras, una de las cuales, la correspondiente a la M-603, ha sido ejecutada de manera particular por los propietarios del ámbito, todavía no está cedida al Municipio y es susceptible de una nueva ampliación requerida por la CAM (plano "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñoles", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", octubre 2010), que se actualiza el presente Documento de PPRI (conexión del nuevo viario local con la vía de servicio de la M-603).

La otra, la de la carretera de Alcobendas a La Moraleja que enlaza la M-603, está construida sobre 1.365 m² de terreno ocupados a D. Juan Diego Salmerón Godoy, conforme se establece en el Convenio de 24 de febrero de 1995 firmado entre éste y el Ayuntamiento de Alcobendas, según el cual los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a dicho suelo pertenecerían a su antiguo poseedor y actual propietario, y cuya copia se adjunta en el Anexo III de esta Memoria.

1.5.3.2. Red de equipamientos

En el límite Norte del ámbito se encuentra la zona de equipamientos de la sección 7-26 Institutos. Sobre un terreno colindante con ésta y dentro del API-7, D. Juan Diego Salmerón Godoy convino la ocupación de 903,70 m² de suelo a favor del Ayuntamiento para la regularización de las instalaciones deportivas contiguas. De dicha ocupación, se adjunta en el Anexo III de esta Memoria, copia del Acta levantada el 18 de diciembre de 1996, según la cual los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a dicho suelo se imputarían a la actuación urbanística API-7, de esta manera el propietario permite la ocupación, que se efectúa a cuenta de las cesiones futuras, con garantía de los aprovechamientos que correspondan. Este suelo, perteneciente al API 7 "Los Peñoles" y ya ocupado por el Ayuntamiento es el calificado por el PPRI como zona de equipamiento local EQL.

1.5.3.3. Red de servicios

En el Anexo IV de esta Memoria, en el epígrafe correspondiente a Memoria Informativa, se refieren las infraestructuras exteriores al ámbito de planeamiento a las que acometerán las redes de servicios urbanos propuestos en este PPRI.

1.6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN

1.6.1. Estructura de la ordenación pormenorizada

La ordenación del ámbito concentra, por zonas, la parcelación actual, compuesta de nueve fincas pertenecientes a cuatro propietarios, cuatro de las cuales se encuentran actualmente en uso. Se propone la siguiente parcelación orientativa:

- El Centro de Jardinería "Los Peñotes", que ocupa parcialmente tres de ellas (1, 2 y 3), debe mantener su uso y su ubicación principal. Para ello se regulariza el límite noroeste (paralelo a la M-603) de la parcela 1, anexionando parte de la finca 2.
- La parcela del Almacén de venta de materiales de construcción debe transformarse a usos terciarios y no mantendrá su ubicación actual exacta, aunque sí mantiene su frente principal a la M-603. Se reserva una parcela que agrupa una parte de su actual finca (6) con la finca 4 y la parte de la finca 1 no ocupada por el Centro de Jardinería.
- Las dos restantes fincas de la misma propiedad que el Centro de Jardinería (4 y 5) y la parte de la finca 6 que no ocupará el Almacén de venta de materiales de construcción están agrupadas y se destinarán a uso terciario y las correspondientes cesiones para los sistemas locales (zona verde y viario).
- La finca restante (7), al Este del Centro de Jardinería, se mantiene independiente respecto de éste y se destinará a sistemas generales (reserva de Red General) y a zona verde local.
- La finca 8 queda incorporada dentro de los usos terciarios
- La finca 9 correspondiente a la desafectación del Arroyo Calabozos y que atravesaba todo el ámbito queda incorporada a los distintos usos que se le superponen.

La circunstancia de que el ámbito esté delimitado por carreteras ha sido determinante en la ordenación. Las áreas edificables y de uso público deben, pues, alejarse de las lindes exteriores. El Centro de Jardinería "Los Peñotes" ocupa el frente de la carretera de Enlace de la M-603 con la A-1 y tiene su acceso por una vía de servicio.

En la ordenación propuesta se han dispuesto seis zonas lucrativas. El Centro de Jardinería "Los Peñotes" se mantiene en la zona M.C.J. (Mantenimiento de Centro de Jardinería), con su acceso por la vía de servicio del Enlace de la M-603 con la A-1.

El resto de suelo lucrativo lo constituyen cinco zonas de uso T.O.C. (Terciario Oficinas Comercial), B, C, D, E Y F, que se disponen en el frente de la M-603 y en el frente del nuevo viario local. Las que se disponen en el frente de la M-603 son lo suficientemente profundas para que puedan ser edificadas respetando las zonas de protección de las carreteras. Éstas últimas tienen su acceso por una vía de servicio que se actualiza con el diseño incorporado en el documento de "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", informado favorablemente en fecha 29 de noviembre de 2011, por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid. En este diseño se incluye su cruce con el nuevo viario local que va desde esta vía de servicio hasta unirse en una nueva rotonda de tres brazos con la calle Federico Chico Mendes.

En el extremo Nordeste, conforme se dispone en la ficha de planeamiento, se ubica la zona verde local de mayor tamaño. Esta zona linda con una zona exterior al ámbito que se encuentra entre el límite del ámbito y la parcela de la Residencia de Tercera edad, y que actualmente es un talud sin uso, por lo que siguiendo los criterios del Ayuntamiento será urbanizada junto con la zona verde local como zona exterior al ámbito.

Al norte del ámbito se establece una cesión de suelo para equipamiento que regulariza la zonificación entre los equipamientos de la sección 7-26 Institutos y los usos terciarios del API-7. El suelo correspondiente a esta cesión se encuentra ya ocupado por el Ayuntamiento conforme se documenta en el Acta de Ocupación cuya fotocopia se adjunta en el Anexo III de esta Memoria.

Para garantizar la continuidad de la red viaria propuesta, la estructuración de estas zonas se realiza mediante el trazado de la nueva calle que parte perpendicular a la vía de servicio de la M-603 y la enlaza, a través de una parcela de uso dotacional propiedad del Ayuntamiento (a requerimiento del mismo), en una glorieta de tres brazos compensados con la calle Chico

Mendes de la urbanización Cuestablanca, separando la banda de parcelas destinadas a uso terciario de oficinas y comercial en dos. Esta nueva calle hace accesible la zona verde desde el ámbito y desde la urbanización colindante, y proporciona un frente adicional de accesos, desde el interior del ámbito, al Centro de Jardinería que ahora puede contar con una nueva entrada.

Las superficies resultantes de la ordenación son las siguientes:

CALIFICACIÓN DEL SUELO				SUPERF. NETA PARCELA m ²	EDIFICAB. USO CARACTERÍST. m ²	COEF. HOM.	EDIFICAB. DE CADA USO
RED PÚBLICA GENERAL							
RED DE INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN - VIARIO GENERAL (INCLUIDO 1365 m ² DEL CONVENIO DE 24 FEBRERO 1995)							
		RG-1		9.757,00			
		RG-2		409,00			
TOTAL SUELO DE LA RED PÚBLICA GENERAL				10.166,00			
RED PÚBLICA LOCAL							
RED DE EQUIPAMIENTOS - ZONA VERDE LOCAL							
		ZVL-1		5.593,00			
		ZVL-2		1.404,00			
		ZVL-3		1.645,00			
EQUIPAMIENTO LOCAL							
		EQL		904,00			
RED DE SERVICIOS - VIARIO LOCAL							
		VL		4.565,00			
TOTAL SUELO DE LAS REDES LOCALES				14.111,00			
TOTAL SUELO PÚBLICO				24.277,00			
SUELO LUCRATIVO							
ZONA MCJ - TERCIARIO COMERCIAL							
		PARCELA A		22.924,00	3.614,05	0,55	6.571,00
ZONA TOC-TERCIARIO OFICINAS-COMERCIAL							
		PARCELA B Gr.1		16.048,00	8.750,00	1	8.750,00
		PARCELA C Gr.1		6.750,00	2.776,00	1	2.776,00
		PARCELA D Gr.1		9.560,60	4.243,82	1	4.243,82
		PARCELA E Gr.1		4.000,00	3.302,34	1	3.302,34
		PARCELA F Gr.2		500,00	430,18	1	430,18
TOTAL SUELO LUCRATIVO				59.782,60	23.116,39		26.073,34
TOTAL ÁMBITO				84.059,60	23.116,39		26.073,34

Elementos de las redes públicas

Son "el conjunto de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integro." (Art. 36 LSCM). Son de cesión obligatoria y gratuita al Municipio y han de entregarse libres de cargas y urbanizadas (Art. 91 y 95 LSCM).

En lo que respecta a cesión de terrenos para elementos de las redes públicas generales, la nueva LSCM dispensa de su obligatoriedad a los suelos urbanos hasta la adaptación a la misma de la totalidad del Plan General (DT 4º). No obstante, las **reservas de suelo para la red general de infraestructuras**, en el

cruce de la M-603 con la carretera de enlace de la M-603 con la A-1, son determinaciones estructurantes de Plan General y deben cederse libre y gratuitamente. En este sentido el Plan Parcial delimita dentro del ámbito del API 7 una zona de red general viaria como mejora de la intersección de las carreteras M-603 y de Alcobendas a la A-1 y otra zona en el acceso sur a la Urbanización Cuestablanca desde el Enlace, en esta última se ha ensanchado su acera para mejorar su acceso peatonal. Todos estos elementos de la **red general de infraestructuras de comunicación** del ámbito comprenden una superficie de 10.166,00 m², en la que se incluyen:

- 1.365 m² de suelo ocupado para el ensanche de la carretera de enlace entre la M-603 y la A-1, según se documenta en el Convenio de 24 de febrero de 1995, cuya copia se adjunta en el Anexo III de esta Memoria.
- Banda paralela a la M-603, para ampliar la vía de servicio existente, según modificación requerida por la CAM (plano de Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas, presentada en octubre de 2010 y actualización con el presente PPRI).

El PPRI ordena y califica suelo para los elementos de las **redes públicas de nivel local** en la cuantía de 14.111,00 m², de los cuales 8.642 m² son de zona verde local, 904 m² de equipamiento local, y 4.565,00 m² de viario local.

La zona verde local se ha distribuido en tres zonas: la ZVL1 de 5.593 m², ubicada en la zona noreste del ámbito con acceso desde el nuevo viario local; la ZVL2 de 1.404,00 m², ubicada cerca de la confluencia entre la M-603 y el Enlace de ésta con la N-I, con acceso desde dicho Enlace; y, por último, la ZVL3 de 1.645 m², ubicada al sur del acceso sur de la urbanización Cuesta Blanca, que tiene acceso desde el Enlace de la M-603 con la N-I.

La cantidad total de suelo público calificado por el PPRI, como se detalla en el cuadro anterior, es de 24.277,00 m², equivalente al 28,88% de la superficie total del ámbito.

En cuanto a las redes públicas locales, la LSCM determina la cesión de 30m² de suelo por cada 100 m² construidos de cualquier uso, de los cuales, al menos el 50% ha de ser para el sistema de espacios libres públicos arbolados. El PPRI cumple este estándar de redes locales.

Para la edificabilidad total contemplada en el ámbito de 26.073,34 m², una vez sumadas las edificabilidades de cada uso, se necesitarían en aplicación de la LSCM las siguientes cesiones:

Zona verde (mínimo 50 %)	$0,5 \times 26.073,34 \times 30 / 100 = 3.911,00 \text{ m}^2$
Resto de equipamientos y servicios	$0,5 \times 26.073,34 \times 30 / 100 = 3.911,00 \text{ m}^2$
Total	7.822,00 m²

El siguiente cuadro justifica el cumplimiento de las reservas de suelo para redes públicas:

REDES PÚBLICAS - NIVELES Y SISTEMAS	LSCM		MOD. PPRI
REDES SUPRAMUNICIPALES	EXIGIBLES SÓLO EN SUELO URBANIZABLE		---
REDES GENERALES	INFRAESTRUCTURAS	NO EXIGIBLES EN SUELO URBANO (salvo determinaciones estructurantes fijadas en PGOU)	10.166,00
	EQUIPAMIENTOS		---
	SERVICIOS		---
REDES LOCALES - EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	30 m ² s / 100 m ² c	7.822	4.565,00
			904,00
ZONA VERDE	ZONA VERDE ≥ 50%	≥ 3.911	8.642,00
CESIÓN TOTAL DE SUELOS PARA REDES PÚBLICAS (m²)			24.277,00

1.6.2. Dotación de aparcamiento en el ámbito.

La dotación de aparcamiento considerada para las zonas lucrativas, a ubicar en el interior de cada parcela, es:

- Para el uso Terciario Oficinas y Comercial (zona TOC): 1 plaza por cada 50 m² edificables, en virtud del artículo 162 de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones de Alcobendas.
- Para el uso Terciario Comercial Mantenimiento de Centro de Jardinería (zona MCJ): 1 plaza por cada 235 m² de superficie de parcela. Se ha tomado como referencia el m² de superficie de parcela atendiendo a las particulares condiciones del uso de MCJ en relación con cualquier otro uso terciario comercial, dado que esta actividad comercial necesita menos edificabilidad que otras tipologías comerciales a la hora de exponer su mercancía y más superficie abierta de exposición de especies vegetales.

1.6.3. Zonificación

El PPRI ha delimitado cinco zonas de ordenación pormenorizada:

- Zona MCJ.- Mantenimiento de Centro de Jardinería
- Zona TOC.- Terciario de oficinas y comercial
- Zona ZVL.- Zona verde Local
- Zona EQ.- Equipamiento
- Zona VL.- Viario
- Zona RG.- Red General

Cada una de ellas se dota de normas particulares para las parcelas, la edificación y los usos en orden a alcanzar los objetivos establecidos por la ficha del Plan General, de forma principal, el mantenimiento del vivero o Centro de Jardinería y el establecimiento del uso global Terciario.

La zonificación establecida por el PPRI contempla la zona MCJ, cuyo uso característico es el terciario comercial centro de jardinería, al frente de la carretera de enlace entre la M-603 y la A-1, correspondiente con los terrenos ocupados actualmente por el Centro de Jardinería. La zona TOC, cuyo uso característico es el terciario oficinas y comercial, se ordena en el frente de la M-603 y del viario local de nueva creación.

Las zonas correspondientes a los suelos públicos se ordenan de acuerdo a los intereses del municipio; la ZVLI (como zona verde principal) en el Nordeste del ámbito, la de EQ junto a los equipamientos de la sección 7-26 Institutos, el viario local conectando con el viario de la urbanización Cuesta Blanca en una gran rotonda, mejorando la accesibilidad de las parcelas resultantes, y el viario de carácter general ubicado al Sur y Oeste del ámbito.

1.6.4. Mantenimiento del Centro de Jardinería "Los Peñotes"

Entre los objetivos de la ficha del Plan General está el "mantenimiento del vivero", se trata de la actividad del Centro de Jardinería "Los Peñotes", ya citado.

La condición impuesta por el Plan General, de mantenimiento del vivero, es posible con la regulación y la integración del uso en la ordenación de la zona ocupada por dicha actividad. Ello se consigue, permitiendo el mantenimiento de las edificaciones y estableciendo unos usos característicos y permitidos que regulen la citada actividad.

En orden a lo dispuesto en el Art. 40.3 de la LSCM, el Plan Parcial distingue distintas zonas, asignando un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, estableciendo relaciones de ponderación entre las distintas zonas y cada uno de los posibles usos pormenorizados, en virtud del artículo 38.3.b).

De esta manera, en tanto en cuando se impone por parte del PGOU la condición de mantener el uso de vivero, creando así un subtipo de uso comercial no regulado en su apartado de usos, y dado que el metro cuadrado de edificabilidad de este uso, destinado principalmente a exposición y almacenaje de especies vegetales, tiene un valor en el mercado bastante menor que m² de uso terciario oficinas y comercial (comercial distinto a centro de jardinería), al aprovechamiento asignado a la zona MCJ se le aplicará un coeficiente de homogenización del 0,55 para convertirlo en edificabilidad MCJ, mientras se mantenga el uso del vivero.

En el supuesto de que la actividad terciaria-comercial "Centro de Jardinería" cese por completo, la parcela A pasará a regularse por la norma zonal TOC, lo que implicará que la edificabilidad será de uso característico TOC, con un máximo de 3.614,05 m² edificables. En tanto no se produzca el cese de la actividad la parcela se regulará por la norma zonal MCJ, con un máximo de 6.571 m² de edificabilidad de uso comercial Centro de Jardinería.

1.6.5. Edificabilidad

La edificabilidad del API ha quedado definida, conforme a la ficha del PGOU adaptada a la terminología de la LSCM, por el coeficiente de edificabilidad de uso característico del ámbito en la cifra de 0,275 m² construidos del uso característico terciario por m² de suelo bruto.

Por aplicación de este coeficiente de edificabilidad a la superficie medida del ámbito, la superficie máxima edificable de uso característico terciario alcanza la cifra de 23.116,39 m²: $\{84.059,60 \times 0,275 = 23.116,39\}$

La edificabilidad de uso característico terciario (antes de homogeneizar) correspondiente a las parcelas existentes, por aplicación del coeficiente de edificabilidad de uso característico se expresa en el siguiente cuadro:

FINCA APORTADA	TITULAR REGISTRAL	SUPERFICIE REAL M2	APROV. TIPO M2/M2	SUP. EDIFICABLE DE USOS CARACT M2	CESION AYTO. 10%	SUP. EDIFICABLE SUSCEPTIBLE DE APROPIACION USO CARACT. (TOC) M2	PORCENTAJE DE PARTICIPACION POR FINCAS (%)	PORCENTAJE PARTICIPACION POR PROPIETARIO (%)
FA-1	Hortícola del centro S.L.	21.931,19	0,275	6.031,08	603,11	5.427,97	26,0900%	84,1071%
FA-2	Hortícola del centro S.L.	9.498,41	0,275	2.612,06	261,21	2.350,86	11,2996%	
FA-3	Hortícola del centro S.L.	736,74	0,275	202,60	20,26	182,34	0,8764%	
FA-4	Hortícola del centro S.L.	18.487,89	0,275	5.084,15	508,42	4.575,74	21,9997%	
FA-5	Hortícola del centro S.L.	20.045,95	0,275	5.512,64	551,26	4.961,37	23,8473%	
FA-6	MARVALL S.A.	11.494,43	0,275	3.160,97	316,10	2.844,87	13,6741%	13,6741%
FA-7	Marcial Guadalix Moreno y hnos.	1.825,00	0,275	501,38	50,19	451,69	2,1711%	2,1711%
FA-8	TRES 954 Gestion Inmobiliaria S.L.	40,05	0,275	11,01	1,10	9,91	0,0476%	0,0476%
FA9	Patrimonio del Estado	6.574,04	0,275	1.807,86	180,79	1.627,07	7,8207%	7,8207%
FINCIE TOTAL		84.059,60		23.116,39	2.311,64	20.804,75	100,0000%	100,0000%

El PPRI distribuye esta edificabilidad asignando a cada parcela de la ordenación pormenorizada una determinada cantidad de la misma en orden a conseguir los objetivos de ordenación ya referidos.

El uso global asignado por el Plan General al API-7 es el Terciario, y el uso pormenorizado característico es el Dotacional. Como usos pormenorizados prohibidos los usos Residencial e Industrial.

La LSCM, en sus Artículos 38.3.b y 40.3, confía al Plan Parcial la fijación de los coeficientes de homogeneización necesarios y convenientes para que la ordenación pormenorizada de los usos lucrativos cumpla los objetivos asignados, a la hora de materializar el aprovechamiento en edificabilidad de cada uso pormenorizado, y para que éstos no puedan suponer un cambio del uso global del ámbito (Art. 38.5.b).

Coefficientes de homogenización de usos

Los coeficientes de homogenización fijados por el PPRI son los siguientes:

- Terciario Oficinas y Comercial 1,00
- Terciario Mantenimiento del Centro de Jardinería 0,55

Se ha asignado el coeficiente 1 para el uso Oficina y Comercial por ser el que se establece de manera general a las zonas lucrativas ordenadas. El coeficiente de 0,55 se ha asignado al uso terciario comercial de Mantenimiento de Centro de Jardinería dada la diferencia de valor en el mercado inmobiliario del m² de edificabilidad para vivero o centro de jardinería en relación con el valor de la edificabilidad de uso terciario oficinas y comercial. Así pues, para equilibrar en justicia la edificabilidades de estos dos usos terciarios se ha asignado este coeficiente 0,55 al uso MCJ, teniendo en cuenta el diferente valor de estas edificabilidades y el mantenimiento de este uso como condición prevista en la ficha urbanística de este ámbito contenida en el PGOU. Este coeficiente se aplicará para materializar el aprovechamiento asignado a la zona MCJ en edificabilidad de MCJ, de forma que, en el supuesto de que cese la actividad del vivero por completo, este aprovechamiento se podrá traducir en edificabilidad TOC mediante la aplicación de un coeficiente 1.

Coeficiente de localización.

Se establece un coeficiente de localización sobre la parcela E, que se aplicaría en la operación reparcelatoria, con el objeto de equilibrar la diferencia de valor unitario que sufren las parcelas debido a las diferentes condiciones orográficas. El coeficiente funciona incrementando la edificabilidad de TOC que le corresponde al adjudicatario de la Parcela E, en aplicación del coeficiente 0,7, en detrimento del resto de la edificabilidad TOC adjudicada en el resto de parcelas.

De este modo se pretende compensar las parcelas de uso TOC en las que la pronunciada diferencia de cotas perjudica el valor de las mismas. La aplicación de este coeficiente supondrá un reparto equitativo de la edificabilidad TOC entre los propietarios, atendiendo al distinto valor de las parcelas, sin suponer en ningún momento un incremento de la edificabilidad del ámbito.

Por tanto, a la Parcela E se le aplicará en la reparcelación un coeficiente de 0,70 debido a la importante diferencia de cota existente, compensando así la diferencia de valor que esta característica produce.

Con la parcelación orientativa que se plantea en este PPRI, la distribución de la edificabilidad por parcelas resultantes de la ordenación y su totalización es la siguiente:

USO CARACTERÍSTICO TERCIARIO DE OFICINAS Y COMERCIAL		SUPERFICIE NETA SUELO LUCRATIVO m ²	EDIFICABILIDAD USO CARACTERÍSTICO (TOC) m ²	COEFICIENTES HOMOGENIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN	EDIFICABILIDAD DE CADA USO
PARCELA A	ZONA MCJ USO TERCIARIO	22.924,00	3.614,05	0,55	6.571,00
PARCELA B	ZONA USO TOC GR.1	16.048,00	8.750,00	1	8.750,00
PARCELA C	ZONA USO TOC GR.1	6.750,00	2.776,00	1	2.776,00
PARCELA D	ZONA USO TOC GR.1	9.560,60	4.243,82	1	4.243,82
PARCELA E	ZONA USO TOC GR.1	4.000,00	3.302,34	0,7	3.302,34
PARCELA F	ZONA USO TOC GR.2	500,00	430,18	1	430,18
TOTAL		59.782,60	23.116,39		26.073,34

1.7. CATÁLOGO

La zona carece de elementos protegidos por el Plan General por lo que el PPRI no contiene precisiones al respecto.

Se menciona este documento, no necesario en este PPRI, ya que la LSCM lo hace constar como parte integrante de la documentación de que debe constar un Plan Parcial.

1.8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La LSCM desprograma el planeamiento y programa la ejecución, en este sentido el documento que la Ley denomina Organización y Gestión de la Ejecución es novedoso, aunque su contenido: estudio económico para la implantación de los servicios y ejecución de la urbanización, y la fijación de plazos para la ejecución de las unidades y las edificaciones, es equivalente al de los anteriormente habituales Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas.

En efecto, la LSCM en numerosos artículos se refiere a la equidistribución de beneficios y cargas (Art. 14.2 b, 18.1.c, 39.3, 82 y siguientes, etc.) y a la realización de las obras de urbanización y a su valoración (95, 97, etc.), de lo que se deduce que deben valorarse los costes de urbanización para poder alcanzar los objetivos de distribución equitativa de beneficios y cargas que propone la Ley. De la misma manera el Artículo 78 establece que deben fijarse los plazos para la ejecución de las unidades y la edificación de los solares.

1.8.1. Delimitación de la unidad de ejecución

El Plan General define cada ámbito de planeamiento remitido como una unidad de ejecución (Epígrafe 2.2), de manera que no será necesario delimitarla de forma previa al inicio de la actividad de ejecución del planeamiento.

El PPRI asume que la totalidad del ámbito de actuación es una unidad de ejecución, a los efectos previstos en la LSCM.

1.8.2. Sistema de actuación

En la ficha de planeamiento del API 7 se fija el Sistema de Compensación para la ejecución del planeamiento por iniciativa privada. El PPRI así lo asume, pudiendo sustituirse la Junta de Compensación por un Convenio Urbanístico, conforme a lo dispuesto en la LSCM si existe acuerdo entre todos los propietarios del suelo.

1.8.3. Estudio económico

El PPRI valora económicamente la realización de las obras de urbanización del ámbito y la implantación de los servicios urbanos necesarios, así como su conexión con los sistemas exteriores. Las obras de urbanización son las correspondientes a las redes públicas definidas por el planeamiento y los servicios son los enumerados en el Anexo IV de esta Memoria, según se establece en el Artículo 97 de la LSCM.

1.8.4. Calendario de la ejecución

Los plazos para la ejecución de la unidad y la edificación de los solares se han establecido con criterios de flexibilidad y condicionados a la ejecución de las condiciones previas necesarias.

1.9. INFORME SOBRE LA INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

La LSCM establece de manera novedosa que los Planes Parciales deben acompañarse de un informe sobre la infraestructura de saneamiento.

Dicho informe debe ser emitido por el organismo administrativo correspondiente a la vista de las soluciones propuestas por el Plan Parcial para dicho servicio urbano.

El presente PPRI incorpora, en el Anexo IV de esta Memoria, las consideraciones sobre el diseño y las especificaciones técnicas referentes a la propuesta de red de saneamiento del API; y en un cuadernillo aparte, el Estudio Hidrológico de Saneamiento y Depuración.

El Órgano Ambiental emitió dos informes fechados, respectivamente, el 16 de marzo y 30 de julio de 2012 en los que se da por evacuado en sentido favorable el informe preceptivo y vinculante derivado del artículo 7.2 del Decreto 170/1998, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

La Modificación Puntual nº1 del PPRI del API 7 Los Peñotes no implica ninguna diferencia en materia de saneamiento (D 170/1998) con respecto al PPRI vigente en la actualidad y que ya fue objeto de informe por el órgano Ambiental.

El ingeniero redactor de los proyectos y estudios de saneamiento, D. Alberto J. Belinchón, certifica que la modificación no altera las condiciones de vertido por cuanto que:

- Las superficies de viario y zonas verdes permanecen idénticas
- Las edificabilidades también permanecen idénticas

Por este motivo, el caudal resultante para los distintos períodos de retorno y el punto de vertido son idénticos en el documento ya aprobado y en la modificación propuesta. Se adjunta certificado del ICCP redactor escaneado. Efectivamente, en octubre de 2011 se elaboró el Estudio Hidrológico y de Infraestructuras de Saneamiento (realizado en respuesta al Decreto 170/1998) con el fin de obtener el informe preceptivo y vinculante del órgano Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El Órgano Ambiental contestó favorablemente, como hemos señalado anteriormente, a través de los informes de 16 de marzo y 30 de julio de 2012, estableciendo las condiciones siguientes:

4.1- Respetto a la depuración de aguas residuales

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se deberán incluir artículos relativos a las Normas Particulares de Urbanización, en las que se haga referencia a:

- *Conformidad con las estimaciones de caudales generados por el desarrollo de la actuación urbanística:*
 - *El caudal medio de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el API-7 "Los Peñotes" no será superior a 180 m³/día.*
 - *De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (versión 2006), el caudal punta de aguas residuales generadas por el API-7 es 5,64 l/s, equivalente a 487 m³/día.*
- *Destino final de las aguas residuales generadas por el ámbito:*
 - *Las aguas residuales generadas por el API-7 "Los Peñotes" se tratarán en la EDAR Arroyo de la Vega, del Sistema de Depuración Arroyo de la Vega.*

4.2- Respetto a la Red de saneamiento

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se deberán incluir los artículos relativos a las Normas Particulares de Urbanización con referencia a cuanto sigue, y los planos de ordenación deberán incorporar su vinculación gráfica:

- *Conformidad con el tipo de red de saneamiento propuesta:*
 - *La red de saneamiento podrá ser unitaria, de acuerdo con la justificación aportada en el informe de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento y bajo las condiciones señaladas en el informe del Canal de Isabel II.*

4.3- Respetto a las conexiones a las infraestructuras generales

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se deberán incluir los artículos relativos a las Normas Particulares de Urbanización con referencia a cuanto sigue, y los planos de ordenación deberán incorporar su vinculación gráfica:

- *Conformidad con las conexiones a las infraestructuras generales:*
 - *No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco*

veces el caudal punta de aguas residuales aportadas por la actuación, es decir, 28,2 l/s, ó lo que es lo mismo 2.435 m³/día.

- *Condiciones en las que resultan admisibles las nuevas incorporaciones al sistema de colectores y emisarios a la EDAR destinataria de las aguas residuales generadas por el ámbito, así como las infraestructuras necesarias para ello:*
 - *La red de saneamiento interior del ámbito conectará a colectores de titularidad municipal, por lo que será el Ayuntamiento de Alcobendas quien deberá autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos.*

4.4- Respetto al riego de zonas verdes

- *Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.*
- *Con fecha 26 de enero de 1998, el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR Arroyo de la Vega, para el riego de zonas verdes del municipio de Alcobendas.*
- *En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.*
- *Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.*

4.5- Respetto a la afección al medio hídrico

- *El documento para aprobación definitiva, en su caso, deberá disponer de las autorizaciones o informes de afección sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico.*

4.6 - Respecto a las condiciones incluidas en este informe en relación con el cumplimiento del Decreto 170/1998

- El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación. Esa esta propuesta de ordenación a la que se refiere el mismo y considerando únicamente aspectos que conciernen a las condiciones ambientales y de funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento.
- Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar en el documento del proyecto de urbanización que se apruebe.

Así las cosas, estimamos que las condiciones establecidas se mantienen y se toman en consideración para el nuevo PPRI modificado y documentos que lo desarrollen.

ESTUDIO HIDROLÓGICO Y DE SANEAMIENTO EN CUMPLIMIENTO DE DECRETO 170/1998

El estudio elaborado para dar cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid de octubre de 2011, e informado favorablemente por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid en 2012, se considera suficiente dado que, como hemos dicho, la modificación del PPRI en nada altera las condiciones de vertido del API 7.

Además, el informe de 16 de marzo de 2012 de la DG de Evaluación Ambiental, establecía: "Cualquier modificación sobre lo previsto en el PPRI del API-7 "Los Peñotes" que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid".

Por tanto, de acuerdo con este informe y dado que la modificación puntual del PPRI no implica variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios y depuradoras, no será necesario que el órgano ambiental vuelva a informar, siendo válido por tanto, el informe ya emitido.

1.10. INFORME DE EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA ACÚSTICA SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

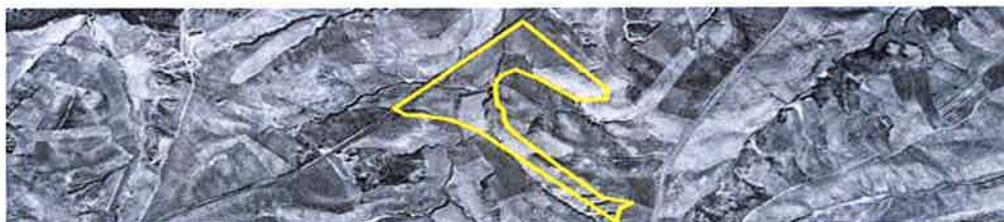
Se desarrolla a Continuación

JUNTA DE COMPENSACIÓN
Area de Planeamiento Incorporado 7 “Los Peñotes”
(API-7) del PGOU de ALCOBENDAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN PARCIAL DE
REFORMA INTERIOR DEL API 7 “LOS PEÑOTES”

ESTUDIO ACÚSTICO





INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	4
2.1 Fuentes de ruido en el ámbito.....	5
2.1.1 Carreteras.....	5
2.1.2 Otras fuentes.....	5
3. ESTUDIOS PREVIOS Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	5
3.1 Estudios acústicos elaborados.....	5
3.2 Zonificación acústica.....	6
4. NORMATIVA, LEGISLACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA.....	8
5. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL.....	10
5.1 Construcción del modelo de predicción:.....	10
5.1.1 Terreno.....	10
5.1.2 Edificación y otros obstáculos.....	10
5.1.3 Meteorología.....	10
5.1.4 Fuentes de ruido.....	11
5.1.5 Método de predicción y parámetros de las simulaciones.....	11
5.1.6 Definición de períodos horarios.....	12
5.1.7 Índices de evaluación.....	12
5.1.8 Presentación de resultados.....	13
5.2 Mapas de isófonas preoperacionales.....	13
6. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN POSTOPERACIONAL.....	14
6.1 Construcción del modelo de predicción:.....	14
6.1.1 Terreno.....	14



6.1.2	Edificación y otros obstáculos.....	14
6.1.3	Fuentes de ruido	15
6.1.4	Método de predicción y parámetros de las simulaciones	15
6.2	Mapas de isófonas postoperacionales	15
7.	ANÁLISIS ACÚSTICO	16
8.	MEDIDAS CORRECTORAS	17
9.	CONCLUSIONES	17
ANEXO I- Planos:		19



1. INTRODUCCIÓN

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Contaminación Acústica de la Modificación puntual nº1 del PPRI API-7 Los Peñotes en el municipio de Alcobendas (Madrid).

El estudio lo realiza la empresa EVALUACIÓN AMBIENTAL, con la colaboración de la ingeniería especializada en contaminación acústica CECOR SL.

El trabajo se ha realizado mediante la construcción de un modelo de predicción acústica, construido a partir de los datos cartográficos disponibles y de los datos de tráfico derivados del estudio de tráfico realizado. Los resultados obtenidos sobre la situación acústica tras la urbanización, han sido contrastados con los usos previstos en dicha ordenación.

El estudio se ha realizado en etapas, considerando una primera situación preoperacional correspondiente al escenario actual y una situación postoperacional, con la urbanización prevista. Posteriormente se han propuesto y valorado las medidas correctoras necesarias para cumplir con los Objetivos de Calidad Acústica de cada área de sensibilidad acústica.

Este estudio constituye la revisión del elaborado en enero de 2015, que fue tramitado con el documento de modificación puntual del PPRI, aprobado inicialmente y ha sido objeto de informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental (órgano ambiental) con fecha 7 de julio de 2015. Además en este estudio se corrigen y aclaran las cuestiones que ha señalado el órgano ambiental

El informe del órgano ambiental pone de manifiesto las siguientes cuestiones en materia de contaminación acústica (página 9 del informe) que se irán respondiendo a los largo de este documento:

4.9. Cumplimiento de la Ley 37/2003 y los Reales Decretos que la desarrollan.

Analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

• Respetto a las medidas correctoras.

Analizando las zonas de conflicto, se observa que las parcelas A, B, C, D, ZVL-2 y ZVL-3 incumplen los Objetivos de Calidad Acústica (OCAs) establecidos para la zonificación propuesta.

Deberán llevarse a cabo tanto las medidas preventivas (retranqueo en todas las parcelas de los edificios al viario) propuestas, como medidas correctoras no contempladas en el Estudio Acústico de la Modificación del Plan Parcial, para garantizar el cumplimiento de los OCAs establecidos para la zonificación acústica indicada en el propio Estudio Acústico.

Dichas medidas deberán incorporarse mediante, las correcciones pertinentes de la documentación que formaliza el contenido sustantivo de la Modificación Puntual del Plan Parcial, fundamentalmente, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas y Estudio Económico Financiero, en todo caso, con carácter previo la aprobación definitiva del mismo.

- **Respecto a la Zonificación acústica.**

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, disminuidas en 5 dB, de conformidad con el artículo 14.4 del Real Decreto.

Los suelos destinados a Red pública de equipamiento de zonas verdes o espacios libres, se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona en que se localicen.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructura de transporte, actividades,...) y las áreas residenciales se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito objeto del estudio se encuentra ubicado en Alcobendas, al suroeste del municipio de Alcobendas y al noroeste del municipio de Madrid.

El ámbito comprende un área de actuación, que está dividido en Parcelas (A a F), zonas de espacios libres para arbolado (ZVL1 a ZVL3), zonas de viarios y zona de equipamiento.

La superficie de suelo delimitada en este ámbito es de 84.059,6 m², correspondiendo 59.727,85 m² a las Parcelas (A-F) y 24.331,75 m² a las zonas de espacios libres para arbolado, zonas de viarios y zona de equipamiento.



Figura 1. Situación del ámbito "Los Peñotes"



2.1 FUENTES DE RUIDO EN EL ÁMBITO

2.1.1 Carreteras

Las carreteras son el principal foco de ruido en el entorno del ámbito, entre las que cabe destacar la carretera M-603, el tramo 34 que va desde el enlace con la M-603 hasta el cruce con la autovía del Norte A-1, y la autovía del Norte, que aunque ésta se localiza a mayor distancia y dada la alta capacidad, es importante considerarla en el estudio.

En el estado preoperacional y postoperacional se han tenido en cuenta las mismas fuentes de ruido, ya que el tráfico derivado del interior, no modificará sustancialmente la intensidad media diaria de las fuentes de ruido descritas anteriormente.

Los datos de tráfico de la autovía, A-1, han sido extraídos de los datos publicados por el Ministerio de Fomento y actualizados con fecha del 31 de diciembre de 2013.

Los datos de las carreteras, M-603 y tramo 34, han sido extraídos de los datos publicados por la Comunidad de Madrid y actualizados con fecha del 31 de diciembre de 2013.

2.1.2 Otras fuentes.

No se ha tenido en cuenta la presencia de otras fuentes de ruido en el entorno, por no existir líneas próximas de ferrocarril, ni industrias colindantes ni operaciones de aviación dentro de la zona de afección publicada por AENA.

3. ESTUDIOS PREVIOS Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

3.1 ESTUDIOS ACÚSTICOS ELABORADOS

A continuación se recogen los antecedentes de estudios de ruido correspondientes al Plan Parcial de Reforma Interior "Los Peñotes", dentro de los cuales se localiza el ámbito de estudio de este informe.

- En el año 2008 se hizo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 78/1999, un estudio acústico el cual fue considerado para la aprobación del Plan Parcial que se produjo en 2011.
- Como se ha comentado anteriormente, en enero de 2015, se elaboró un estudio acústico completo de esta Modificación Puntual del PPRI del API 7 Los Peñotes que fue tramitado con el documento aprobado inicialmente y ha sido objeto de informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 7 de julio de 2015.

- Adicionalmente, el municipio de Alcobendas ha realizado los Mapas Estratégicos de Ruido (MER). También, el Ministerio de Fomento ha realizado los MER correspondientes a la Autovía A-1.

3.2 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

En los estudios acústicos, citados en el apartado anterior, hay una propuesta de zonificación acústica por parte del Ayuntamiento de Alcobendas.



Figura 2. Zonificación acústica de Alcobendas

En concreto en la zona del ámbito de estudio, se ha considerado como una Zona acústica III. Área Tolerablemente ruidosa.

Como se puede observar en la zonificación actual, el ámbito de estudio está ubicado entre un área considerada especialmente ruidosa (industrial) con unas fuentes de ruido destacables, como son las carreteras M-603 y el tramo 34 de conexión en esta carretera y la Autovía A-1, y un área levemente ruidosa (residencial) ubicada al Sureste del ámbito.

El Real Decreto 1367/2007 establece, en su apartado 2 del "Anexo V-Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica", que "se estudiará la transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superen los 5 dB(A)".

En este caso tenemos un área de Tipo II (levemente ruidosa) muy próxima a un área de Tipo IV (especialmente ruidosa), separada por el ámbito objeto del presente estudio, por lo que está justificado el uso de zonas transición acústica entre estas dos áreas.



Por lo tanto se modifica ligeramente la zonificación acústica contemplada en el estudio elaborado en enero de 2015, contemplando dos zonas de transición acústica junto a las carreteras. Esta zonificación actual se muestra a continuación:

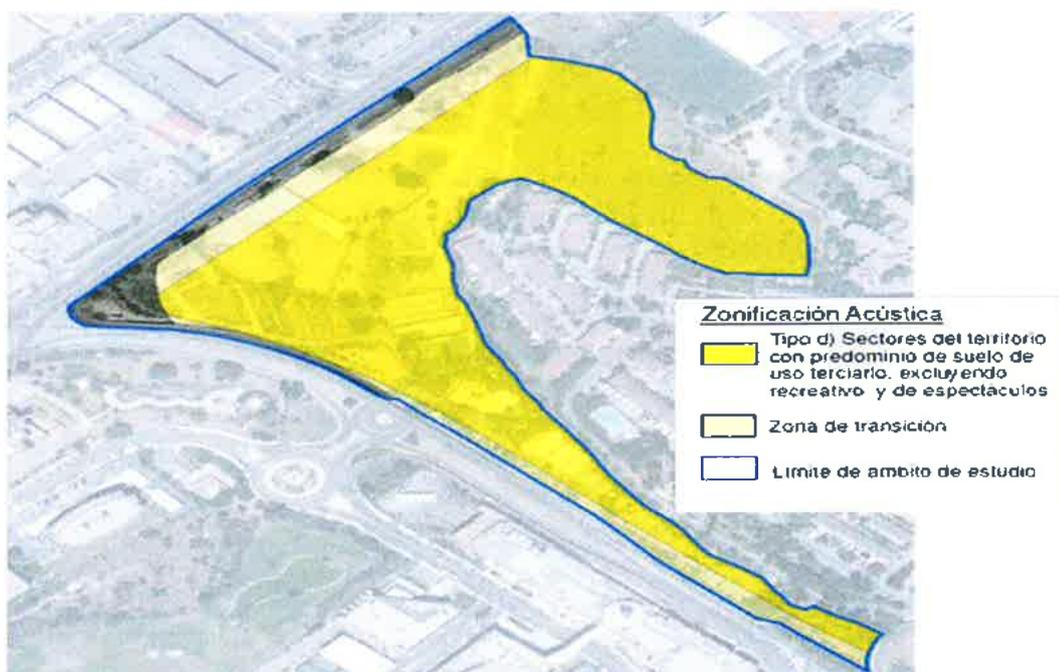


Figura 3. Zonificación acústica de Los Peñotes

Estas zonas de transición no tendrán uso específico y como dice el propio Real Decreto 1367/2007 al aplicar estos criterios a los espacios libres de separación entre áreas acústicas en las que una de ellas es residencial: "*Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.*"

Por lo tanto la mayoría del ámbito mantiene la zonificación como zona tipo d)- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario (actividades terciarias) distinto del contemplado en c) (recreativo y espectáculos). La zonificación acústica del área en estudio quedaría como muestra la figura 3.

Tipo d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario (actividades terciarias) distinto del contemplado en el c).

- Terciario hospedaje
- Terciario oficinas
- Terciario comercial
- Dotacional servicios - Administraciones.
- Públicas, Dotacional deportivo y Dotacional Servicios Públicos.

Figura 4. Usos contemplados para las áreas tipo d.



4. NORMATIVA, LEGISLACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

El Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, recoge en el artículo 2 que *"el régimen jurídico aplicable en la materia (la contaminación acústica) será el definido por la legislación estatal"*.

A estos efectos, el marco jurídico de aplicación para elaborar el presente estudio acústico lo constituye la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan:

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007.

A nivel Municipal existe la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Alcobendas, 27 de Noviembre de 2014, y define diferencias horarias con la legislación estatal. Según el Artículo 4 -Periodos horarios-, apartado 1, el día se divide en tres períodos: período día constituido por 12 horas continuas de duración, comprendido entre las 8.00 y las 20.00 horas; periodo tarde, comprendido entre las 20.00 y las 22.00 horas; y período noche, entre las 22.00 y las 8.00 horas. Los intervalos horarios así definidos harán aplicable un valor de los índices de ruido determinado según las tablas correspondientes.

Según este marco legislativo, ésta Ordenanza establece en el párrafo 1 del artículo 7 -Objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones-: *"Los objetivos de calidad acústica de los niveles sonoros ambientales aplicables a las áreas urbanizadas existentes están reflejados en la tabla A del apartado 1 del Anexo III de la presente Ordenanza y se evaluarán conforme a lo establecido en el apartado 2 del Anexo IV"*.

Para el establecimiento de los OCAs en este estudio, al igual que en el elaborado en enero de 2015, se considerará el API 7 como un área urbanizada existente, de acuerdo con las definiciones del artículo 2º del RD 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- a) Área urbanizada: superficie del territorio que reúna los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable para ser clasificada como suelo urbano o urbanizado y siempre que se encuentre ya integrada, de manera legal y efectiva, en la red de dotaciones y servicios propios de los



núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estando o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento.

Estas condiciones se cumplen para el API 7 del PGOU con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto citado (24 de octubre de 2007) ya que está considerado suelo urbano, al menos desde 1999 y cuenta con todos los servicios requeridos por la legislación urbanística sin otras obras que las de conexión.

Según esto los Objetivos de Calidad acústica aplicables serían los de la Figura 5.

1. Tipo de Área Acústica		2. Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	I	60	60	50
a	II	65	65	55
d	III	70	70	65
c	IV	73	73	63
b	V	75	75	65
f	VI	-	-	-

Figura 5. Objetivos de calidad acústica para ruido.

Por lo tanto los límites que marcan los Objetivos de Calidad Acústica en el desarrollo son 70 dB(A) para día y tarde y de 65 dB(A) para el periodo de noche en la zona terciaria.

En el informe de la DG EA de 7 de julio de 2015, con respecto a la interpretación de la normativa, se aprecia un error, dado que indican que ha de aplicarse lo establecido en el artículo 14.4 del RD 1367/2007 es decir, establecer los OCAs en 5 dB menos de los que se establecen para estas zonas, cuando esto se aplica a "...zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto...". El API 7 no responde a esta definición por lo explicado anteriormente.



5. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL.

5.1 CONSTRUCCIÓN DEL MODELO DE PREDICCIÓN:

El área de estudio se caracteriza para su simulación mediante la definición de los siguientes elementos geométricos: terreno, carreteras, edificios y obstáculos. Estos elementos deben ser obtenidos de distintas fuentes de información e integrados en un solo modelo simplificado y constituyen el escenario de propagación de ruido, objeto del estudio. Los mapas de ruido en el estudio han sido calculados a una escala única de 1:2.500.

5.1.1 Terreno

El terreno se modela a partir de la cartografía disponible a escala 1:2.500, y en 3D. La cartografía facilitada del propio proyecto de urbanización, que se ha completado con cartografía tridimensional procedente del Instituto Nacional Geográfico del MDT 5, con un mallado de puntos de cota con un espaciado 5x5. Esta ha sido revisada y simplificada para su exportación al modelo de cálculo.

5.1.2 Edificación y otros obstáculos

Los edificios están definidos por su cota de la base y el número de plantas. Toda la información relativa a la edificación (alturas de los edificios, áreas de los mismos...) y usos del suelo de la zona de estudio se obtiene a partir de los datos cartográficos disponibles, y se completan con los datos proporcionados por la oficina del Catastro del Ministerio de Hacienda.

Adicionalmente, se identifican todos aquellos objetos y obstáculos que pudieran tener un efecto significativo sobre la propagación sonora, tales como muros, diques, apantallamientos, etc.

El campo sonoro es modelado teniendo en cuenta las posibles reflexiones en los diversos obstáculos existentes, descartando fuentes sonoras ubicadas a más de 1000 m del receptor considerado. Se ha limitado el número de reflexiones a un máximo de dos.

5.1.3 Meteorología

Para todas las consideraciones al respecto se tomarán los valores recomendados en la guía WG-AEN. Por defecto se tomará una temperatura de 15° C y una humedad relativa del 70%.

Además se introduce el siguiente criterio en lo relativo a los porcentajes de ocurrencia de condiciones favorables a la propagación del ruido: período día: 50%, período tarde: 75% y período noche: 100%.



No se introducen datos relativos a direcciones de viento predominantes por no disponer de información adecuada al respecto.

5.1.4 Fuentes de ruido

Las fuentes de ruido consideradas han sido solamente las carreteras, según se justifica en el punto "2.1 Fuentes de ruido", a continuación se aportan los valores introducidos al programa de cálculo para cada una de ellas.

Carretera	IMH			% Pesados			Velocidad [Km/h]	
	Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche	Ligeros	Pesados
A-1	8736	5940	1398	4	4	4	120	100
M-603	1799	1152	288	6	6	6	80	80
Tramo 34	1486	1006	264	8	8	8	60	60

5.1.5 Método de predicción y parámetros de las simulaciones

Los datos obtenidos de los puntos anteriores han sido implementados en bases de datos vinculadas a elementos geométricos de cartografía (Sistema de Información Geográfica, GIS).

Desde estas bases de datos los datos son exportados al software dedicado para proceder al cálculo de los mapas de propagación acústica, y que también es empleado como herramienta de salida del cartografiado acústico. En concreto, para la implementación del cartografiado acústico se emplean las siguientes herramientas:

- *Software* **Datakustik Cadna A XL 4.3.1.**
Predicción sonora en exteriores.
- *Software* de gestión de Sistema de Información Geográfica (GIS) **Esri ArcVIEW 10.0.**



La herramienta fundamental de cálculo será Datakustik Cadna A, software de simulación de propagación acústica en el ambiente exterior en tres dimensiones, implementando los métodos estándares de cálculo establecidos legalmente. Los resultados son presentados como curvas isófonas en mapas horizontales o verticales.

A partir de los cálculos efectuados en el software anterior su implementación gráfica, tanto en formato papel como electrónico, se efectuará mediante la



herramienta Esri ArcVIEW. Este programa facilita la edición y generación de mapas con las reseñas principales en el mapa.

En el Anexo II del Real Decreto 1513/2005 se establecen los métodos recomendados para la obtención de los índices de ruido aplicables para la cartografía acústica. Los niveles sonoros generados se refieren a un período normalizado de un año. Para el caso concreto de este estudio, los métodos a emplear serán:

- **Ruido de tráfico rodado:** modelo de cálculo nacional francés NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTU-LCPC-CSTB) recogido en el *Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, Journal Officiel du 10 mai 1995, Article 6* y en la norma francesa XPS 31-133.
- **Ruido de tráfico ferroviario:** Método Nacional de cálculo de los Países Bajos, publicado como "*Reken – en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaai '96, Ministerie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 20 november 1996*", adaptado a lo exigido a la Directiva 2002/49/CE, recogido en el Anexo II del RD 1513/2005 que desarrolla la Ley de Ruido.
- La **propagación acústica** ha sido calculada mediante las directrices de la norma internacional ISO 9613-2: "Acoustics - Attenuation of sound during propagation outdoors - Part 2: General method of calculation".

5.1.6 Definición de períodos horarios

Los períodos horarios establecidos en la legislación de aplicación son:

- Período **día** (8:00 – 20:00h): 12 horas
- Período **tarde** (20:00h – 22:00h): 2 horas
- Período **noche** (22:00 – 8:00h): 10 horas.

5.1.7 Índices de evaluación

De acuerdo a los límites sonoros establecidos en la legislación de aplicación, los parámetros de cálculo del modelo serán los siguientes:

- **L_d** (Nivel equivalente día): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos *día* de un año.
- **L_t** (Nivel equivalente tarde): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período vespertino, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos *tarde* de un año.



- L_n (Nivel equivalente noche): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período noche, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos *noche* de un año, con horario entre (23:00 - 7:00)

Los cálculos se realizarán mediante análisis en bandas de frecuencia de octava. El espectro de emisión y propagación sonora estará definido entre 63 Hz y 8 kHz, si bien la representación de los resultados se realizará en banda ancha con ponderación frecuencial A.

5.1.8 Presentación de resultados

Los resultados del estudio se mostrarán en general de forma gráfica mediante curvas isófonas a color en 2D, representando los índices de evaluación descritos en el apartado anterior para los períodos día, tarde y noche a 4 m de altura.

La leyenda de colores empleada para la representación de los niveles sonoros es la siguiente:

Nivel sonoro (dB(A))			
	<45		60-65
	45-50		65-70
	50-55		70-75
	55-60		>75

Tabla 1. Leyenda de colores

5.2 MAPAS DE ISÓFONAS PREOPERACIONALES

Los resultados del modelo preoperacional no han podido ser calibrados y validados al carecer el estudio de mediciones experimentales o mapas de ruido accesibles.

Una vez procesado el modelo se obtienen los mapas de ruido del área en la situación preoperacional. Los mapas completos de niveles globales para la situación preoperacional se pueden consultar en el Anexo I.

Las carreteras M-603 y el tramo 34 de conexión en esta carretera y la Autovía A-1 son los principales focos de ruido sobre API 7.



Figura 6. Mapas de ruido pre operacionales

Durante el día y la tarde la isófona de 70 dB(A) y durante la noche la isófona de 65 dB(A), en color rojo y naranja, respectivamente, superan la línea de la ordenación en su uso terciario.

6. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN POSTOPERACIONAL.

6.1 CONSTRUCCIÓN DEL MODELO DE PREDICCIÓN:

El modelo de predicción de ruido postoperacional se ha construido a partir del preoperacional, modificando la cartografía allí donde se prevé que cambie en el ámbito y ampliando y modificando las fuentes de ruido previstas. Los mapas completos de niveles globales para la situación postoperacional se pueden consultar en el Anexo I.

6.1.1 Terreno

La cartografía tridimensional del desarrollo en su fase postoperacional ha sido reconstruida a partir de los datos topográficos disponibles. Partiendo de la cartografía tridimensional preoperacional se han realizado modificaciones de aquellas zonas en las que el plan modificará la orografía respecto a la situación actual.

6.1.2 Edificación y otros obstáculos

En la zona a urbanizar, en la situación postoperacional, se han tenido en cuenta edificios, a partir de las Parcelas definidas considerando los retranqueos y alturas definidas en las Normas urbanísticas particulares de las zonas, de fecha de febrero de 2011.

- a. Retranqueos definidos en los edificios.



(...)En todo caso la separación de las edificaciones a los linderos no afectados por la franja de protección será de al menos diez (10) metros para el uso TOC grado 1 y de tres (3) metros para uso TOC grado 2.

b. Altura de los edificios.

(...)Para el uso TOC grado 1 se establece una altura máxima de la edificación de 20,00 m. y para el uso TOC grado 2 se establece una altura máxima de 12 m. En el caso concreto de los edificios de las pastillas B TOC gr 1 y C TOC gr 1, en este estudio acústico, se ha establecido una altura de 10 metros de acuerdo al uso definido.

También, la DG de Carreteras de la Comunidad de Madrid ha establecido una zona de protección de 25 metros desde la arista de explanación exterior de la M603, por tanto la parcela deberá tener ese retranqueo en su lado que mira a la M603.

6.1.3 Fuentes de ruido

Las fuentes de ruido consideradas son las mismas que en la situación preoperacional, considerando que el flujo de tráfico derivado del ámbito de estudio no modifica sustancialmente los valores de IMH de las carreteras consideradas. Los datos se pueden consultar en el apartado 5.1.4. Fuentes de ruido.

6.1.4 Método de predicción y parámetros de las simulaciones

No hay diferencias en cuanto al método utilizado para la fase preoperacional.

6.2 MAPAS DE ISÓFONAS POSTOPERACIONALES

La situación que debe ser tenida en cuenta para verificar el cumplimiento de los requisitos de la legislación, es una situación equivalente media a lo largo de todo el año.

En la Figura 7 se pueden ver los mapas de ruido generados para la situación prevista.

En el periodo de día y tarde la isófona de 70 dB(A) y en noche la isófona de 65 dB(A), en color rojo y naranja, respectivamente, superan la línea de la ordenación solamente en aquellas áreas calificadas como zonas de transición no así las de su uso terciario (d).

En el punto siguiente se analiza el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica. Como hemos comentado, las áreas consideradas con uso terciario en el ámbito no están afectadas por niveles que superen los OCA.



Figura 7. Mapas de ruido postoperacionales

7. ANALISIS ACÚSTICO

Los mayores niveles acústicos se producen en las zonas que están más cerca de la carretera M-603 y el tramo 34, que han sido previamente consideradas como zonas de transición acústica.

Como hemos señalado y es importante destacar, las áreas consideradas con uso terciario en el ámbito no están afectadas por niveles que superen los OCA.

Los edificios proyectados, en la situación postoperacional, se han definido para la situación más conservadora, tanto en superficie como en altura. Esto es, en el caso concreto del lado de la carretera M-603 (incluyendo la vía de servicio), se ha considerado una distancia entre ésta y los edificios proyectados de 25 metros, según exigencia mínima de la DG de carreteras de la Comunidad de Madrid. También se ha considerado el retranqueo mínimo en los edificios, según se ha definido anteriormente, en función de la tipología de 10 metros para grado 1 y 3 metros para grado 2.

Atendiendo al nivel acústico de las isófonas y a los usos previstos, se puede trazar un mapa de conflicto, con las áreas del territorio en las que se incumplen los OCAS según el uso previsto.

En la siguiente figura hay una captura de este plano, el cual se ha adjuntado en el Anexo I. Se puede apreciar gráficamente que no hay zonas de conflicto en el ámbito al ser consideradas zonas de transición aquellas sensiblemente coincidentes con las áreas de conflicto presentadas en el estudio elaborado en enero de 2015.



Figura 8. Mapa de conflictos frente a ordenamiento de usos.

8. MEDIDAS CORRECTORAS

Las normas urbanísticas del ámbito ya prevén un área de retranqueo en todas las parcelas de los edificios a los linderos, por lo que en la definición final de los edificios los niveles acústicos podrán ser menores, ya que se ha considerado la situación máxima de ocupación en superficie. Por lo tanto no hay necesidad de plantear medidas correctoras acústicas en el ámbito, bajo las premisas de usos y ocupación anteriormente expuestas.

9. CONCLUSIONES

Se ha elaborado un Estudio de Contaminación Acústica para la Modificación puntual del Plan Parcial de Reforma Interior API-7 Los Peñotes, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos de desarrollo y la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Alcobendas, de 27 de Noviembre de 2014, considerando alcanzados los objetivos planteados inicialmente así como los establecidos en la legislación vigente.

El estudio se ha realizado mediante modelos de predicción acústica, uno preoperacional que contempla la situación acústica actual y otro postoperacional, que contempla las modificaciones topográficas y funcionales que contempla el ámbito, y que refleja los niveles de emisión de ruido previstos para la situación de urbanización prevista.



El sector ha sido considerado con un uso mayoritario terciario (tipo de área acústica d), si bien se han definido dos zonas de transición acústica, tal y como las define el Real Decreto 1367/2007, por estar en la confluencia de dos zonas con más de 5 dB(A) de diferencia en los objetivos de calidad acústica. Los límites que marcan los Objetivos de Calidad Acústica en la zona tipo d) del desarrollo son 70 dB(A) para día y tarde, y de 65 dB(A) para el periodo de noche.

Tras analizar los Mapas de ruido resultantes para los periodos de día, tarde y noche, así como los mapas de conflicto, se ha comprobado que no hay zonas de conflicto acústico (áreas de territorio donde no se cumplen los Objetivos de Calidad Acústica) en el ámbito objeto de estudio. Por ello, técnicamente no es necesaria la implantación de medidas correctoras acústicas.

Se puede concluir que el área destinada para uso terciario es apta para su urbanización desde el punto de vista acústico.

En Madrid a 24 de julio de 2015.

Por Evaluación Ambiental, S.L.

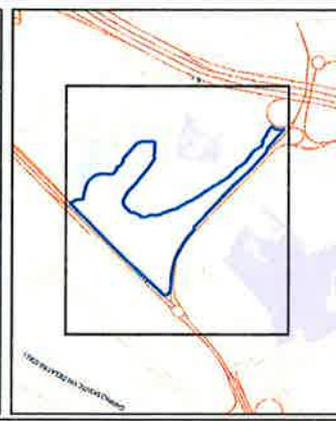
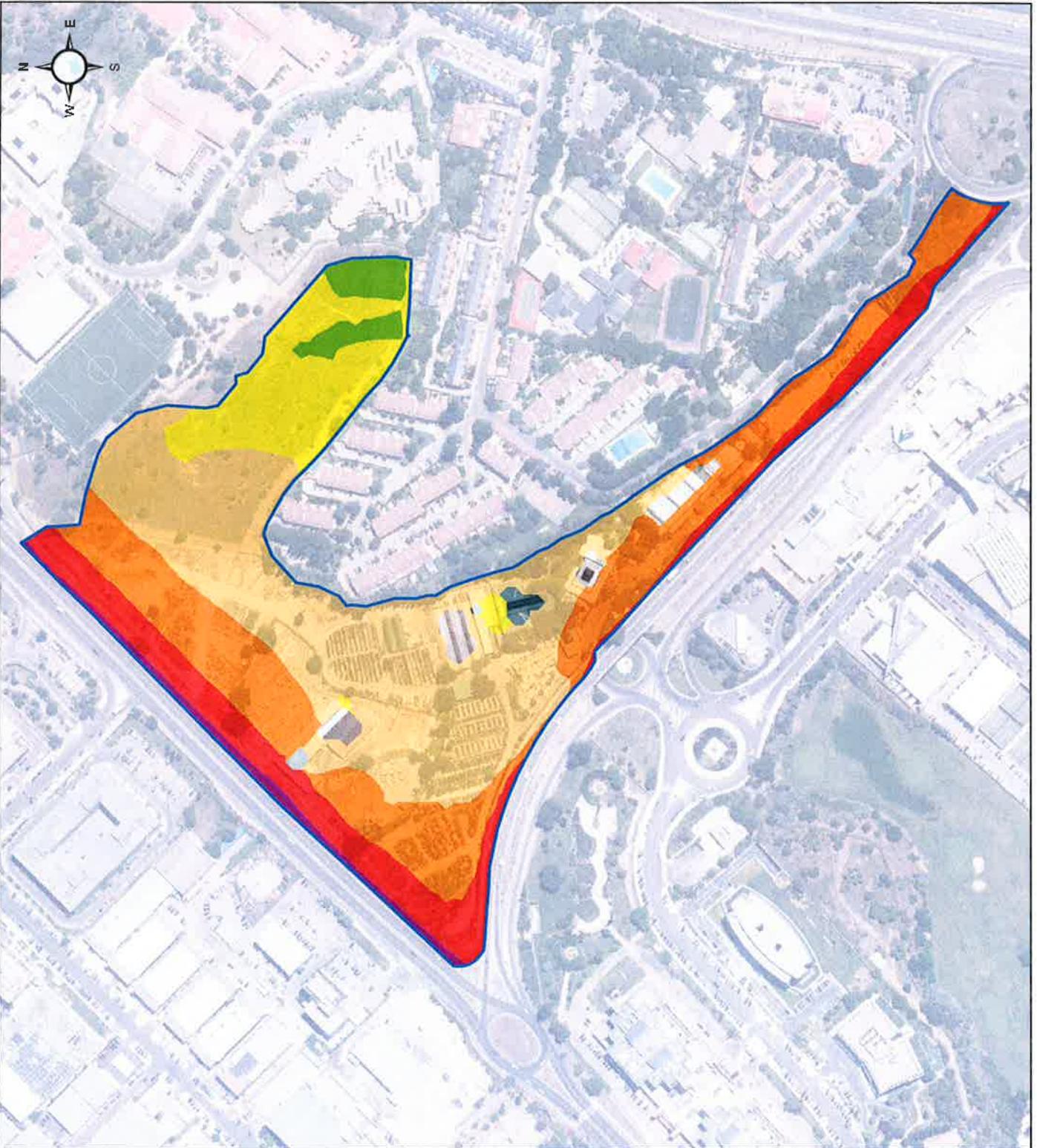
Por CECOR, S.L.

Guillermo Camacho Ruiz
Licenciado en CC Biológicas
DNI.: 05248963H

Alberto Hernández Martín
Ingeniero Industrial
DNI.: 52414326V

ANEXO I- PLANOS:

- Mapas de exposición acústica ambiental preoperacional día, tarde y noche.
- Mapas de zonificación acústica.
- Mapas de exposición acústica ambiental postoperacional día, tarde y noche.
- Mapa de conflicto acústico postoperacional con líneas de isófonas máxima día, tarde y noche.



Leyenda

Ld Nivel sonoro (dB(A))	
	<math><45</math>
	45-50
	50-55
	55-60
	60-65
	65-70
	70-75
	>75
	Límite de ámbito de estudio

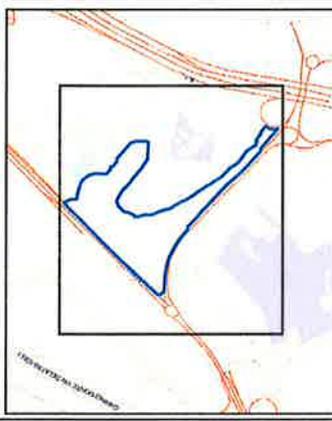
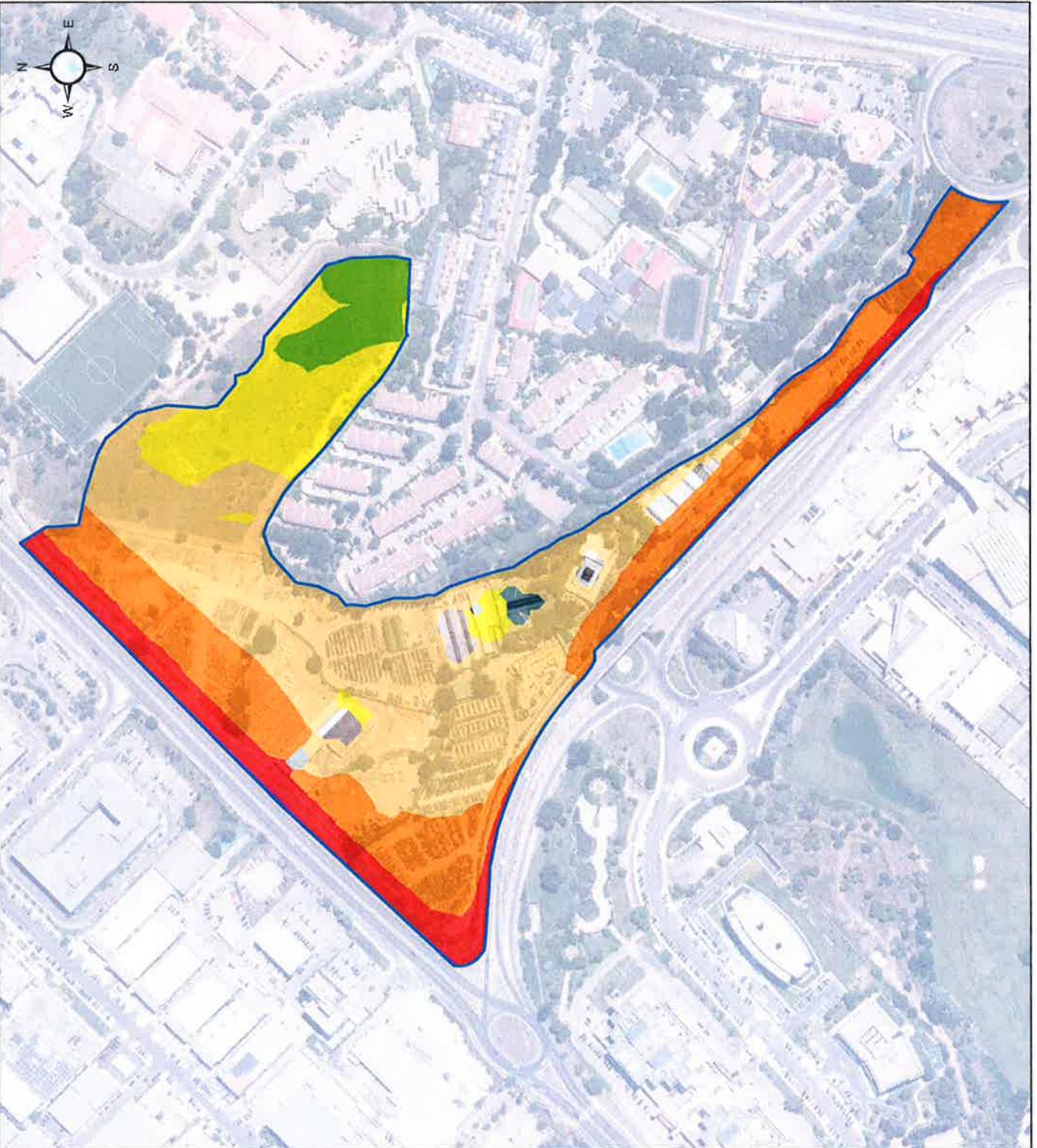
Título del Proyecto: Medición puntual del ruido en el Plan Parcial de urbanización interior API7 Los Penitentes

Título del Plano: Escenario proporcional para el periodo día

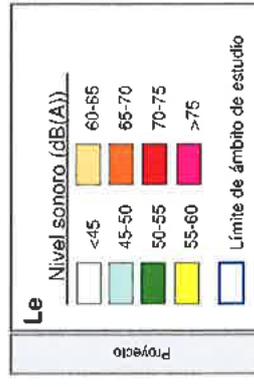
Plan nº:	EA-4088-1/1	Escala:	1:2.500	Fecha:	enero 2012	Código Proyecto:	EA14089
Aut.:	Madrid	Comunidad:	UNIVERSIDAD				
Tit.:	Juan Carlos	Director:	JUAN CARLOS BARRERO				

Generador: **CECOR**

Junta de Compensación del API7 LOS PENITENTES*



Leyenda



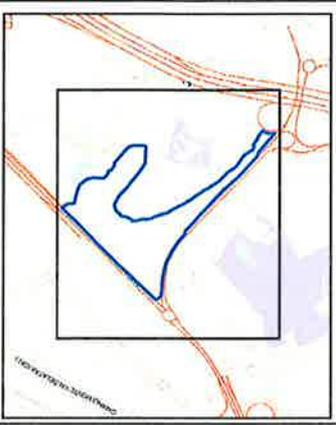
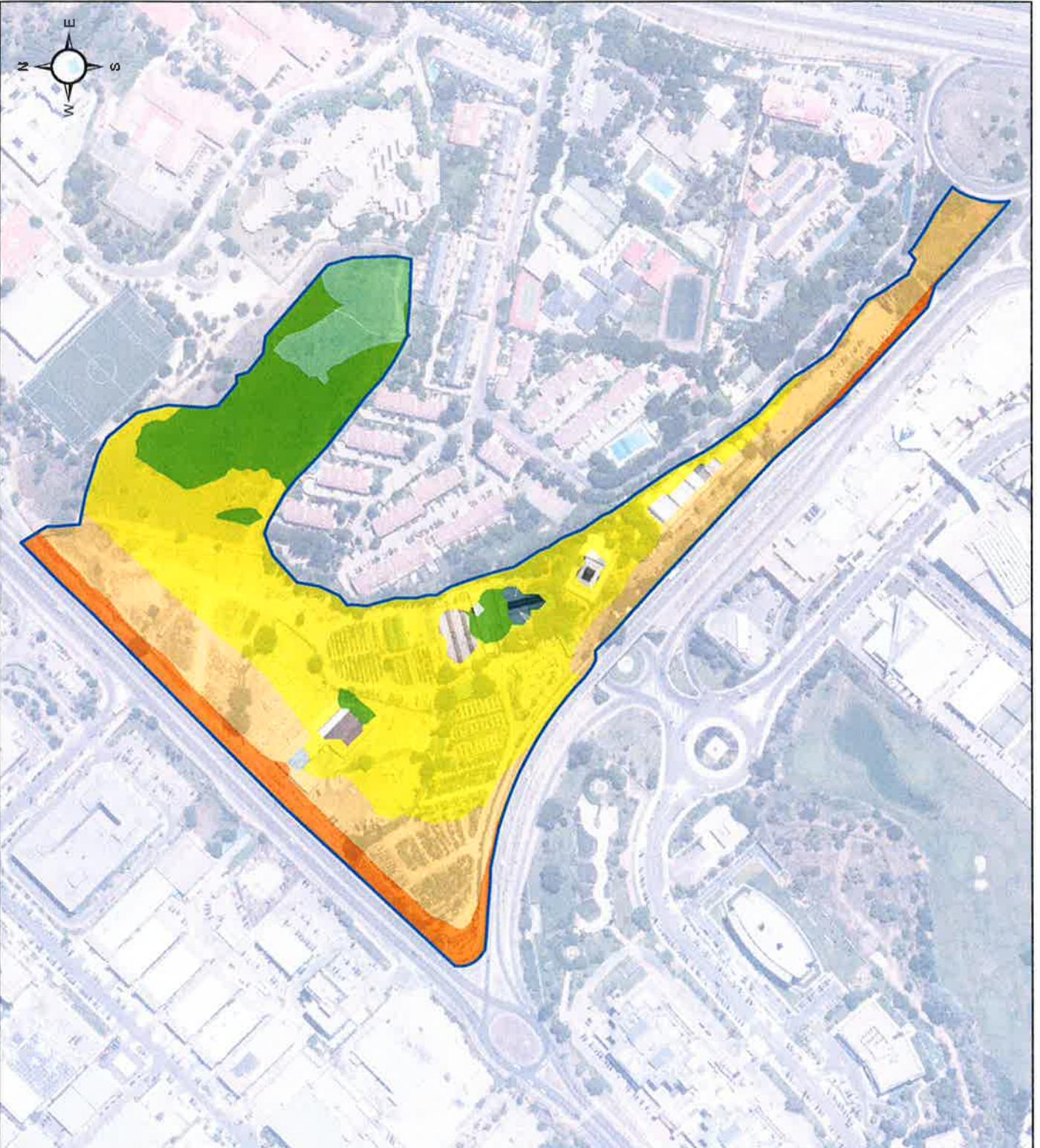
Título del Proyecto: **Modificación puntual nº1 del Plan parcial de reforma interior API-7 Las Perceles**

Título del Plan: **Escenario preoperacional para el período tarde**

Ámbito nº:	12.500	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007
Ámbito:	COMUNIDAD DE MADRID	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007
Plan:	UTM ETRS 1989	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007
Proy.:	00000210	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007
Proy.:	00000210	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007
Proy.:	00000210	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007
Proy.:	00000210	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007
Proy.:	00000210	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007
Proy.:	00000210	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007
Proy.:	00000210	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007
Proy.:	00000210	Fecha:	04/10/2016	Proy.:	00000210	Código Proyecto:	4414007

Proyecto: **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL API-7 "LOS PERCELES"**

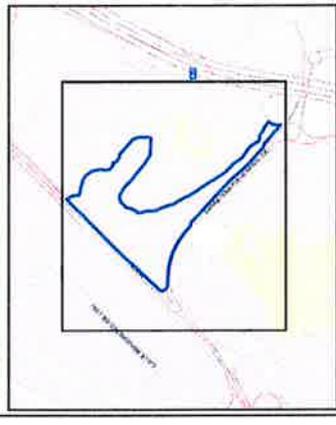
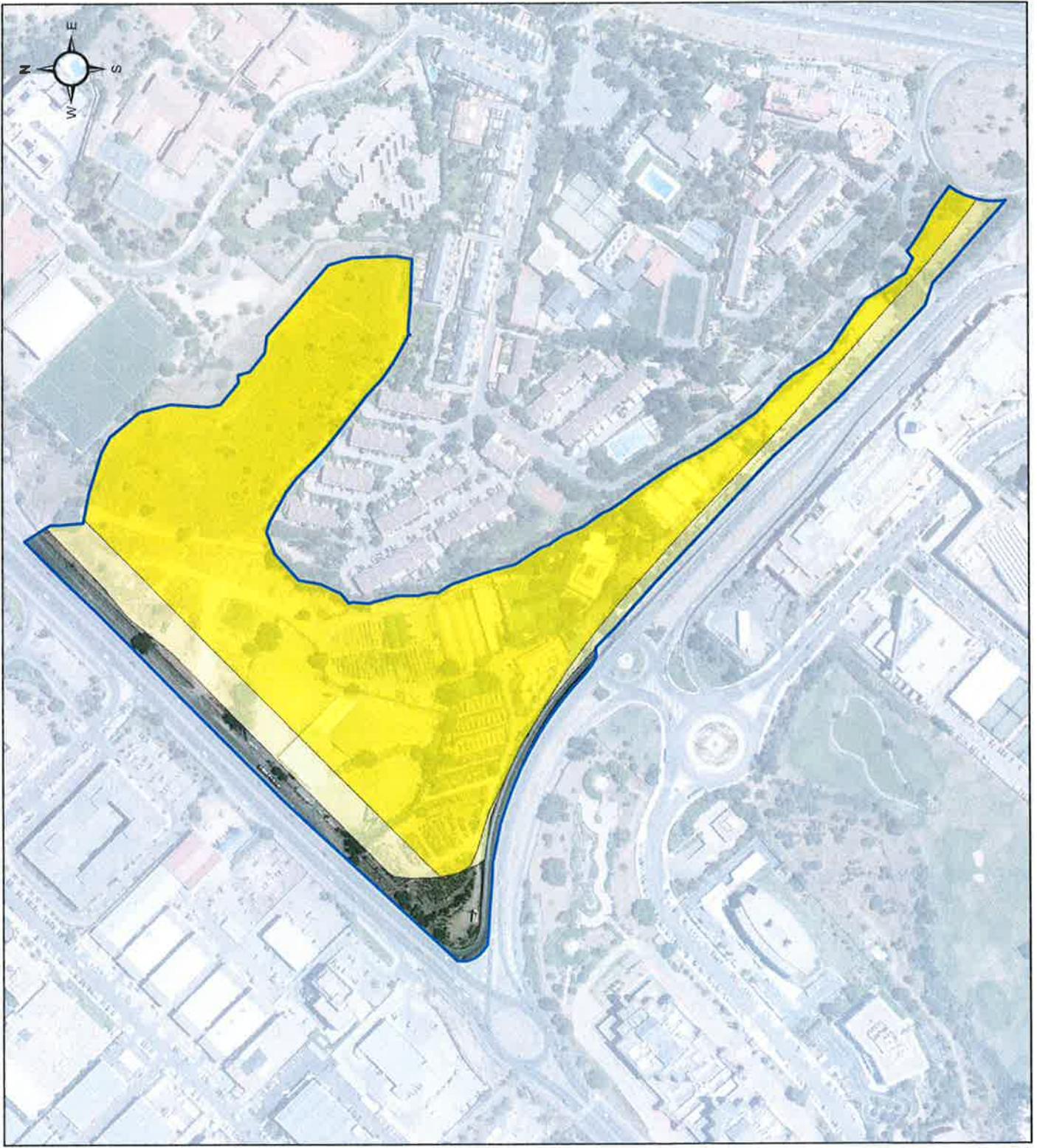
Consultor: **CECOR**



Leyenda

Ln	
Nivel sonoro (dB(A))	
	<math><45</math>
	$45-50$
	$50-55$
	$55-60$
	$65-70$
	$70-75$
	>75
	Limite de ámbito de estudio

Título del Proyecto		Modificación puntual del Plan parcial de sistema interior AP17 Las Peñales	
Tabla de Planos		Escenario preparado para el período nocturno	
Proyecto	Fecha	Edifica Proyecto	Fecha Proyecto
BA-1000-13	13/05/2013	Eladisa	21/10/2013
Mapa	1	Colaborador	UTM ETRES 1989
Rev.	Fecha	Elaborado	Revisado
1	14/05/2013	JR	JM
Proyecto	Comentario	Comprobado	Aprobado
		JR	JM
			GC



Legenda

Zonificación Acústica

Tipo d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario, excluyendo recreativo y de espectáculos

Zona de transición

Límite de ámbito de estudio

Proyecto

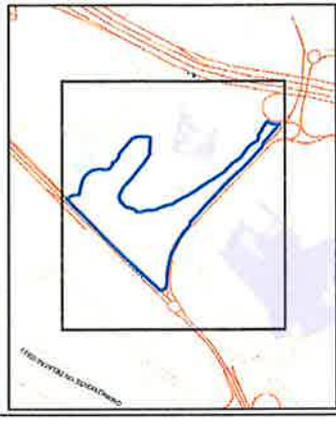
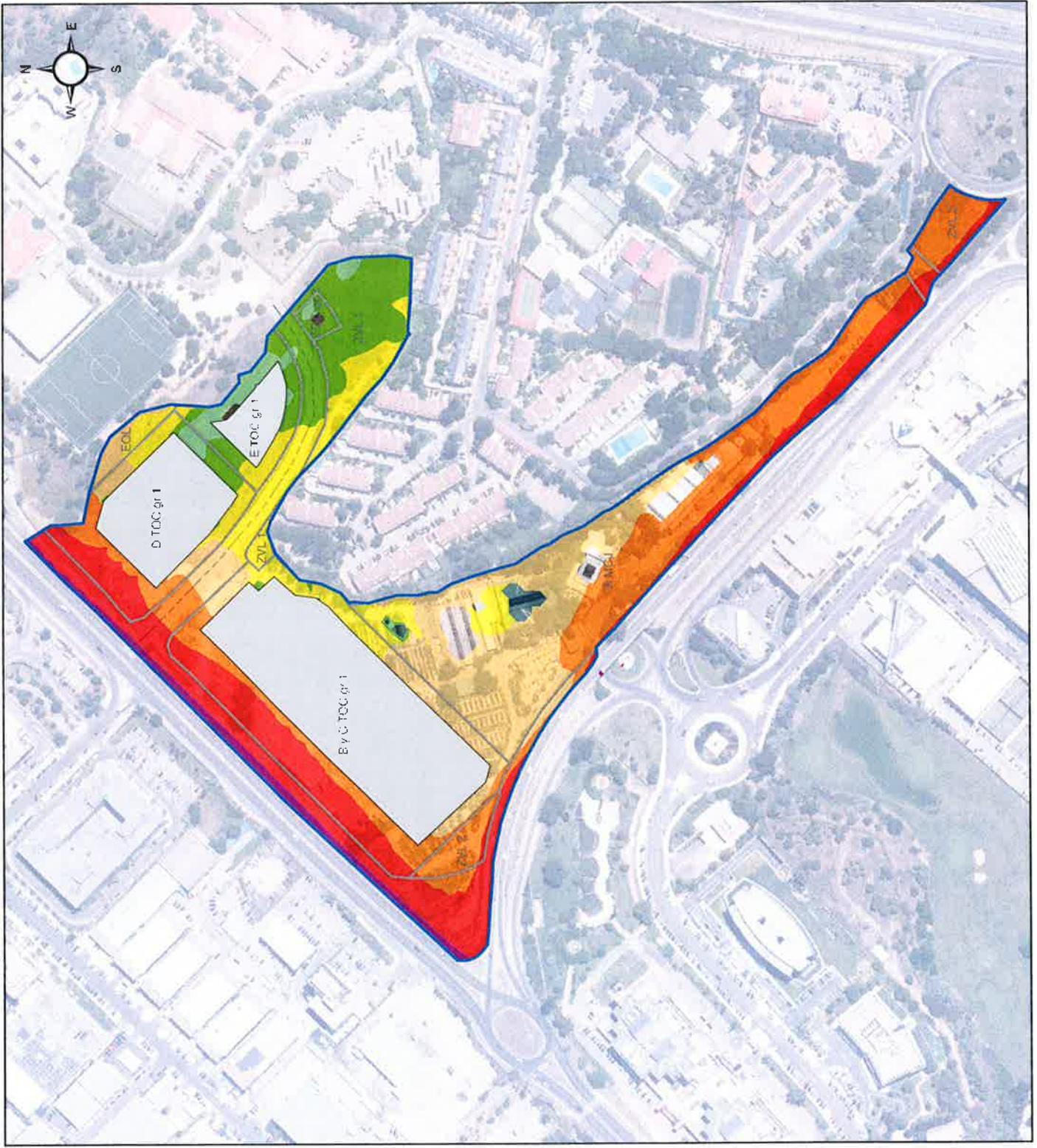
Título del proyecto: **Modificación puntual nº1 del Plan parcial de reforma interior API-7 Los Fenotes**

Título del Plan: **Mapa de Zonificación Acústica**

Plano nº:	Escala:	Fecha:	Código Proyecto:
En campo 2.1	1:2.500	Año 2015	51-0001
Área:	Coordenadas:	U.T.M. ETREF 18E	
1	PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO
2	PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO

Proyecto: **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL API-7 "LOS FENOTES"**

CECOP



Leyenda

Ld Nivel sonoro (dB(A))	
<45	60-65
45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
1.Límite de ámbito de estudio	
Edificios previstos	

Fase del Proyecto

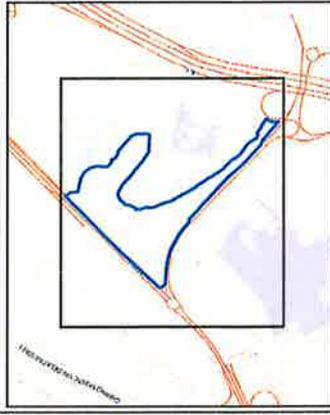
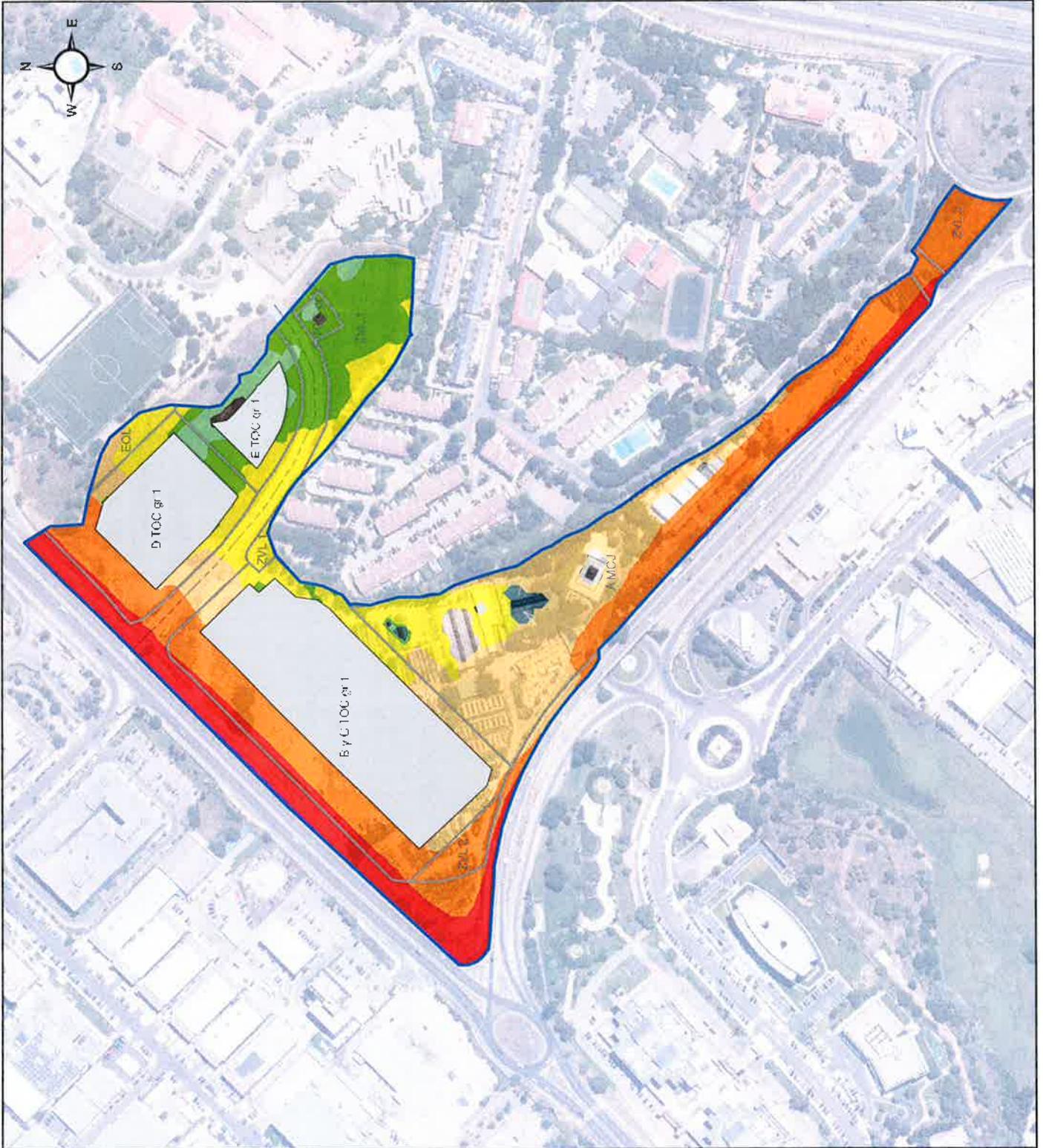
Modificación puntual nº1 del Plan parcial de reforma interior API-7 Los Penates

Tránsito de Fase

Escenario postoperacional para el periodo día

Plano nº1	Estado:	Fecha:	Código Proyecto:
24.0003.1	1:2.000	enero 2015	24.1009
NO:	Coordenadas:		
1	UTM ESTRE 1889		
NO:	PROYECTO:	Dibujado:	Problemas:
1	14072015	JR	44
NO:			52
NO:		Consultor:	
			

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE API-7 "LOS PENATES"



Leyenda

Le Nivel sonoro (dB(A))	
<45	60-65
45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
Limite de ámbito de estudio	
Edificios previstos	

Proyecto

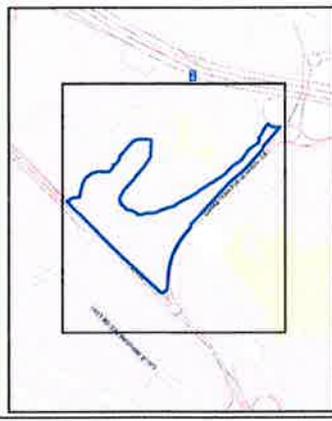
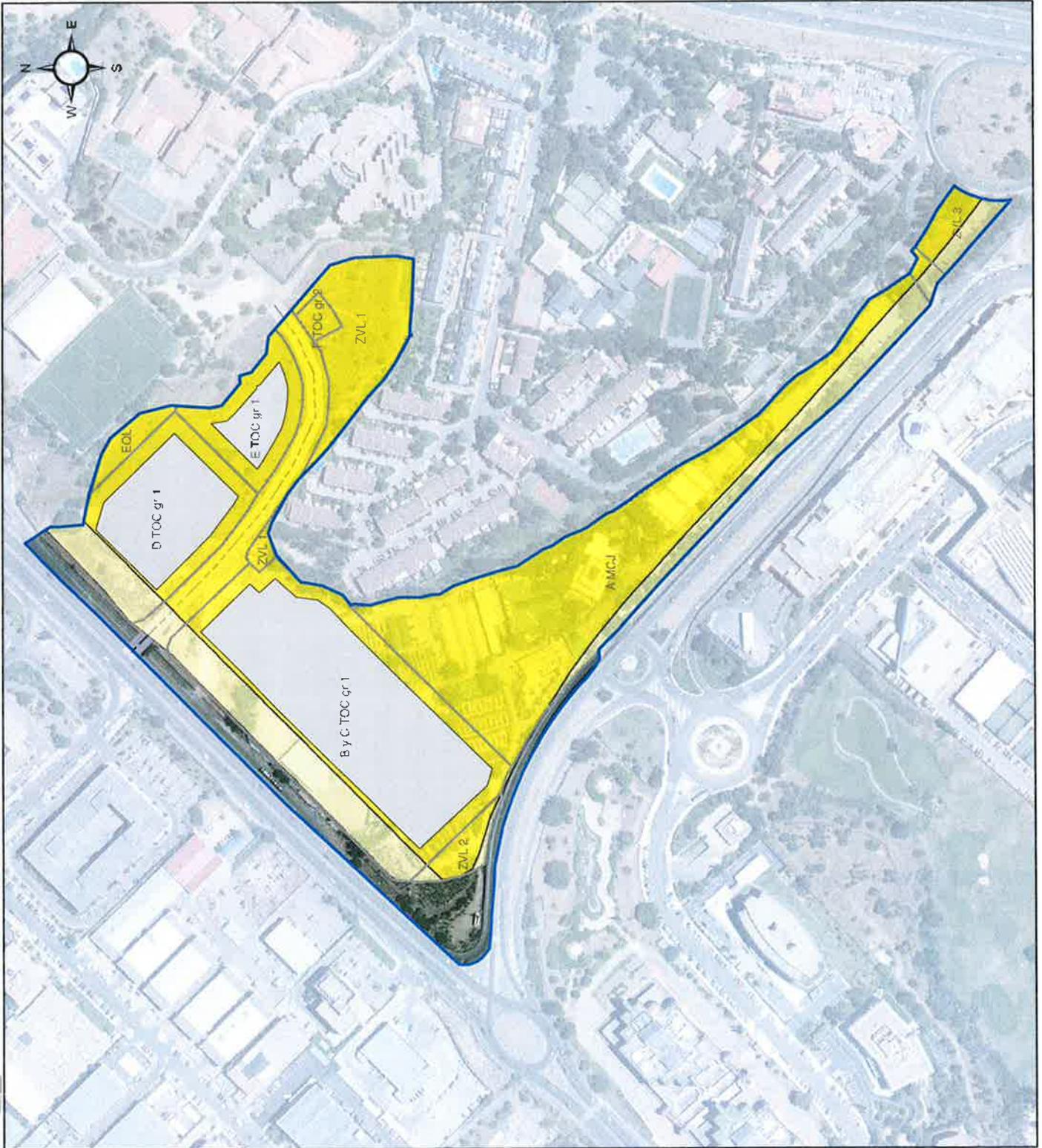
Título del Proyecto:

Modificación parcial nº 1 del Plan parcial de reforma interior AP17 Los Penoles

Título del Plano:

Escenario postoperacional para el período tarde

Ámbito nº:	Escala:	Fecha:	Código Proyecto:
61448837	1:2.500	enero 2015	614488
Ámbito 1	Contorno:	Proyecto:	Administración:
	170M EFIE 1888	JR	JR
		JR	OC
Promotor:			



Leyenda

Proyecto

- Límite de ámbito de estudio
- Límites Conflicto (dB(A))
- Zonas de Conflicto
- Zonificación Acústica
- Predominio uso terciario
- Zona de transición

Título del Proyecto:

Modificación puntual nº1 del Plan parcial de reforma interior AP17 Los Peñones

Título del Plano:

Escenario peatonal con áreas de conflicto

Plano nº:	Escala:	Fecha:	Proy. nº:	Colo. Proy.:
01/14088/4/1	1:2.500	11/11/11	14088	01/14088
APP nº:	Contrato:	Colo. Proy.:	Colo. Proy.:	Colo. Proy.:
1	UPV/EITRS 1989	01/14088	01/14088	01/14088
2				
Proy. nº:	Colo. Proy.:	Colo. Proy.:	Colo. Proy.:	Colo. Proy.:
1	01/14088	01/14088	01/14088	01/14088
2				
Proy. nº:	Colo. Proy.:	Colo. Proy.:	Colo. Proy.:	Colo. Proy.:
1	01/14088	01/14088	01/14088	01/14088
2				

UNIVERSIDAD DE SEVILLA

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS DE SEVILLA

CEPROF

1.11. INFORME SOBRE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Se desarrolla a Continuación

**ESTUDIO AERONÁUTICO SOBRE LA AFECTACIÓN
POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE LAS
ACTUACIONES PREVISTAS EN LA “MODIFICACION
NUMERO 1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA
INTERIOR DEL A. P. I. – 7” “LOS PEÑOTES”**

Madrid, 7 de enero de 2015

000068

1 INDICE

2 INTRODUCCION

2.1 Objeto

2.2 Antecedentes

2.3 Emplazamiento y Entorno

3 Servidumbres Aeronáuticas

3.1 Marco legal

3.2 Configuración Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas

4 Análisis de las Servidumbres Aeronáuticas

5 Conclusiones

6 Anexos

6.1 Anexo I: RESOLUCIÓN DE LA DGAC POR LA QUE SE DA INICIO LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PARA EL MUNICIPIO DE ALCOBENDAS.

7 Planos

Plano. Nº 1.1 Localización y Emplazamiento

Plano. Nº 1.2 Localización y Emplazamiento

Plano. Nº 1.3 Area A.P.I.-7

Plano. Nº 1.4 Ubicación del área de planeamiento A.P.I.-7 respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado".

Plano. Nº 1.5 Cotas del Terreno en la zona del A.P.I.-7

000069

2 INTRODUCCION

2.1 Objeto

El presente ESTUDIO tiene por objeto demostrar desde el punto de vista aeronáutico, que la "Modificación número 1 del Plan Parcial de Reforma Interior" denominado "LOS PEÑOTES", que se diseñó en cumplimiento de lo dispuesto en la ficha de planeamiento del A. P. 1.-7 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, es compatibles con las Servidumbres Aeronáuticas establecidas para el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y además acreditar:

- La Justificación de la inclusión de éste planeamiento de desarrollo en los supuestos del procedimiento abreviado.
- Que las alturas máximas sobre el nivel del mar, incluidos todos sus elementos, establecidas en el documento de la "Modificación número 1 del Plan Parcial de Reforma Interior" denominado "LOS PEÑOTES", no superan las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en dicho documento de desarrollo en ningún caso supera los 100 metros.
- Que en este documento de desarrollo no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- Que en el documento de desarrollo está incluido el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado con carácter normativo.

2.2 Antecedentes

2.2.1 Informe de la DGAC sobre planeamiento urbanístico (se adjunta copia en anexo I)

Según se cita en el artículo 29 del Capítulo V del Decreto 584/1972 de 24 de febrero sobre servidumbres aeronáuticas, en su última actualización de 17 de mayo de 2013.

"Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración."

2.2.2 Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado positivamente por la Dirección General de Aviación Civil según informe titulado "INFORME SOBRE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCOBENDAS (MADRID) (Exp. 030057)" y que fue evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. En este informe, que se adjunta en el anexo I, se cita textualmente lo siguiente:

"En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid), en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, y en particular que la aprobación del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS S-4 "AMPLIACIÓN DE RED ELÉCTRICA" queda suspendida, de conformidad con la cláusula incluida por el Ayuntamiento, hasta que no disponga de informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil, por el que se conceda una excepción según lo estipulado en el Real Decreto

1541/2003.”

Con fecha 23 de julio de 2009, se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 173, la Resolución de 13 de julio de 2009, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se hacía público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 9 de julio de 2009, por el que se aprobaba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, a excepción del Suelo Urbanizable Sectorizado S-4 "Ampliación de Red Eléctrica", cuya aprobación definitiva se aplazaba conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 259/1998, al contenido del informe de fecha 10 de junio de 2009, de la Dirección General de Aviación Civil, y a la cláusula introducida por el Ayuntamiento en las Normas correspondientes.

2.2.3 Área de Planeamiento Incorporado A.P.I.-7 denominado "LOS PEÑOTES".

El Área de Planeamiento Incorporado A. P. I.-7 denominado "LOS PEÑOTES", forma parte del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alcobendas aprobado en 2009, y del que se ha hecho mención anteriormente en el apartado 2.2.2, y del que evacuó informe positivo la Dirección General de Aviación Civil. Hay que hacer constar que **en dicho informe la Dirección General Aviación Civil aprobó dicho planeamiento de acuerdo a la ficha A.P.I. 7 incluida en el PGOU de Alcobendas, sin ninguna exclusión o salvaguarda.**

Por tanto, el Área de Planeamiento Incorporado A. P. I.-7 denominado "LOS PEÑOTES", tal y como viene definido en el PGOU de Alcobendas, tiene el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos sobre servidumbres aeronáuticas.

2.2.4 Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid/Barajas

En el Real Decreto 1080/2009 de 29 de junio, se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas previamente por la Orden FOM/429/2007, de 13 de Febrero.

2.2.5 La resolución de la DGAC por la que se da inicio la aplicación del Procedimiento Abreviado para el Municipio de Alcobendas

Con fecha 20 de Noviembre de 2014, el Ayuntamiento de Alcobendas recibe **comunicación de la Dirección General de Aviación Civil de la resolución de fecha noviembre de 2014, por la que da inicio la aplicación del procedimiento abreviado** previsto en los artículos 29 y 32 del decreto 584/1 972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por real decreto 297/2013, en el término municipal de Alcobendas. En el anexo III de este estudio se adjunta copia de dicha comunicación.

2.2.5 Informe Complementario de la DGAC sobre planeamiento urbanístico para el Municipio de Alcobendas

Con fecha Noviembre 2014, es evacuado por **la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) informe complementario** donde se recogen las condiciones y plano de aplicación del Procedimiento Abreviado **sobre el documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas "**, del término municipal de Alcobendas. En el anexo III de este estudio también se adjunta copia del informe complementario.

2.2.6. Aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Incorporado API-7 "Los Peñotes" (se adjunta copia en anexo II)

000071

El Ayuntamiento de Alcobendas, en el Pleno celebrado el 29 de marzo de 2011, adoptó **aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Incorporado API-7 "Los Peñotes"** del vigente Plan General de 2009. En el acta de dicho Pleno, se recogen además las **NORMAS URBANÍSTICAS** de aplicación a la totalidad del ámbito del API-7 "Los Peñotes".

2.3. Emplazamiento y Entorno

El Área de Planeamiento Incorporado A. P. I.-7 denominado "LOS PEÑOTES", está situado en el municipio de Alcobendas de la Comunidad Autónoma de Madrid, al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. En el plano nº 1.1 y 1.2 se puede ver con mayor detalle la situación del A.P.I. -7. En el plano 1.3 se representa el A.P.I.-7.

En el **plano 1.4** se puede ver la **ubicación de este área de planeamiento A.P.I.-7 respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado Incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado"**.

2.3.1 Antecedentes de ordenación

La formulación y propuesta del Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante PPRI) se realizó en cumplimiento de lo dispuesto en la ficha de planeamiento del A. P. I.-7 "Los Peñotes", delimitada como Área de Planeamiento Incorporado por el Plan General del municipio de Alcobendas (Comunidad Autónoma de Madrid).

Se realizó por iniciativa privada de la sociedad HORTÍCOLA DEL CENTRO, S.L. que ostenta la propiedad del 84,47% del suelo del ámbito y la formula al amparo de lo dispuesto en los Artículos 5.4.a) y 104.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

En base al Plan Parcial de Reforma Interior del A. P. I.-7 se ha redactado el Proyecto de Urbanización.

2.3.2 Características del polígono

Las características más importantes del Polígono de acuerdo con los datos de la ficha del A. P. I. son las siguientes:

La urbanización está situada al Sur del Término Municipal de Alcobendas y tiene una superficie de 84.059,60 m². El Polígono tiene una superficie de suelo de usos lucrativos de 59.753,60 m². y una edificabilidad asignada de 26.073,34 m².

La superficie del viario es de 14.760,00 m²., de los cuales 10.093,00 m² corresponden a viario general y 4.667 m² a viario local. La superficie de equipamiento es de 904,00 m² y la de las zonas verdes de 8.642,00 m².

A continuación se describe con más detalle las superficies de cada una de las parcelas del Polígono de actuación:

CALIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
USOS LUCRATIVOS			
TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO DE OFICINAS Y COMERCIAL	A	23.078,83	6.571,00
	B	16.148,00	8.750,00
	C	6.650,00	2.776,00
	D	9.560,60	4.243,82
	E	4.000,00	3.302,34
	F	500,00	430,18
	SUBTOTAL	59.937,75	26.073,34
RED PÚBLICA GENERAL			
VIARIO	RG-1	9.684,85	----
	RG-2	409,00	----
	SUBTOTAL	10.093,85	----
RED PÚBLICA LOCAL			
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES	EQL	904,00	----
	ZVL-1	5.793,00	----
	ZVL-2	1.204,00	----
	ZVL-3	1.645,00	----
VIARIO	VL	4.482,00	----
	SUBTOTAL	14.028,00	----
TOTAL DEL SECTOR		84.059,60	26.073,34

El objetivo del A. P. I. es completar la urbanización del área, posibilitando el cosido de trazados y bordes, así como la articulación urbana y el reequipamiento.

El sistema de actuación a aplicar en este Polígono es el de Compensación.

000073

Debido a que la titularidad de la Carretera M-603, pertenece a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid, las obras se han desglosado en dos Proyectos, ya que tendrán distinta tramitación administrativa. Por un lado, las obras de la vía de servicio de la carretera M-603, y por el otro, las obras correspondientes a la urbanización del sector, el viario local y todos los servicios urbanos para la dotación de las parcelas del polígono. En el Proyecto de Urbanización no se contempla a nivel de presupuesto, los levantados y demoliciones, el movimiento de tierras, la pavimentación de calzadas y aceras, el drenaje superficial y la señalización horizontal y vertical de la vía de servicio. Aunque si se han contemplado a nivel de cálculos de dimensionamiento de servicios y a nivel de planos, debido a que la vía de servicio es parte integrante del Plan Parcial de Reforma Interior del A. P. I.-7 "Los Peñotes".

2.3.3. Situación y conexión con el exterior

Los terrenos objeto del desarrollo de este Proyecto de Urbanización se encuentran en el Término Municipal de Alcobendas, siendo los límites generales del Polígono los siguientes:

Norte: Carretera M-603.

Sur: Enlace entre carreteras A-1 / M-603.

Este: Urbanización Cuestablanca.

Oeste: Carretera M-603.

Al nordeste, la conexión con el exterior se realiza a través de la calle de Francisco Chico Méndez.

Hacia el Sur se conecta mediante la carretera de enlace de las carreteras M-603 y de la Autovía A-1.

Al noroeste, la conexión con el exterior se verifica mediante la vía de servicio de la carretera M-603.

2.3.4. Normas Urbanísticas de Aplicación al A.P.I.-7 "Los Peñotes"

Estas normas están reflejadas en el documento la "Modificación número 1 del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Incorporado API-7 "Los Peñotes", del que se adjunta copia en el anexo III de este estudio.

El A.P.I.-7 está dividido en varias zonas: Viario, Mantenimiento del Centro de Jardinería (MCJ), y Terciario de Oficinas y Comercial (TOC) (TOC grado 1 y TOC grado 2).

Las normas más significativas desde el punto de vista aeronáutico son las que se refieren a las alturas de las edificaciones que serán permitidas construir en ese área de planeamiento y sus posibles usos.

Para cada una de las zonas la norma dice:

- Viario:

"2.2 En estas zonas solo podrán autorizarse los siguientes usos y construcciones:

- *La pavimentación para el acceso a las parcelas, debiendo renunciarse al incremento del valor patrimonial que supone tal pavimentación.*
- *Aparcamientos subordinados a la actividad principal no pavimentado, salvo que se produzca renuncia al incremento del valor patrimonial.*
- *El ajardinamiento*
- *Cerramientos situados a más de cinco (5) metros del borde exterior del arcén, con una altura máxima de 1,00 m. Para elementos constructivos opacos; por encima de esa altura, y hasta 2,50 m., podrán establecerse setos y elementos constructivos visualmente permeables.*

000074

Por tanto, la **altura máxima** permitida para estas zonas de viario son de **2,5 m de altura**.

- **Mantenimiento del Centro de Jardinería (MCJ):**

"2.3.3.7. **Altura máxima:** Se establece una **altura máxima de la edificación de 16 m.**

El número máximo de plantas será de cuatro.

"Se define como **uso característico el terciario, en su categoría de comercial y especialización concreta en la actual venta de especies vegetales en maceta, elementos de jardinería en general y para las actividades al aire libre, incluyendo la venta de animales de compañía. En conjunto, los englobados bajo el concepto de Centro de Jardinería.**

Su tipificación es: Uso Terciario, Clase B- Comercial, En situación de edificio exclusivo, En edificación compartida con otros usos, en construcciones singulares de tipología específica o al aire libre.

2.3.4.2. Usos permitidos:

- **Uso Residencial: Clase A- Vivienda.** Se admite únicamente la vivienda unifamiliar para la custodia de la actividad y exclusivamente en las siguientes condiciones: **Un máximo de una vivienda por parcela del uso característico, y tendrá el carácter de vivienda asociada al uso característico, destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros. Podrá constituir un edificio exclusivo o formar parte de un edificio destinado a otro uso, en cuyo caso contará con entrada independiente de la de éste.**

- **Uso Terciario**

Clase C- Oficinas vinculada a la actividad comercial.

En situación de edificio exclusivo y hasta 1.000 m2 por edificio.

En edificación compartida con otros usos.

Clase D- Recreativo D-2; Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes y cafeterías, excepto bares especiales.

En situación de edificio exclusivo y hasta 1.000 m2 por edificio, o al aire libre.

- **Uso Dotacional**

Clase A – Equipamiento

A-2. - Cultural

A-3.- Docente

Clase C- Sistema de transportes y comunicaciones: Estaciones de servicio

- **TOC grado 1 y 2:**

"2.4.4.7. **Altura máxima**

Para el uso TOC grado 1 se establece una altura máxima de la edificación de 20,00 m. y para el uso TOC grado 2 se establece una altura máxima de 12 m.

El número máximo de plantas será para uso TOC grado 1 de cinco plantas y para uso TOC grado 2 será de dos plantas más ático".

"2.4.5.1. **Uso característico:** Se define como uso característico el terciario, en sus categorías de oficinas y comercial.

Su tipificación es: Uso Terciario

Clase A- Hotelero

En situación de edificio exclusivo.

En edificación compartida con otros usos.

Clase B- Oficinas.

En situación de edificio exclusivo.

En edificación compartida con otros usos.

Clase C- Comercial

En situación de edificio exclusivo.

En edificación compartida con otros usos.

2.4.5.2. Usos permitidos:

- **Uso Residencial**

Clase A- Vivienda

Se admite únicamente la vivienda unifamiliar para la custodia de la actividad y exclusivamente en las siguientes condiciones:

000075

Un máximo de una vivienda por parcela del uso característico.

Tendrá el carácter de vivienda asociada al uso característico, destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros. Podrá constituir un edificio exclusivo o formar parte de un edificio destinado a otro uso, en cuyo caso contará con entrada independiente de la de éste.

- *Uso Terciario*

Clase D- Recreativo D-2; Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes y cafeterías, excepto bares especiales. En situación de edificio exclusivo, en edificación compartida con otros usos (inferior al 50% de la superficie construida) o al aire libre.

- *Uso Dotacional*

Clase A- Equipamiento

En edificio exclusivo

- *Uso Industrial*

Clase B - Taller del automóvil

En edificación compartida con otros usos. Hasta 600 m² de superficie y con potencia máxima instalada de 25 CV. En situación de planta baja o inferior a la baja.

3 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

3.1. Marco Legal

La Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE nº1176, de 23 de julio de 1960) en su capítulo IX sobre Servidumbres Aeronáuticas, establece que los terrenos, construcciones e instalaciones que circundan los aeropuertos y ayudas a la navegación estarán sujetos a Servidumbres, cuya naturaleza y extensión se determinará mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros: según las disposiciones vigentes en cada momento sobre tales Servidumbres.

En el Decreto 584/1972 de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas (BOE nº 69, de 21 de marzo de 1972) se definen las servidumbres a establecer en torno a los aeródromos, a las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y para garantizar las diferentes fases de las maniobras de aproximación por instrumentos a un aeródromo, encomendando al Ministerio del Aire el establecimiento de las citadas Servidumbres. Posteriormente, en el Decreto 2490/74, de 9 de agosto, se modifica el artículo 30 del Decreto 584/72, referido anteriormente.

Posteriormente por Real Decreto Ley 12/1978, de 27 de abril (BOE nº101 de 1978), sobre fijación y delimitación de las facultades entre los Ministerios de Defensa y Transportes, Turismo y Comunicaciones en materia de Aviación, y Real Decreto nº 3185/1978 de 29 de diciembre (BOE nº18 de 20 de enero de 1979) por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 12/1978, se encomienda al Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, de acuerdo con el Ministerio de Defensa el establecimiento y modificación de las Servidumbres Aeronáuticas en torno de los Aeropuertos Públicos civiles.

Al crearse el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, pasan a éste las competencias en materia de Aviación Civil que tenía conferidas el anterior Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones. Por último y según lo expresado en el Real Decreto 1173/1993 de 13 de Julio, sobre Reestructuración de Departamentos Ministeriales, en su artículo 31, estas competencias quedan conferidas al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, y más recientemente (Real Decreto 839/1996 de 10 de Mayo) al Ministerio de Fomento.

En el Real Decreto 1541/03, de 5 de diciembre, se modifica el decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, y el decreto 1844/75, de 10 de julio, de Servidumbres Aeronáuticas en helipuertos, para regular excepciones a los límites establecidos por las

000076

superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.

Finalmente, el 17 de mayo de 2013, se realiza la última actualización al Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

En esta actualización hay que destacar sus artículos 29 apartado c y 32 que dicen textualmente lo siguiente:

Artículo 29. Incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico.

"6. En el caso de los instrumentos de planeamiento que desarrollen planes previamente informados favorablemente con arreglo a este real decreto, el órgano competente para su aprobación definitiva remitirá a la Dirección General de Aviación Civil certificación acreditativa de la conformidad de dichos instrumentos con el planeamiento que desarrollen, en las condiciones que, en su caso haya establecido el informe favorable emitido en relación al mismo. La Dirección General de Aviación Civil dispondrá de un plazo de tres meses para solicitar información adicional o documentación complementaria o manifestar su disconformidad con el planeamiento propuesto. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento expreso, se entenderá emitido informe en sentido favorable".

Artículo 32. Procedimiento aplicable para actuaciones en zonas de servidumbre incluidas en planes informados previamente.

"1. La tramitación del acuerdo favorable previsto en el artículo 30 en zonas de servidumbre incluidas en planes informados previamente con carácter favorable se desarrollará con arreglo a lo previsto en el presente artículo. A tales efectos, se considerarán actuaciones en zonas de servidumbre incluidas en planes informados previamente con carácter favorable:

a) Las actuaciones contempladas en planes urbanísticos o territoriales que hayan sido informados favorablemente por el Ministerio de Fomento y, en su caso, por el Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme lo dispuesto en este real decreto o en el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre.

b) Las actuaciones previstas en instrumentos de desarrollo de los planes urbanísticos o territoriales siempre que se haya previsto expresamente dicha posibilidad en los informes a que se refiere el apartado a) anterior y el desarrollo se realice conforme a las condiciones establecidas en dichos informes.

2. En los supuestos a los que se refiere el apartado anterior, los organismos y Administraciones competentes para el otorgamiento de las correspondientes licencias o los organismos y entidades responsables de su ejecución cuando la actuación no precise licencia, remitirán a la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o al órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda, certificación acreditativa de las características de la actuación, de su inclusión en los supuestos a que se refiere el apartado anterior y de su adecuación al planeamiento informado previamente con carácter favorable.

3. La Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, el prestador de servicios de navegación aérea y el gestor aeroportuario, podrán solicitar de la Administración competente para el otorgamiento de licencias de construcción, instalación o autorización de plantación o actividad o la entidad u organismo competente para su ejecución sin licencia, información sobre las características de las actuaciones, así como la justificación documental de su adecuación a las disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas y a las condiciones impuestas, en su caso, en el informe favorable del planeamiento previsto en el artículo 29.

4. El plazo para la emisión del acuerdo previo para la realización de actuaciones en zonas de servidumbre incluidas en planes informados previamente con carácter favorable será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable. El transcurso de dicho plazo quedará interrumpido por la solicitud de información adicional prevista en el epígrafe anterior.

5. El procedimiento previsto en el presente artículo no será de aplicación cuando se

hayan producido modificaciones en las servidumbres aeronáuticas con posterioridad a la aprobación del planeamiento que ampare la actuación de que se trate.

Además de este marco general, en el caso presente hay que tener en cuenta el Real Decreto 1080/2009 de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero. Posteriormente a esta fecha, no ha habido ninguna modificación en las servidumbres aeronáuticas de este aeropuerto".

3.2 Configuración Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas

El Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas cuenta con 4 pistas (ver plano nº 1.1). Las características físicas de las pistas de vuelo, las coordenadas del punto medio de sus umbrales y cabeceras, y el punto de referencia de las instalaciones radioeléctricas asignadas a este aeropuerto (coordenadas geográficas WGS-84, basadas en el Meridiano de Greenwich, obtenidas mediante transformación a partir de coordenadas UTM ED-50, con elevaciones, todas ellas expresadas en metros, sobre el nivel medio del mar en Alicante), son las siguientes:

Características físicas de las pistas de vuelo:

- Pista 15R-33L. Dispone de 4.100 m de longitud por 60 m de anchura, con una franja de 4.220 m de longitud por 300 m de anchura.
- Pista 36R-18L. Sus dimensiones son de 3.500 m de longitud por 60 m de anchura, con una franja de 3.620 m de longitud por 300 m de anchura.
- Pista 15L-33R. Esta pista tiene unas dimensiones de 3.500 m de longitud por 60 m de anchura, con una franja de 3.620 m de longitud por 300 m de anchura.
- Pista 36L-18R. Tiene unas dimensiones de 4.350 x 60 metros, con una franja de 4.470 m de longitud por 300 m de anchura.

Coordenadas de los puntos medios de los umbrales y cabeceras:

	Coordenadas geográficas WGS84		Coordenadas UTM ED50 (HUSO 30)		H (m)
	Latitud (N)	Longitud (W)	X	Y	
Cabecera 33L.	40°27'20,2"	003°32'46,7"	453.788	4.478.678	581
THR 33L (desplazado).	40°27'47,1"	003°33'14,0"	453.150	4.479.512	589
THR 15R.	40°29'05,5"	003°34'33,6"	451.291	4.481.941	608
THR 36R.	40°30'04,0"	003°33'33,1"	452.726	4.483.735	592
THR 18L (desplazado).	40°31'41,2"	003°33'33,7"	452.733	4.486.733	586
CABECERA 18L.	40°31'57,4"	003°33'33,8"	452.734	4.487.233	585
Cabecera 33R.	40°28'12,0"	003°31'57,3"	454.961	4.480.270	572
THR 33R (desplazado).	40°28'24,9"	003°32'10,3"	454.658	4.480.667	575
THR 15L.	40°29'41,7"	003°33'28,3"	452.835	4.483.048	592
THR 36L.	40°29'33,3"	003°34'28,6"	451.414	4.482.798	604
THR 18R (desplazado).	40°31'22,4"	003°34'29,3"	451.421	4.486.162	607
Cabecera 18R.	40°31'54,3"	003°34'29,4"	451.423	4.487.145	609

Instalaciones radioeléctricas:

Las instalaciones radioeléctricas asignadas al aeropuerto de Madrid/Barajas son las siguientes:

- Torre de Control Norte.
- Torre de Control Sur.
- Torre de Control Oeste.
- Centro de Emisores Alternativo.

000078

- Centro de Receptores Alternativo.
- Centro de Receptores (Paracuellos).
- Centro de Emisores (Paracuellos).
- Radar (Primario-Secundario, Paracuellos I).
- Radar (Primario-Secundario, Paracuellos II).
- Radiofaro omnidireccional Doppler de muy alta frecuencia (DVOR BRA).
- Equipo medidor de distancias (DME BRA).
- Radiofaro omnidireccional Doppler de muy alta frecuencia (DVOR CNR).
- Equipo medidor de distancia (DME CNR).
- Radiofaro omnidireccional Doppler de muy alta frecuencia (DVOR SSY).
- Equipo medidor de distancia (DME SSY).
- Radiofaro omnidireccional Doppler de muy alta frecuencia (DVOR PDT).
- Equipo medidor de distancia (DME PDT).
- Radiofaro omnidireccional Doppler de muy alta frecuencia (DVOR RBO).
- Equipo medidor de distancia (DME RBO).
- Equipo localizador 33L (LOC/ILS 33L).
- Equipo de trayectoria de planeo 33L (GP/ILS 33L).
- Equipo medidor de distancias 33L (DME/ILS 33L).
- Radiobaliza OM Pista 33L Barajas.
- Compass Locator MA Pista 33L Barajas.
- Compass Locator AA Pista 33L Barajas.
- Equipo localizador 18L (LOC/ILS 18L).
- Equipo de trayectoria de planeo 18L (GP/ILS 18L).
- Equipo medidor de distancias 18L (DME/ILS 18L).
- Equipo localizador 18R (LOC/ILS 18R).
- Equipo de trayectoria de planeo 18R (GP/ILS 18R).
- Equipo medidor de distancias 18R (DME/ILS 18R).
- Equipo localizador 33R (LOC/ILS 33R).
- Equipo de trayectoria de planeo 33R (GP/ILS 33R).
- Equipo medidor de distancias 33R (DME/ILS 33R).
- Radiofaro no direccional (NDB ACD).

Coordenadas de los puntos de referencia de las instalaciones radioeléctricas.-Las coordenadas geográficas WGS84, UTM ED50 y elevación, respecto al nivel medio del mar en Alicante, de los puntos de referencia de las instalaciones radioeléctricas asignadas al aeropuerto de Madrid/Barajas son:

	ID	Coordenadas UTM ED50 (HUSO 30)		Coordenadas Geográficas WGS84		Elevación (M)
		X	Y	Latitud (N)	Longitud (W)	
TWR	Norte	451.885	4.482.718	40°29'30,8"	003°34'08,6"	663
TWR	Sur	451.897	4.480.086	40°28'05,5"	003°34'07,4"	642
TWR	Oeste	450.085	4.482.771	40°29'32,1"	003°35'25,1"	665
C.EMIS_ALTER		454.366	4.484.357	40°30'24,5"	003°32'23,6"	639
C.RECEP_ALTER		454.289	4.484.292	40°30'22,3"	003°32'26,9"	635
Centro Receptores	PAR	455.742	4.483.534	40°29'58,1"	003°31'24,9"	717
Centro Emisores	PAR	455.840	4.483.898	40°30'09,9"	003°31'20,9"	717
Radar	PAR1	455.893	4.482.693	40°29'30,8"	003°31'18,3"	716
Radar	PAR2	455.713	4.483.545	40°29'58,4"	003°31'26,2"	725
DVOR	BRA	452.846	4.480.185	40°28'08,8"	003°33'27,1"	595
DME	BRA	452.834	4.480.174	40°28'08,5"	003°33'27,6"	597
DVOR	CNR	437.893	4.499.934	40°38'45,8"	003°44'09,0"	811
DME	CNR	437.893	4.499.934	40°38'45,8"	003°44'09,0"	811
DVOR	SSY	451.405	4.488.775	40°32'47,1"	003°34'30,7"	607

	ID	Coordenadas UTM ED50 (HUSO 30)		Coordenadas Geográficas WGS84		Elevación (M)
		X	Y	Latitud (N)	Longitud (W)	
DME	SSY	451.390	4.488.774	40°32'47,1"	003°34'31,3"	609
DVOR	PDT	470.512	4.456.095	40°15'10,5"	003°20'52,9"	766
DME	PDT	470.527	4.456.093	40°15'10,4"	003°20'52,3"	766
DVOR	RBO	479.321	4.522.772	40°51'13,9"	003°14'47,9"	951
DME	RBO	479.332	4.522.783	40°51'14,3"	003°14'47,4"	951
LLZ 33L	MAA	451.175	4.482.093	40°29'10,4"	003°34'38,6"	609
GP 33L	MAA	453.068	4.479.819	40°27'57,1"	003°33'17,6"	591
ILS/DME 33L	MAA	453.046	4.479.803	40°27'56,5"	003°33'18,5"	591
OM 33L		458.468	4.472.576	40°24'03,2"	003°29'26,6"	573
L	MA	458.475	4.472.566	40°24'02,8"	003°29'26,3"	573
L	AA	454.419	4.477.853	40°26'53,6"	003°32'19,7"	575
LLZ 18L	IML	452.726	4.483.434	40°29'54,2"	003°33'33,1"	593
GP 18L	IML	452.842	4.486.434	40°31'31,5"	003°33'28,9"	585
ILS/DME 18L	IML	452.827	4.486.434	40°31'31,5"	003°33'29,6"	585
LLZ 18R	IMR	451.413	4.482.528	40°29'24,5"	003°34'28,6»	605
GP 18R	IMR	451.540	4.485.832	40°31'11,7"	003°34'24,1"	604
ILS/DME 18R	IMR	451.500	4.485.837	40°31'11,9"	003°34'25,8"	604
LLZ 33R	MBB	452.652	4.483.287	40°29'49,4"	003°33'36,2"	593
GP 33R	MBB	454.580	4.480.965	40°28'34,5"	003°32'13,7"	575
ILS/DME 33R	MBB	454.568	4.480.956	40°28'34,2"	003°32'14,2"	575
NDB	ACD	442.859	4.493.192	40°35'08,4"	003°40'35,4"	708

4 ANÁLISIS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Las Servidumbres Aeronáuticas de un aeródromo, están determinadas por un conjunto de superficies que se derivan de limitaciones tanto físicas (servidumbres de aeródromo) como radioeléctricas (servidumbres radioeléctricas) y operativas. En cada punto, por tanto, sería preciso determinar que superficie (física, radioeléctrica u operativa) impone una mayor limitación en alturas y cual es dicho valor respecto al terreno natural para obtener la altura máxima disponible.

Habría que estudiar también las servidumbres por afectación acústica.

Como se ha explicado, el Aeropuerto de Madrid-Barajas presenta una configuración actual básica compuesta por 4 pistas de vuelo, y cuyas servidumbres establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero fueron confirmadas por el Real Decreto 1080/2009 de 29 de junio.

Para analizar las distintas afectaciones a las Superficies Limitadoras del aeropuerto de Madrid/Barajas se debería emplear la siguiente metodología:

- En primer lugar se analizan cuales son las afectaciones a las Servidumbres Físicas (a excepción de la Superficie Horizontal Interna y Cónica), es decir a las Superficies de Aproximación, Ascenso al Despegue, Transición o Aproximación Frustrada.

Dada la importancia y el carácter "crítico" que se le otorga a estas superficies como protección de las operaciones aéreas, no es viable en primer término, formular una exención de carácter aeronáutico que permita la vulneración de estas superficies referidas anteriormente, especialmente en los terrenos próximos al aeropuerto.

A priori no se permite ninguna edificación ni ámbito urbanístico que o bien se sitúe en un terreno que por sí mismo, ya vulnere las superficies limitadoras; o bien la altura de las edificaciones perfore las referidas superficies, bien entendido que todo lo anterior es de aplicación no solo para las edificaciones, sino para cualquier elemento como antenas, remates decorativos, pararrayos, chimeneas, equipos de climatización, cajas de ascensores o escaleras, e incluso los elementos empleados en su construcción, como grúas, andamios, u otro tipo de maquinaria que pudiera emplearse en las proximidades del Sistema General Aeroportuario y tal circunstancia deberá consignarse en procedimientos registrales oportunos.

- **En segundo lugar, se analiza el resto de afectaciones de las Servidumbres Físicas, es decir las correspondientes a la Horizontal Interna y Cónica.**

Este aspecto será desarrollado en profundidad posteriormente, ya que existe la posibilidad de declarar una exención parcial de la superficie Horizontal Interna y por extensión, de la Superficie Cónica, que varíe la cota de limitación de alturas de algunos ámbitos urbanísticos que se sitúan bajo dichas superficies.

- **En tercer lugar se analizan las afectaciones a las Servidumbres Radioeléctricas**, incluyendo el análisis de las áreas de seguridad y la zona de limitación de alturas de cada instalación. Al igual que para las Servidumbres Físicas, dada la importancia y el carácter "crítico" que se le otorga a estas superficies como protección de las operaciones aéreas, han de justificarse detalladamente los argumentos a la hora de formular una exención de carácter aeronáutico que permita la vulneración de estas superficies referidas anteriormente.

A priori, tampoco se permite ninguna edificación ni ámbito urbanístico que o bien se sitúe en un terreno que por sí mismo ya vulnere las superficies limitadoras; o bien la altura de las edificaciones perfore las referidas superficies, bien entendido que todo lo anterior es de aplicación no solo para las edificaciones, sino para cualquier elemento como antenas, remates decorativos, pararrayos, chimeneas, equipos de climatización, cajas de ascensores o escaleras, e incluso los elementos empleados en su construcción, como grúas, andamios, u otro tipo de maquinaria que pudiera emplearse.

También se deben analizar los ámbitos urbanísticos que se encuentran dentro de la denominada "Área de Seguridad de la Instalación Radioeléctrica", donde la Normativa en vigor establece que *"... dentro de esta zona se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ellos se encuentran, sin consentimiento previo de la Dirección General de Aviación Civil"*.

- **Por último se analizan las afectaciones a las Servidumbres de la Operación de aeronaves**, que son aquellas que se considera necesario establecer para garantizar la seguridad en las diferentes fases y maniobras de aproximación por instrumentos a un aeródromo. Su criticidad y las posibles argumentaciones justificativas a la hora de formular una exención de carácter aeronáutico que permita su vulneración, son del mismo tipo que las ya señaladas para las servidumbres Físicas y Radioeléctricas.

4.1 Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado".

Afortunadamente todo éste trabajo arduo de cálculo ya ha sido realizado por la Dirección General de Aviación Civil, y está reflejado en el "Informe Complementario Procedimiento Abreviado Sobre la Adaptación y Revisión Del Plan General De Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid) (Exp, 030057)".

Para conocer cómo afecta una zona específica a las servidumbres físicas, radioeléctricas y de operación, solamente hace falta situar la zona de estudio en el plano denominado "Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado" que figura como anexo al informe evacuado por la Dirección General de Aviación Civil, indicado en el párrafo anterior.

Una vez realizado el ejercicio de situar el área de planeamiento sobre el Plano de Aplicación de Procedimiento Abreviado (ver plano 1.4 de éste estudio), se puede apreciar que una parte del área del A.P.I.-7 (la más próxima a la Autovía A-1) está debajo de un plano inclinado limitador en altura, mientras que el resto está debajo de un plano horizontal limitador en altura sobre el nivel del mar de 811 metros.

Además, este plano indica qué zonas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas pueden ser informados por el Procedimiento Abreviado. Pues bien, con el ejercicio anterior se comprueba que **todo el área A.P.I.-7 puede ser informado por el Procedimiento Abreviado.**

Si vemos el plano 1.4, la altura de la superficie inclinada de limitación de alturas sobre la ortogonal del inicio de la zona del A.P.I.-7 más próxima a la Autovía A-1, sería de 805 metros de altura. Esta altura iría ascendiendo progresivamente sobre el A.P.I.-7 hasta los 811 metros, a medida que se aleja de la Autovía A-1, manteniéndose esta altura máxima de 811 metros para el resto del A.P.I.-7.

Para conocer las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al A.P.I.-7, se ha recurrido a la página web de la Comunidad de Madrid (web NOME CALLES). Con esta herramienta informática se pueden ver las cotas del terreno en toda la Comunidad de Madrid. Haciendo un extracto de los planos que aparecen en la web de la zona del A.P.I.-7 se ha obtenido el plano 1.5 "Cotas del Terreno en la zona del A.P.I.-7" que se adjunta.

Como se puede ver en este plano 1.5, las cotas más altas del terreno en esa zona del Municipio corresponden a la Autovía A-1, cuya altura sobre el nivel del mar oscila entre los 703m y los 712 m.

El A.P.I.-7 en la zona más cercana de la A-1 está delimitado por la carretera, que saliendo de un túnel debajo de la A-1, une la M-603 con la propia A-1, como se puede apreciar en la foto de la zona.



000082

El A.P.I.-7, que está claramente por debajo del nivel de la Autovía A-1, disminuye su cota progresivamente de los 690 m (ver plano 1.5) hasta los 671,6 m, en el extremo más al norte del A.P.I.-7 y junto a la carretera M-603.

Por lo tanto, y siendo conservadores, se podría decir que **todos los puntos del terreno del A.P.I.-7 "Los Peñotes" están por debajo de los 700 metros de altura sobre el nivel del mar.**

Como se ha indicado en el apartado 2.3.4 de este estudio sobre normas urbanísticas de aplicación al A.P.I.-7, las alturas máximas de edificación corresponden a la zona interior del A.P.I.-7 denominada TOC grado1, y donde **se establece una altura máxima de la edificación de 20,00 m.**

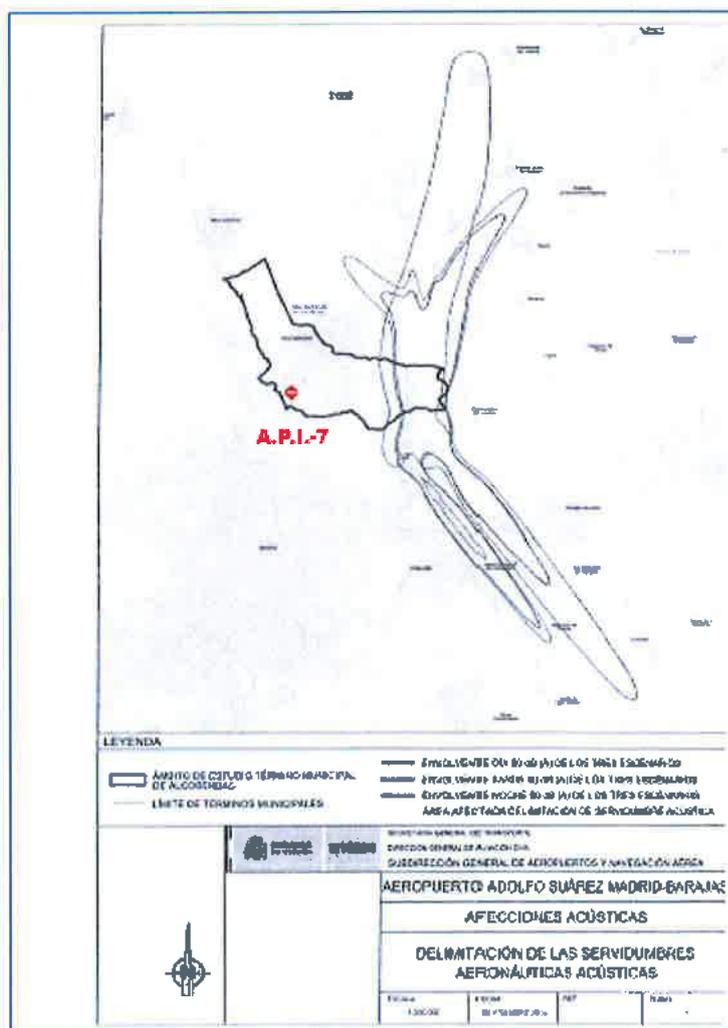
Considerando esta altura máxima de edificación 20 m, y teniendo en cuenta que todas las cota del terreno del A.P.I.-7 están por debajo de los 700m, **se puede asegurar que cualquier edificio en el A.P.I-7 que se construya en el futuro bajo esta normativa, tendrá una altura inferior a los 720 metros sobre el nivel del mar.**

Como las alturas de los planos limitadores de las servidumbres aeronáuticas sobre el A.P.I.-7 están por encima de los 805 metros sobre el nivel del mar, **se puede asegurar que en ningún edificio que se construya en el A.P.I-7 en el futuro bajo esta normativa, sobrepasará las alturas máximas admisibles de las servidumbres aeronáuticas ahora establecidas.**

4.2 Planos de Información Zona de Servicio Aeroportuario y Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas como anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado".

En cuanto a la incidencia de este área de planeamiento sobre las servidumbres acústicas, se pueden conocer marcando el A.P.I.-7 sobre el plano denominado "Delimitación de las servidumbres Aeronáuticas Acústicas" que figura como anexo dentro de los Planos de Información del "Informe Complementario Procedimiento Abreviado Sobre la Adaptación y Revisión Del Plan General De Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid) (Exp, 030057)".

En la imagen de la derecha se puede ver que se ha realizado este ejercicio, y se aprecia cómo el área de planeamiento A.P.I.-7 está fuera de los límites exteriores de las servidumbres aeronáuticas acústicas del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.



000083

5 CONCLUSIONES

El Área de Planeamiento Incorporado A. P. I.-7 denominado "LOS PEÑOTES", está situado en el municipio de Alcobendas de la Comunidad Autónoma de Madrid, al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, y forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009.

En el Real Decreto 1080/2009 de 29 de junio, se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas previamente por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero. Posteriormente, aunque no ha habido ninguna modificación a estas servidumbres de aeródromo, radioeléctricas y de operación, si se han añadido unas nuevas servidumbres aeronáuticas acústicas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado positivamente por la Dirección General de Aviación Civil, según informe titulado "INFORME SOBRE LA ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS (MADRID) (Exp. 030057)" y evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

Con fecha 23 de julio de 2009, se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 173, la Resolución de 13 de julio de 2009, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se hacía público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 9 de julio de 2009, por el que se aprobaba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

El Ayuntamiento de Alcobendas, en el Pleno celebrado el 29 de marzo de 2011, adoptó aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Incorporado API-7 "Los Peñotes" del vigente Plan General de 2009. **En el acta de dicho Pleno, se recogen además las NORMAS URBANÍSTICAS de aplicación a la totalidad del ámbito del API-7 "Los Peñotes.**

Posteriormente, y con fecha 20 de Noviembre de 2014, el Ayuntamiento de Alcobendas recibe **comunicación de la Dirección General de Aviación Civil de la resolución de noviembre de 2014, por la que da inicio la aplicación del procedimiento abreviado** previsto en los artículos 29 y 32 del decreto 584/1 972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por real decreto 297/2013, en el término municipal de Alcobendas.

Con esa misma fecha de Noviembre 2014, **es evacuado por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) informe complementario donde se recogen las condiciones y plano de aplicación del Procedimiento Abreviado sobre el documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas", del término municipal de Alcobendas.**

Además, en el presente documento, se ha realizado un estudio desde el punto de vista aeronáutico sobre la posible afectación del A.P.I-7 sobre las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, **llegándose a las conclusiones siguientes:**

- **Que la "Modificación número 1 del PPRI del A.P.I-7 "Los Peñotes" puede ser informado por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) por el Procedimiento Abreviado.**
- **Que, bajo la normativa del Plan General de Ordenación Urbana 2009, informado positivamente por la DGAC, junto con INFORME GOMPLEMENTARIO SOBRE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, DE ALCOBENDAS (MADRID) (EXP, 030057) emitido también por la DGAC, las alturas máximas sobre el nivel del mar, incluidos todos sus elementos, establecidas en el documento de la "Modificación número 1 del Plan Parcial de Reforma Interior del A.P.I.-7 "Los Peñotes" no superarán las superficies limitadoras del Plano de**

000084

Aplicación del Procedimiento Abreviado, y por tanto, nunca sobrepasarán las alturas máximas permitidas por las servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas

- **Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en la "Modificación número 1 del PPRI del A.P.I.-7 "Los Peñotes" es de 20 metros, y por tanto, en ningún caso superará los 100 metros.**
- **Que en la "Modificación número 1 del PPRI del A.P.I.-7 "Los Peñotes" no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares. Tampoco se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares, ni en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 y ni en la normativa específica del Ayuntamiento de Alcobendas para el A.P.I.-7 "Los Peñotes",**
- **Que en la "Modificación número 1 del PPRI del A.P.I.-7 "Los Peñotes", el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado está incluido con carácter normativo.**

Madrid, 7 de enero de 2015
El autor del Estudio



Emilio Blanco Robledano
Ingeniero Superior Aeronáutico
Colegiado nº 3474

000085

6. ANEXOS

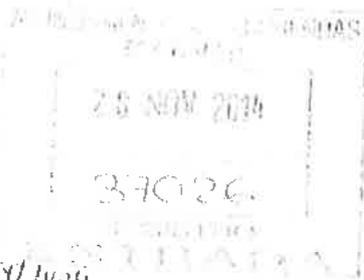
6.1 Anexo I

**RESOLUCIÓN DE LA DGAC POR LA QUE SE DA INICIO LA APLICACIÓN DEL
PROCEDIMIENTO ABREVIADO PARA EL MUNICIPIO DE ALCOBENDAS.
INFORME COMPLEMENTARIO SOBRE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDDENACION URBANA DE ALCOBENDAS (MADRID) (EXP. 030057)**

000086

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL



Aldede de Alcobendas
Ayuntamiento de Alcobendas
Plaza Mayor, nº 1
28100 - Alcobendas (Madrid)
Telf.: 91 659 76 00
Fax: 91 659 76 21

S/REF.

N/REF.

FECHA 24 de noviembre de 2014

ASUNTO: RESOLUCIÓN, DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2014, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, POR LA QUE DA INICIO LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 29 Y 32 DEL DECRETO 584/1972, DE 24 DE FEBRERO, DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS.

Por la presente Resolución de la Dirección General de Aviación Civil se da inicio a la aplicación del Procedimiento Abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013, en el término municipal de Alcobendas.

Las condiciones y plano de aplicación del Procedimiento Abreviado vienen recogidos en el informe complementario evacuado, en la misma fecha de la presente Resolución, por este Centro Directivo, sobre el documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas", del término municipal de Alcobendas.

Contra la presente Resolución podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su recepción, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Ángel-Luis Arlas Serrano



MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Alcalde de Alcobendas
Ayuntamiento de Alcobendas
Plaza Mayor, nº 1
28100 – Alcobendas (Madrid)
Telf.: 91 659 76 00
Fax: 91 659 76 21

S/REF.

N/REF. 547/1404

FECHA 27 de noviembre de 2014

ASUNTO: INFORME COMPLEMENTARIO SOBRE LA ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS (MADRID) (EXP. 030057)

La Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas ha sido informada por este Centro Directivo en diversas ocasiones. Con fecha de 5 de junio de 2009 tuvo entrada en el Departamento nueva solicitud por parte del Ayuntamiento de Alcobendas (Madrid), para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real decreto 2591/1998. El 10 de junio de 2009, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 9 de julio de 2009 adoptó el acuerdo de aprobar la "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas".

Con fecha de 25 de abril de 2014 tiene entrada en el Departamento escrito por parte del Ayuntamiento de Alcobendas en el que solicita que se emita un informe complementario al informe evacuado por la Dirección General de Aviación Civil de 10 junio de 2009 en relación con el PGOU de Alcobendas, con el fin de poder aplicar en su término municipal el procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Mediante escrito de fecha 13 de octubre de 2014, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe complementario que regula la aplicación en el término municipal Alcobendas del procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, recibándose como respuesta, con fecha de 18 de noviembre de 2014, un informe de Aena considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Mediante escrito de fecha 13 de octubre de 2014, esta Dirección General remitió a AESA un borrador de informe complementario que regula la aplicación en el término municipal Alcobendas del procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, recibándose como respuesta, con fecha de 3 de noviembre de 2014, un informe de AESA en el que se indica que no tiene observaciones a lo expuesto.

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 5975353
91 5975356
FAX: 91 5975357



A tales efectos, se adjunta informe complementario que regula la aplicación en el término municipal Alcobendas del procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013, que permite reducir los plazos de emisión de los informes preceptivos y vinculantes que emite este Centro Directivo al amparo de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en su actual redacción, así como agilizar la obtención por parte de los ayuntamientos del acuerdo previo que ha de emitir la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, tal y como exige el artículo 30 del citado Decreto 584/1972.

Por último, se emite por parte de la DGAC notificación de inicio de la aplicación del procedimiento abreviado en el término municipal de Alcobendas a los planeamientos de desarrollo y modificaciones puntuales del planeamiento general vigente que se adecuen a las condiciones establecidas en el informe evacuado el 10 de junio de 2009, a las condiciones establecidas en el presente informe complementario y a los acuerdos previos que ha de emitir la AESA sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas.

Independientemente de lo anterior, debido a la aparición de nueva normativa aplicable, en particular, el Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidas por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), y la Orden FOM/2556/2012, de 16 de noviembre, por la que se modifica la delimitación y superficie de la zona de servicio del Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas, aprobado por Orden de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 288, de 30 noviembre), se recomienda al Ayuntamiento de Alcobendas la modificación de su planeamiento general para incluir la nueva delimitación de la Zona de Servicio Aeroportuaria y las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho municipio, y se remiten como planos de información al presente escrito.

**POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA**

Jesús Pérez Blanco



INFORME COMPLEMENTARIO
PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 29 Y 32 DEL
DECRETO 584/1972, DE 24 DE FEBRERO, DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS,
MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013

000090

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL



1.- Introducción

El presente apartado tiene por objeto regular la aplicación de un procedimiento abreviado en el término municipal de Alcobendas (Madrid), afectado en su totalidad por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que permita reducir los plazos de emisión de los informes preceptivos y vinculantes que emite la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) al amparo de la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, y del artículo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en su redacción actual. Así mismo, el procedimiento abreviado tiene por objeto agilizar la obtención por parte de los ayuntamientos del acuerdo previo que ha de emitir la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, tal y como exige el artículo 30 del citado Decreto 584/1972.

De esta forma, el plazo máximo para la emisión de informe o de acuerdo previo se reduce de seis a tres meses, transcurridos los cuales sin pronunciamiento expreso, se entenderá emitido en sentido favorable.

En el plano incluido como Anexo al presente informe complementario, se definen las zonas de aplicación de dicho procedimiento en el término municipal de Alcobendas, en cuyo ámbito las alturas máximas propuestas por el planeamiento o por las construcciones, instalaciones o plantaciones que se pretendan ejecutar, no podrán superar aquellas superficies limitadoras representadas en dicho plano, que se encontrarán, en todo caso, por debajo de las servidumbres aeronáuticas establecidas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

2- Normativa aplicable y Criterios de Referencia

Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas, y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.



Sobre este procedimiento, en próximas fechas, se podrá consultar en la página web de este Ministerio (Áreas de Actividad: Aviación Civil) un manual explicativo sobre su aplicación.

3.- Descripción del procedimiento

3.1.- Alcance y consecuencias de la aplicación del procedimiento abreviado

En relación con la "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas", una vez implantado el procedimiento abreviado en el término municipal de Alcobendas (Madrid), éste será de aplicación a los informes que ha de evacuar la DGAC en relación a:

- Los planeamientos que desarrollen el planeamiento general vigente del municipio de Alcobendas y cumplan los requisitos establecidos para la aplicación del procedimiento abreviado.
- Las modificaciones de planeamiento de carácter puntual o que no afecten a la totalidad del término municipal y cumplan con los requisitos establecidos para la aplicación del procedimiento abreviado.

En relación con el acuerdo previo que ha de emitir la AESA para las actuaciones, como construcciones, instalaciones o plantaciones, que se desarrollen en los espacios y zonas afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, una vez implantado el procedimiento abreviado en el término municipal de Alcobendas, éste será de aplicación a dichas actuaciones en las zonas delimitadas a tal efecto en el presente informe complementario.

En caso de solicitud por parte de la DGAC de información adicional o aclaraciones al Ayuntamiento o a la Administración competente, supondrá la interrupción del plazo de emisión de los mismos.

Por otro lado, no se podrán tramitar mediante el procedimiento abreviado instrumentos de planeamiento o acuerdos previos que contemplen construcciones o instalaciones de más de

000092



100 metros sobre el terreno, los cuales habrán de tramitarse mediante el procedimiento ordinario.

3.2.- Zonas de aplicación del procedimiento

El Plano de Aplicación del Procedimiento que se adjunta como Anexo al presente informe complementario representa:

- Las zonas del término municipal afectadas por servidumbres aeronáuticas en las que dicho procedimiento es de aplicación, las cuales se corresponden con:
 - Un plano horizontal de limitación de alturas sobre el nivel del mar $H = 732$ metros.
 - Un plano horizontal de limitación de alturas sobre el nivel del mar $H = 748$ metros.
 - Un plano horizontal de limitación de alturas sobre el nivel del mar $H = 811$ metros.
 - Un plano horizontal de limitación de alturas sobre el nivel del mar $H = 640$ metros.
 - Un plano inclinado de limitación de alturas sobre el nivel del mar entre $H = 597$ y $H = 600$ metros.
 - Un plano inclinado de limitación de alturas sobre el nivel del mar entre $H = 770$ y $H = 811$ metros.
 - Un plano inclinado de limitación de alturas sobre el nivel del mar entre $H = 630$ y $H = 640$ metros.
 - Una superficie troncocónica de limitación de alturas sobre el nivel del mar entre $H = 640$ y $H = 740$ metros.
- Las zonas del término municipal afectadas por servidumbres aeronáuticas en las que dicho procedimiento no es de aplicación, y en las que los informes sobre planes de desarrollo y modificaciones puntuales y los acuerdos previos sobre las actuaciones se resolverán mediante el procedimiento ordinario (plazo máximo de seis meses y silencio negativo).



No obstante lo anterior, se recuerda que en caso de que las alturas máximas propuestas por el planeamiento o por las construcciones, instalaciones o plantaciones que se pretendan ejecutar en zonas de aplicación del procedimiento superen la superficies de limitación de altura del Plano de Aplicación del Procedimiento, los informes sobre planes de desarrollo, modificaciones puntuales y acuerdos previos se resolverán mediante el procedimiento ordinario (plazo máximo de seis meses y silencio negativo).

3.3.- Establecimiento del procedimiento abreviado

Junto al presente informe complementario, se emite por parte de la DGAC notificación de inicio de la aplicación del procedimiento abreviado en el término municipal de Alcobendas a los informes que ha de emitir la DGAC sobre planeamientos de desarrollo y modificaciones puntuales del planeamiento general vigente que se adecuen a las condiciones establecidas en el informe con carácter favorable evacuado por la DGAC, y a los acuerdos previos que ha de emitir la AESA sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas.

3.4.- Suspensión del procedimiento abreviado

La aplicación del procedimiento abreviado en el término municipal de Alcobendas (Madrid) dejará de tener validez una vez aprobadas unas nuevas servidumbres aeronáuticas o un nuevo Plan Director del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, o modificación del mismo, que modifique la propuesta de servidumbres aeronáuticas. En estos casos, la Dirección General de Aviación Civil procederá a definir los nuevos requisitos para volver a aplicar el procedimiento abreviado. En tanto en cuanto no se establezcan, los informes sobre los planeamientos de desarrollo, así como los acuerdos previos sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, se emitirán conforme al procedimiento ordinario, esto es, en un plazo máximo de seis meses y en caso de no emitirse informe o acuerdo previo, éstos se considerarán emitidos en sentido desfavorable.

En caso de modificaciones del plan director que no supongan un cambio de la propuesta de servidumbres aeronáuticas, la Dirección General de Aviación Civil procederá a actualizar los requisitos para la aplicación del procedimiento abreviado afectados por dicha modificación, y en caso de ser necesario, propondrá una modificación del Plano de Aplicación



del Procedimiento Abreviado. Desde el momento en que se apruebe la modificación o revisión del plan director hasta que se publique el nuevo Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado, puede haber ámbitos que se informen conforme al procedimiento ordinario por verse afectados por la modificación del plan director, lo que se comunicará a la administración competente.

4.- Documentación a presentar para recibir Informe o acuerdo previo conforme al procedimiento abreviado

Para tramitar los planeamientos y solicitudes de acuerdo previo mediante el procedimiento abreviado, el Ayuntamiento de Alcobendas deberá presentar:

A. En caso de solicitudes de informe de la DGAC para planeamientos de desarrollo o modificaciones puntuales del planeamiento general:

1.- El documento completo del planeamiento de desarrollo o de la modificación puntual del planeamiento general.

2.- Una certificación acreditativa que recoja:

- Justificación de la inclusión del planeamiento de desarrollo o modificación puntual en los supuestos del procedimiento abreviado, para lo que deberá presentar un plano identificando el ámbito y su ubicación respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al presente informe complementario.
- Que las alturas máximas sobre el nivel del mar, incluidos todos sus elementos, establecidas en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general no superan las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general, en ningún caso supera los 100 metros.

100000



- Que el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- Compromiso de inclusión en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general:
 - Del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado en la documentación del plan con carácter normativo, incluido como Anexo al presente informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas".
 - Las siguientes disposiciones con carácter normativo:
 - Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente documento XXX [*Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación*], incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al presente informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha de XXX [*Fecha del presente escrito favorable*].
 - El presente documento XXX [*Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación*] no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

000096



- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de este XXX *[Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación]* podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha de XXX *[Fecha del presente escrito favorable]*.

B. En caso de solicitudes de acuerdo previo de la AESA para actuaciones, se debe consultar la página web de AESA.



ANEXO
PLANO DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

000098

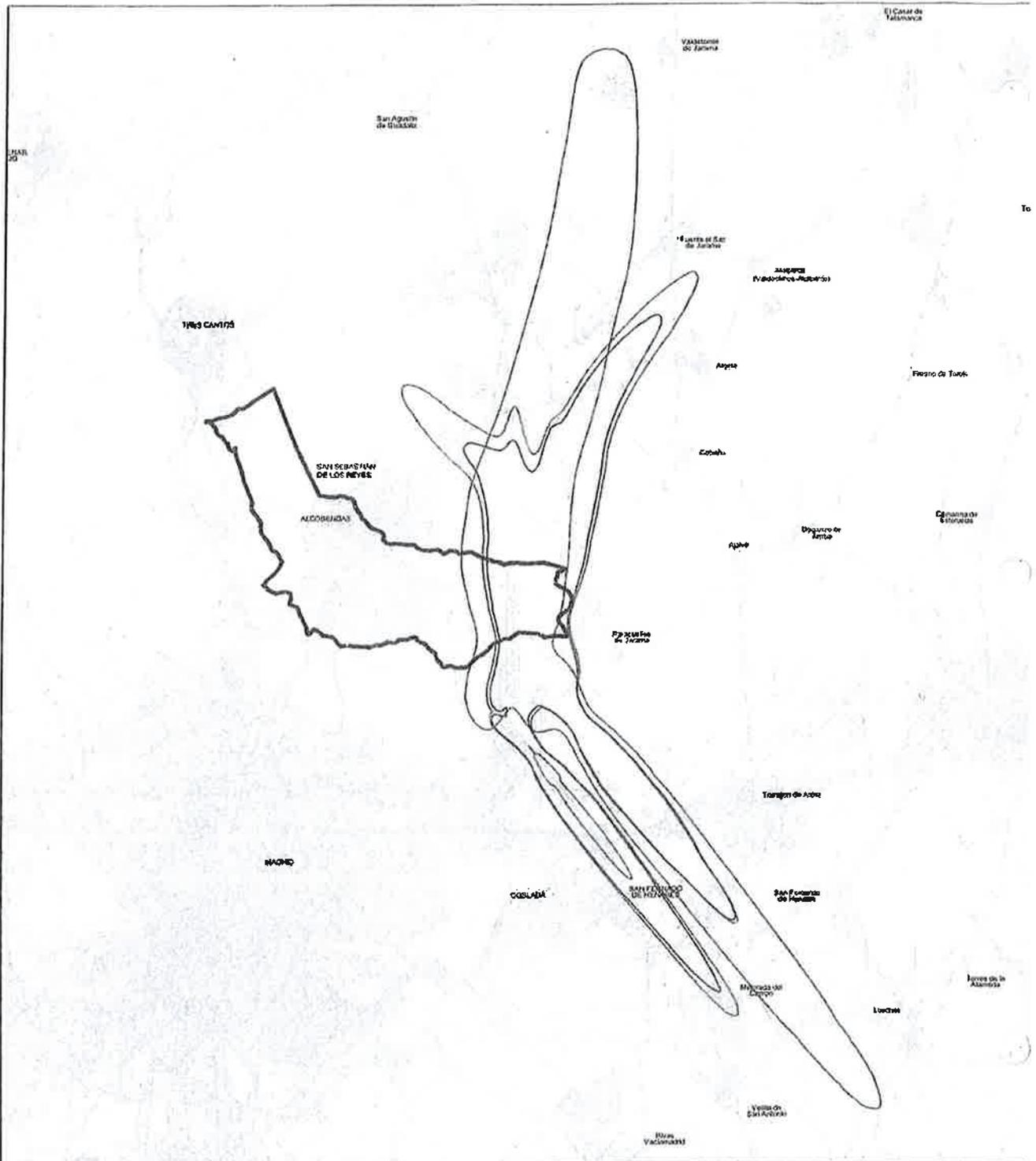
MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL



PLANOS DE INFORMACIÓN
ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
ACÚSTICAS DEL AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

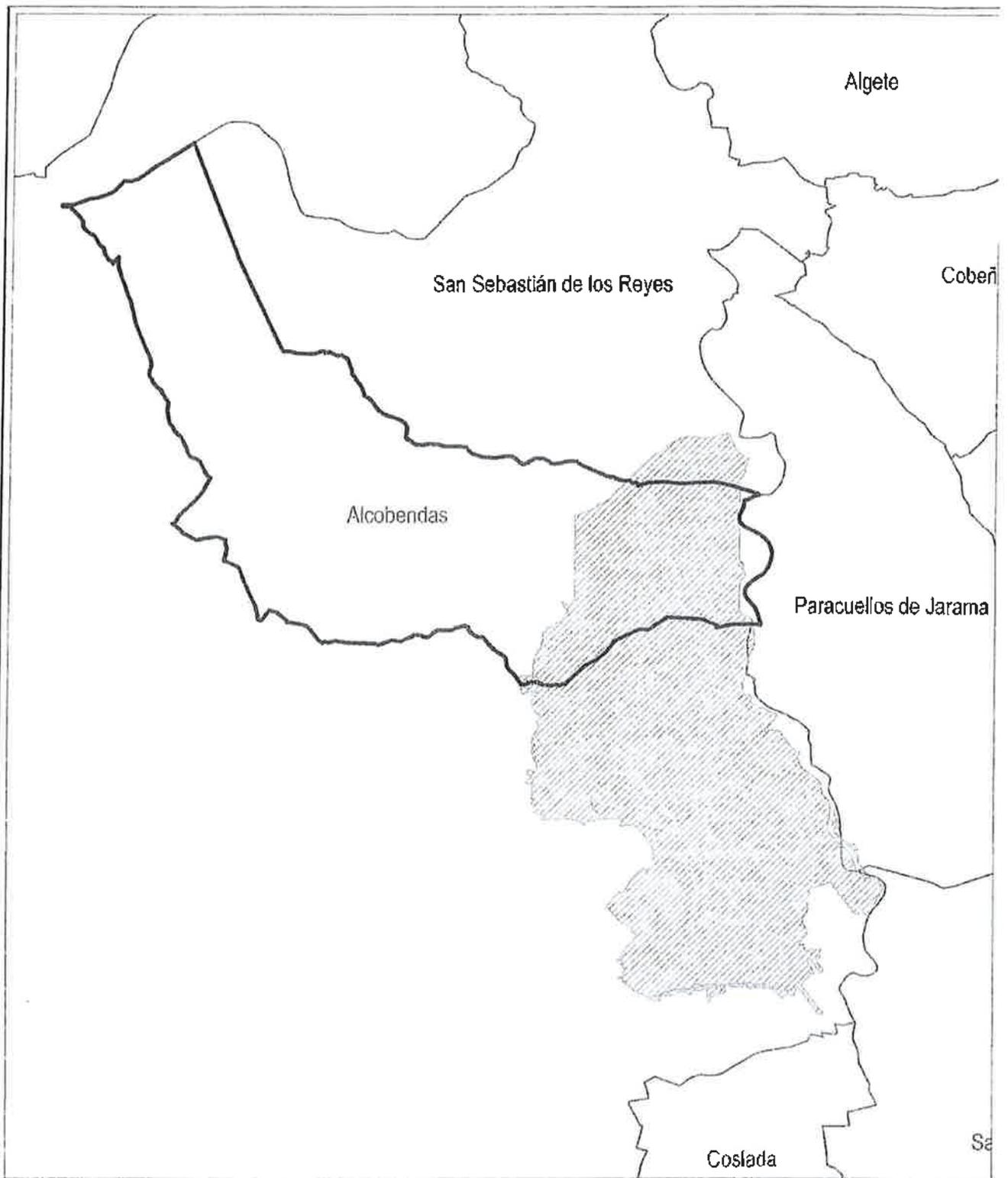
000099



LEYENDA	
	ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	ENVOLVENTE DÍA 60 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS
	ENVOLVENTE TARDE 60 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS
	ENVOLVENTE NOCHE 50 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS
	ÁREA AFECTADA DELIMITACIÓN DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA

	GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA		
	AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS			
	AFECCIONES ACÚSTICAS			
	DELIMITACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS			
ESCALA 1:200.000	FECHA SEPTIEMBRE 2014	REF.	PLANO 1	

000100



LEYENDA

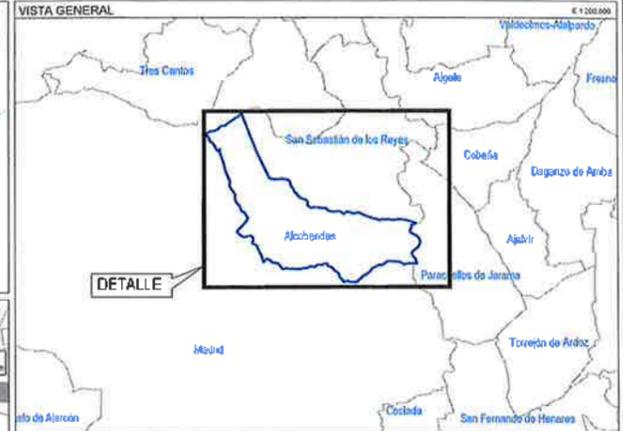
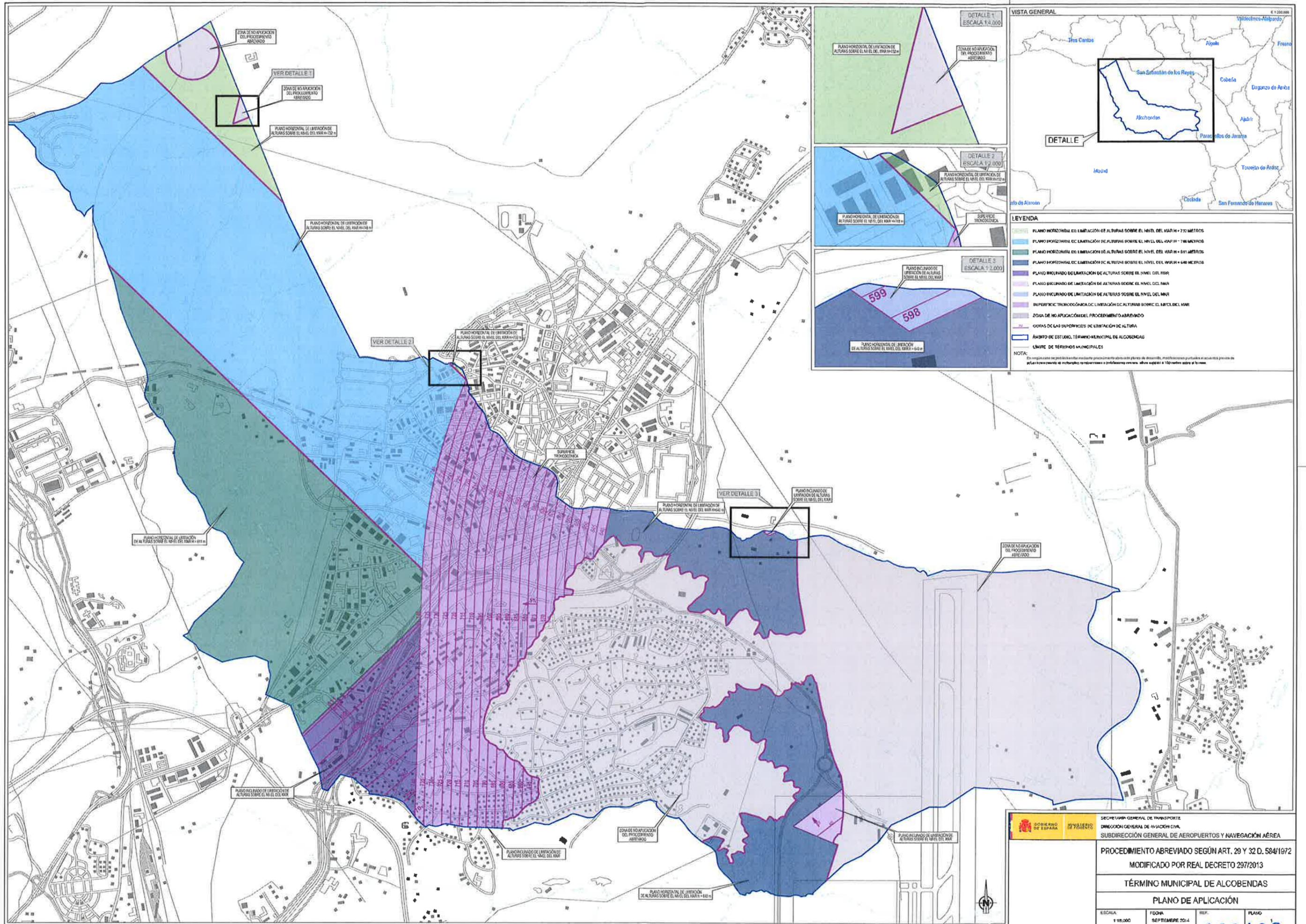
- -
- ÁMBITO DE ESTUDIO - TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS**

LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO

	GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA		
	AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS				
	PLAN DIRECTOR				
	ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO				
ESCALA 1:100.000	FECHA SEPTIEMBRE 2014	REF.	PLANO 2		

000101



LEYENDA

- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR + 732 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR + 746 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR + 811 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR + 846 METROS
- PLANO INCLINADO DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- PLANO INCLINADO DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- SUPERFICIE TRONCOCÓNICA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- ZONA DE NO APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO
- COFAS DE LAS SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA
- ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS
- ÁMBITO DE TÉRMINOS MUNICIPALES

NOTA:
 En cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 29 y 32 del Real Decreto 297/2013, se ha procedido a la actualización de este plano de aplicación de procedimientos abreviados de limitación de alturas sobre el nivel del mar en el término municipal de Alcobendas.

GOBIERNO DE ESPAÑA

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D. 584/1972
 MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013

TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS

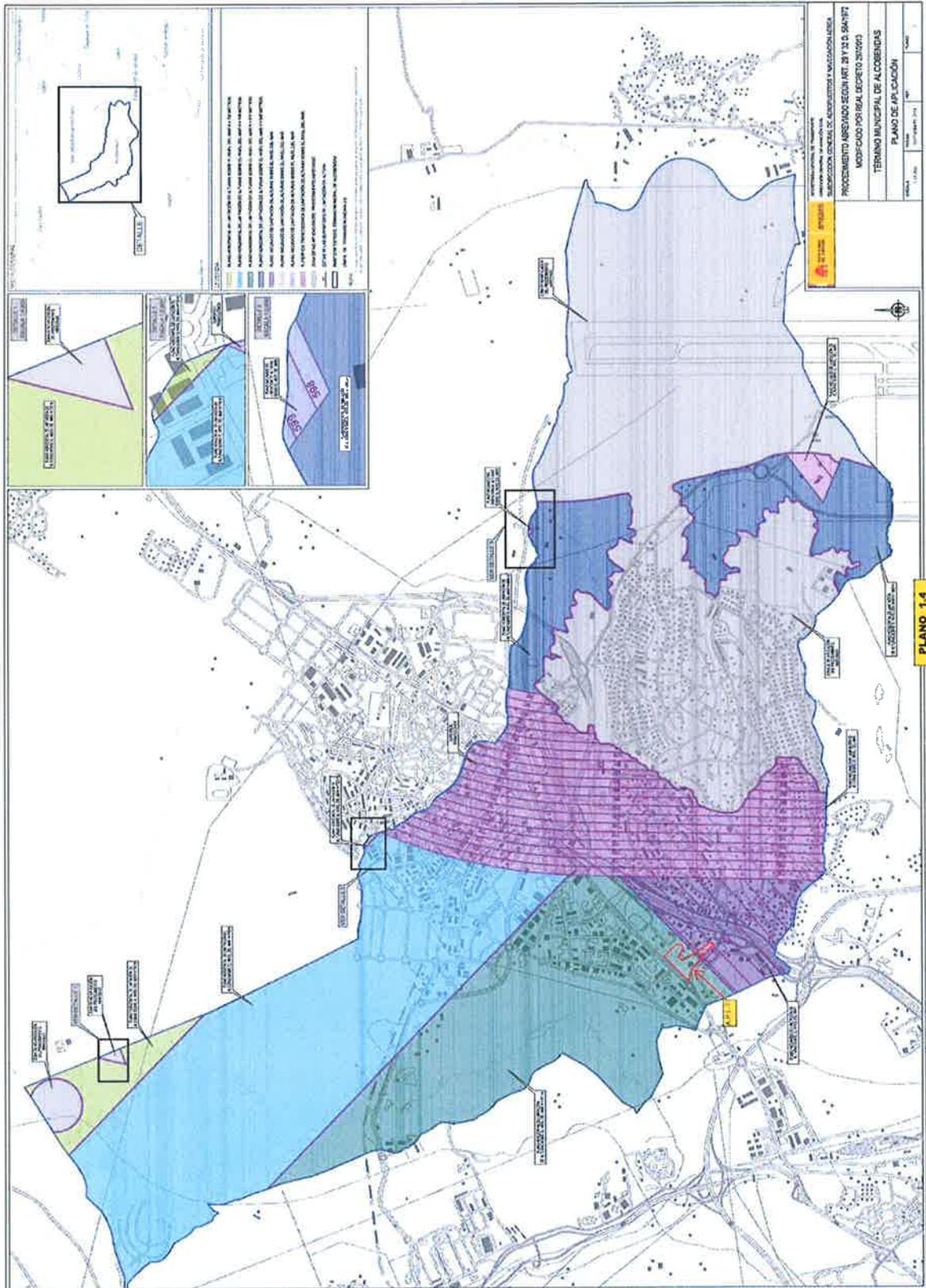
PLANO DE APLICACIÓN

ESCALA: 1:100.000 FECHA: SEPTIEMBRE 2014 REF. PLANO

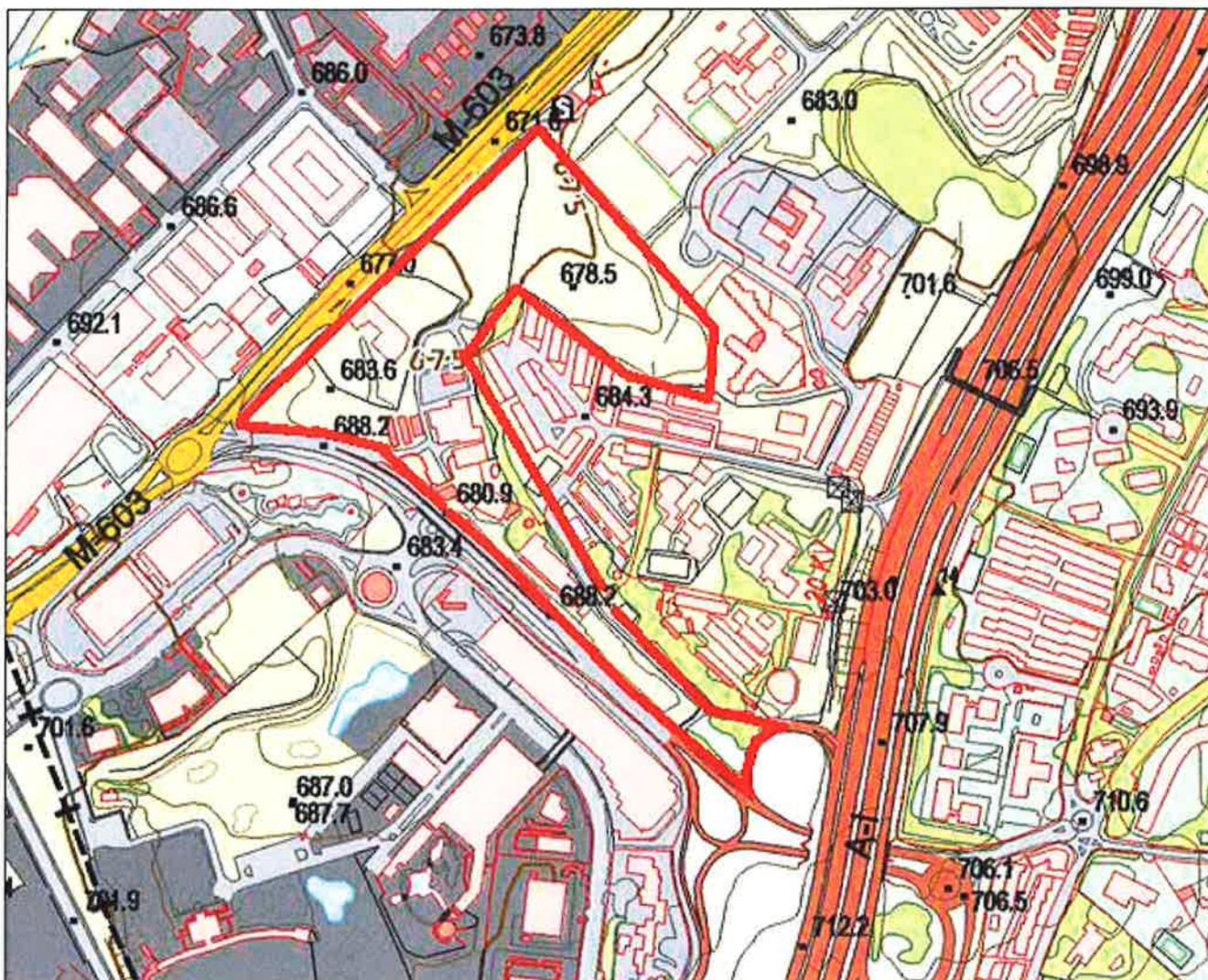
000102

7. PLANOS

Plano 1.4: Ubicación del área de planeamiento A.P.I.-7 respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado".



Plano 1.5: Cotas del Terreno en la zona del A.P.I.-7



- La línea en rojo simula el límite exterior del Área de Planeamiento Integrado A.P.I.-7 "Los Peñotes"
- La cota sobre el nivel mar del punto del terreno marcado en negro viene indicado por su numero en negro asociado.

1.12. LISTADO DE PLANOS

Contienen las determinaciones gráficas de información y ordenación. Se han delineado a escala 1/2.000 conforme dispone el RPLA y debido que el tamaño permite el suficiente grado de definición, con la excepción del I 01 de Situación a Escala 1:5000, y los planos I 02 y O 02 que por su mayor contenido se han delineado a escala 1:1000. .

Se han dividido en planos de información y de ordenación con el siguiente contenido:

Planos de información

- i 01 Situación I
- i 02 Delimitación y Estado Actual
- i 03 Estructura de la propiedad
- i 04 Afecciones existentes
- i 05 Infraestructuras existentes
- i 06 Aplicación Procedimiento Abreviado Servidumbres Aeronáuticas

Planos de ordenación

- O 01 Ordenación del Plan General 2.009
- O 02 Ordenación Pormenorizada
- O 03.1 Secciones Red Viaria General
- O 03.2 Secciones Red Viaria Local
- O 04 Redes de Servicios Urbanos Propuestos
 - O 04-1 Red de Abastecimiento
 - O 04-2.1 Red de Saneamiento: Trazado
 - O 04-2.2 Red de Saneamiento: Secciones
 - O 04-3 Red de Media Tensión
 - O 04-4 Alumbrado Público
 - O 04-5 Red de Gas Natural
 - O 04-6 Red de Telecomunicaciones

ANEXOS A LA MEMORIA DEL PPRI

ANEXO I.- Escrituras de propiedad

Se adjuntan las Notas Simples de las parcelas que forman parte del ámbito de actuación del API-7 "Los Peñotes", indicando los datos de los titulares de dichas fincas; integrantes del API-7 correspondientes a las parcelas iniciales 1 a 8, todas ellas adheridas a la Junta de Compensación constituida para el desarrollo del ámbito y que suponen el 92,1793 % del API-7 queda pendiente a esta fecha la incorporación de los suelos procedentes de la desafectación pertenecientes a Patrimonio del Estado o quien traiga causa.

ANEXO II.- Plano de "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", octubre 2010.

Se adjunta copia del plano de la "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", de octubre de 2010, con la ampliación de la vía de servicio existente, según requerimiento de la Dirección General de Carreteras de la CAM.

ANEXO III.- Actas de ocupación de suelo de 24-2-1.995 y 18-12-1.996

Se adjuntan fotocopias del Convenio de ocupación de 1.365 m² suelo para el ensanche de la carretera de unión entre la M-603 y la A-1, de fecha 24 de febrero de 1995, y del Acta de ocupación de 904 m² de suelo calificado en el PPRI como equipamiento local. Ambas ocupaciones cedidas por D. Juan Diego Salmerón Godoy a favor del Ayuntamiento de Alcobendas con reconocimiento expreso por parte de éste y en favor de aquel de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes. Se aportan planos de las superficies ocupadas.

ANEXO IV.- Síntesis de los estudios de diseño y valoración de las obras de urbanización y Organización y Gestión de la Ejecución

Mediante una memoria informativa, otra justificativa de las soluciones propuestas y un presupuesto, se hace referencia a las infraestructuras exteriores al ámbito existentes, a las soluciones propuestas para las distintas redes de servicios consideradas y a la valoración económica de la implantación de las mismas y coste de la urbanización, estimado en su presupuesto de contrata. Se incluye el Informe de la Infraestructura de Saneamiento, firmado por técnico competente.

ANEXO V.- Catálogo descriptivo de las edificaciones existentes en el Centro de Jardinería "Los Peñotes"

ANEXO VI.- Informe sobre derechos edificatorios por desafectación del DPH del Arroyo Calabozos y Documentación Técnica para su desafectación

FEBRERO 2015

	<p>DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE</p> <p>Acuerdo de Pleno, sesión ordinaria de veintinueve de septiembre de 2015.</p>
---	--

	<p>TÉCNICO</p>
<p>PROMOTOR</p> <p>Junta de Compensación API7 Ctra. Fuencarral-Alcobendas M-603, Km. 3,800 28.108 Alcobendas. Madrid V86310661</p>	<p>D David Gistau Cosculluela Ingeniero de Caminos Canales y Puertos</p>

ANEXO I: ESCRITURAS DE PROPIEDAD

Se adjuntan las Notas Simples de las parcelas que forman parte del ámbito de actuación del API-7 "Los Peñotes", indicando los datos de los titulares de dichas fincas; integrantes del API-7 correspondientes a las parcelas iniciales 1 a 8, todas ellas adheridas a la Junta de Compensación constituida para el desarrollo del ámbito y que suponen el 92,1793 % del API-7 queda pendiente a esta fecha la incorporación de los suelos procedentes de la desafectación pertenecientes a Patrimonio del Estado o quien traiga causa.

FINCA APORTADA	TITULAR REGISTRAL	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE REGISTRAL M2	SUPERFICIE REAL M2	PORCENTAJE DE PARTICIPACION POR FINCAS (%)	PORCENTAJE PARTICIPACION POR PROPIETARIO (%)
FA-1	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	60-4ª	23558	21.931,19	21.931,19	26,0900%	76,2864%
FA-2	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	65-10ª	652	7.288,00	9.498,41	11,2996%	
FA-3	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	75-4ª	1871	1.358,70	736,74	0,8764%	
FA-4	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	70-10ª	965	10.335,00	11.913,79	14,1730%	
FA-5	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	80-6ª	1291	16.625,00	20.045,95	23,8473%	
FA-6	MARVALL S. A.	884	786	74-10ª	588	11.041,95	11.494,49	13,6741%	13,6741%
FA-7	Marcial Guadalupe Moreno y hnos.	720	623	142-1ª	39684	1.017,00	1.825,00	2,1711%	2,1711%
FA-8	TRES 954 Gestión Inmobiliaria S.L.	49	38	4	3227	40,05	40,05	0,0476%	0,0476%
FA-9	Patrimonio del Estado					6.574,04	6.574,04	7,8207%	7,8207%
FINCA TOTAL						76.210,93	84.059,60	100,0000%	100,0000%

FINCA APORTADA 1

FA 1

**R**

REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JOSE ANTONIO JORDANA DE POZAS GONZALBEZ

Registrador de la Propiedad de ALCOBENDAS 2

Avda. de España, 17 - local 8 - ALCOBENDAS

tlfno: 0034 91 6518581

correspondiente a la solicitud formulada por

VALLET ABOGADOS SL.

con DNI/CIF: B83500371

**Interés legítimo alegado:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T55MT19T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:9012-32

Sua huella digital «eSmap de firmas» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



FP46C7B5214088BC880AB16928BDE03H

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

000114



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS Nº 2

AVENIDA DE ESPAÑA Nº 17

ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100

TEL-916518581 / FAX-916515191

Fecha de Emisión: DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante: VALLET ABOGADOS, S.L.

Nº Peticion: 75537197

23558 de ALCOBENDAS

IDUFIR: 28135000476060

DESCRIPCION DE LA FINCA

Urbana: Terreno, rústico forestal, al sitio denominado de CALABOZOS, en termino municipal de Alcobendas. Tiene una superficie de dos hectáreas, diecinueve áreas, treinta y una centiáreas y noventa y un decímetros cuadrados. Esta situada en el kilómetro trece, novecientos de la Carretera que va de la Nacional-I a la de Fuencarral a Alcobendas. linda: al frente u Oeste, la citada Carretera; Izquierda, entrando, al Norte, Caramica Malvar; derecha, al Sur, herederos de Justa Moreno; y al fondo, al Este, "Raes, S.A."

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

HORTICOLA CENTRO SL,	A78380565	1148	1000	60	4
----------------------	-----------	------	------	----	---

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aportacion.

. Formalizada en escritura con fecha 27/05/99, autorizada en MADRID, por el Notario DON MANUEL CLAVERO BLANC, número de protocolo 2.709/1999.

CARGAS

AFFECTA durante el plazo de CUATRO AÑOS, contados desde el día doce de enero de dos mil al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones





Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ES INDIVISIBLE.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

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

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 23558

Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- 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>.



FINCA APORTADA 2
FA 2



Información Registral expedida por

JOSE ANTONIO JORDANA DE POZAS GONZALBEZ

Registrador de la Propiedad de ALCOBENDAS 2

Avda. de España, 17 - local 8 - ALCOBENDAS

tifno: 0034 91 6518581

correspondiente a la solicitud formulada por

VALLET ABOGADOS SL.

con DNI/CIF: B83500371



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T55MT19N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:9012-32





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS Nº 2

AVENIDA DE ESPAÑA Nº 17

ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100

TEL-916518581 / FAX-916515191

Fecha de Emisión: DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante: VALLET ABOGADOS, S.L.

Nº Peticion: 75537194

652 de ALCOBENDAS

IDUFIR: 28135000376421

DESCRIPCION DE LA FINCA

Rústica: Tierra de cereal seco en termino municipal de Alcobendas al sitio de los Calabozos o Cabozos de haber después de la expropiación por el ministerio de Obras Publicas, Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales Jefatura Provincial de Carreteras de tres mil ochocientos cuarenta y cinco metros cuadrados, setenta y dos áreas ochenta y ocho centiáreas equivalentes a siete mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados, que linda: Norte, con la carretera de Francia; al Este, con tierra de Julian López Aguado y Arroyo de los Calabozos, en realidad este arroyo es el Sur; al Oeste con herederos de María Morales, hoy la carretera que sirve de desvío desde la carretera de Fuencarral hasta la autopista de Burgos.

Naturaleza RUSTICA: Otros rústica

Localización: OTROS , Denominación: CALABOZOS O CABOZOS, Situación: TIERRA CEREAL-SECANO

Poligono:18 Parcela:62

Superficies: Terreno: setenta y dos áreas ochenta y ocho centiáreas

Línderos:

Norte, CARRETERA DE FRANCIA

Sur, ARROYO DE LOS CALABOZOS

Este, TIERRA DE JULIAN LOPEZ AGUADO

Oeste, CARRETERA DE DESVIO DESDE LA CARRETERA DE FUENCARRAL A LA AUTOPISTA DE BURGOS





TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HORTICOLA CENTRO SL,	A78380565	1148	1000	65	10

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aportacion.

. Formallzada en escritura con fecha 27/05/99, autorizada en MADRID, por el Notario DON MANUEL CLAVERO BLANC, número de protocolo 2.709/1999.

CARGAS

GRAVADA con una servidumbre permanente de paso a favor de la Sociedad "GAS MADRID, S.A."

ES INDIVISIBLE.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

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

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 652
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS



000120



- 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>.

Este nuevo código de barras asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios on-line del Colegio de Registradores, o con el de cualquier otro Registrador.



80412400022490DF61849E80750C02D

FINCA APORTADA 3
FA 3

Información Registral expedida por

JOSE ANTONIO JORDANA DE POZAS GONZALBEZ

Registrador de la Propiedad de ALCOBENDAS 2
Avda. de España, 17 - local 8 - ALCOBENDAS
tlfno: 0034 91 6518581

correspondiente a la solicitud formulada por

VALLET ABOGADOS SL.

con DNI/CIF: B83500371



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T55MT19P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:9012-32





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS Nº 2

AVENIDA DE ESPAÑA Nº 17

ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100

TEL-916518581 / FAX-916515191

Fecha de Emisión: DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante: VALLET ABOGADOS, S.L.

Nº Peticion: 75537195

1871 de ALCOBENDAS

IDUFIR: 28135000009039

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcela de terreno en Alcobendas, al sitio de LOS CABOZOS o CALABOZOS, que linda: al Oeste, tierras de un vecino de Fuencarral, cuyo nombre se ignora; Norte, Carretera de Francia; y Este y Sur, finca de la que se segrega. Ocupa mil trescientos cincuenta y ocho metros setenta decímetros cuadrados, ó diecisiete mil quinientos pies cuadrados y cinco decimos.

Naturaleza URBANA: Solar

Localización: OTROS , Denominación: LOS CABOZOS O CALABOZOS

Poligono: Parcela:

Superficies: Terreno: mil trescientos cincuenta y ocho metros, setenta decímetros cuadrados

Linderos:

Norte, CARRETERA DE FRANCIA

Sur, FINCA DE LA QUE SE SEGREGO

Este, FINCA DE LA QUE SE SEGREGO

Oeste, TIERRAS DE UN VECINO DE FUENCARRAL

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

Esta ficha digital «firma de firma» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores, citando el número de la solicitud.



00E1B460A750B69542AF03D77C3000P

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

000124



HORTICOLA CENTRO SL, A78380565 1148 1000 75 4

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aportación.

. Formalizada en escritura con fecha 27/05/99, autorizada en MADRID, por el Notario DON MANUEL CLAVERO BLANC, número de protocolo 2.709/1999.

CARGAS

AFFECTA durante el plazo de CUATRO AÑOS, contados desde el día doce de enero de dos mil al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

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

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 1871
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- 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

Esta huella digital «código de barras» asegura la autenticidad de esta información que puede ser consultada con los servicios primarios del Colegio Registradores, citando el número de la huella.



2DB1916B470D088642AF09077C3006P



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>.



FINCA APORTADA 4
FA 4



Información Registral expedida por

JOSE ANTONIO JORDANA DE POZAS GONZALBEZ

Registrador de la Propiedad de ALCOBENDAS 2

Avda. de España, 17 - local 8 - ALCOBENDAS

tlfno: 0034 91 6518581

correspondiente a la solicitud formulada por

VALLET ABOGADOS SL.

con DNI/CIF: B83500371



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T55MT19U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:9012-32





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS Nº 2

AVENIDA DE ESPAÑA Nº 17

ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100

TEL-916518581 / FAX-916515191

Fecha de Emisión: DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante: VALLET ABOGADOS, S.L.

Nº Peticion: 75537198

965 de ALCOBENDAS

IDUFIR: 28135000376742

DESCRIPCION DE LA FINCA

Urbana: Parcela en termino de Alcobendas, situada en la margen derecha de la actual Carretera de Madrid a Irún, frente al hito kilométrico catorce, de la misma, al sitlo denominado LOS CALABOZOS o CABOZOS. Su conterno afecta una forma Irregular cuyos lados son: Norte, considerándose como tal el formado por la margen derecha de la citada carretera, en una extensión de ciento noventa metros, hasta una alcantarilla en su extremo Nordeste; Este, con el borde de un arroyo en una longitud de ciento sesenta y nueve metros frente a las fincas de "Nueva Inmobiliaria Española", Don Ángel Baena y Don Enrique Traumen, que ocupan longitud de treinta metros en línea recta; y Oeste, con finca propiedad de "Nueva Inmobiliaria Española", en una extensión de ochenta y cinco metros hasta la margen de la carretera mencionada. La superficie comprendida dentro de los expresados linderos es de una hectárea, tres áreas y veinticinco centiáreas. Es la parcela sesenta y cinco del polígono dieciocho.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HORTICOLA CENTRO SL,	A78380565	1148	1000	70	10

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de aportacion.

. Formalizada en escritura con fecha 27/05/99, autorizada en MADRID, por el Notario DON MANUEL CLAVERO BLANC, número de protocolo 2.709/1999.

CARGAS





GRAVADA con una servidumbre permanente de paso a favor de la Sociedad "GAS MADRID, S.A."

AFFECTA durante el plazo de CUATRO AÑOS, contados desde el día doce de enero de dos mil al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

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

***[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 965
Pág: *[PIE_PAGINA]***

ADVERTENCIAS

- 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/reglstroVirtual/privacidad.do>.



FINCA APORTADA 5
FA 5



Información Registral expedida por

JOSE ANTONIO JORDANA DE POZAS GONZALBEZ

Registrador de la Propiedad de ALCOBENDAS 2

Avda. de España, 17 - local 8 - ALCOBENDAS

tlfno: 0034 91 6518581

correspondiente a la solicitud formulada por

VALLET ABOGADOS SL.

con DNI/CIF: B83500371



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T55MT19Q

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta Información.

Su referencia:9012-32





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS Nº 2

AVENIDA DE ESPAÑA Nº 17

ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100

TEL-916518581 / FAX-916515191

Fecha de Emisión: DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante: VALLET ABOGADOS, S.L.

Nº Petición: 75537196

1291 de ALCOBENDAS

IDUFIR: 2813500005994

DESCRIPCION DE LA FINCA

Urbana: Tierra al sitio de CALABOZOS, en termino municipal de Alcobendas. de haber una hectárea, sesenta y seis áreas y veinticinco centiáreas. Linda: al Este, Arroyo; Sur, tierra de Enrique Traumann y Norte, Arroyo Calabozos.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HORTICOLA CENTRO SL,	A78380565	1148	1000	80	6

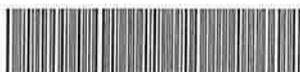
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aportacion.

. Formalizada en escritura con fecha 27/05/99, autorizada en MADRID, por el Notario DON MANUEL CLAVERO BLANC, número de protocolo 2.709/1999.

CARGAS

ES INDIVISIBLE.

AFFECTA durante el plazo de CUATRO AÑOS, contados desde el día doce de enero de dos mil al pago





de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

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

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 1291
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- 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>.



FINCA APORTADA 6
FA 6



Información Registral expedida por

MARIA JOSE SANCHEZ SEGURA

Registrador de la Propiedad de ALCOBENDAS 1

Avda. de España, 17 - local 10 - ALCOBENDAS

tlfno: 0034 91 6522054

correspondiente a la solicitud formulada por

ACTIVITAS INVERSIÓN INMOBILIARIA, SL

con DNI/CIF: B84395912



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T60HN28M

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD ALCOBENDAS 1
 AVDA ESPAÑA Nº 17
 ALCOBENDAS - MADRID C.P. 28100
 TEL- 916522054 / FAX- 916534818

Fecha Emisión:

VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE

Solicitante:

ACTIVITAS INVERSION INMOBILIARIA SL

Causa del interés legítimo:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

FINCA DE ALCOBENDAS Nº: 588 de ALCOBENDAS

IDUFIR: 2813400001067

DESCRIPCION DE LA FINCA

Rústica: Tierra en término de Alcobendas, al sitio de Calabozos o Cabozos, con una superficie de once mil cuarenta y un metros noventa y cinco decímetros cuadrados, linda: al Saliente, otra de José Rodríguez, hoy Nueva Inmobiliaria Española, Mediodía, arroyo de los Calabozos o Cabozos; Poniente, otra de herederos de Tomás Martín Lunas y parcela segregada y vendida a Don Eustaquio Hernández, que formó parte de ésta, en el título por error se consignaba como límite por este aire, con el arroyo de Cabozos, además limita con la finca segregada de Hidroeléctrica Española S.A., y al Norte, la carretera de Francia, también llamada de Burgos. Es indivisible.

OBSERVACIONES:

Según comunicación de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid, recibida en este Registro el día 20 de octubre de 2005, dicha Consejería ha declarado sometida a derecho de tanteo y retracto en favor de la Comunidad de Madrid, las transmisiones onerosas de terrenos que, por su calificación urbanística, deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en el término municipal de Alcobendas.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MARVALL SA, - 100,000000% del pleno dominio, por título de compraventa.	A78380482	884	786	74	10

CARGAS

- Una **SERVIDUMBRE** constituida sobre la finca objeto de esta nota -que será predio sirviente- y en favor de la finca registral número 3.227, -que será predio dominante-, según consta en la inscripción 5ª de la finca objeto de esta nota obrante al folio 227 del tomo 36 del Archivo General Común, libro 30 del municipio de Alcobendas, practicada con fecha dieciséis de junio de mil novecientos sesenta y seis, mediante la escritura otorgada el día dos de marzo de mil novecientos sesenta y cuatro ante el Notario de Madrid, don LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, que literalmente se transcribe a continuación:
 "Servidumbre permanente, continua, voluntaria y gratuita sobre una franja de terreno de seis metros de anchura, que partiendo del límite Norte de la parcela segregada, finca registral 3.227, se desarrolla en forma vertical sobre el resto finca de este número", hasta la salida de la carretera de Madrid a Francia, siendo su longitud de veinte metros ochenta decímetros cuadrados. Esta servidumbre será utilizada para el paso de carruajes, personas y animales para el acceso al centro de transformación que se proyecta construir sobre el terreno segregado, finca 3.227, predio dominante, propiedad de Hidroeléctrica Española, S.A."

- Una **SERVIDUMBRE** constituida sobre la finca objeto de esta nota -que será predio sirviente-, a favor de "GAS MADRID S.A.", que literalmente se transcribe a continuación : "a) Servidumbre permanente de paso de una franja de terreno de dos metros de ancho, a lo largo de ciento cuatro metros lineales, por donde discurrirá enterrado el gaseoducto y sus elementos accesorios y que estará sujeta a las siguientes limitaciones: 1) Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en la zona de dos metros de servidumbre permanente, así como plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del gaseoducto a uno y otro lado del mismo. 2) Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda





dañar o perturbar el buen funcionamiento del gaseoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a cinco metros del eje de trazado, a uno y otro lado del mismo. 3) Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener y renovar las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen. b) Ocupación temporal, como necesidad derivada de la ejecución de las obras, de mil cuarenta metros cuadrados de superficie, donde se hará desaparecer todo obstáculo". La SERVIDUMBRE antes expresada, fue motivada en virtud del acta de ocupación y pago de fecha cuatro de agosto de mil novecientos ochenta y siete, levantada por la Consejería de Trabajo, Industria y Comercio de la Comunidad de Madrid en el expediente de expropiación forzosa para la construcción de la arteria de transporte de gas natural Alcobendas-San Sebastián de los Reyes, declarada de interés preferente por Orden del Ministerio de Industria y Energía de veintidós de julio de mil novecientos ochenta y seis, según consta en la inscripción 8ª de la finca objeto de esta nota, obrante al folio 112 del tomo 539 del Archivo General Común, libro 477 del municipio de Alcobendas, practicada con fecha veintinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete.

Una HIPOTECA a favor del BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A, por un plazo improrrogable hasta el día cuatro de abril de dos mil diez, para responder de CIENTO VEINTE MIL DOSCIENTOS DOS EUROS CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS de principal; dos años de intereses ordinarios al tipo del nueve enteros veinticinco centésimas por ciento; dos años de intereses de demora al tipo del trece enteros veinticinco centésimas por ciento, y de un quince por ciento del principal para costas y gastos. Constituida en la inscripción 11ª practicada con fecha siete de junio de dos mil, en virtud de la escritura autorizada el veintidós de marzo de dos mil, por el Notario de Madrid, don José Perlel García, número 1.015 de protocolo.

Un EMBARGO tomado sobre la finca objeto de esta nota a favor de EL ESTADO, para responder de un IMPORTE PENDIENTE: Ciento noventa y siete mil seiscientos cincuenta y cuatro euros con cincuenta y nueve céntimos. INTERESES: nueve mil ciento cincuenta y nueve euros con veintidós céntimos. COSTAS: seis mil euros. IMPORTE A EMBARGAR: DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y UN CENTIMOS, según diligencia de embargo número 281323452243P, de fecha once de octubre de dos mil trece. Anotado bajo la letra A de la finca objeto de esta nota, practicada con fecha tres de diciembre de dos mil trece en virtud de mandamiento librado en Alcobendas el día veintiocho de octubre de dos mil trece, bajo la firma electrónica de doña María Antonia Alegre Gimeno, Jefa del Grupo Regional de Recaudación, de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación, Unidad de Recaudación Ejecutiva de Alcobendas.

Al margen de dicha anotación letra A consta nota acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para la diligencia de embargo a que la misma se refiere con fecha tres de diciembre de dos mil trece.

Un EMBARGO, tomado sobre la finca objeto de esta nota, a favor del AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS, para responder de VEINTIOCHO MIL EUROS, de los que corresponden: veinte mil ciento setenta y cinco euros con ochenta céntimos a principal; cuatro mil treinta y cinco euros con dieciséis céntimos, a recargo de apremio; y tres mil setecientos ochenta y nueve euros con cuatro céntimos, a costas e intereses devengados y presupuestados del procedimiento; según expediente administrativo de apremio número 803388, seguido por la Recaudación Municipal del Ayuntamiento de Alcobendas. Anotado con la anotación letra B, practicada con fecha nueve de julio de dos mil catorce, en virtud de mandamiento librado en Alcobendas, el día veinte de mayo de dos mil catorce, por don Isidro Valenzuela Villarrubia, Tesorero del Ayuntamiento de Alcobendas.

Al margen de dicha anotación letra B consta nota acreditativa de haberse expedido, con fecha nueve de julio de dos mil catorce, Certificación para el expediente administrativo a que la misma se refiere.

Alegada exención del acto o contrato a que se refiere la anotación letra B, queda afecta esta finca por cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso procedan por el Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Un EMBARGO tomado sobre la finca objeto de esta nota, a favor de DOÑA SONIA MARTIN CAMACHO, para responder por vía de mejora de DIECISEIS MIL QUINIENTOS EUROS, de los que corresponden: quince mil euros, a principal, más otros mil quinientos euros, a costas provisionales, según autos con número de ejecución 16/2014, seguidos en el Juzgado de lo Social número Once de Madrid. Anotado bajo la anotación letra C de la finca objeto de esta nota, practicada en virtud de Mandamiento librado el día veintidós de octubre de dos mil catorce, por doña Encarnación Gutiérrez Guío, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número Once de Madrid.

Al margen de la anotación letra C, consta nota acreditativa de haberse expedido con fecha dieciocho de noviembre de dos mil catorce, certificación para el procedimiento a que la misma se refiere.





Un EMBARGO, tomado sobre la finca objeto de esta nota, a favor de doña RUTH PÉREZ GALVÁN, para responder, por vía de mejora, de TRES MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS, en concepto de principal, más TRECIENTOS CATORCE EUROS, calculados provisionalmente para intereses y costas, sin perjuicio de su ulterior liquidación, según autos con número de ejecución 182/2014, seguidos en el Juzgado de lo Social número Once de Madrid. Anotado bajo la anotación letra D de la finca objeto de esta nota, practicada con fecha quince de enero de dos mil quince, en virtud de: 1.- un Mandamiento, librado el día veintisiete de octubre de dos mil catorce, por doña Encarnación Gutiérrez Guío, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número Once de Madrid; y 2.- una Diligencia Complementaria al mismo, expedida el día dieciséis de diciembre de dos mil catorce, por la citada Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número Once de Madrid. Al margen de la anotación letra D consta nota acreditativa de haberse expedido, con fecha quince de enero de dos mil quince, Certificación para el procedimiento a que la misma se refiere.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 EUROS.- IVA INCLUIDO. Arancel Nro. 4.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- 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>.



FINCA APORTADA 7
FA 7



Información Registral expedida por

JOSE ANTONIO JORDANA DE POZAS GONZALBEZ

Registrador de la Propiedad de ALCOBENDAS 2

Avda. de España, 17 - local 8 - ALCOBENDAS

tlfno: 0034 91 6518581

correspondiente a la solicitud formulada por

ACTIVITAS INVERSIÓN INMOBILIARIA, SL

con DNI/CIF: B84395912



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T80HN46N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta Información.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS Nº 2

AVENIDA DE ESPAÑA Nº 17

ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100

TEL-916518581 / FAX-916515191

Fecha de Emisión: VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE

Solicitante: ACTIVITAS INVERSIÓN INMOBILIARIA SL

Nº Peticion: 76024464

39684 de ALCOBENDAS

IDUFIR: 28135000252473

DESCRIPCION DE LA FINCA

RÚSTICA: Porción de terreno en Alcobendas, al sitio Cuesta Blanca, con cabida de diez áreas, diecisiete centiáreas, y que linda: al Norte, con Nueva Inmobiliaria Española, S.A. -parcela sesenta-; al Sur; terrenos expropiados, parte de la parcela treinta y seis, polígono dieciocho; al Este, Nueva Inmobiliaria Española, S.A. -parcela treinta y cuatro-; y al Oeste, herederos de Carmen Méndez García -parcela cincuenta y seis-. Es parte de la parcela treinta y seis del Polígono dieciocho.

Naturaleza RUSTICA: Otros rústica

Localización: CALLE CUESTA BLANCA, Denominación: CUESTA BLANCA

Ref. Catastral: 4965822VK4846S0001QM Polígono: Parcela:

Superficies: Terreno: diez áreas diecisiete centiáreas

Linderos:

Norte, CON PARCELA NUMERO SESENTA.

Sur, PARTE DE LA PARCELA 36, POLIGONO 18.

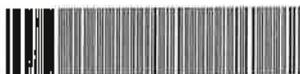
Este, CON PARCELA 34.

Oeste, HEREDERO DE CARMEN MENDEZ GARCIA -PARCELA 56-.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA





AGUADO ALONSO, ANTONIO 1995318E 720 623 142 1

GUADALIX MORENO, MARIA

33,333333% (1/3) del pleno dominio con carácter ganancial por título de compra.

GUADALIX MORENO, BERNARDO 492681K 720 623 142 1

SANCHEZ ALVAREZ, VICENTA

33,333333% (1/3) del pleno dominio con carácter ganancial por título de compra.

GUADALIX MORENO, MARCIAL 1034770T 720 623 142 1

ALONSO CORCHERO, ANTONIA

33,333333% (1/3) del pleno dominio con carácter ganancial por título de compra.

CARGAS

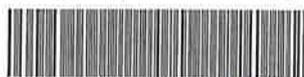
ES INDIVISIBLE

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

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





*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 39684
Pág: *[PIE_PAGINA]*

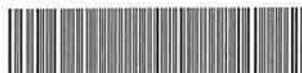
ADVERTENCIAS

- 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>.



FINCA APORTADA 8
FA 8



REGISTRO DE LA PROPIEDAD ALCOBENDAS 1
AVDA ESPAÑA Nº 17
ALCOBENDAS - MADRID C.P. 28100
TEL- 916522054 / FAX- 916534818

Fecha Emisión:
VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE
Solicitante:
ACTIVITAS INVERSION INMOBILIARIA SL
Causa del interés legítimo:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

FINCA DE ALCOBENDAS Nº: 3227 de ALCOBENDAS
IDUFIR: 28134000006192

DESCRIPCION DE LA FINCA

Urbana: Parcela de terreno en término de Alcobendas, al sitio de Cabozos o los Calabozos, de una superficie de cuarenta metros cinco decímetros cuadrados, equivalentes a quinientos quince pies ochenta y cuatro céntimos de otro cuadrados, linda: al Norte y Este, en líneas rectas de seis metros y al Sur, en línea recta de siete metros treinta y cinco centímetros con finca de la que se segrega y al Oeste, en línea recta de seis metros quince centímetros con herederos de Don Tomas Martín Lucas. Adopta la forma de un trapecio rectángulo.

OBSERVACIONES:
 Según comunicación de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid, recibida en este Registro el día 20 de octubre de 2005, dicha Consejería ha declarado sometida a derecho de tanteo y retracto en favor de la Comunidad de Madrid, las transmisiones onerosas de terrenos que, por su calificación urbanística, deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en el término municipal de Alcobendas.

La finca objeto de esta nota tiene a su favor una **SERVIDUMBRE** predio dominante sobre la finca número 588 que sera predio sirviente, según el siguiente detalle: Servidumbre permanente, continua, voluntaria y gratuita sobre una franja de terreno de seis metros de anchura, que partiendo del límite Norte de la parcela de terreno de la finca objeto de esta nota, se desarrolla en forma vertical sobre el resto que queda de la finca 588, predio sirviente, hasta la salida de la carretera de Madrid a Francia, siendo su longitud de veinte metros ochenta decímetros cuadrados. Esta servidumbre será utilizada para el paso de carruajes, personas y animales para el acceso al centro de transformación que se proyecta construir sobre el terreno de la finca objeto de esta nota.

TITULARIDADES

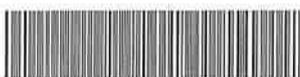
NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
IBERDROLA, SA,	A48010615	1242	1144	150	2

- 100,000000% del pleno dominio, por título de fusión por absorción y cambio de denominación.

CARGAS

Alegada exención del acto o contrato a que se refiere la inscripción 2ª, queda afecta esta finca por cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso procedan por el impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: Número 478 del Diario 55 de fecha 31/12/2014.
REMITIDA TELEMATICAMENTE, fuera del horario de presentación, por el Notario "DON MANUEL PABLO HURLE GONZÁLEZ", una copia electrónica de la escritura que tuvo entrada en esta oficina en el día de ayer, a las dieciocho horas trece minutos, y se presenta a las nueve horas del día de hoy, otorgada en MADRID el día treinta de Diciembre del año dos mil catorce, ante el Notario DON MANUEL PABLO HURLE GONZÁLEZ, número de protocolo 2.961/2.014, por la que la sociedad mercantil "IBERDROLA S.A" VENDE a la sociedad "TRES 954 GESTION INMOBILIARIA SL" la finca número 3.227,





Información Registral expedida por

MARIA JOSE SANCHEZ SEGURA

Registrador de la Propiedad de ALCOBENDAS 1

Avda. de España, 17 - local 10 - ALCOBENDAS

tfno: 0034 91 6522054

correspondiente a la solicitud formulada por

ACTIVITAS INVERSIÓN INMOBILIARIA, SL

con DNI/CIF: B84395912



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T60HN54N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.





parcela de terreno al sitio de Cabozos o los Calabozos.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 EUROS.- IVA INCLUIDO. Arancel Nro. 4.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- 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>.



FINCA APORTADA 9
FA 9



Informe sobre derechos edificatorios asignados a la Administración General del Estado por desafectación del dominio público hidráulico, en el ámbito de planeamiento API-7 del municipio de Alcobendas.

Con fecha de 14 de octubre de 2014, tiene entrada en esta Delegación de Economía y Hacienda, escrito de la Subdirección General de Patrimonio del Estado en el que, con relación al referido ámbito de planeamiento, se solicita como paso previo a la desadscripción, informe de la Unidad Técnico-Facultativa sobre la tasación de los derechos de aprovechamiento urbanístico que corresponderían al Estado y se proponga si resulta más ventajoso para los intereses del Estado la posibilidad de monetarizar dichos derechos o alternativamente, la incorporación del estado a la Junta de Compensación.

1. Antecedentes.

Distinguiendo entre los administrativos de la tramitación urbanística del ámbito API- 7 y los de desafectación de los terrenos.

1.1 Tramitación Urbanística del API-7 "Los Peñotes".

Con fecha de 9 de julio de 2009, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acordó la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (en adelante PGOUA09), publicado en el BOCM nº 173, de 23 de julio de 2009.

En el citado PGOUA09, el APR-04 "Los Peñotes" del Plan general de Ordenación Urbana de 1999, pasa a denominarse Área de Planeamiento Incorporado API-7 "Los Peñotes".

Con fecha de 29 de marzo de 2011, el pleno del Ayuntamiento de Alcobendas acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante PPRI) del API-7, BOCM nº 117 de fecha 19 de mayo de 2011.

Con fecha de 31 de enero de 2012, La Junta de Gobierno Local acordó la aprobación inicial del proyecto de reparcelación (en adelante PR) del ámbito denominado API-7 "Los Peñotes" del PGOUA09, previa aprobación del mismo por la Junta de Compensación del ámbito, en su asamblea extraordinaria de 22 de noviembre de 2011, BOCM nº 49 de 27 de febrero de 2012, dándose inicio al preceptivo trámite de audiencia.

Actualmente se está redactando una modificación del PPRI, incluyendo como finca aportada el antiguo demanio hidráulico del Arroyo de Los Calabozos. (Se adjuntan Planos como Anexo 3)

1.2 Desafectación de los terrenos.

Con fecha 21 de mayo de 2012, la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) comunicó al Ayuntamiento de Alcobendas que debería instar ante ella incoación de procedimiento de desafectación del demanio hidráulico correspondiente al arroyo de Los Calabozos afectado por el PR del API-7 del PGOUA09, si dicho demanio forma parte de los terrenos objeto de reparcelación.

Con fecha de 28 de febrero de 2014, se solicita a la CHT, por la Presidenta de la Junta de Compensación, la citada desafectación.

Con fecha de 29 de septiembre de 2014, se da traslado a la Dirección del Patrimonio del Estado la solicitud de la Presidencia de la CHT, por la que se propone la desafectación por desnaturalización del dominio público hidráulico, de una superficie de 6.574,07 m2, que formaba parte del demanio hidráulico del Arroyo de Los Calabozos en el término municipal de Alcobendas, en la zona del API-7 "Los Peñotes" consecuencia del entubamiento del citado cauce.



2. Contenido del Plan Parcial de Reforma Interior y del Proyecto de Reparcelación API-7 "Los Peñotes".

La parcela a desafectar forma parte del Área de Planeamiento Remitido "API-7 "los Peñotes", que cuenta como se ha dicho anteriormente con PPRI aprobado definitivamente, del que se está preparando la modificación primera y PR con aprobación inicial.

Las determinaciones contenidas en el PPRI de iniciativa privada, para la ordenación pormenorizada, desarrollo y ejecución del API-7, se pueden resumir en:

A) Principales Parámetros.

- Superficie total del ámbito 84.059,60 m².
- Superficie de suelo público 24.306,00 m².
- Superficie de suelo lucrativo 59.753,60 m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo 23.116,39 m².
- Uso global terciario/dotacional.
- Ordenanzas: MCJ Terciario Comercial (Mantenimiento centro de jardinería existente).
TOC Terciario de Oficinas y comercio.
TOC grado 1 parcela mínima de 4.000 m² suelo, ocupación 50%.
TOC grado 1 parcela mínima de 500 m² suelo, ocupación 50%.
- Edificabilidad del uso global 0,275 m²/m².
- Cesión del aprovechamiento lucrativo 14,29% (10%+4,29%).

B) Fincas aportadas.

Finca Nº	Registro	Titular	Superficie total fincas aportadas		Aprov. Tipo m ² /m ²	Sup. edificable uso característico m ² (TOC)		Participación por finca %	
			PPRI aprobado	Modificación 1 PPRI		PPRI	Modificación 1 PPRI	PPRI	Modificación 1 PPRI
1	23558	Particular	27.350,60	21.931,19	0,275	7.521,42	6.031,08	32,5372	26,0900
2	652	Particular	9.583,21	9.498,41	0,275	2.635,38	2.612,06	11,4005	11,2996
3	1871	Particular	736,74	736,74	0,275	202,60	202,60	0,8764	0,8764
4	965	Particular	12.483,62	11.913,79	0,275	3.433,00	3.276,29	14,8509	14,1730
5	1291	Particular	20.045,95	20.045,99	0,275	5.512,64	5.512,64	23,8473	23,8469
6	588	Particular	11.994,43	11.494,43	0,275	3.298,48	3.160,97	14,2690	13,6741
7	39684	Particular	1.825,00	1.825,00	0,275	501,88	501,88	2,1711	2,1711
8	3227	Particular	40,05	40,05	0,275	11,01	11,01	0,0476	0,0476
* 9		D. hidráulico		6.574,04	0,275		1.807,86		7,8207
TOTAL			84.059,63	84.059,63	0,275	23.116,40	23.116,40	100%	100%

* La finca Nº 9 no está incluida en el PPRI aprobado definitivamente, figura en la 1 modificación de la que se desconoce el estado de tramitación.

C) Parcelas de resultado

Parcela	USO	% suelo lucrativo m ² s	Edificabilidad Uso característico UAS	Coefficiente Homotransición	Edificabilidad cada uso
A	MCJ	30.862,00	3.614,05	0,55	6.571,00
B	TOC-GR1	4.417,89	2.836,70		2.836,70
C	TOC-GR1	10.413,11	10.108,12	1,00	10.108,12
D	TOC-GR1	9.560,60	2.825,00		2.825,00
E	TOC-GR1	4.000,00	3.302,34		3.302,34
F	TOC-GR2	500,00	430,18		430,18
TOTAL s. lucrativo		59.753,60	23.116,39		26.073,34
TOTAL ÁMBITO		84059,6	23.116,39		26.073,34

Nota: Estas parcelas de resultado aparecen adjudicadas a propietarios con el coeficiente de participación que les corresponde sin tener en cuenta la finca aportada del dominio Público Hidráulico que se desafecta.

La inclusión en el API-7 de la parcela perteneciente a la CHT implica modificación del PPRI y del PR, que tendría que volverse a tramitar hasta obtener la aprobación definitiva de los mismos

D) Cuenta de Liquidación Provisional.

Los gastos de urbanización correspondientes al ámbito e incluidos en la cuenta de liquidación provisional asciende a 6.391.038,87 € desglosados en:

Obras Urbanización (PEC+GG)	Gastos proyectos y Planeamiento	Honorarios Gestión	Tasas Canal Isabel II	Tasas e impuestos	Gastos financieros	Gastos jurídicos	Indemnizaciones	Otros gastos
4.233531,11	671.332,27	143.077,00	3.584,43	35.171,07	6.000,00	15.301,00	1.279039,99	4.000,00
TOTAL €								6.391.038,87



3. Situación de los Terrenos del Dominio Público Hidráulico del Arroyo Calabozos en el Ámbito API-7.

La situación de los terrenos de los que la CHT solicita la desadscripción y que formaban parte del dominio público hidráulico del arroyo de los Calabozos a su paso por el ámbito del API-7, se puede resumir de acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores en:

- A) Una vez desafectados los terrenos, Patrimonio del Estado aportaría a la Junta de Compensación una finca de 6.574,07 m², que suponen el 7,82% de la superficie total del ámbito de 84.059,60 m².
- B) Por la finca aportada le correspondería, una vez aprobado la modificación primera del PPRI del API-7, la siguiente edificabilidad y derechos en Unidades de Aprovechamiento:
- o Superficie finca aportada x Coeficiente de edificabilidad del ámbito
 $E = 6.574,07 \text{ m}^2 \times 0,275 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 1.807,86 \text{ derechos UAS} = 1.807,86 \text{ m}^2\text{t}$.
- C) A su vez, las cesiones de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento son de acuerdo con la documentación del PPRI PR, apartado 9.3 y 9.4 del PPRI de:
- o En el apartado 1.4.6 del PPRI, se establece la cesión al Ayuntamiento de terrenos urbanizados en los que se materializa el 10% del aprovechamiento del ámbito.
 - o El PPRI y su Acuerdo de aprobación definitiva determinan la ubicación de los aprovechamientos de cesión en la parcela E, de uso Terclario Oficinas-comercial (TOC).
 - o A esta parcela E, el PPRI le asigna un coeficiente de localización del 0,7 aplicable a la edificabilidad de uso TOC y que corresponde al adjudicatario de la parcela, trayendo este exceso de aprovechamiento al resto de los propietarios.
 - o Por ello la cesión de aprovechamiento libre y gratuito a favor del Ayuntamiento es de 3.302,34 m²t, que supone el 14,29% de todo el sector. en lugar de los 2.311,64 m²t que le corresponderían con el 10% de cesión.

DERECHOS PROPIETARIOS											
prop	Sup real m ²	Aprov achamien o tipo m ² /m ²	Edificabili d m ² t	cesiones	Participaci ón por propietari o %	Participaci ón por propietari o + % con Ayto.	Derechos en UAS	Coefficient e homog. Por uso	Derechos coef. Homog. uso m ² t	Coefficiente localización E(m ² t)	Derechos corregidos m ² t
AYTO						10	2.311,64	1	2.311,64	0,70	3.302,34
TOTAL	84.059,60	0,275	23.116,39	20.794,84	100%	100%	23.116,40		26.073,35		26.073,34

D) Por ello se adjudicarían a la finca desafectada los siguientes derechos una vez efectuadas las cesiones.

- o Superficie finca aportada x Coeficiente de edificabilidad del ámbito
 $E = 6.574,07 \text{ m}^2 \times 0,275 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 85,71\% = 1.549,51 \text{ m}^2\text{t}$.

E) La adjudicación en parcela de resultado de esos 1.549,51 m²t, de acuerdo con los criterios generales de adjudicación del PPRI, debería realizarse en una de las denominadas B, C, D, parcelas de uso pomenorizado TOC grado1, ya que la A de uso MCJ se reserva en su totalidad para el centro de jardinería existente, en la E se localizan los aprovechamientos de cesión al Ayuntamiento y en la F no podrían incluirse los derechos reconocidos en base a la superficie y edificabilidad que se le asigna.

La parcela mínima de la ordenanza TOC grado 1 es de 4.000 m² que supondrían unos 3.000 m² de techo edificable, por lo que la edificabilidad reconocida a la finca desafectada tendría que materializarse en proindiviso con otro u otros propietarios y no en parcela independiente.

F) De otra parte la cuenta liquidadora provisional establece unos gastos de 6.391.038,87 €, por lo que la finca desafectada tendría una carga de 499.779,23 € (6.391.038,87 € x 7,82%).



4. Valoración de Derechos.

El inmueble de la CHT del cual se solicita la desafectación, forma parte como se ha dicho anteriormente del ámbito de planeamiento API-7 " Los Peñotes", que lo considera como suelo urbano no consolidado y por ello en su tasación se han seguido los siguientes criterios en cuanto a:

4.1. Criterios de valoración.

A) Valoración del ámbito de planeamiento.

Se valora la totalidad del ámbito teniendo en cuenta las condiciones reflejadas en las fichas del PPRI y del PR del API-7, considerando que se trata de un suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas cuya transformación se va a efectuar por la intervención privada de los propietarios, calculando la parte proporcional que del mismo le corresponda al terreno del Inmueble a tasar.

- El valor del suelo se determina mediante el método residual estático, partiendo del precio de venta más probable del producto inmobiliario terminado, aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - C_i, \text{ siendo:}$$

F = Valor del Terreno

VM = Valor del Inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = margen de beneficio del promotor en tanto por uno.

C_i = cada uno de los pagos necesarios considerados.

- El valor de mercado inmobiliario de oficinas y comercios, se ha definido a partir del análisis efectuado en la zona, que se adjunta como anexo 1, estimando en base al mismo un valor de venta para el uso oficinas (VVO) de: 2.168,00 €/m² y para el uso Comercial (VVC) de: 1.640,00 €/m².
- Los costes y gastos de la construcción (VC_i) se han establecido de acuerdo con el RD 1020/93 de la normativa catastral, considerando el módulo básico de la construcción en el municipio de 700 €/m² y una categoría constructiva 3, tanto para el uso de oficinas en edificio exclusivo como para el de establecimientos comerciales, obteniéndose:
 $VC_i \text{ edificio oficinas} = 700 \text{ €/m}^2 \times 1,70 \text{ (coeficiente Norma 20)} = 1.190,00 \text{ €/m}^2$
 $VC_i \text{ edificio comercial} = 700 \text{ €/m}^2 \times 1,35 \text{ (coeficiente Norma 20)} = 945,00 \text{ €/m}^2$
- El resto de costes considerados en la tasación son:

Gastos de urbanización GU estimados en: 6.391.038,87 €, según la Secretaría de la Junta de Compensación, en los que se incluye las indemnizaciones y demoliciones.

El 14,29% del aprovechamiento lucrativo será de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento.

4.2. Valoración.

Aplicando los criterios del apartado anterior:

A) Valor del terreno del ámbito F.

Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

$$\begin{aligned} VM &= \Sigma \text{Superficie construible m}^2 \text{ cada uso} \times V. \text{ mercado cada uso } \text{ €/m}^2 = \\ &= 19.502,34 \text{ m}^2 \text{ oficina} \times 2.168,00 \text{ €/m}^2 + 6.571,00 \text{ m}^2 \text{ comercio} \times 1.640,00 \text{ €/m}^2 = \\ &= 53.057.513,12 \text{ €}. \end{aligned}$$

Pagos considerados.

- Costes y gastos de la construcción de edificios de uso oficinas y comercial.
 $C_i = \Sigma \text{Superficie construible m}^2 \text{ cada uso} \times \text{ Precio unitario construcción } \text{ €/m}^2 =$



$$= 19.502,34 \text{ m}^2 \text{ oficinas} \times 1.190,00 \text{ €/m}^2 + 6.571,00 \text{ m}^2 \text{ comercio} \times 945 \text{ €/m}^2 = 29.417.379,60 \text{ €}.$$

- Coste Urbanización.
GU = 6.391.038,87 €

Valor del terreno F.

$$F = 53.057.513,12 \text{ €} (1-0,22) - (29.417.379,60 \text{ €} + 6.391.038,87 \text{ €}) = 5.576.441,76 \text{ €}.$$

Cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento del 14,29% del aprovechamiento lucrativo:
 $14,29\% \times 5.576.441,76 \text{ €} = 796.873,52 \text{ €}.$

Valor total del ámbito API-7 "Los Peñotes".

$$\text{API-7} = 5.576.441,76 \text{ €} - 796.873,52 \text{ €} = 4.779.568,24 \text{ €}.$$

B) Valor del terreno VS de la parcela dominio hidráulico a desafectar.

- Superficie total del ámbito: 84.059,63 m².
- Superficie de parcela dominio hidráulico: 6.574,04 m², 7,82% de la superficie total.
- Valor de la parcela dominio hidráulico a desafectar.
 $= 7,82\% \times 4.779.568,24 \text{ €} = 373.762,24 \text{ €}.$

4.3. Tendencia mercado Inmobiliario.

Los principales agentes inmobiliarios denominan la zona en torno a la A1, donde se ubica el API-07, como "Periferia", lejos de la zona de negocios CBD que se desarrolla en torno al eje de la Castellana y de la zona secundaria que incluye prácticamente la Almendra Central del municipio de Madrid.

Los últimos estudios publicados sobre el comportamiento del mercado del subsector terciario de oficinas, concluyen que en el último trimestre del 2014 se estabiliza la confianza empresarial, aunque esta solo se incrementa en un 9% con respecto al mismo trimestre del año 2013, situándose la tasa de disponibilidad en torno al 15,22%, con tendencia a la baja. La gran oferta disponible en relación con el nivel de demanda y las dificultades para el acceso a la financiación de proyectos, está frenando la construcción de nuevos productos, manteniendo la inversión una actitud de prudencia, a la espera de que el contexto macroeconómico confirme una evolución positiva y donde están ganando peso las operaciones de grandes superficies frente a las pequeñas.

La demanda, continúa centrando su atención en localizaciones urbanas, principalmente dentro del anillo de la M-30. La renovación de espacios obsoletos en el centro de la ciudad, así como el marcado ajuste de rentas respecto al último pico de mercado han favorecido que desde el año 2009 más del 50% de las operaciones firmadas se hayan concentrado en el interior de la principal vía de circunvalación de Madrid. Esta demanda de edificios, suelen incluir entre sus requerimientos aspectos relacionados con eficiencia energética y sostenibilidad.

Es más, el análisis por coronas demuestra que el interés de la demanda no se limita a conseguir una nueva ubicación en el centro de la ciudad, si no que valora positivamente un acercamiento al núcleo respecto a su localización previa. Así, se están produciendo migraciones de edificios de mejores calidades, mejor comunicados a través de transporte público y con rentas similares o más bajas de las zonas satélites al centro.

El mercado de inversión es por tanto un mercado a doble velocidad, donde el CBD y su adyacente más próximo abandonan el cambio, aunque los inversores empiezan a subir la curva de riesgo en términos de ubicación, entrando en la zona Satélite, siempre y cuando exista una buena ocupación y los inquilinos sean solventes.

El 90% de las operaciones de compra del trimestre tienen un perfil nacional, aunque hay que tener en cuenta que existe mucha inversión extranjera indirecta a través de las SOCIMIS, con sede española pero con un parte significativa de fondos extranjeros, coexistiendo actualmente en el mercado desde perfiles medios "Core" hasta oportunistas.



Los estudios publicados entienden que la oferta durante el 2015 va a venir de inversores internacionales que han comprado con anterioridad grandes portfolios y NPLs (activos tóxicos). Por ello, los bancos españoles y la SAREB van recobrar protagonismo en las ventas de activos, dado su papel de grandes propietarios y que la presión compradora seguirá produciéndose en Madrid en los próximos meses si el entorno económico es favorable.

En cuanto al terciario comercial, señalan que la demanda de los operadores durante 2014 se ha centrado en la búsqueda de espacios comerciales "Prime", en torno a los grandes ejes comerciales de las ciudades, perdiendo interés el resto de las zonas. Si bien, añaden que esta tendencia puede variar debido al fin de la moratoria de la Ley de Arrendamiento Urbano, aunque también hay que tener en cuenta el incremento de las compras por internet, sobre todo en las grandes poblaciones.

5. A modo de conclusiones.

Tras el análisis urbanístico y de mercado expuesto en los apartados anteriores, se redactan, a modo de conclusiones, las indicaciones siguientes referentes a:

5.1. Planeamiento. La inclusión como finca independiente, de la parte del Arroyo de los Calabozos que discurre por el ámbito del API-7, implica la tramitación del planeamiento de desarrollo PPRI y PR, donde se recojan las modificaciones producidas que afectan, tanto a las parcelas iniciales como a las de resultado, dando lugar de una parte al alargamiento en el tiempo del proceso urbanizador hasta que los suelos alcancen la condición de solar y de otra, a la posibilidad de que surjan nuevas alegaciones en los periodos de exposición pública de la documentación urbanística, que haya que recoger en la misma con los consiguientes retrasos que ello conllevaría.

En este mismo sentido, indicar que podría producirse un incremento en la cuenta liquidadora provisional ya que en ella se incluyen partidas, como son las demoliciones y traslado de negocios cuyos importes podrían incrementar su cuantía por el transcurso del tiempo.

Además, si como es previsible las modificaciones de planeamiento mantienen: edificabilidades, usos y parámetros de cada una de las ordenanzas, el estado no podría materializar sus derechos en una parcela de resultado independiente, sino compartiéndola con otros propietarios, lo que limitaría en gran parte su posible enajenación más aún, cuando la tendencia para la ubicación de nuevos negocios es en grandes superficies.

5.2.- Mercado. La demanda de los inversores de uso terciario en la periferia, aunque han aumentado la confianza en las operaciones e incrementado el riesgo de las mismas, sigue dirigida a edificios terminados o en proceso de finalización y no a suelos sobre todo si estos no cuentan con la clasificación de urbanos consolidados.

En las zonas colindantes con el API 7, existe en la actualidad, tanto en el municipio de Alcobendas como en el de Madrid, un gran número de edificios de uso terciario en el mercado, detectándose una mayor demanda de los mismos en la zona de Sanchinarro, donde se han instalado edificios representativos de grandes sedes y que a su vez cuenta con mejores equipamientos.

De otra parte, esta unidad tiene conocimiento por su asistencia a Juntas de Compensación que el precio de parcelas en suelos urbanizables o urbanos no consolidados es prácticamente, salvo excepciones, nulo, según con las exposiciones de los Presidentes y Secretarios de las mismas.

En base a lo anterior esta unidad estima como opción más ventajosa para los intereses del Estado la monetización de los derechos en lugar de la incorporación a la Junta de Compensación por un valor no inferior al de 373.762,24 €.

Madrid, 3 de febrero de 2015

El Arquitecto-jefe de la Unidad Técnico-Facultativa

Mercedes Piquer

Fdo.: Mercedes Piquer Catalán



000155

ANEXO II:
**PLANO "PROPUESTA DE VIA DE SERVICIO PARA
ACCESO API-7 LOS PEÑOTES DESDE CARRETERA M-
603"**

Se adjunta copia del plano de la "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", de octubre de 2010, con la ampliación de la vía de servicio existente, según requerimiento de la Dirección General de Carreteras de la CAM.

**PROPUESTA DE VÍA DE SERVICIO PARA EL ACCESO AL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API – 7 “LOS PEÑOTES”
CARRETERA M-603 DE FUENCARRAL A ALCOBENDAS**

MEMORIA EXPLICATIVA

ANTECEDENTES.

En fecha 16 de septiembre de 2008 el Ayuntamiento de Alcobendas solicita a la Dirección General de Carreteras informe relativo a la modificación del Plan Parcial de Reforma Interior del API-07 “Los Peñotes” (antiguo APR - 4).

En fecha 20 de octubre de 2008, los Servicios Técnicos de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la C.A.M., emiten informe desfavorable mediante el cual se requiere la introducción de modificaciones puntuales en el diseño de la vía de servicio de la Carretera M-603 que afecta al referido ámbito.

SOLUCION PROPUESTA.

Tras reunión con los citados Servicios Técnicos de esa Dirección, y estudiando el citado informe, a continuación se aclara punto por punto, cada una de las modificaciones solicitadas:

En el **punto 5º** del informe: *“ Se deberán eliminar los tres accesos directos desde la vía de servicio a las parcelas colindantes con la misma, debiéndose dar acceso a éstas por el vial interno, VL, siendo este el único acceso permitido desde la vía de servicio”*

Para resolver los accesos a las parcelas que, como en el caso de la parcela B, únicamente tiene fachada a la vía de servicio, se plantea en la propuesta adjunta, la creación de un nuevo vial auxiliar, que permite crear carriles de deceleración y aceleración, y además posibilita que en gran parte de los frentes de las parcelas, la vía de servicio tenga tres carriles.

En el **punto 5º** del informe: *“ Se deberá cerrar el acceso entrada / salida situado más al norte del ámbito APR – 4, pk 3+050, de manera que la incorporación desde la vía de servicio a la carretera M – 603 se realizará a través del existente en el pk 3+350. por otro lado, se deberán suprimir las plazas de aparcamiento diseñadas en la vía de servicio.”*

Se ha cumplido con todo lo solicitado, en este punto.

000157

En el **punto 6º** del informe: *“ Las infraestructuras viarias deberán desarrollarse en proyectos específicos completos, que incluirán la modificación de la señalización existente, y serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.”*

Tal y como hemos acordado con los citados Servicios Técnicos de esa Dirección, una vez se emita informe favorable para continuar con la tramitación del PPRI, se redactará proyecto de vía de servicio.

En el **punto 7º** del informe: *“ Se informa que los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas en este informe deberán ser sufragados íntegramente por los promotores correspondientes.”*

Se da cumplimiento de este punto.

En el **punto 8º** del informe: *“ La normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid, así como las Recomendaciones para el diseño de las glorietas en carreteras suburbanas de la Comunidad de Madrid. Por tanto deberán respetarse la zona de dominio público y de protección de la carretera M-603, que son tres (3) metros y veinticinco (25) metros respectivamente, medido ambos desde el borde exterior de la explanación.”*

Se da cumplimiento de este punto. Ver planos adjuntos.

En el **punto 9º** del informe: *“ Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas específicas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto.”*

Se ha dado cumplimiento de este punto y así consta en el expediente de tramitación del PPRI del API – 7 “Los Peñotes”.

000158

En el **punto 10º** del informe: *“Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, o de otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.*

Se ha dado cumplimiento de este punto y así consta en el expediente de tramitación del PPRI del API – 7 “Los Peñotes”.

En el **punto 11º** del informe: *“Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso al Area de Explotación de esta Dirección General.”*

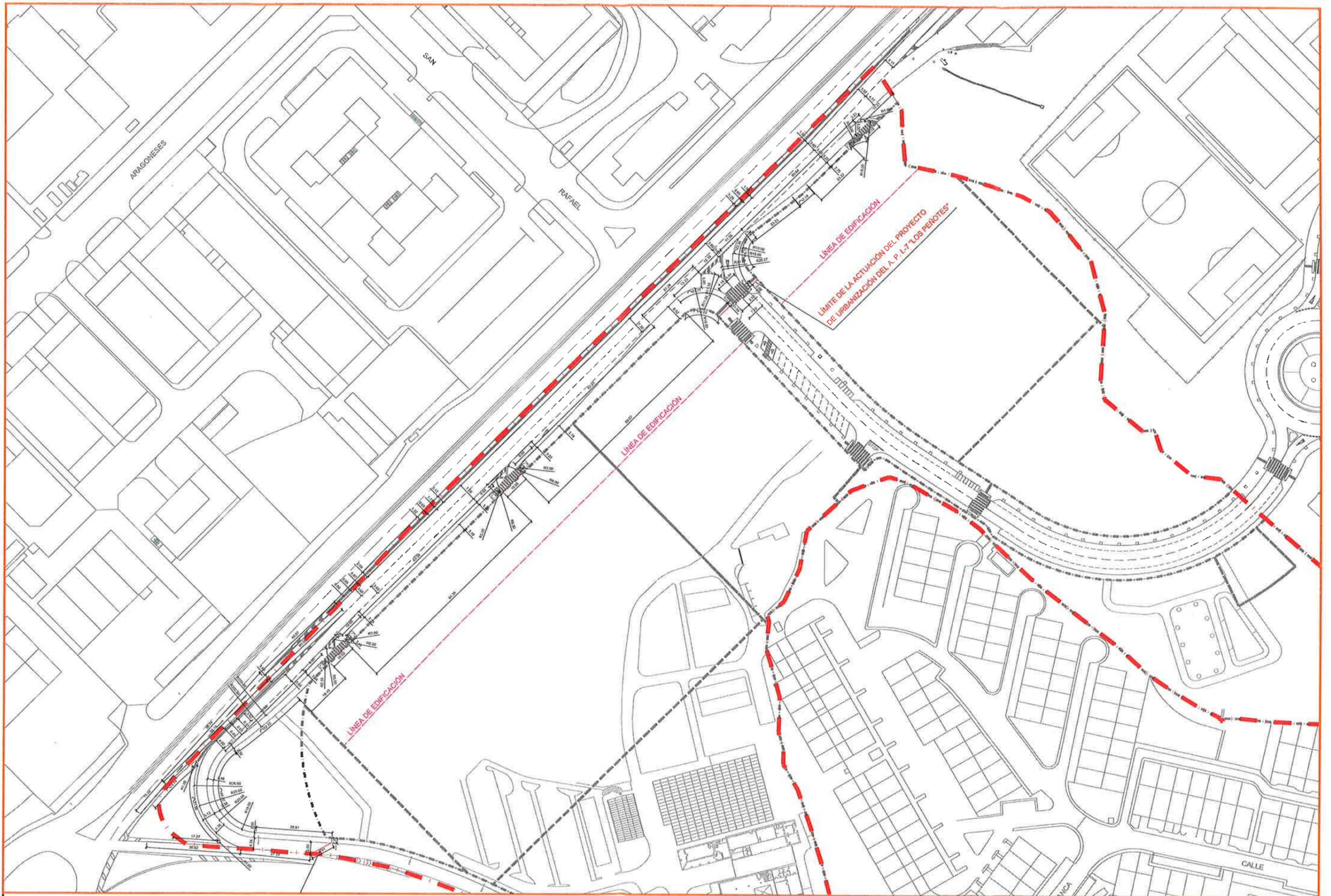
Antes de iniciar obras se solicitará el preceptivo permiso.

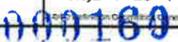
CONCLUSIÓN.

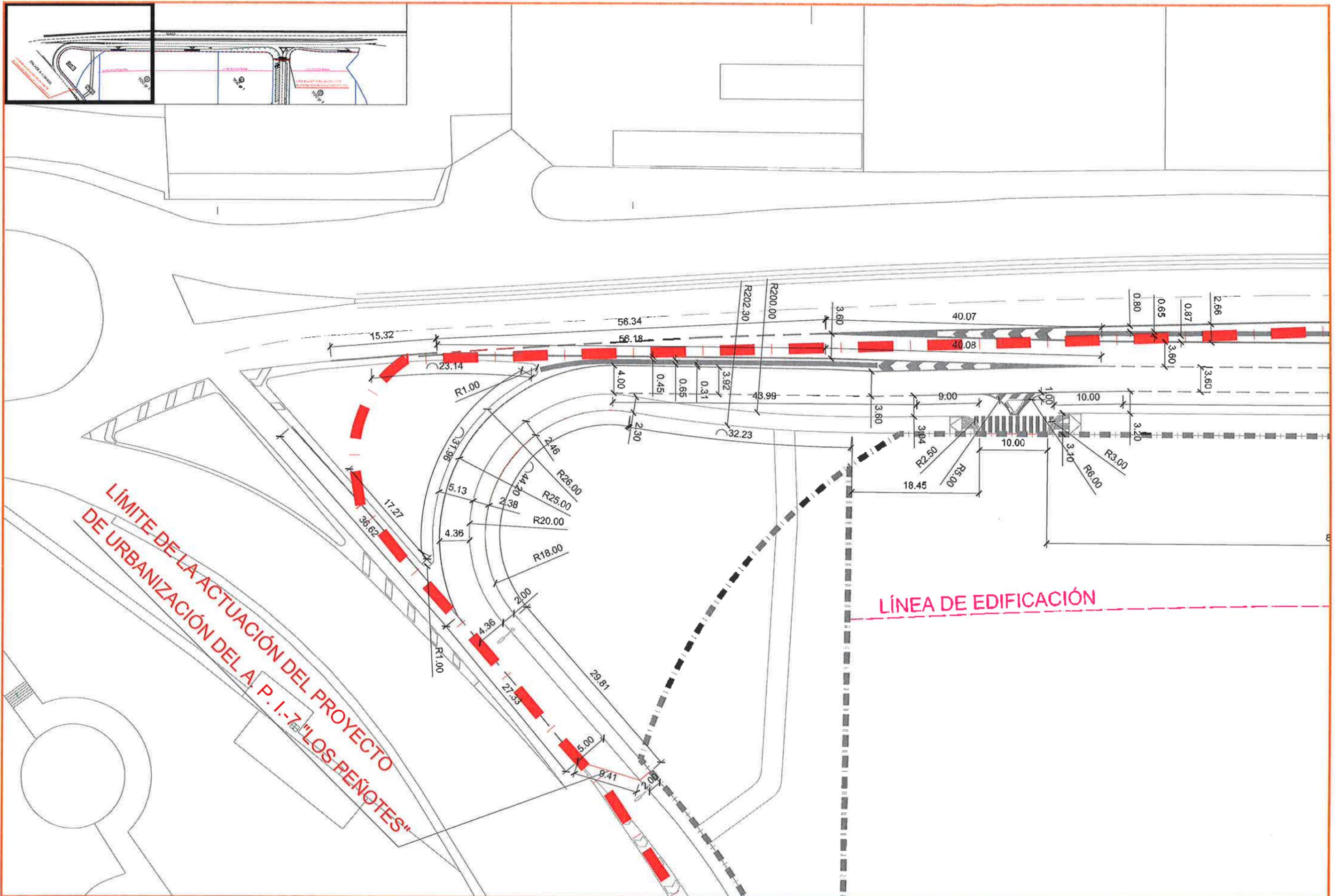
Tal y como se ha explicado en el expositivo anterior, se han resuelto todos los puntos que planteaba el informe de 20 de octubre de 2008, de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la C.A.M.

La definición con todos los detalles de la solución planteada en este documento, quedan perfectamente definidos en los planos que se adjuntan.

- Plano 1: Planta de definición geométrica de la propuesta completa. E: 1/1500
- Plano 2: Planta de detalle de definición geométrica del primer tramo de la propuesta. E: 1/500
- Plano 3: Planta de detalle de definición geométrica del segundo tramo de la propuesta. E: 1/500
- Plano 4: Planta de detalle de definición geométrica del tercer tramo de la propuesta. E: 1/500
- Plano 5: Plano de secciones transversales de cada uno de los tramos de la propuesta: E: 1/200.



			EL INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO:  D. ALBERTO J. BELTRÓN CALLEJO (I.C.C.P.)	LA EMPRESA CONSULTORA: Gestión, Ingeniería y Estudios 	ESCALAS: 1:1.500 	TÍTULO: PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIA DE SERVICIO PARA EL ACCESO A LAS PARCELAS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO A.P.1.7 'LOS PEÑOTES' EN LA CARRETERA M-063 DE FUENCARRAL A ALCOBENDAS. TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID).	CLAVE: FECHA: FEBRERO DE 2012	DESIGNACIÓN DEL PLANO: PLANTA DE DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	Nº PLANO: 04.2 Hoja 1 de 4 
--	--	---	---	---	--	--	-------------------------------------	---	--

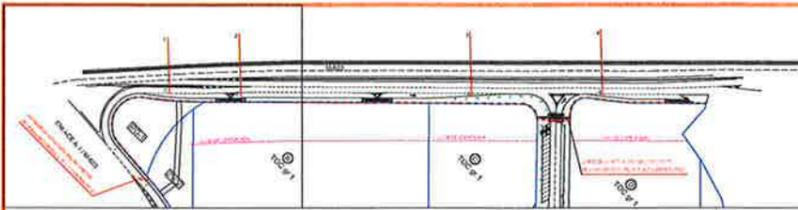


LÍMITE DE LA ACTUACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL A.P. I.-7 "LOS PEÑOTES"

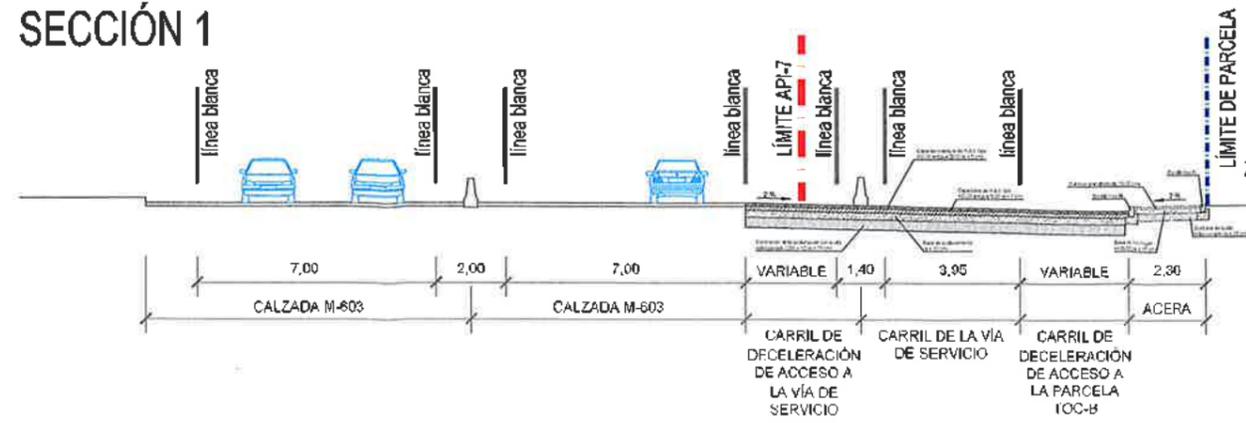
LÍNEA DE EDIFICACIÓN

		EL INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO:  D. ALBERTO J. BELINCHÓN CALLEJA (I.C.C.P.)	LA EMPRESA CONSULTORA: 	ESCALAS: 1:500 	TÍTULO: PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VÍA DE SERVICIO PARA EL ACCESO A LAS PARCELAS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO A.P. I.-7 "LOS PEÑOTES" EN LA CARRETERA M-403 DE FUENCARRAL A ALCOBENDAS. TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID).	GLAVE: FECHA: FEBRERO DE 2017	DENOMINACIÓN DEL PLANO: PLANTA DE DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	Nº PLANO: 04.2 Hoja 2 de 4 <small>3.04.2 Definición Geométrica 2</small>
--	---	---	---	--	--	-------------------------------------	--	---

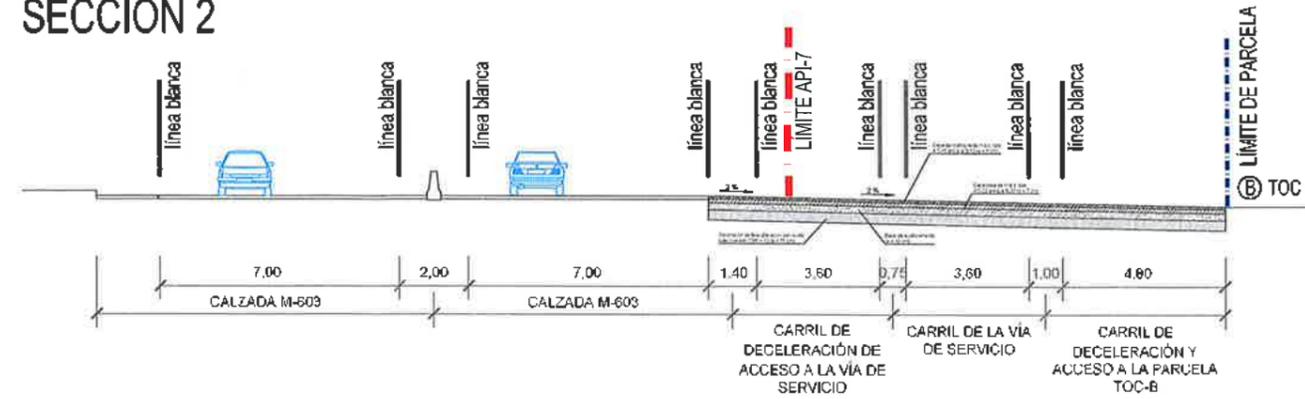
000161



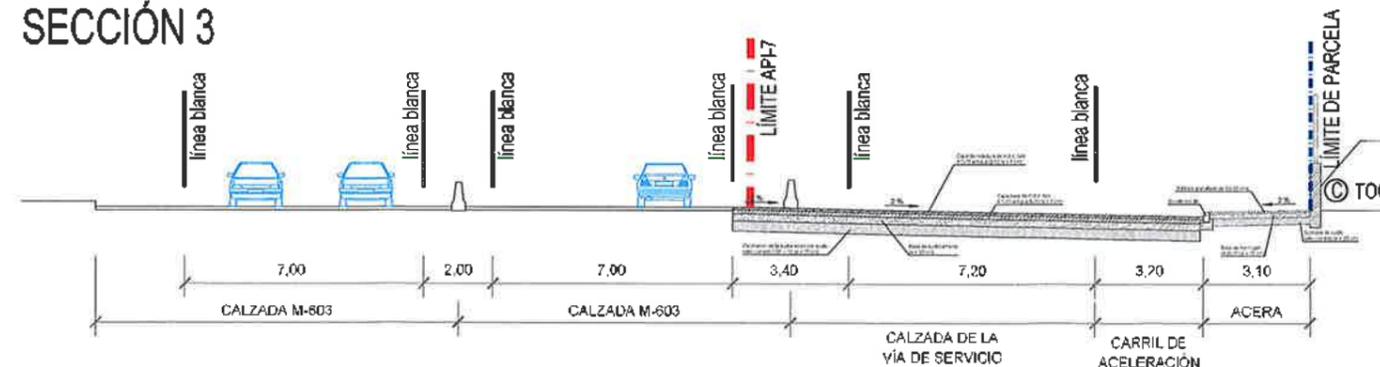
SECCIÓN 1



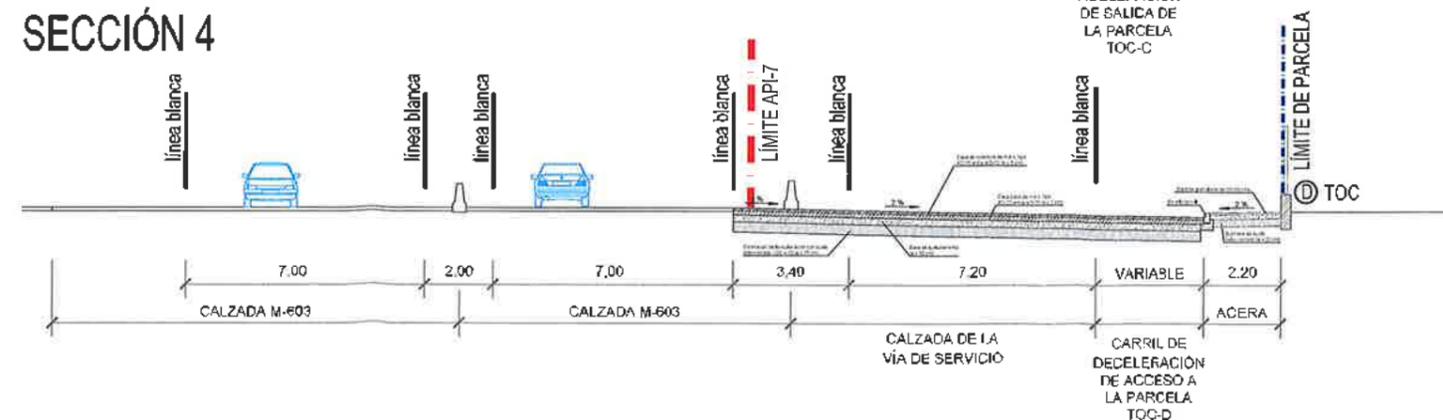
SECCIÓN 2



SECCIÓN 3



SECCIÓN 4



EL INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO:
D. ALBERTO J. BELMONTE CALLEJO (I.C.C.P.)

[Signature]

LA EMPRESA CONSULTORA:
Gestión, Ingeniería y Soluciones
GIS

ESCALAS:
1:200
0 1 2 3 4

TÍTULO:
PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VÍA DE SERVICIO PARA EL ACCESO A LAS PARCELAS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO A P.I.-7 "LOS PEÑOTES" EN LA CARRETERA M-603 DE FUENCARRAL A ALCOBENDAS. TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID).

CLAVE:
FECHA:
FEBRERO DE 2012

DESIGNACIÓN DEL PLANO:
SECCIONES DE VIARIO

Nº PLANO:
04.3
Hoja 1 de 1
2.04.3 Secciones de Vialidad

000164

**ANEXO III:
ACTAS DE OCUPACIÓN DE SUELO
DE 24-2-1.995 Y 18-12-1.996**

Se adjuntan fotocopias del Convenio de ocupación de 1.365 m² suelo para el ensanche de la carretera de unión entre la M-603 y la A-1, de fecha 24 de febrero de 1995, y del Acta de ocupación de 904 m² de suelo calificado en el PPRI como equipamiento local. Ambas ocupaciones cedidas por D. Juan Diego Salmerón Godoy a favor del Ayuntamiento de Alcobendas con reconocimiento expreso por parte de éste y en favor de aquel de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes. Se aportan planos de las superficies ocupadas.

En Alcobendas (Madrid), a *24 Febrero* de 1.995.

R E U N I D O S

DON JOSE CABALLERO DOMINGUEZ, mayor de edad, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcobendas (Madrid).

DON JUAN DIEGO SALMERON GODOY, con D.N.I. nº 843.059, mayor de edad, industrial, casado con DOÑA ANGELA GARCIA MAESO, con D.N.I. nº 726.267, mayor de edad.

I N T E R V I E N E N

Don José Caballero Domínguez, en nombre del Ayuntamiento de Alcobendas, como Alcalde-Presidente del mismo, expresamente autorizado para este acto por acuerdo del Pleno municipal de 14 de Febrero de 1.995.

Y Don Juan Diego Salmerón Godoy, en su propio nombre y en el de su esposa, Doña Angela García Maeso, como dueños de las fincas que más adelante se reseñan.

000166

E X P O N E N

19.- Que el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente tiene prevista la ampliación de la carretera de enlace entre la N-I y la M-603 que afecta a los terrenos sitos en Alcobendas, tal como consta en el plano que, como Anexo, se une al presente Convenio, donde figuran grafiadas las fincas y los terrenos que deben ser ocupados y expropiados por el citado proyecto de ampliación de carretera.

20.- Que el Ayuntamiento de Alcobendas debe poner a disposición del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente los terrenos antes citados a fin de que por éste se inicie la construcción del citado proyecto, lo que espera pueda realizar en breve, por el interés que tiene para todo el Polígono 18 y terrenos colindantes contar con unos accesos adecuados a las actividades desarrolladas en los mismos.

30.- Don Juan Diego Salmerón Godoy y Doña Angela García Maeso son propietarios de parte de los terrenos necesarios para las obras a que se refieren los anteriores puntos y en concreto a la siguiente superficie: 1.365 m².

Esta superficie necesaria para las obras, es parte de la propiedad de suelo de Don Juan Diego Salmerón Godoy y de Doña Angela García Maeso que,

formando coto redondo, tienen una superficie de 69.560 m². y situados en la carretera de Fuencarral con vuelta a la vía transversal entre dicha carretera y la N-I.

En estos terrenos se desarrolla una actividad comercial que gira bajo la firma Los Peñotes - Garden Center, cuya descripción, por conocida, se omite.

Sobre la propiedad del Sr. Salmerón y una finca colindante propiedad de MARVALL, S.A., de 11.309 m². se ha presentado en fecha 29.3.93 y como última actuación de una serie de gestiones ante el Ayuntamiento de Alcobendas, una propuesta de ordenación urbanística que regula el estatuto urbanístico para la totalidad de los 80.869 m². de esta unidad de suelo urbano del P.G. de O.U. de Alcobendas.

49.- Las fincas del Sr. Salmerón fueron adquiridas a distintos propietarios estando todas ellas libres de cargas y gravámenes, ocupadas por sus instalaciones del negocio mercantil Los Peñotes - Garden Center, e inscritas a su nombre en el Registro de la Propiedad de Alcobendas, antes de Colmenar Viejo, bajo los siguientes datos:

- Tomo 1.126, Libro 298, Folio 102, Finca 23.558.

- Tomo 523, Libro 462, Folio 46, Finca 1.291, Inscripción 5ª.

- Tomo 628, Libro 546, Folio 110, Finca 1.871,
Inscripción 3ª.

- Tomo 517, Libro 457, Folio 130, Finca 965,
Inscripción 8ª.

- Tomo 36, Libro 30, Folio 215, Finca 562,
Inscripción 8ª.

El aprovechamiento urbanístico de la superficie necesaria para las obras a que se refieren los expositivos previos, se imputará a la actuación urbanística que se tiene propuesta al Ayuntamiento de Alcobendas en Marzo de 1.993 en la que ya estaban previstas las cesiones para viarios de borde, como la que en este documento se efectúa, al establecer los conceptos principales que habrán de tenerse en cuenta en los documentos de planeamiento y gestión.

5ª.- Los intervinientes, a fin de facilitar la rápida ejecución de las obras indicadas en los expositivos anteriores suscriben el presente convenio con arreglo a las siguientes

C L A U S U L A S

Primera.- Don Juan Diego Salmerón Godoy, a fin de facilitar la ejecución de las obras anteriormente indicadas, autoriza al Ayuntamiento de Alcobendas y al M.O.P.T.M.A. a ocupar los terrenos afectados de su

propiedad, que se detallan en el expositivo tercero, necesarios para la ejecución de las obras referidas en este documento, sin necesidad de proceder a compensación, pago o depósito alguno.

Segunda.- En el supuesto de que transcurriesen tres años a partir de la firma del presente documento sin que se hubiesen ejecutado las obras y de no continuar adelante el proyecto de ampliación de la carretera antes citado, la autorización para ocupar los terrenos quedará cancelada, entrando nuevamente Don Juan Diego Salmerón Godoy en la posesión de los mismos.

La iniciación de las obras en el plazo antes indicado llevará consigo de forma automática la cesión de los citados terrenos.

Tercera.- La autorización para ocupar y la cesión no supondrá coste alguno para Don Diego Salmerón Godoy, por lo que la Administración actuante quedará obligada a levantar nueva valla o muro de separación y a reponer las plantaciones de la finca del Sr. Salmerón, en las mismas condiciones de acabado y materiales del que actualmente éste tiene, para lo cual se levantará antes del inicio de las obras, la oportuna acta en la que se recoja la descripción de los trabajos a realizar y de los elementos a reponer.

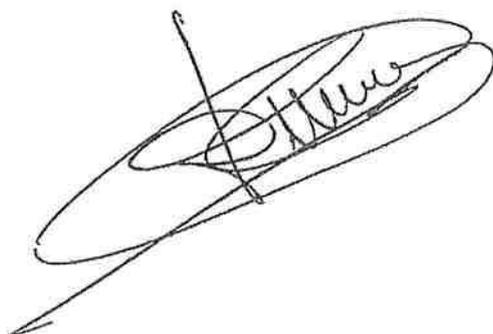
Cuarta.- Los terrenos una vez cedidos podrán pasar a tener el carácter de Sistema General, si bien el aprovechamiento urbanístico que les correspondiese

se acumulará en el resto de la parcela que conserva el Sr. Salmerón, conforme a la Propuesta a que se alude en el expositivo 4º de este documento.

Quinta.- El Ayuntamiento de Alcobendas reconocerá a Don Juan Diego Salmerón Godoy o quien de él traiga causa, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la clasificación de suelo urbano de sus terrenos con la particularidad prevista en la cláusula anterior, respetando el uso comercial existente y ampliando al resto del suelo, en el que hasta ahora no se había permitido por falta del estatuto urbanístico adecuado, el uso comercial con el límite del uso alimentario en superficie superior a 2.500 m2., con caja única, que se prohíbe, y el uso terciario que también se excluye. Con motivo de este convenio el Ayuntamiento se compromete a instrumentar tal uso comercial a través del planeamiento correspondiente.

El presente Convenio ha sido ratificado por el Ayuntamiento Pleno de Alcobendas en sesión de 14 de Febrero de 1.995 y con este acto cobra plena eficacia.

En prueba de conformidad, ambas partes comparecientes lo firman por duplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicados.





16.03.95 004629

SALIDA

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO/A
SECRETARÍA PLENO MUNICIPAL

DEPENDENCIA URBANISMO

FECHA 14.02.95

REFERENCIA: RRN/AMB
ASUNTO:
PRECEPTOS APLICABLES:

Participo a usted que en sesión celebrada en la fecha indicada, se adoptó el acuerdo que a continuación se transcribe:

INTERESADO/A
D. Juan Diego Salmeron Godoy

19.- Aprobar el Texto de Convenio relativo a la cesión a favor del Ayuntamiento de una franja de terreno, de 1365 m², propiedad de D. Diego Salmerón Godoy, enclavada dentro del Polígono 18 del término municipal y por razón de la ejecución por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, del Proyecto de Construcción de un paso elevado y desdoblamiento de la calzada de unión entre la carretera N-I y la M-203.

20. Facultar al alcalde, presidente, o a quien legalmente le sustituya, para que, en nombre y representación del Ayuntamiento, suscriba el Convenio a que se refiere el punto anterior.

SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS
MADRID





ACTA DE OCUPACION DE TERRENOS

En Alcobendas a dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis.

R E U N I D O S

De una parte, DON JOSE CABALLERO DOMINGUEZ, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcobendas, asistido del Secretario General, Don Ireneo González Herranz.

De la otra, DON JUAN DIEGO SALMERON GODOY, con D.N.I. número 843.059, mayor de edad, industrial, casado con Dña. Angela García Maeso, con D.N.I. número 726.267, también mayor de edad, ambos vecinos de Alcobendas - La Moraleja, Los Peñotes Garden Center, Ctra. de Burgos, Salida 13, que comparece en su propio nombre y derecho.

Ambas partes, como comparecen

E X P O N E N

- 1.- Que con fecha 14 de febrero de 1995 el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Alcobendas aprobó el texto de un Convenio de cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento por el Sr. Salmerón, aquí compareciente, autorizándose, así mismo al Alcalde-Presidente para que en nombre del Ayuntamiento suscribiese el referido Convenio.



.../... 000174



2.-

2.- Que con fecha 24 de febrero de 1995, se firmó el relacionado Convenio en el que el Ayuntamiento asumía el compromiso de dotar a través del planeamiento correspondiente de un estatuto urbanístico adecuado, a los terrenos comprensivos de las fincas registrales que se hacen constar en el exponendo 4º del referido Convenio.

3.- Que el Ayuntamiento de Alcobendas con el Consejo Superior de Deportes, está acometiendo la construcción de un Campo de Fútbol, sobre terrenos de su propiedad contiguos a los terrenos propiedad del Sr. Salmerón Godoy.

4.- Que tales obras requieren, como consecuencia de la configuración de las fincas y de su topografía, ocupar 903'70 m² de terreno de los de propiedad del Sr. Salmerón Godoy, quién a fin de facilitar la ejecución de las obras expresadas, acepta tal ocupación.

5.- Que los terrenos que el Ayuntamiento necesita ocupar para la construcción de la referida dotación son los siguientes:

Porción de terreno de 903'70 m² de cabida, al sitio de Calabozos, en término municipal de Alcobendas, que linda al Norte, Este y Oeste, en línea sensiblemente curva, de una longitud de 90'60 m.l. con Arroyo Calabozos y al Sur, en línea de 80'76 m.l. con resto de la finca matriz de que procede, de Dña. Angela García Maeso y Don Diego Salmerón Godoy.

La referida finca se segrega de la siguiente finca:



.../... 000175



3.-

"Tierra el sitio de Calabozos, en término municipal de Alcobendas. De haber una hectárea, sesenta y seis áreas y veinticinco centiáreas. Linda: Al Este, Arroyo; Sur, tierra de Enrique Traumann; Oeste, y Norte, Arroyo Calabozos".

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcobendas, al libro 442, Tomo 523, folio 046, finca 1.291 duplicado, inscripción 5ª.

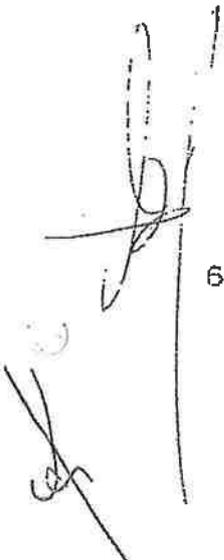
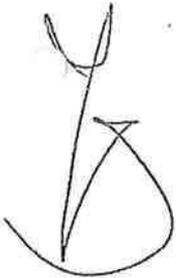
SIN CARGAS.

La segregación se ha ejecutado por el lindero Norte, y después de la misma finca matriz queda con un resto de 15.721'30 m² de cabida.

Se adjunta a la presente acta plano de descripción de los terrenos a ocupar por el Ayuntamiento, suscritos por ambas partes, y formando parte integrante del presente documento.

6.- Que la ocupación, que se realiza en el presente acto, se efectúa a cuenta de las cesiones futuras de terreno para dotaciones que el Sr. Salmerón Godoy, o quien de él traiga causa, deberá efectuar como consecuencia de la ejecución del planeamiento correspondiente que el Ayuntamiento ha asumido que debe dotar a los terrenos referidos del Sr. Salmerón Godoy.

7.- Que la referida ocupación, como así mismo la que se efectuó como consecuencia del Convenio de 24 de febrero de 1995, se efectúa con la garantía de que el aprovechamiento urbanístico que correspondiese a los terrenos ocupados, se acumulará al resto de los terrenos que el Sr. Salmerón Godoy retiene y que serán ordenados de acuerdo con el Convenio de 24 de febrero de 1995.



.../...

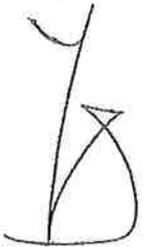
000176



4.-

Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y a los fines también expresados, los comparecientes

A C U E R D A N



I.- El Ayuntamiento de Alcobendas, aquí representado, ocupa los terrenos descritos en el expositivo anterior nº 5, a los efectos y fines expresados en el expositivo nº 6, comprometiéndose a que las tierras movidas con motivo de esta ocupación y de la explanación del Campo de Fútbol, serán adecuadamente arregladas.



II.- Don Juan Diego Salmerón Godoy acepta tal ocupación, manifestando que la misma se condiciona al cumplimiento de lo acordado en el Convenio suscrito por él mismo con la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Alcobendas, en 24 de febrero de 1995 y por un plazo de cinco años a contar de la firma del presente instrumento.



III.- El Ayuntamiento de Alcobendas, aquí representado, reitera su compromiso respecto la ordenación de los terrenos del Sr. Salmerón Godoy, relacionados en el presente documento.

Y en prueba de todo lo expuesto, los comparecientes firman el presente documento por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha expresado en su encabezamiento.



.../... 000177

Ayuntamiento de ALCOBENDAS



5.-

Por el Ayuntamiento,

D. JOSE CABALLERO DOMINGUEZ

Por el Interesado,

D. J. DIEGO SALMERON GODOY

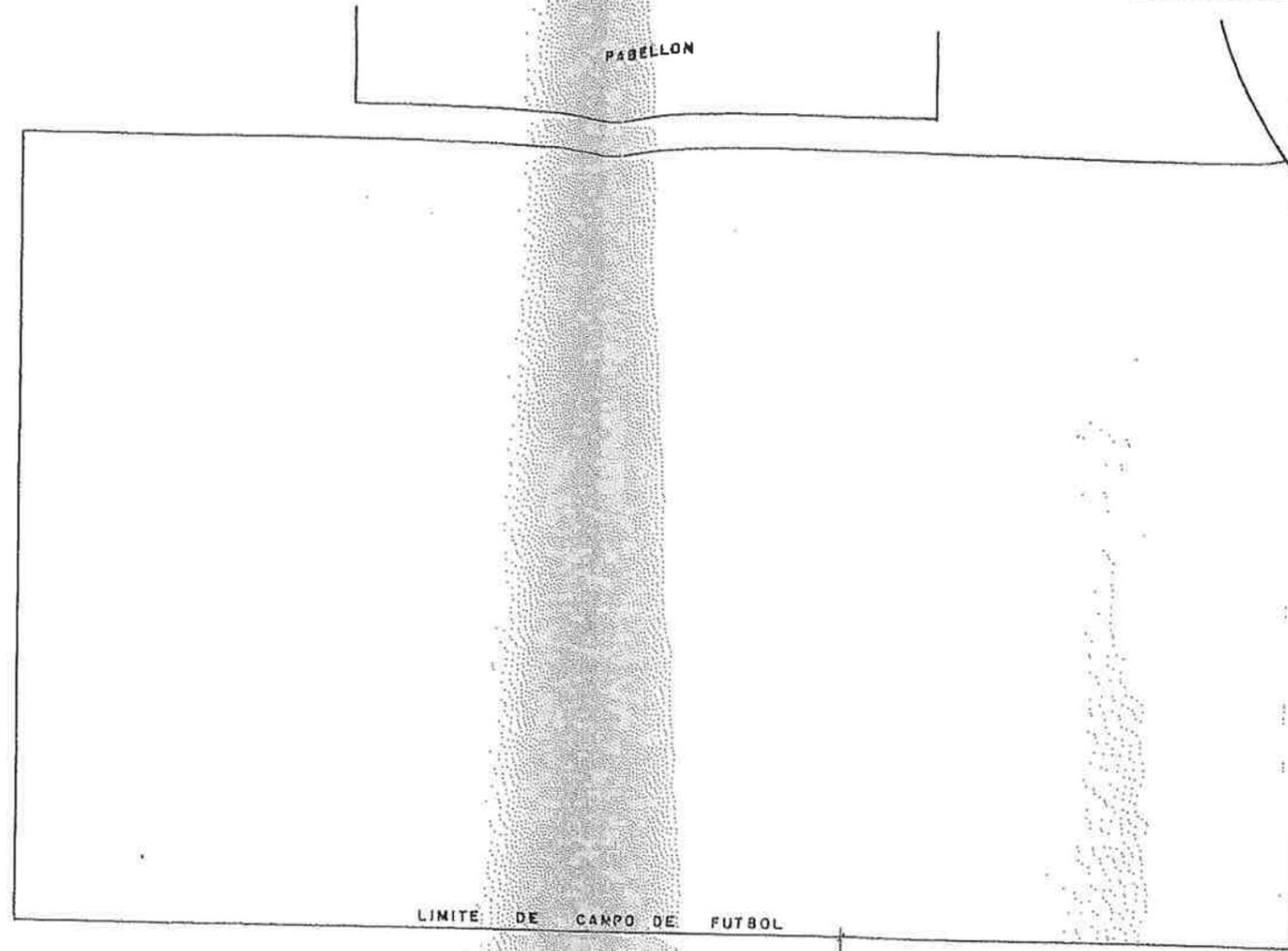
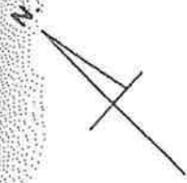


El Secretario,

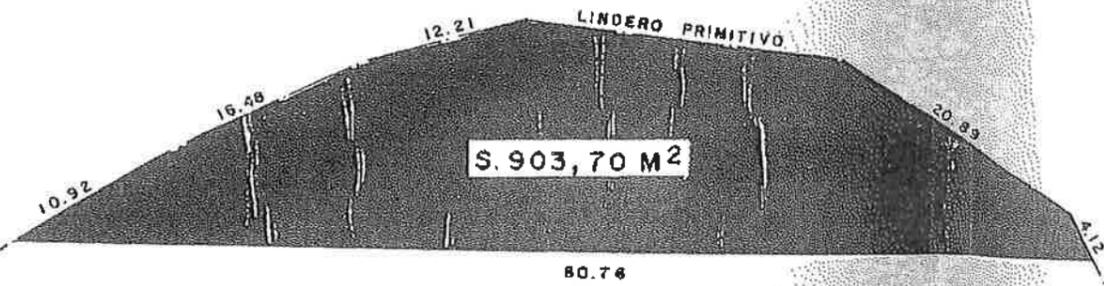
D. IRENEO GONZALEZ HERRANZ

000178

PABELLON



LIMITE DE CAMPO DE FUTBOL



26.00

SUPERFICIE OCUPADA A LA P-66

000179

**ANEXO IV:
SÍNTESIS DE LOS ESTUDIOS DE DISEÑO Y VALORACIÓN DE
LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y ORGANIZACIÓN Y
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

Mediante una memoria informativa, otra justificativa de las soluciones propuestas y un presupuesto, se hace referencia a las infraestructuras exteriores al ámbito existentes, a las soluciones propuestas para las distintas redes de servicios consideradas y a la valoración económica de la implantación de las mismas y coste de la urbanización, estimado en su presupuesto de contrata. Se incluye el Informe de la Infraestructura de Saneamiento, firmado por técnico competente.

ANEXO IV: SÍNTESIS DE LOS ESTUDIOS DE DISEÑO Y VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

MEMORIA INFORMATIVA - INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	2
1.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	2
1.2. REDES DE SANEAMIENTO	2
1.3. ENERGÍA ELÉCTRICA.....	3
1.4. GAS NATURAL	3
1.5. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS.....	3
MEMORIA JUSTIFICATIVA – OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	4
2.1. INTRODUCCIÓN.....	4
2.2. CONSIDERACIONES GENERALES	4
2.3. CONEXIONES CON EL EXTERIOR.....	5
2.3.1. Abastecimiento de agua.....	5
2.3.2. Alcantarillado	5
2.3.3. Energía Eléctrica.....	5
2.3.4. Gas Natural	5
2.3.5. Telefónica, S.A.	5
2.4. ACTUACIONES SOBRE SERVICIOS EXISTENTES.....	6
2.5. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO. MOVIMIENTO DE TIERRAS	6
2.6. RED VIARIA.....	7
2.7. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	8
2.7.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente.....	8
2.7.2. Conexiones con Sistemas Generales Existentes o en Previsión	8
2.7.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo	8
2.7.4. Descripción de la Red Propuesta	9
2.8. RIEGO	10
2.8.1. Dotaciones y Criterios de Cálculo	10
2.9. SANEAMIENTO	11
2.9.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente	11
2.9.2. Conexiones con Sistemas Generales Existentes.....	11
2.9.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo	11
2.9.4. Descripción de la Red Propuesta.....	12
2.10. ENERGÍA ELÉCTRICA.....	13
2.10.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente	13
2.10.2. Conexiones con Sistemas Generales Existentes	13
2.10.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo.....	13
2.10.4. Descripción de la Red Propuesta	15
2.11. ALUMBRADO PÚBLICO	16
2.11.1. Criterios de Diseño.....	16
2.11.2. Descripción de la Propuesta	17
2.12. GAS NATURAL	18
2.12.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente	18
2.12.2. Conexión con Sistemas Generales Existentes	18
2.12.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo.....	18
2.12.4. Descripción de la Red propuesta.....	19
2.13. CANALIZACIONES DE COMUNICACIONES	20
2.13.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente	20
2.13.2. Conexión con Canalizaciones Existentes	20
2.13.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo.....	20
2.13.4. Descripción de la Red Propuesta	21
2.14. COMPATIBILIZACIÓN DE SERVICIOS	22
2.15. PRESUPUESTO.....	23

ANTECEDENTES

Esta SINTESIS lo es a los solos efectos de las previsiones generales que se hicieron en el PPRI aprobado definitivamente y del que este documento es un texto refundido.

Estas previsiones siguen siendo sustancialmente las mismas, por no haber sido variadas las condiciones generales del Planeamiento del ámbito, pero lógicamente tiene prelación lo establecido en el Proyecto de Urbanización que alcanzó aprobación inicial y que deberá de someterse exclusivamente a las modificaciones derivadas de la nueva configuración de las parcelas, sin que por ello sea previsible ninguna infraestructura que no estuviera ya contemplada en dicho proyecto, sino simplemente la redistribución de las allí contempladas.

MEMORIA INFORMATIVA - INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Se describen, a continuación, las características de las principales infraestructuras que afectan, o condicionan, el ámbito a urbanizar y su entorno inmediato.

1.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

En el borde Norte del ámbito, paralelo a la Carretera de Fuencarral, discurre una arteria Ø 500 mm., propiedad del Canal de Isabel II (CYII) desde la que esta empresa proporcionará suministro principal al ámbito.

Por el Este del sector discurre otra tubería Ø 500 mm., ligada a la Autovía A-1, que permitirá un suministro alternativo a la urbanización. Desde esta conducción y bordeando el API-7 se conectará con la arteria Ø 500 mm paralela a la Carretera de Fuencarral mencionada anteriormente.

Se tiene previsto que el agua necesaria para el riego de los parques se realice con aguas procedentes de la red de agua potable.

1.2. REDES DE SANEAMIENTO

Atravesando el ámbito discurre un colector municipal tubular que pasa a ser luego Ovoide

1,40x2,10 m., recogiendo las aguas residuales del Polígono Industrial situado al otro lado de la Avenida de Fuencarral además del que recoge las aguas residuales de la urbanización Cuestablanca.

Las aguas pluviales habrán de ser recogidas por la red de recogida de aguas negras. Debido a la topografía del terreno existe una vaguada por la que discurre un pequeño arroyo que se encauzará mediante una obra de fábrica a través de un tubular para que sus aguas sean recogidas por el colector principal que atraviesa el ámbito.

1.3. ENERGÍA ELÉCTRICA

Esta infraestructura no tiene demasiada presencia en la zona, salvo los tendidos de Media Tensión (15/20 KV) que sirven para dar suministro a las industrias existentes, realizados mediante tendidos aéreos y subterráneos y una línea que atraviesa el polígono para dar servicio a las zonas colindantes. Estas líneas de media tensión servirán como punto de conexión de los nuevos suministros.

De acuerdo con la normativa actual del PGOU, la modificación de los tendidos aéreos existentes deberá realizarse subterráneamente.

1.4. GAS NATURAL

Al Oeste del ámbito a lo largo de la Carretera de Fuencarral existe una arteria que transporta el gas en régimen de alta presión. En este régimen no se puede suministrar a los futuros usuarios, por lo que han de alimentarse desde otra tubería que discurre paralelamente a la anterior la cual transporta el gas en régimen de media presión.

1.5. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

Dentro del ámbito existe una canalización formada por 8c de PVC de 110mm de diámetro que discurre a lo largo de la Carretera de Fuencarral y que será la que suministre el servicio a las parcelas situadas más al Oeste.

MEMORIA JUSTIFICATIVA – OBRAS DE URBANIZACIÓN.

2.1. INTRODUCCIÓN

Se pretende desarrollar en este apartado las definiciones infraestructurales precisas para determinar las necesidades que la actuación demanda y predimensionar las infraestructuras de conexión con las redes existentes y las diferentes redes interiores de servicios; de modo que pueda realizarse una medición de sus características más influyentes, para, a partir del coste estimado de las mismas, obtener un presupuesto lo más cercano posible al coste final de las obras.

En esta Memoria Propositiva se citan los condicionantes que se han observado y el predimensionamiento realizado en cada infraestructura. Se ha preferido ser repetitivos a la hora de describir los condicionantes observados y las propuestas realizadas, con el objetivo de ganar claridad en la exposición y estructuración de la memoria, así como en su desglose posterior, para análisis por organismos y compañías de servicios, frente a la simplicidad y brevedad de la exposición.

2.2. CONSIDERACIONES GENERALES

Las determinaciones a realizar en las distintas redes y servicios infraestructurales (demandas, trazados, predimensionados, etc.) se efectuarán con los criterios prototípicos de proyectos de urbanización similares, adoptando los supuestos e hipótesis que se indicarán posteriormente.

Además se tienen en cuenta las actuales normas vigentes de las distintas compañías suministradoras de servicios (Ayuntamiento, CYII, Iberdrola, Gas Natural, Operadores de Telecomunicaciones, etc.). Toda esta Normativa está continuamente en proceso de revisión por parte de las Compañías, por lo que resulta obvio que las variaciones y previsiones que posteriormente se establezcan afectarán al trazado y a la concepción de las redes aquí propuestas y, por tanto, a los costes de urbanización posteriormente considerados.

Cada infraestructura contempla tanto la urbanización interior como su conexión con aquellas redes de capacidad suficiente para satisfacer la demanda estimada; bien desde redes existentes, o en previsión por el Plan General, o por las Compañías de Servicio.

Asimismo, sobre las redes existentes, dentro del ámbito de actuación, se contemplan las acciones necesarias para su desvío o protección, de modo que el servicio que prestan actualmente no se vea afectado con la ejecución de las nuevas obras.

2.3. CONEXIONES CON EL EXTERIOR

Se realiza, a continuación, un resumen de las conexiones a efectuar y que han sido, y serán, tratadas más profusamente en otros apartados de la memoria.

2.3.1. Abastecimiento de agua

La conexión con el exterior se realizará a través de dos puntos distantes entre sí y exteriores al polígono. Uno, como punto principal de suministro, sobre la tubería Ø 500 mm que discurre por la M-603. Otro, como punto secundario de suministro al sureste del ámbito, sobre la tubería Ø 500 mm que discurre paralelamente a la autovía A-1. La unión de ambos puntos, con tubería Ø 150 mm., constituye el eje principal del que se deriva el suministro a las parcelas del ámbito.

2.3.2. Alcantarillado

El colector principal atraviesa el ámbito de sur a norte, discurriendo por el exterior de las parcelas lucrativas, bordeando el ámbito por suelo público y conectando el colector de la red general desde un pozo que se sitúa en el sur del ámbito (junto a la entrada del Centro de Jardinería) hasta un pozo situado en el punto más al norte del ámbito (en la vía de servicio de la M-603).

2.3.3. Energía Eléctrica

La nueva infraestructura de media tensión se conectará a las líneas existentes en la zona. El nuevo ramal principal discurrirá subterráneamente por el borde sureste del ámbito, dando servicio a todas las parcelas. Los tramos aéreos de red de media tensión que discurren por el ámbito serán desmontados.

2.3.4. Gas Natural

De las dos tuberías paralelas a la M-603, sólo la de diámetro 8" podrá servir para conectar el nuevo ramal, ya que en ella el gas circula a media presión.

2.3.5. Telefónica, S.A.

Las parcelas A y B ya disponen de acometidas que provienen de las cámaras de registro que interceptan las canalizaciones existentes al noroeste del ámbito. Sólo sería necesario dotar de nueva acometida a las parcelas C, D, E y F.

El servicio telefónico depende en este sector de la Central de "Alcobendas Polígono".

2.4. ACTUACIONES SOBRE SERVICIOS EXISTENTES

Los servicios afectados por la urbanización del polígono son:

- Colector que atraviesa el ámbito.
- Tendidos aéreos de energía eléctrica: Todos ellos son de Media Tensión (15/20 kv), de suministro de las industrias existentes. Se procederá a su desmontaje en tanto en cuanto la red propuesta en el plano esté en servicio.

2.5. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO. MOVIMIENTO DE TIERRAS

La existencia de un acceso desde el vial a ejecutar al centro de Jardinería que permanecerá en la nueva ordenación condiciona la altimetría.

Previo a la ejecución de los terraplenes hay que desbrozar el terreno y quitar la tierra vegetal existente. Como medida general, y a la vista de los datos disponibles sobre la potencia de dicha capa vegetal, se considera (a efectos de cálculo de costes) un espesor medio de despeje y desbroce de 0,40 metros.

La escasez de zonas en desmonte implica que los terraplenes han de realizarse con terrenos procedentes de préstamos, proponiéndose que todos los suelos admitidos tengan la calificación de adecuados. Los materiales recibidos se compactarán hasta densidades superiores al 100% P.N. con una humedad comprendida entre la óptima y un 2% más. Se deberán tomar las medidas adecuadas para paliar los efectos de la alteración y degradación superficial de los materiales en su contacto con la atmósfera.

Los taludes de terraplén recomendados son:

- $h \leq 5m$ 2.5H/1V
- $h > 5m$ 3H/1V

Los taludes en desmonte, siempre que no haya presencia de niveles freáticos, recomendados son 2 V / 1 H. Para taludes con presencia de niveles freáticos, serán de 1 H / 1 V.

En general, y con el fin de disponer de un resguardo para los núcleos de terraplén, y en tanto no se construyan las parcelas, se recomienda el establecimiento de bermas de 2,00 metros.

2.6. RED VIARIA

Para el trazado de la red viaria y su diseño es preceptivo el cumplimiento de las Normas contenidas en el apartado "Vía Pública" incluido en el Capítulo 4.6 "Uso Dotacional" y en el Capítulo 5º de las "Normas Generales de la Urbanización" del PGOU de Alcobendas y todo lo recogido en la normativa sobre "Supresión de Barreras Arquitectónicas". Es por ello que en el nuevo viario propuesto:

- Conecta con la M-603 a través de su vía de servicio unidireccional.
- El ancho mínimo de la calzada es de 7 m (> 6 m)
- El ancho de la acera es de 3,5 m (perímetro parcelas C, D y E) y 2,1 m (perímetro ZV).
- Se disponen estacionamientos en línea a ambos lados de la calzada, con un ancho mínimo de 2,2 m.
- En la conexión con la calle Chico Mendes (urbanización Cuestablanca), se dispone una glorieta de tres brazos compensados con un radio interior mínimo de 15 m.
- Las pendientes adoptadas son muy suaves, en torno al 1% (tomada como valor mínimo) y siempre inferior al 7% permitido.
- Se ha ensanchado la acera en el límite del enlace entre la A-1 y la M-603 hasta los 2 m de ancho, en la medida en que la condición de Centro de Jardinería en actividad lo ha permitido.

La pavimentación de la calzada se propone formada por una sub-base de zahorra (espesor 15 cm.), una solera de 30 cm de hormigón H-125 Kg. /cm² y aglomerado en dos capas de 6 cm (S-20) y 4 cm (D-12). Este mismo tipo de pavimento se dispondrá en el área destinada a plazas de aparcamiento.

Los pavimentos de acera se proponen formados por una sub-base de zahorra (espesor 15 cm), una solera de 15 cm de hormigón H-125 Kg. /cm² y un pavimento formado por loseta hidráulica, sentada con mortero de cemento Pórtland dosificación 1/3.

Se contemplará, asimismo, dentro del viario, el arbolado de alineación en alcorques, de al menos 1 m², y el tratamiento blando de las zonas terrizas.

Los pasos para la entrada de vehículos en las parcelas A, D, E y F se realizarán "en caja" con un ancho mínimo de 6 m desde el nuevo viario propuesto. A las parcelas B y C, se accede desde el carril interior de la nueva vía de servicio, con un ancho de paso de 10 m.

2.7. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Para el trazado de la red de abastecimiento y su diseño es preceptivo el cumplimiento de las Normas detalladas en el Capítulo 5º de las "Normas Generales de la Urbanización" del PGOU de Alcobendas, y se ajustará a la normativa o reglamentación del Canal de Isabel II (suministrador) vigente en este momento

2.7.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente

No existe ninguna infraestructura incompatible con la ordenación prevista.

2.7.2. Conexiones con Sistemas Generales Existentes o en Previsión

La conexión con el exterior se realizará a través de un punto exterior al polígono y situado en el frente Norte de la parcela C, sobre la tubería Ø 500 mm que discurre por la carretera de Fuencarral. Se malla la red propuesta con la red existente.

El citado punto de conexión ha de ser consensuado con el CYII, para garantizar la viabilidad del suministro. Se aportará este informe en el Proyecto de Urbanización.

2.7.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo

La demanda se ha calculado para la totalidad de las edificabilidades de cada uso permitidas por el Plan Parcial y no sólo para las que faltan por consumir, con lo cual la demanda total puede ser superior a la necesaria realmente.

Se han seguido las prescripciones del CYII y la tabla de dotaciones mínimas para usos terciarios (punto 5.2) de las "Normas Generales de Urbanización" del anterior refundido del PGOU de Alcobendas, mediante las cuales se establecen las siguientes dotaciones y coeficiente punta:

- Usos dotacionales, terciarios e industriales con una superficie edificable cualquiera (l/m² y día): 8,64
- Zonas verdes comunes y públicas con una superficie de riego < 3 ha (m³/ha y día): 40
- Coeficiente punta de red: 3,0 (para uso terciario con superficie edificable ≤ 50.000 m²)

Con ello, las demandas de cada tipo de uso se calculan en la tabla adjunta:

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"		
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS		
PARCELA	SUP.SUELO m ²	EDIF. USO CARACT. m ²
A - MCJ	23.078,83	6.571,00
B - TOC	16.048,00	8.750,00
C - TOC	6.750,00	10.108,12
D - TOC	9.560,92	4.243,82
E - TOC	4.000,00	3.302,34
F - TOC	500,00	430,18
EQL	904,00	---
ZVL	8.642,00	---
VIARIO GRAL	10.093,00	
VIARIO LOCAL	4.482,00	

TABLA N° 1			
DEMANDA DE AGUA			
DOTACIÓN litros	Qmedio l/s	Cpunta red	Qpunta red l/s
8,64	0,657	3	1,971
8,64	0,284	3	0,851
8,64	1,011	3	3,032
8,64	0,283	3	0,848
8,64	0,330	3	0,991
8,64	0,043	3	0,129
40	0,400	3	1,200
	3,007		9,022
	3,007		9,022

(1) SE CONSIDERAN 8,64 L. POR m² EDIFICABLE Y DÍA = 1,041 / m² x s
 (2) SE CONSIDERAN 40 m³ POR HA. Y DÍA (S ≤ 3 ha.) = 4,630E-05 m³ / ha x s
 COEFICIENTE PUNTA DE RED (USO TERCARIO) = 3

2.7.4. Descripción de la Red Propuesta

El caudal máximo demandado a los puntos de toma, es aproximadamente 10⁻⁴ l/s por cada m² edificable de uso terciario junto con la demanda de agua para riego, por lo que se predimensiona la tubería de conexión con un diámetro mínimo de Ø 150 mm que se mantendrá a lo largo de todo su trazado.

Desde el punto de conexión previsto situado al Norte del ámbito la canalización va recorriendo el borde del ámbito internándose después por el vial que está previsto ejecutar formando un anillo del cual partirán las acometidas necesarias para dotar a las parcelas situadas a ambos lados y a la zona verde propuesta en la ordenación.

Sobre la canalización propuesta se han de acometer hidrantes contra incendios de 100 mm. Se propone colocarlos con interdistancias inferiores o iguales a 100 m.

Excepto bordes sin consumos, el viario se propone con tuberías por ambas aceras siguiendo la normativa del CYII, ya que este viario tiene una anchura superior a 15 m.

Todas las tuberías se proponen de fundición dúctil cementada interiormente.

Las válvulas de corte se proponen de compuerta y enterradas para las tuberías de Ø 150 mm. En los puntos altos se propone colocar ventosas (ó purgadores) y en los bajos desagües conducidos a la red de saneamiento.

2.8. RIEGO

2.8.1. Dotaciones y Criterios de Cálculo

Utilizamos las normas del Canal de Isabel II para dimensionar la red, condicionando el posterior diseño a las limitaciones de consumo que dichas normas imponen.

Estas limitaciones son tanto de volúmenes anuales consumidos como de caudales puntas demandados a la red, en función de las superficies brutas de cada zona verde a regar. Las dotaciones medias son:

- Volumen anual 1.800m³ /ha
- Caudal punta demandado a la red 2,3l/s y ha

Se propone, asimismo, que el riego del arbolado de alineación y de las pequeñas zonas verdes que se diseñen en las aceras además de la limpieza viaria, dependan de la red del CYII.

Las demandas obtenidas se acompañan en la tabla adjunta:

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"		
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS		
PARCELA	SUP.SUELO m ²	EDIF. USO CARACT. m ²
A - MCJ	23.078,83	6.571,00
B - TOC	16.048,00	8.750,00
C - TOC	6.750,00	2.776,00
D - TOC	9.560,92	4.243,82
E - TOC	4.000,00	3.302,34
F - TOC	500,00	430,18
EQL	904,00	---
ZVL	8.642,00	---
VIARIO GRAL	10.093,00	
VIARIO LOCAL	4.667,00	

TABLA N° 2	
DEMANDA DE AGUA PARA RIEGO	
VOLUMEN MÁXIMO ANUAL m ³	CAUDAL PUNTA l/s
1.556	1,988
	1,988
1.817	
840	1,073
	1,073
	3,061

VOLUMEN MEDIO ANUAL = 1.800 m³ / ha x año
 CAUDAL PUNTA = 2,3 l / ha x s

2.9. SANEAMIENTO

Para el trazado de la red de saneamiento y su diseño es preceptivo el cumplimiento de las Normas detalladas en el Capítulo 5º de las "Normas Generales de la Urbanización" del PGOU de Alcobendas.

2.9.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente

Atravesando el ámbito discurre un colector municipal tubular que pasa a ser luego Ovoide 1,40x2,10, recogiendo las aguas residuales del Polígono Industrial situado al otro lado de la Avenida de Fuencarral además del que recoge las aguas residuales de la urbanización Cuestablanca.

2.9.2. Conexiones con Sistemas Generales Existentes

El sistema general que saneará este ámbito, y que transportará las aguas negras y pluviales, discurrirá por el perímetro del Ámbito y se conectará al colector municipal desde un punto que se sitúa en el sur del ámbito (junto a la entrada del Centro de Jardinería) hasta un pozo situado en el punto más al norte del ámbito (en la vía de servicio de la M-603).

2.9.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo

La demanda se ha calculado para la totalidad de las edificabilidades para cada uso permitidas por el Plan Parcial y no sólo para las que faltan por consumir, con lo cual la demanda total puede ser superior a la necesaria realmente.

Para estimar los caudales de aguas negras se propone utilizar los mismos valores usados en la red de abastecimiento de agua potable, reduciéndolos en un 15% como consecuencia de las pérdidas en las redes. Para evaluar los caudales de aguas pluviales se propone usar el valor de 150 l/s x ha, para el predimensionado del colector general, lo que supone dimensionar la red para un periodo de retorno de 25 años.

Para los coeficientes de escorrentía se propone dimensionar la red con los valores siguiente:

• Servicios Terciarios	0,70
• Zonas Verdes	0,10
• Vialio	0,85

Los caudales obtenidos para el total del ámbito se acompañan en la tabla adjunta:

TABLA N° 3

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"			VERTIDOS A LA RED DE SANEAMIENTO					
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS			NEGRAS (1)		PLUVIALES			TOTAL
PARCELA	SUP.SUELO m ²	EDIF. USO CARACT. m ²	Qmedio l/s	Qpunta red l/s	Qmáx LL l/s x ha	Coef. escor	Qpunta l/s	Qmáx l/s
A - MCJ	23.078,83	6.571,00	0,559	1,676	150	0,70	324,051	325,727
B - TOC	16.048,00	8.750,00	0,241	0,723	150	0,70	46,388	47,111
C - TOC	6.750,00	2.776,00	0,859	2,578	150	0,70	109,338	111,915
D - TOC	9.560,92	4.243,82	0,240	0,720	150	0,70	100,386	101,107
E - TOC	4.000,00	3.302,34	0,281	0,842	150	0,70	42,000	42,842
F - TOC	500,00	430,18	0,037	0,110	150	0,70	5,250	5,360
EQL	904,00	---						
ZVL	8.642,00	---	0,340	1,020	150	0,10	12,963	13,983
			2,556	7,669			640,376	648,045
VIARIO GRAL	1.093,00				150	0,85	128,686	128,686
VIARIO LOCAL	4.667,00				150	0,85	59,504	59,504
							188,190	188,190
				7,669			828,57	836,235

CAUDAL DE AGUA DE LLUVIA = 150 l / ha x s

(1) CAUDALES DE ABASTECIMIENTO DISMINUIDOS UN 15% POR PÉRDIDAS EN LAS REDES (SEGÚN N.U.)

(A) PERIODO DE RETORNO 25 AÑOS Y TIEMPO DE DURACIÓN DEL AGUACERO 5 MIN.

2.9.4. Descripción de la Red Propuesta

La red propuesta responde a la exigencia de que el trazado de la misma discorra siempre por suelo público, por ello se procede al retranqueo de la misma. Se propone que al ejecutar la red se realice también las acometidas de las parcelas, para, por un lado, evitar la acumulación de las aguas en el interior de las parcelas y, por otro lado, evitar posteriores roturas de la urbanización con longitudes relativamente altas en algunos casos.

En las acometidas domiciliarias a la red de colectores y de absorbedores (sólo pluviales) se propone utilizar \varnothing 30 cm (mínimo).

La red se propone con tubos de hormigón centrifugado hasta el diámetro de 80 cm y de hormigón armado para diámetros superiores. Portante, la velocidad máxima con la que posteriormente debe dimensionarse la red ha de ser 3 m/s, lo que en algunas zonas obligarán probablemente a disponer pozos de resalto. Cuando se estudien los perfiles longitudinales de cada ramal habrá que replantearse la presunción realizada y estudiar alternativas con materiales más resistentes al rozamiento y a la abrasión de las primeras aguas pluviales.

A efectos del cálculo de costes de urbanización, se consideran absorbederos con una interdistancia media de 30-35 m (calle de doble carril), una cuenca vertiente de 500 m², conectados entre sí en serie en número ≤ 2 y el último de ellos, conectado a pozo en tramo resto ($\varnothing 300$ mm mínimo y 1% de pendiente).

No se proponen cámaras de descarga en los inicios de la red, siempre que al comienzo de los ramales pueda obtenerse una pendiente del colector del 1%. Si no fuere posible obtener dicha pendiente mínima el proyecto de urbanización deberá entonces disponerla en esos ramales.

2.10. ENERGÍA ELÉCTRICA

Para el trazado de la red de suministro de energía eléctrica y su diseño es preceptivo el cumplimiento de las Normas detalladas en el Capítulo 5º de las "Normas Generales de la Urbanización" del PGOU de Alcobendas, y se ajustará a las especificaciones fijadas en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y en la Ley 54/97 del Sector Eléctrico.

2.10.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente

Todo el servicio que en la actualidad existe, en el interior del ámbito, se realiza mediante tendidos aéreos. Todos ello, se procederá a su desmontaje, en cuanto las redes proyectadas estén en funcionamiento.

2.10.2. Conexiones con Sistemas Generales Existentes

El ámbito de actuación quedará servido desde las líneas de media tensión existentes, pertenecientes a la compañía Iberdrola, siendo ésta la única conexión con Sistemas Generales que el ámbito dispondrá. Se malla la red propuesta con la red existente. Se aportará el informe de viabilidad de suministro en el Proyecto de Urbanización.

2.10.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo

Para estimar, la potencia demandada se propone considerar los siguientes estándares en función de los usos definidos para la actuación:

• Terciario	125 W/m ²
• Comercial	115 W/m ²
• Deportivo	50 W/m ²
• Zonas Verdes: Jardines	5 W/m ²
• Áreas Estanciales (sólo alumbrado)	1 W/m ²
• Viario	1 W/m ²

Para los consumos de BT, respecto al dimensionado de los Centros de Transformación (C.C.T.), se considera una simultaneidad de 0,7.

Entre los C.C.T. (de compañía, o de abonados en MT) y los circuitos de MT se considera un coeficiente de simultaneidad de 1.

Los circuitos (ramificados) de MT se consideran capaces de satisfacer una demanda de 10.000 Kw y anillados de 20.000 Kw.

De acuerdo con dichas dotaciones y criterios, las potencias y necesidades demandadas a los distintos niveles del servicio, por cada tipo de usos y para el conjunto del ámbito se calculan en la tabla adjunta:

TABLA N° 4

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"				DEMANDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA					
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS				DOTACIÓN w	KW DEMANDADOS EN				POTENCIA KVA
PARCELA	SUP. SUELO m ²	EDIF. USO CARACT. m ²	Csi 1		C.C.T.T.	Csi 2	COS F		
A - MCJ	23.078,83	6.571,00	(1)	115	1	756	0,7	0,8	661
B - TOC	16.048,00	8.750,00	(2)	125	1	355	0,7	0,8	310
C - TOC	6.750,00	2.776,00	(2)	125	1	1.264	0,7	0,8	1.106
D - TOC	9.560,92	4.243,82	(2)	125	1	353	0,7	0,8	309
E - TOC	4.000,00	3.302,34		125	1	413	0,7	0,8	361
F - TOC	500,00	430,18		125	1	54	0,7	0,8	47
EQL	904,00	---	(5)	50	1	45	0,7	0,8	40
ZVL	8.642,00	---	(4)	5	1	43	0,7	0,8	38
						3.282			2.872
VIARIO GRAL	10.093,00		(3)	1	0,5	5	0,7	0,8	4
VIARIO LOCAL	4.667,00		(3)	1	0,5	2	0,7	0,8	2
						7			6
						3.289			2.878

- (1) POR m² EDIFICABLE (COMERCIAL): 115 W / m²
- (2) POR m² EDIFICABLE (TERCIARIO): 125 W / m²
- (3) POR m² DE SUELO (VIARIO): 1 W / m²
- (4) POR m² DE SUELO (ZONA VERDE): 5 W / m²
- (5) POR m² DE SUELO (DEPORTIVO): 50 W / m²

Se instalarán 4 Centros de Transformación con las siguientes características:

C.T.	Nº Y POTENCIA DE TRAFO	PARCELAS	DEMANDA DE POTENCIA (Kw)
1	630 + 400 KVA	A VIARIO ZONAS VERDES	926
2	630 + 400 KVA	B	974
3	630 KVA	C D EQL	570
4	630 KVA	E F	408

2.10.4. Descripción de la Red Propuesta

Red de Media Tensión

La red de media tensión se conecta con la red existente, próxima a la zona de actuación. El cable propuesto es del tipo EPR (etileno - propileno reticulado), de sección 240 mm², aluminio, enterrado, 12/20 KV. La canalización cumplirá lo exigido por las normas de Iberdrola.

Los centros de transformación de compañía se proponen que sean subterráneos, ubicados todos ellos en suelo público, con unas dimensiones aproximadas de 6,00 m, largo, 2,20 m, ancho y 3,45 m de altura.

Todos los centros de transformación llevarán: 2 cabinas de entrada/salida, 1 cabinas de protección, transformadores según cálculo y 1 cuadro de distribución en baja tensión.

Red de baja tensión

Desde los centros de transformación de la compañía, saldrán los circuitos que distribuyen la energía en baja tensión, cuyos trazados predeterminados se realiza considerando que la edificación posterior puede variar la morfología ahora propuesta. Se considera que de cada centro saldrá un máximo de 4 circuitos de B.T.

La naturaleza del conductor será del tipo E.P.R. (etileno propileno), 0,6/1 kv., Aluminio y sección 3 (1x240 mm²) + 1x120 mm², en canalización entubada y cumplirá los requisitos de las "Normas Generales de Urbanización" del PGOU de Alcobendas (punto 5.4).

2.11. ALUMBRADO PÚBLICO

Para el trazado de la red de alumbrado público y su diseño es preceptivo el cumplimiento de las Normas detalladas en el Capítulo 5º de las "Normas Generales de la Urbanización" del PGOU de Alcobendas.

2.11.1. Criterios de Diseño

La red de alumbrado público se propone que atienda a la jerarquización que se producirá en el tráfico de vehículos y de personas, de modo que las zonas de mayor tránsito posean un mayor nivel luminotécnico, para permitir, por un lado, la diferenciación de las vías, también en alumbrado. Asimismo, atenderá a la iluminación del acerado en las zonas de mayor tránsito peatonal.

Respecto a la disposición de luminarias en el nuevo viario, se propone la distinción de dos tramos:

	Vial - tramo recto	Vial - rotonda
Ancho de la zona a iluminar	17 m.	11 m.
Disposición	Tresbolillo	Unilateral
Separación	40 m.	30 m.

Vial recto: ancho de la zona a iluminar 18 m.

Se propone que respecto al consumo energético de las posibles soluciones, no adoptarse diseños que supongan un consumo energético superior a 1 W/m². Se proponen los siguientes niveles lumínicos mínimos, que habrán de ser un 30% superiores en la puesta en marcha, según marca el PGOU:

Vía	Iluminancia media en servicio (lux)	Uniformidad
Calzadas	30	1/3
Aceras	15	1/4
Zonas Verdes (sólo paseos)	7	-

2.11.2. Descripción de la Propuesta

El diseño propuesto tiene un carácter orientativo. Se proponen luminarias cerradas con lámpara de vapor sodio alta presión (V.S.A.P.) de 250 W, sobre báculos de 10 m., retranqueados 0,80 m sobre la acera, en todos los viarios de tráfico rodado, y luminarias cerradas con lámpara de vapor sodio alta presión (V.S.A.P.) de 100 W, sobre columnas de 4 m., en las zonas verdes. En las zonas no afectadas se mantendrá el alumbrado existente. Los soportes de las luminarias serán en general de chapa de hierro galvanizado en caliente y se instalarán arquetas (registrables con tapa de hierro fundido cuando estén en aceras) al pie de todos ellos.

El alumbrado tenderá a remarcar (frente al resto) los pasos de peatones con iluminación diferenciada y las intersecciones, rompiendo bien la disposición de las luminarias, bien la interdistancia, o ambas.

Las redes de distribución serán subterráneas y constarán de tres tubos de PVC de espesor 2,3 mm y diámetro 90 mm.

Aunque la iluminación considerada propone lámparas de vapor de sodio alta presión, en todos los casos, el proyecto de urbanización deberá considerar, en zonas particulares, otras lámparas de mejor cromatismo, como las de vapor mercurio color corregido o de halogenuros metálicos.

2.12. GAS NATURAL

2.12.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente

Paralelamente a la Carretera de Fuencarral discurre una antena de gas natural, en régimen de Alta y otra en Media Presión. Estas tuberías no interfieren con la ordenación propuesta, por lo que no se prevé ninguna acción sobre ellas.

2.12.2. Conexión con Sistemas Generales Existentes

La conexión con el exterior se realizará directamente en un punto situado en el límite Norte del ámbito (en la M-603, frente a la parcela C) a través de la tubería que discurrirá ocupando las dos aceras del nuevo vial y que servirá para suministrar el servicio a las parcelas, y de la que derivarán las distintas acometidas. Se malla la red propuesta con la red existente. Se aportará el informe de viabilidad de suministro en el Proyecto de Urbanización.

2.12.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo

La demanda se ha calculado para la totalidad de las edificabilidades para cada uso permitidas por el Plan Parcial y no sólo para las que faltan por consumir, con lo cual la demanda total puede ser superior a la necesaria realmente.

Para el cálculo de la demanda de gas natural se considera una previsión de consumo de 1,1 m³/h (N) por cada vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), o por cada 100 m² edificables, considerando una zona climática fría y standing medio según determina la Normativa Técnica de Gas Natural NT-200-GN "Criterios y Procedimientos Técnicos de Distribución".

Como coeficiente de simultaneidad de acuerdo con la Norma anterior de los consumos se adoptan los valores siguientes:

- Para suministro a menos de 100 viviendas o 10.000 m² edificables: 1
- Para suministro entre 100, y 250 viviendas o entre 10.000 m² y 25.000 m² edificables: 0,88

Cada ramal de la red (local) así como la tubería general (global) se predimensionan en función del coeficiente de simultaneidad que les corresponden de acuerdo con el cuadro anterior.

La presión de dimensionado se considera de 2,5 Kg. /m². La velocidad máxima del gas se toma de valor 20 m/s.

De acuerdo con los criterios expuestos. La demanda de gas en cada tipo de uso y de la totalidad del ámbito se acompaña en la tabla adjunta.

TABLA N° 5

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"			DEMANDA DE GAS NATURAL				
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS			Cs (*)		CAUDAL (m³ / h)		
PARCELA	SUP.SUELO m²	EDIF. USO CARACT. m²	DOTACIÓN m³ / h (N)	LOCAL	GLOBAL	LOCAL	GLOBAL
A - MCJ	23.078,83	6.571,00	(2) 1,1	1	0,88	72,281	63,607
B - TOC	16.048,00	8.750,00	(2) 1,1	1	0,88	31,204	27,459
C - TOC	6.750,00	2.776,00	(2) 1,1	0,88	0,88	97,847	97,847
D - TOC	9.560,92	4.243,82	(2) 1,1	1	0,88	31,075	27,346
E - TOC	4.000,00	3.302,34	(2) 1,1	1	0,88	36,326	31,967
F - TOC	500,00	430,18	(2) 1,1	1	0,88	4,732	4,164
EQL	904,00	---					
ZVL	8.642,00	---					
						252	
VIARIO GRAL	10.093,00						
VIARIO LOCAL	4.667,00						
						252	

(2) PARA STANDING MEDIO, Y ZONA CLIMÁTICA FRÍA = 1,1 m³ / h (CADA 100 m² EDIFICABLES)

2.12.4. Descripción de la Red propuesta.

La red de distribución se propone realizarla en el régimen de M.P.B. y en las acometidas realizar la reducción a B.P. mediante los equipos de regulación a instalar en ellas.

La red propuesta, y estimada a efectos de valoración de la actuación, es mallada y el material que la constituye es polietileno de media densidad, SDR 11, según UNE 53333-90, de diámetro mínimo 63 mm.

De la tubería de ø63 mm que conecta con el punto de alimentación de la red, partirán las acometidas a las parcelas situadas a ambos lados del vial propuesto.

2.13. CANALIZACIONES DE COMUNICACIONES

2.13.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente

No existe dentro del ámbito ninguna canalización a retranquear.

2.13.2. Conexión con Canalizaciones Existentes

El único operador que posee canalizaciones en las inmediaciones del ámbito es Telefónica, S.A. Sin embargo, ello no significa que sea éste el único operador con capacidad de actuación en la zona. Se aportarán los requerimientos técnicos de los distintos operadores presentes en la zona en el Proyecto de Urbanización.

Ejecutar una única infraestructura que sea compartida por Telefónica y Madritel, más algún otro posible operador, no es factible, dado que cada uno de ellos desea disponer de sus propias canalizaciones y sus propias cámaras y arquetas de suministro (para evitar manipulaciones incorrectas del servicio propio: involuntaria o voluntariamente). Por tanto, lo único que puede compatibilizarse es la ejecución de una canalización común, con una distribución convenida y consensuada entre todos los operadores que vayan a implantarse. Sin embargo, ello no debe suponer un incremento de los costes de implantación de obra civil que hasta ahora se estaban soportando por los promotores, puesto que, en general, los distintos operadores (excepto, aún, Telefónica) suelen asumir la totalidad de los costes que su implantación en el polígono genera.

Centrando la atención en la operadora Telefónica, S.A., la actuación dependerá, en la actualidad y, presumiblemente, también en el futuro, de la central de "Alcobendas Polígono", estando sus infraestructuras dentro y en los bordes de la actuación.

2.13.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo

La demanda se ha calculado para la totalidad de las edificabilidades permitidas por el Plan Parcial y no sólo para las que faltan por consumir, con lo cual la demanda total puede ser superior a la necesaria realmente.

Se consideran las siguientes demandas de líneas:

Terciario	4 líneas / 100 m ² edificables
-----------	---

De acuerdo con las dotaciones expuestas, las demandas de cada tipo de usos y del total del ámbito se acompañan en la tabla adjunta.

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"		
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS		
PARCELA	SUP.SUELO m ²	EDIF. USO CARACT. m ²
A - MCJ	23.078,83	6.571,00
B - TOC	16.048,00	8.750,00
C - TOC	6.750,00	2.776,00
D - TOC	9.560,60	4.243,82
E - TOC	4.000,00	3.302,34
F - TOC	500,00	430,18
EQL	904,00	---
ZVL	8.642,00	---
VIARIO GRAL	10.093,00	
VIARIO LOCAL	4.667,00	

(2)
(2)
(2)
(2)
(2)
(2)
(2)

TABLA N° 6 DEMANDA DE LÍNEAS TELEFÓNICAS	
DOTACIÓN (líneas)	NÚMERO DE LÍNEAS
4	263
4	113
4	404
4	113
4	132
4	17
	1.043

	1.043
--	--------------

(2) POR CADA 100 m² EDIFICABLES

2.13.4. Descripción de la Red Propuesta

Se describe, a continuación, la red propuesta para la compañía Telefónica, S.A. (único operador del que se dispone información de su red actual y, por tanto, del que se conoce el punto de conexión con infraestructuras existentes). Se malla la red con la existente, incorporando una conexión con la red existente en el Polígono 18.

Como se ha citado antes, desde el punto de conexión previsto con las canalizaciones que discurren por la Carretera de Fuencarral se propone una canalización de dos conductos para poder dar acometida a las parcelas situadas al norte de la actuación, cerca de los accesos a parcela. En el nuevo vial, la red discurrirá ocupando ambas aceras.

Todos los conductos descritos se proponen de Ø 110 mm, en PVC.

Las acometidas a las arquetas de entrada a las parcelas (común para todos los operadores de telecomunicación) se proponen con 2 conductos de PVC de 4ø 63 mm., dejándose en el interior de la parcela una arqueta provisional de finalización de canalización, para su posterior prolongación hasta la citada arqueta común de entrada (a ejecutar y definir su ubicación por el proyecto de edificación).

El resto de operadores dispondrán de redes similares a la descrita; no realizándose inicialmente ninguna propuesta mientras no se decidan cuáles compañías estarán dispuestas a disponer de red propia en el interior.

2.14. COMPATIBILIZACIÓN DE SERVICIOS

Se propone que todos los servicios previstos discurren bajo las aceras, excepto el de saneamiento que se propone por el medio de las calzadas.

La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones deberá cumplir las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Instalaciones	Separación Media entre generatrices (cm.)	
	En horizontal	En vertical
Alcantarillado	≥60	≥50
Gas	≥50	≥50
Electricidad Alta	≥30	≥30
Electricidad Baja	≥20	≥20

El trazado subterráneo de la red de baja tensión deberá cumplir los siguientes parámetros:

- Profundidad media: 110 cm.; 150 cm. y bajo protección de tubo, en zonas de tráfico.
- Distancia de protección: ≥20 cm. con otras instalaciones; ≥30, entre conductores de alta y baja tensión.

2.15. PRESUPUESTO

El presente presupuesto se refiere estrictamente a las obras de urbanización, es orientativo y podrá ser objeto de distinta cuantificación conforme a las previsiones definitivas del Proyecto de Urbanización.

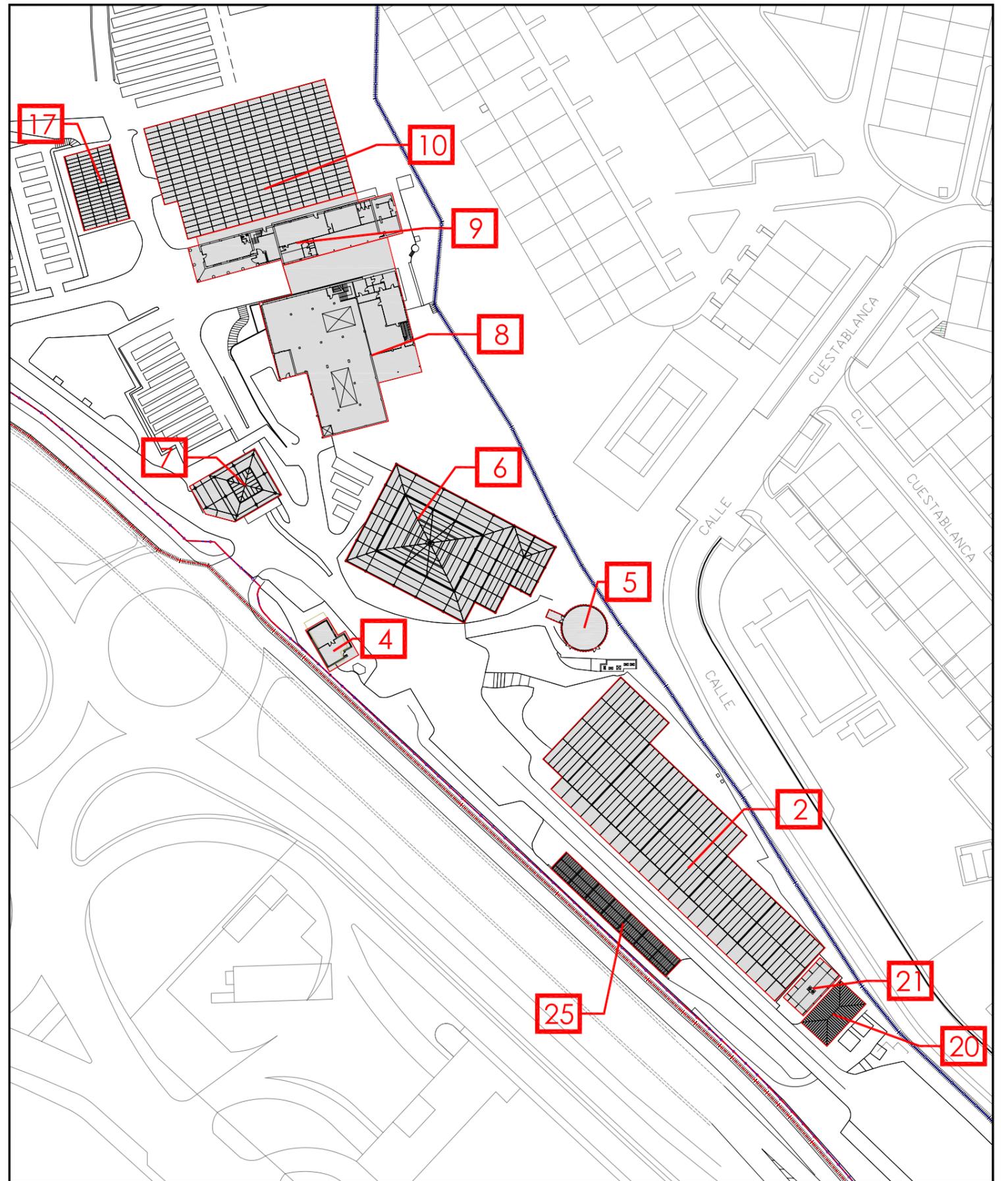
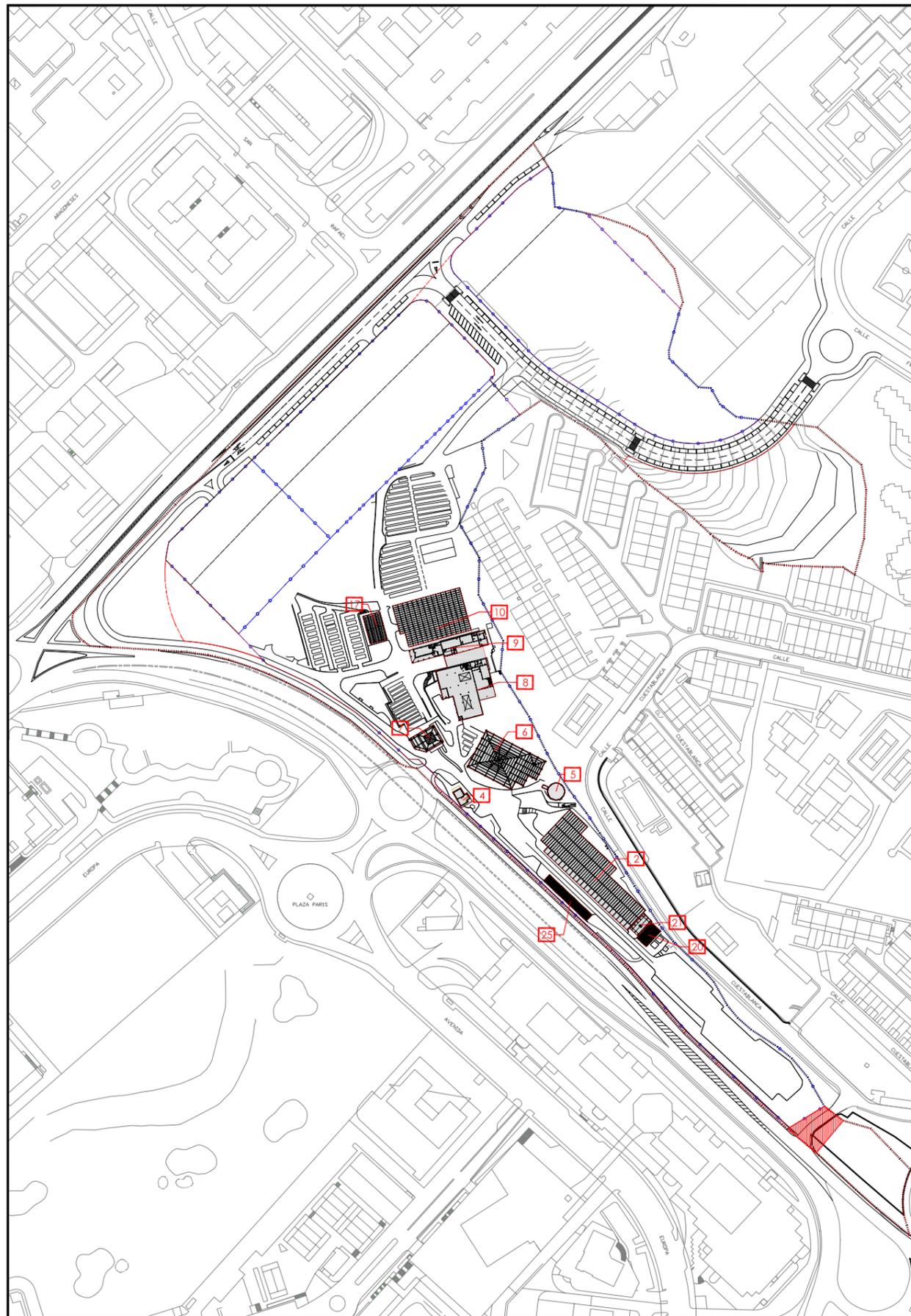
Así las inversiones a realizar por acciones del PGOU: conexión con el exterior, sistemas generales y urbanización del sector. Se detalla a continuación el Presupuesto de Ejecución Material de los servicios urbanos propuestos (sin IV.A.):

1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	1.022.029,51 €
1.1 Levantados, demoliciones y movimiento de tierras	365.008,39 €
1.2 Pavimentación de calzada	241.660,30 €
1.3 Pavimentación de aceras	358.401,27 €
1.4 Señalización	8.751,01 €
1.5 Muros	28.708,54 €
1.6 Partidas alzadas	19.500,00 €
2. DISTRIBUCIÓN DE AGUA	180.376,64 €
2.1 Movimiento de tierras	20.264,75 €
2.2 Conducciones y piezas especiales	82.506,70 €
2.3 Obra civil	72.205,19 €
2.4 Partidas alzadas	5.400,00 €
3. SANEAMIENTO	895.685,78 €
3.1 Movimiento de tierras	99.575,79 €
3.2 Conducciones	46.719,71 €
3.3 Obra de fábrica	725.390,28 €
3.4 Partidas alzadas	24.000,00 €
4. ENERGÍA ELÉCTRICA	311.039,74 €
4.1 Obra civil	28.710,95 €
4.2 Red de media tensión	104.675,38 €
4.3 Red de baja tensión	10.958,45 €
4.4 Centros de Transformación	158.694,96 €
4.5 Partidas alzadas	8.000,00 €
5. ALUMBRADO PÚBLICO	66.543,75 €
5.1 Canalización eléctrica general	19.591,11 €
5.2 Acometida a unidades luminosas	1.545,03 €
5.3 Unidades luminosas	14.055,09 €
5.4 Canalizaciones obra civil	31.352,52 €
6. PARQUES Y JARDINES	395.282,11 €
6.1 Movimiento de tierras	18.698,47 €
6.2 Pavimentación	55.589,30 €
6.3 Saneamiento y drenaje	7.795,75 €
6.4 Red de riego automático	19.836,15 €

6.5	Plantaciones	137.388,54 €
6.6	Mobiliario Urbano	74.532,39 €
6.7	Conservación	16.406,88 €
6.8	Red de agua reciclada	65.034,63 €
7. CANALIZACIONES PARA COMUNICACIONES		37.016,70 €
7.1	Canalizaciones	19.314,65 €
7.2	Obra civil	10.985,13 €
7.3	Mandrilado de conductos	4.816,92 €
7.4	Partidas alzadas	1.900,00 €
8. SUMINISTRO DE GAS		41.956,43 €
8.1	Movimiento de tierras	3.874,29 €
8.2	Conducciones	31.215,95 €
8.3	Obras de fábrica y valvulería	5.666,19 €
8.4	Partidas alzadas	1.200,00 €
9. SEGURIDAD Y SALUD		38.266,66 €
9.1	Protecciones individuales	3.475,39 €
9.2	Protecciones colectivas	15.922,85 €
9.3	Instalaciones de higiene y bienestar	13.405,30 €
9.4	Otros servicios de obligado cumplimiento	5.463,12 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		2.988.197,32 €

ANEXO V:

**CATÁLOGO DESCRIPTIVO DE LAS EDIFICACIONES
EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERÍA "LOS PEÑOTES"**

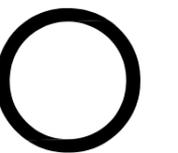


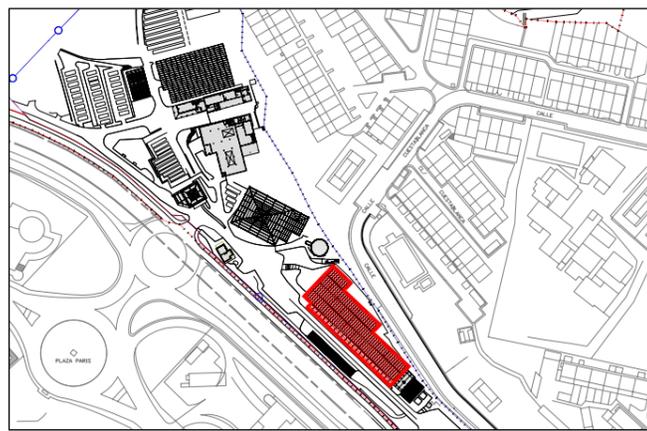
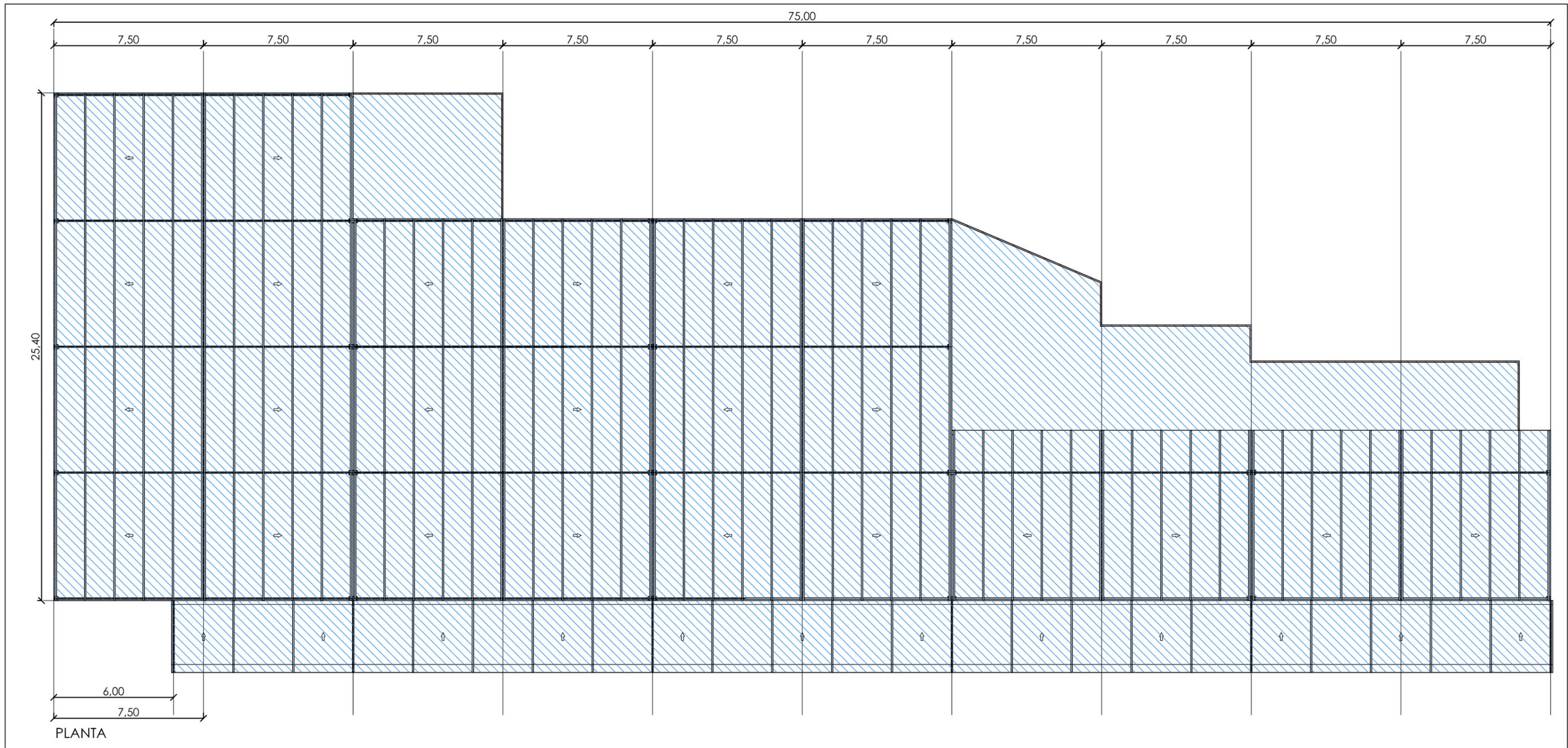
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERÍA

ORDENACION DE EDIFICACIONES

S/E

DIC. 07





CUADRO DE SUPERFICIES		
	SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
		1.659 m ²

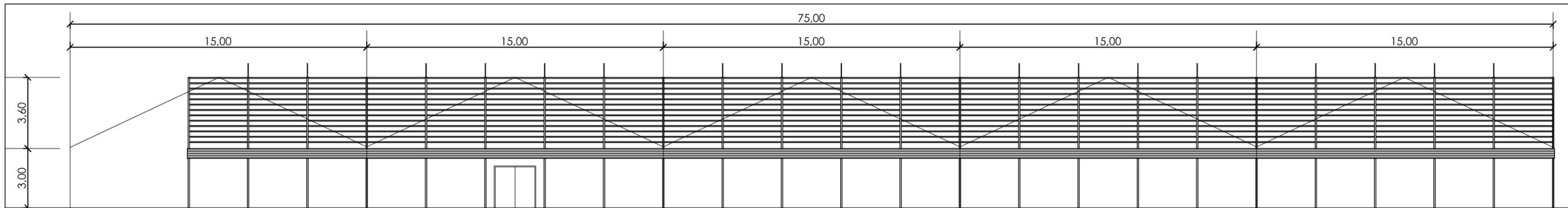
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 2. GARDEN

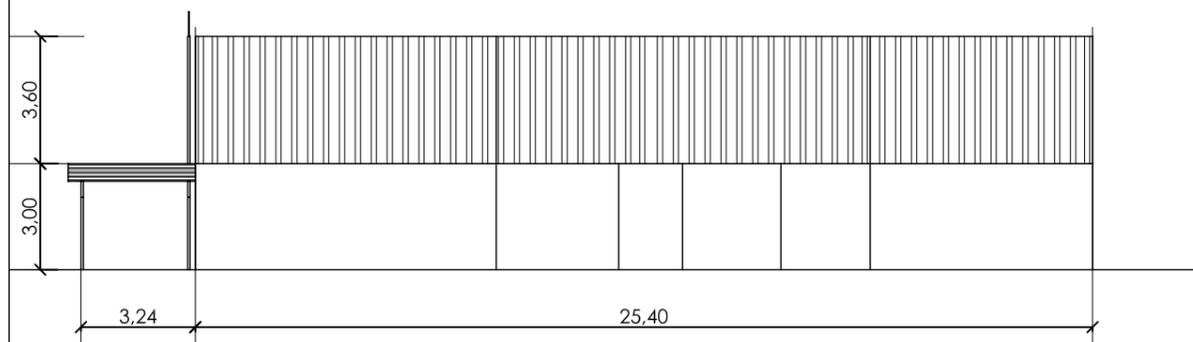
ESCALA 1 / 200

DIC. 07

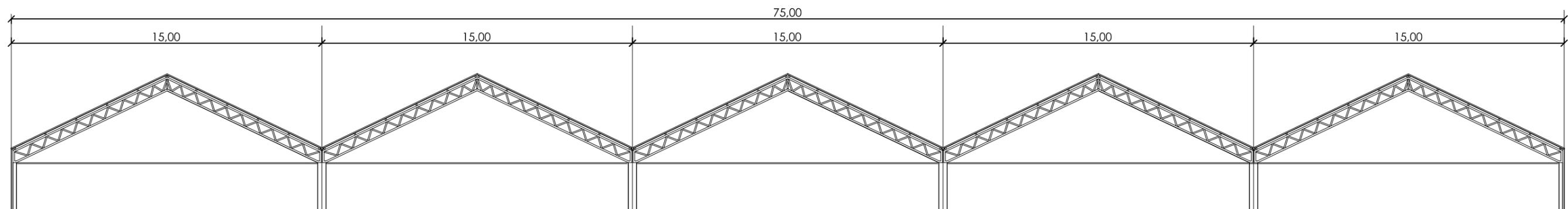
2.1



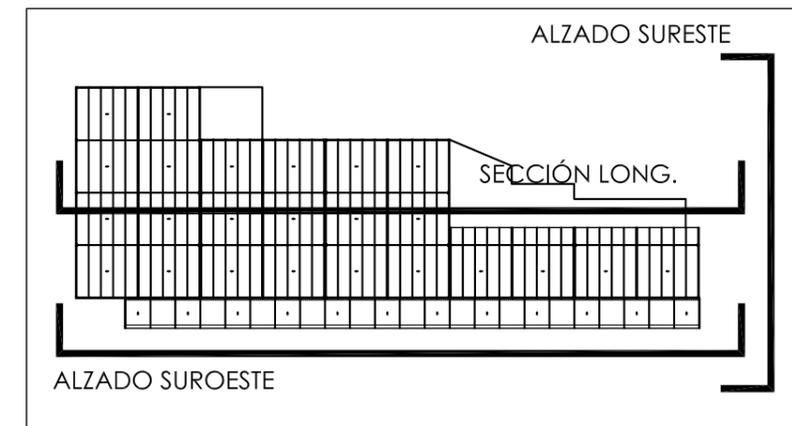
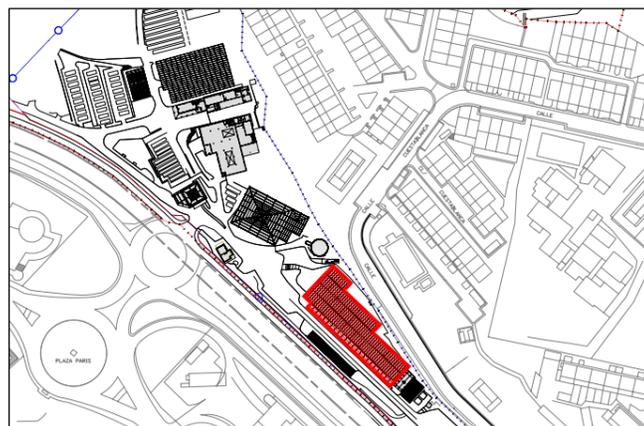
ALZADO SUROESTE

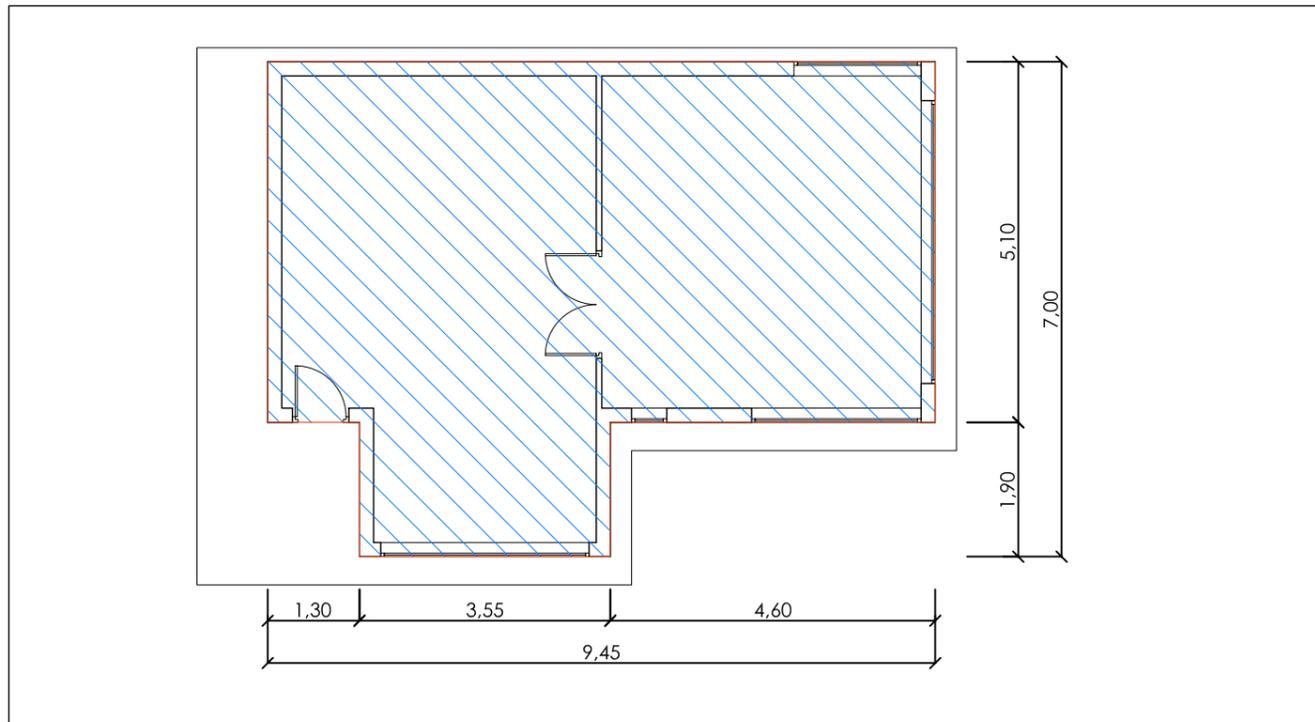


ALZADO SURESTE

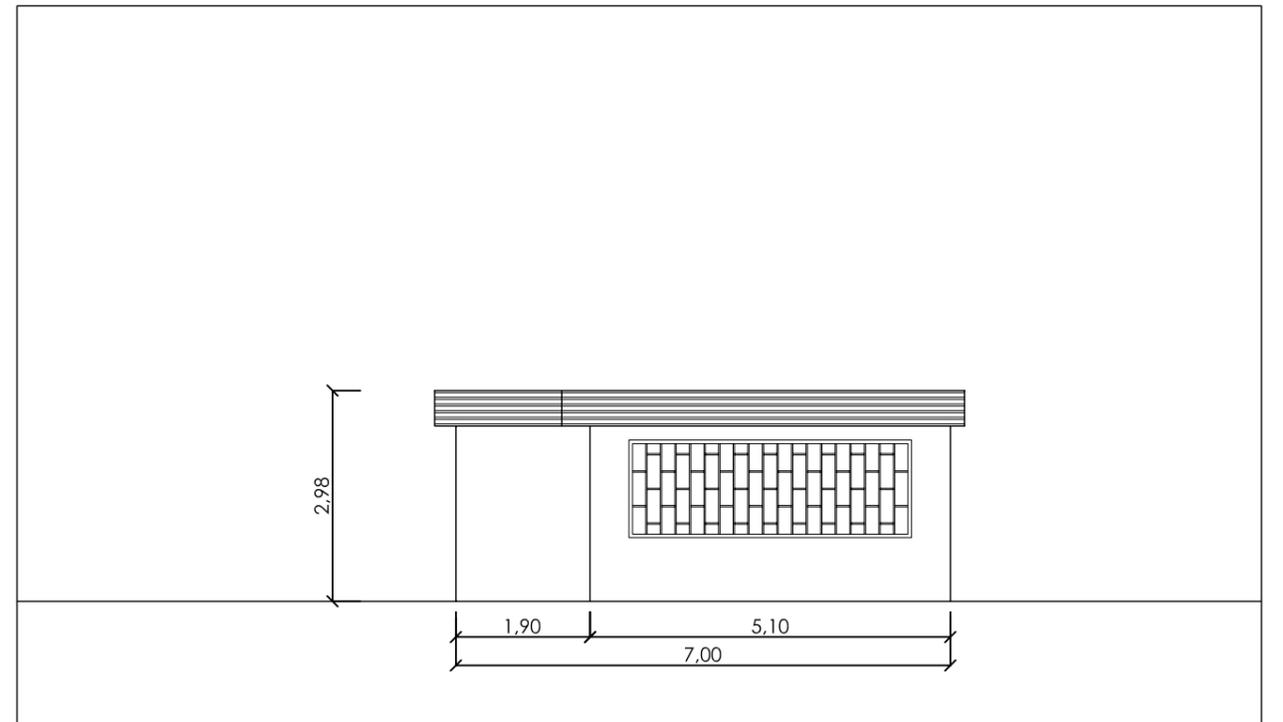


SECCIÓN LONGITUDINAL

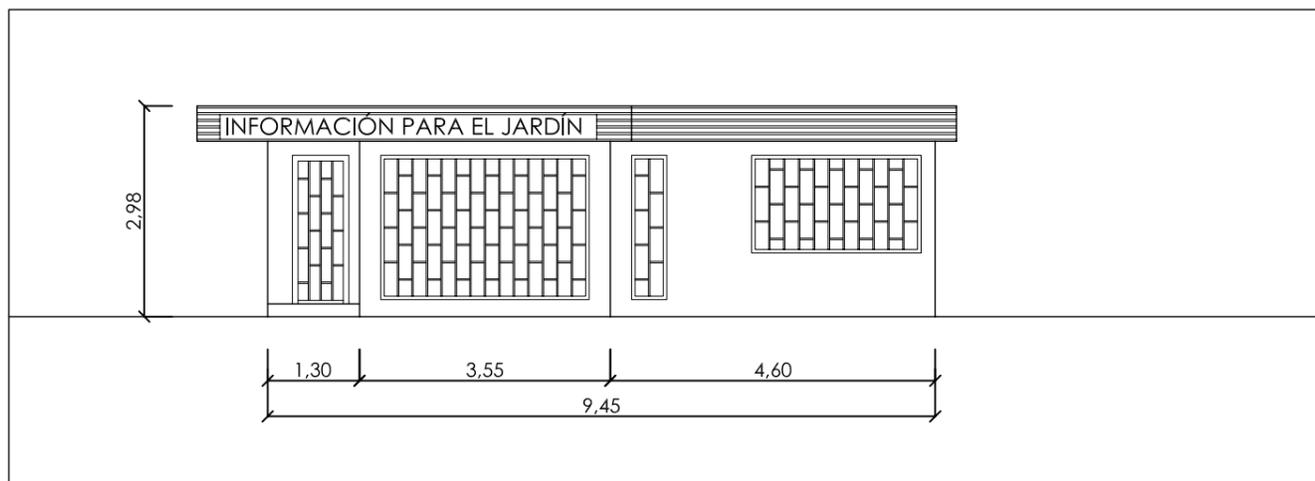




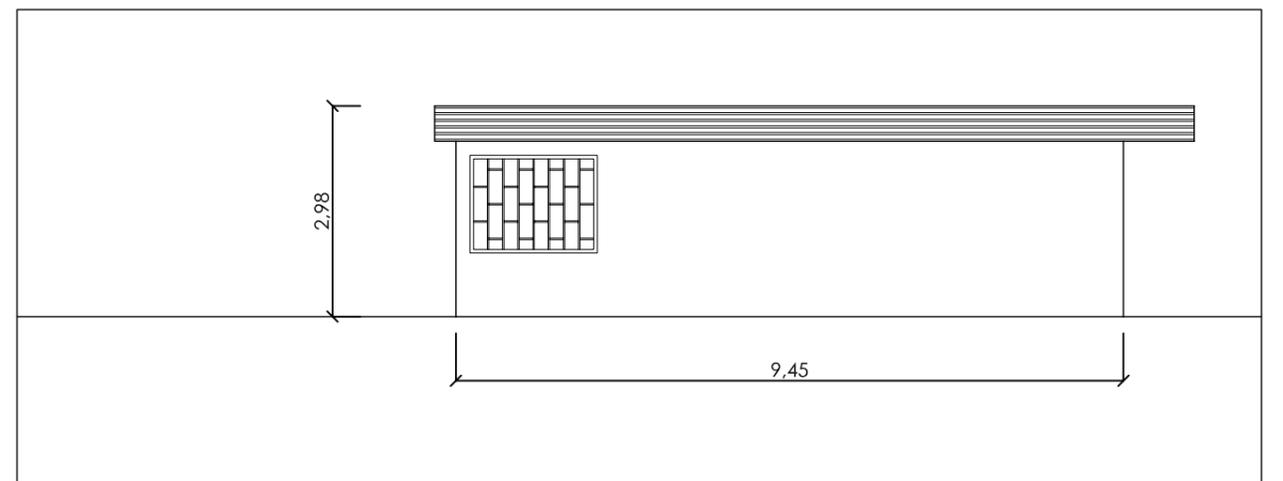
PLANTA



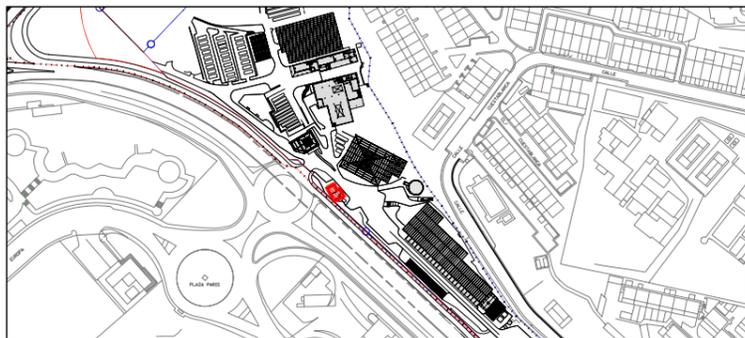
ALZADO LATERAL



ALZADO FRONTAL



ALZADO TRASERO



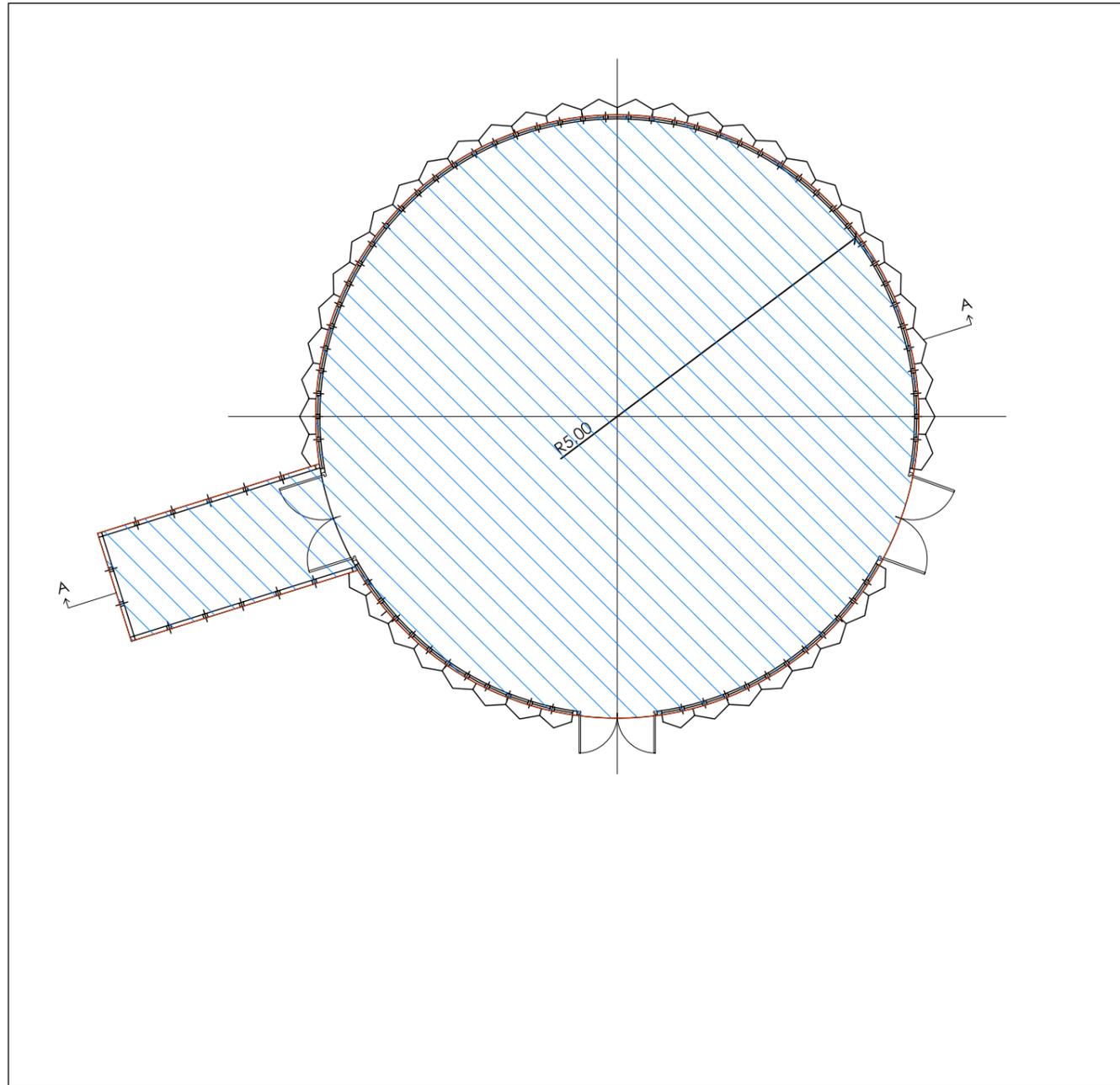
CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
55 m ²	

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

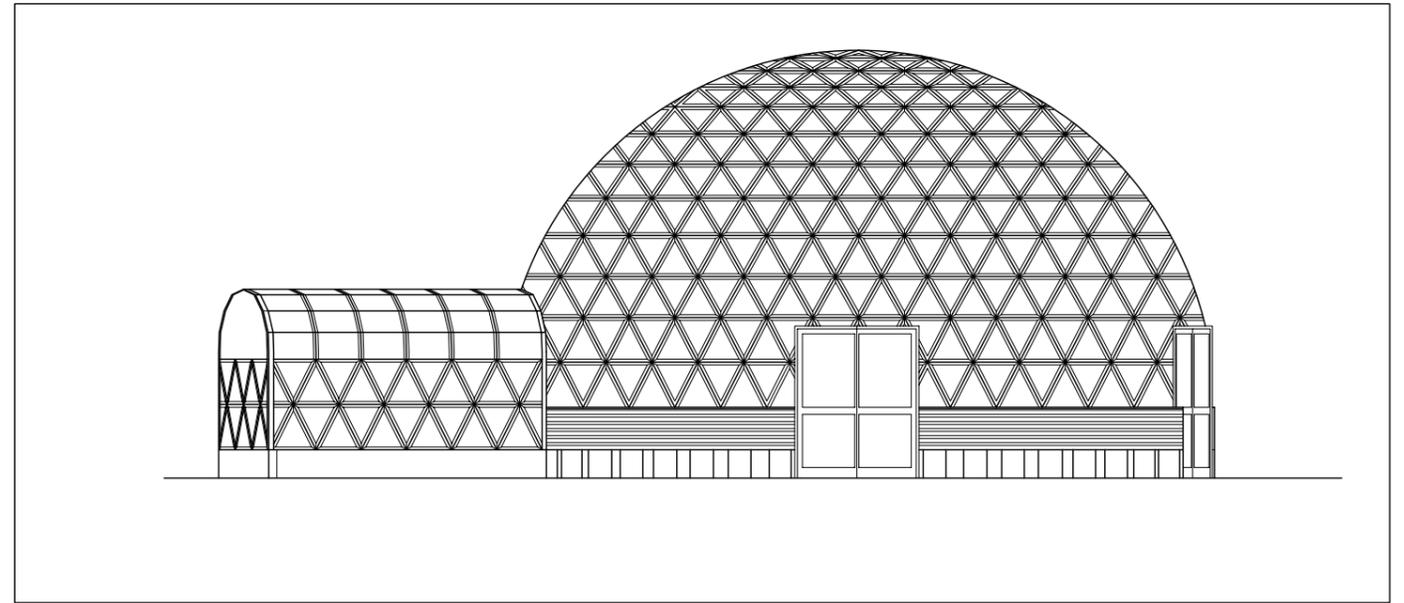
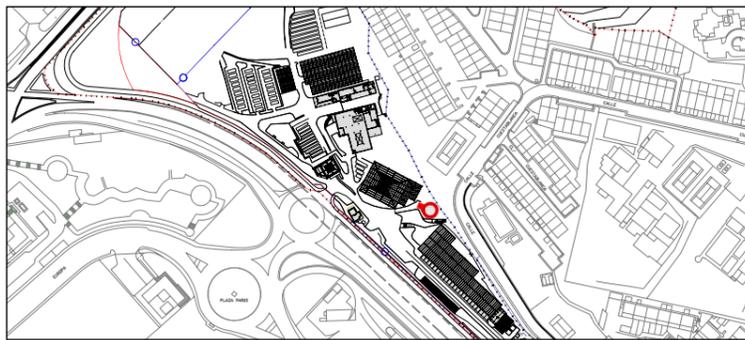
EDIFICIO 4. INFORMACION

ESCALA 1 / 100

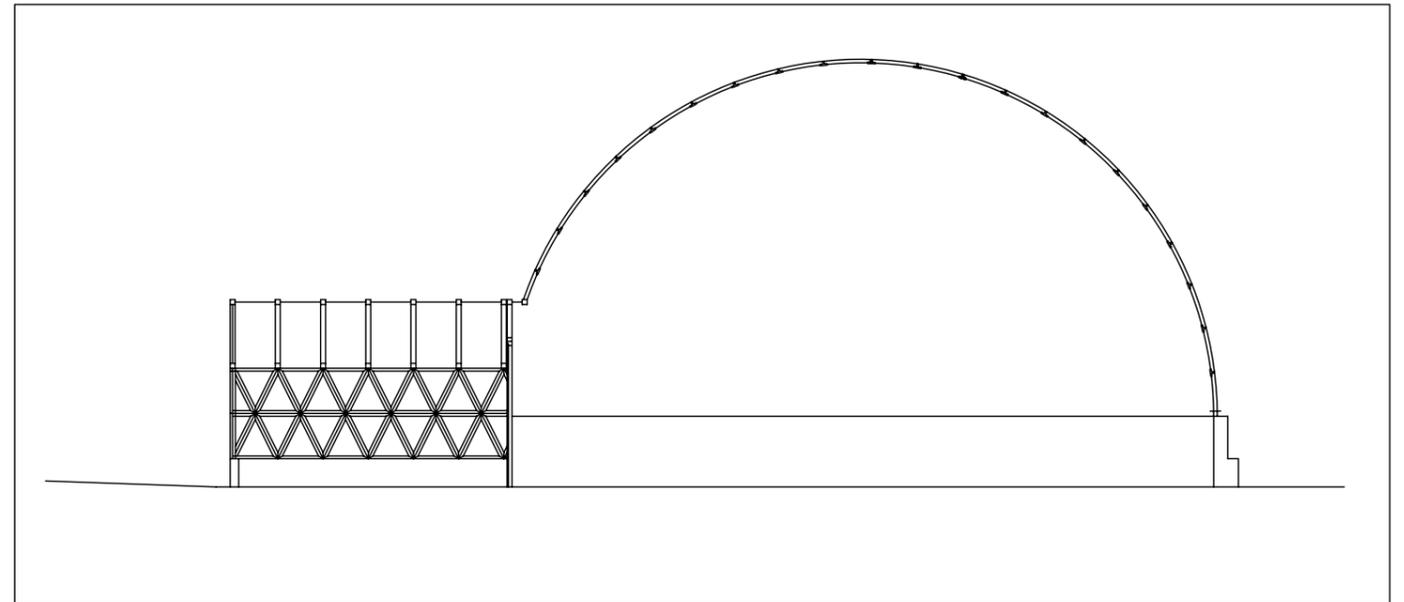
DIC. 07



PLANTA



ALZADO



SECCIÓN A

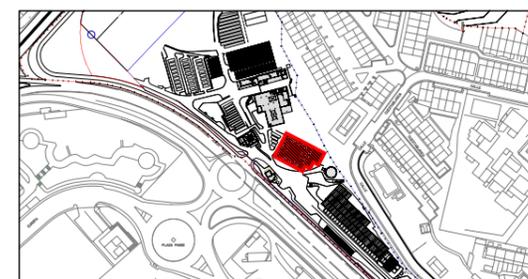
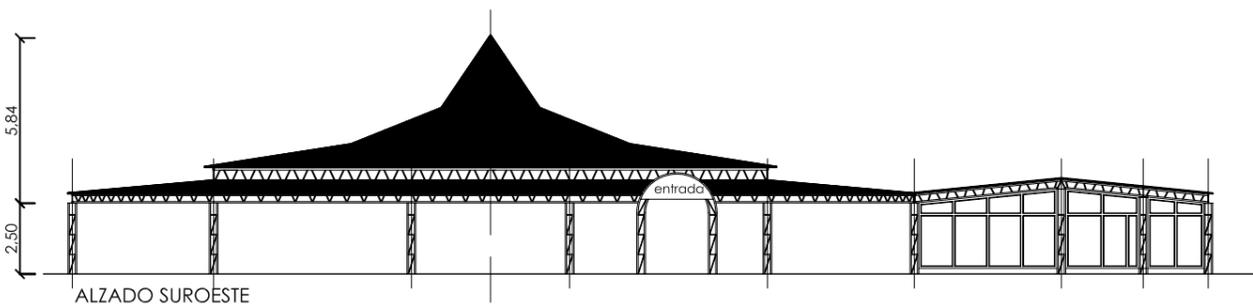
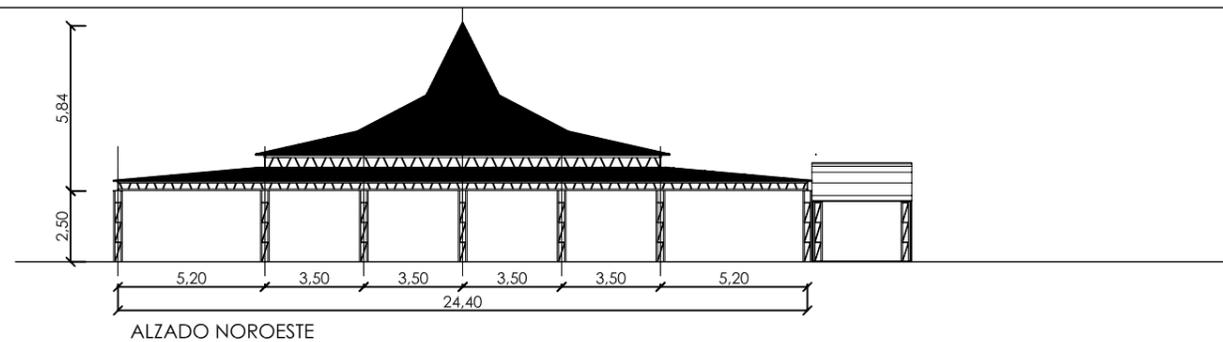
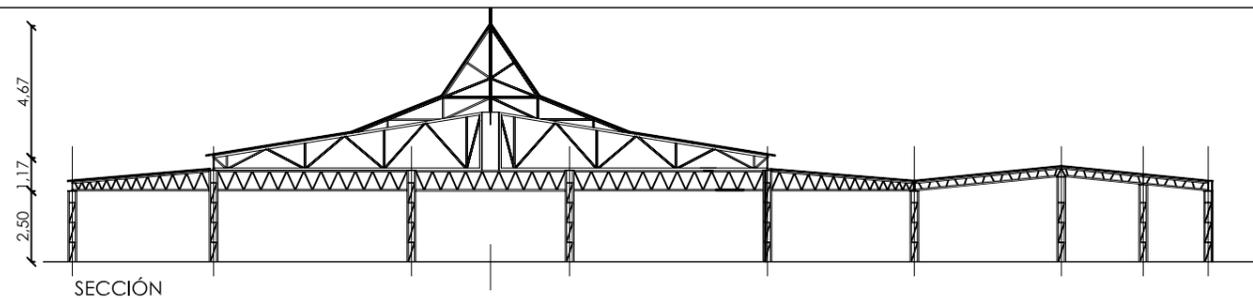
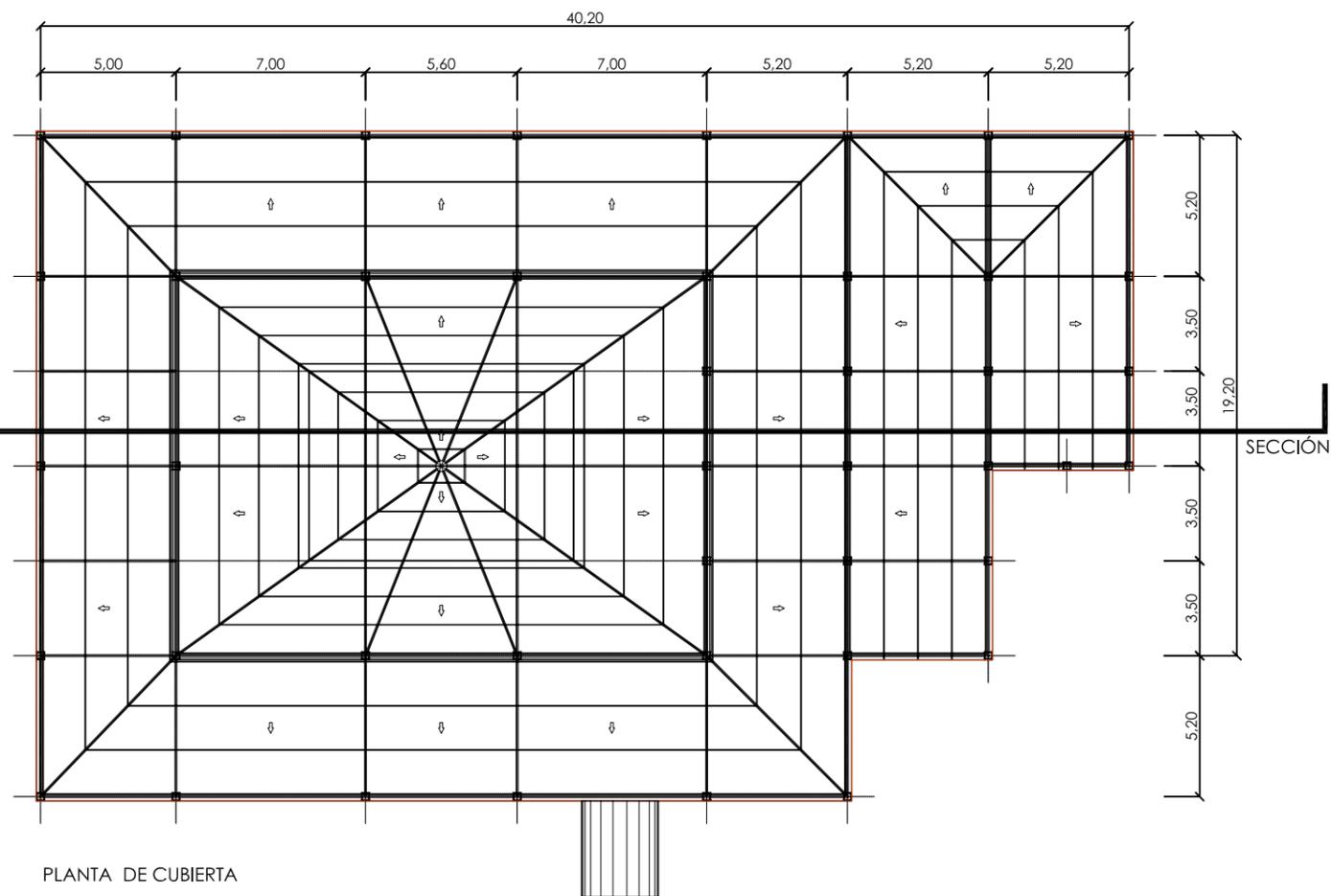
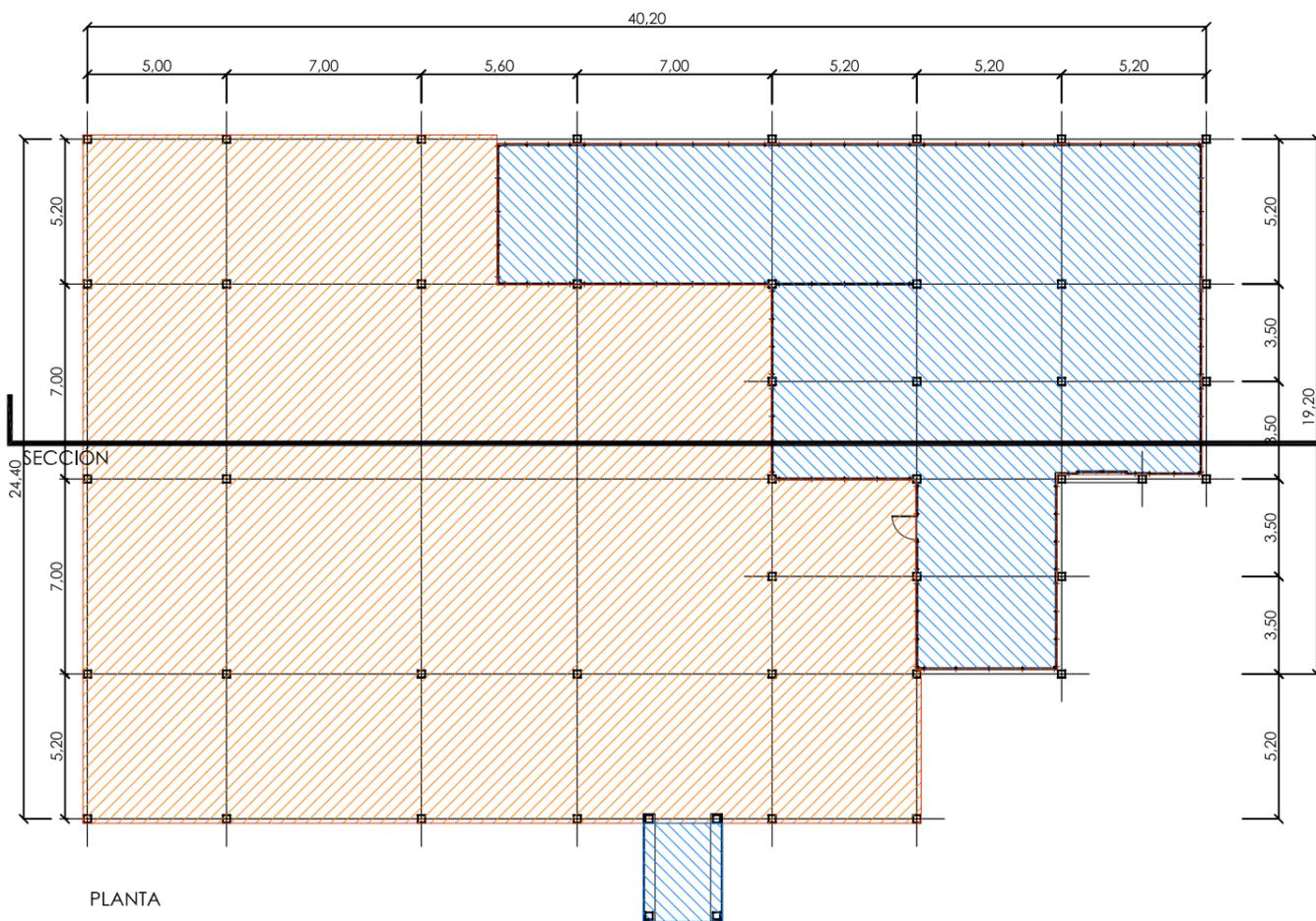
CUADRO DE SUPERFICIES		
	SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
		88 m ²

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 5. CUPULA

ESCALA 1 / 100

DIC. 07



CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
623 m ²	280 m ²

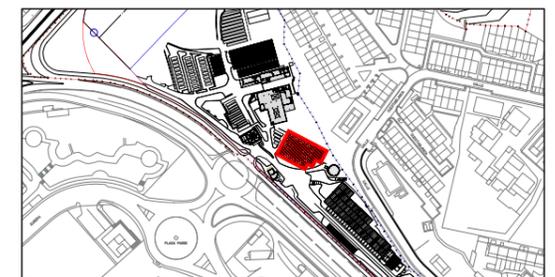
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 6. UMBRACULO

ESCALA 1 / 250

DIC. 07

6.1



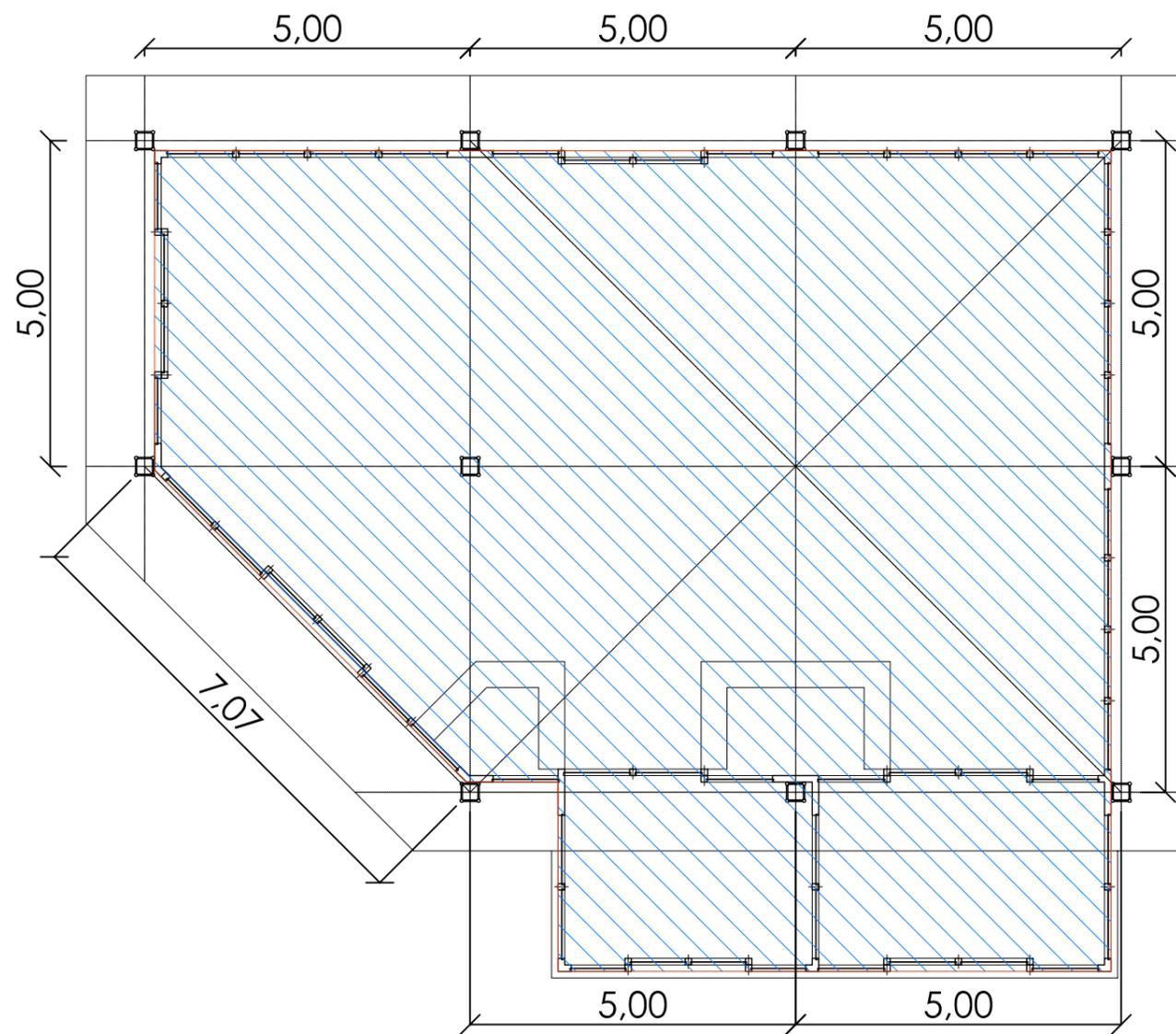
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 6. UMBRACULO

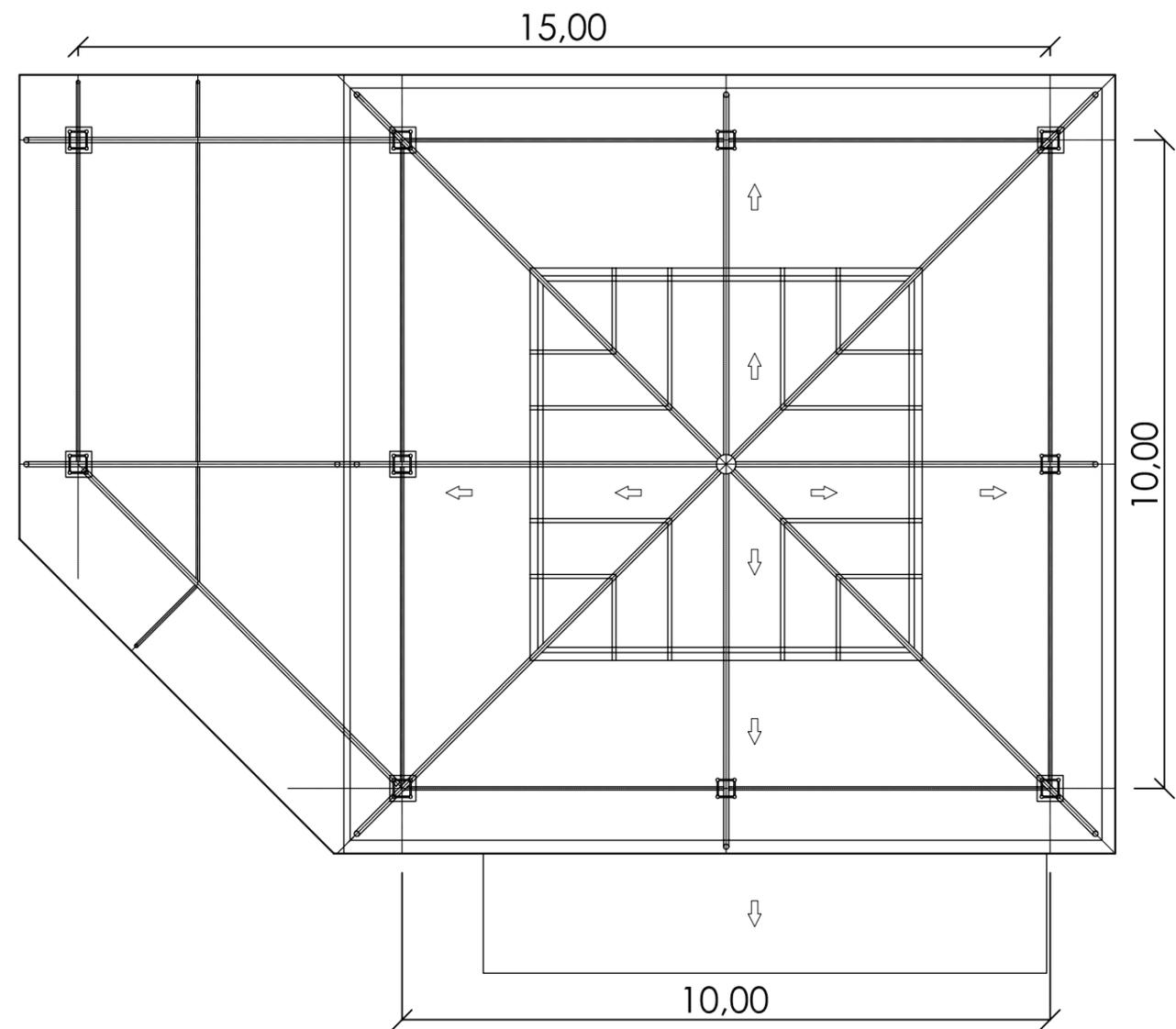
ESCALA 1 / 250

DIC. 07

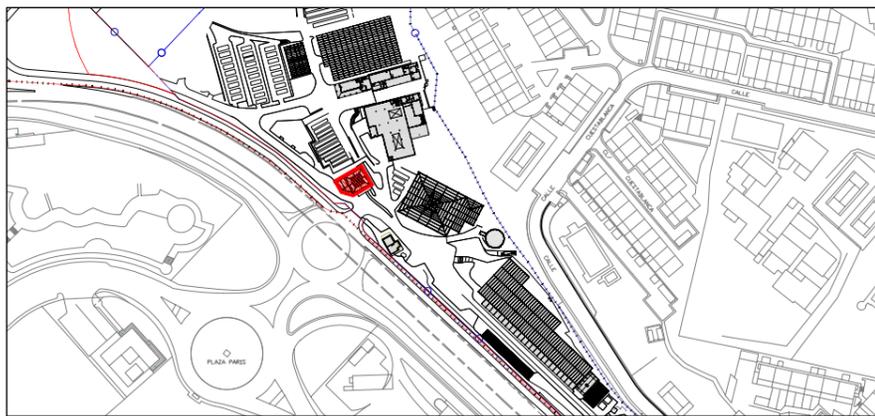
6.2



PLANTA



PLANTA DE CUBIERTA



CUADRO DE SUPERFICIES

SUP. ABIERTA

SUP. CERRADA

155 m²

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"

MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 7. CAJA EXTERIOR

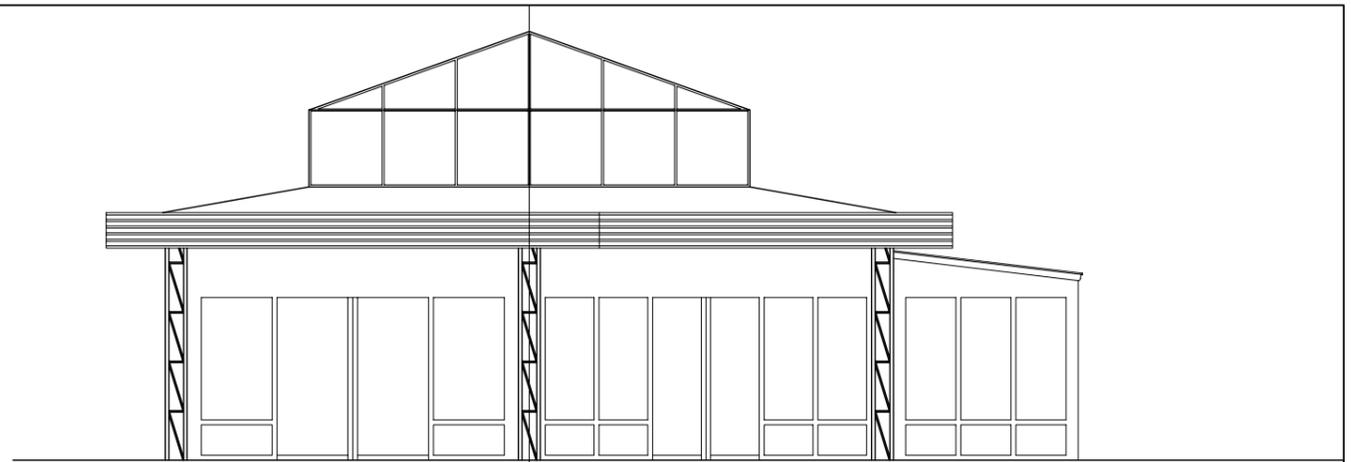
ESCALA 1 / 100

DIC. 07

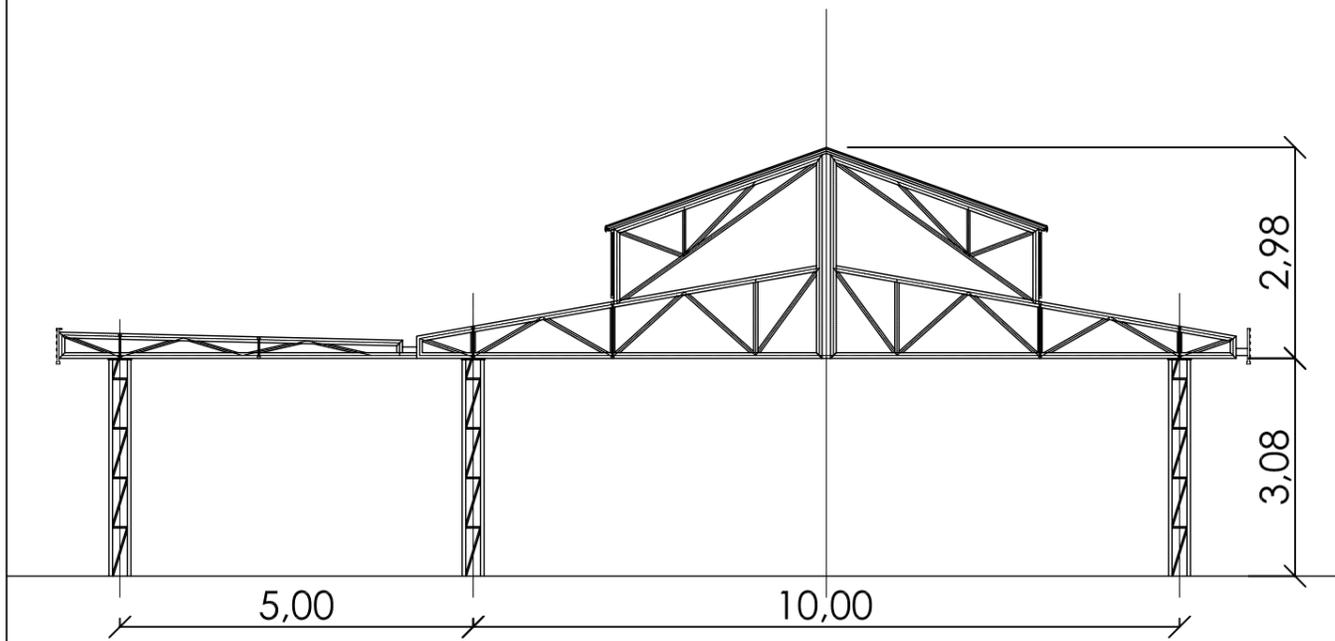
7.1



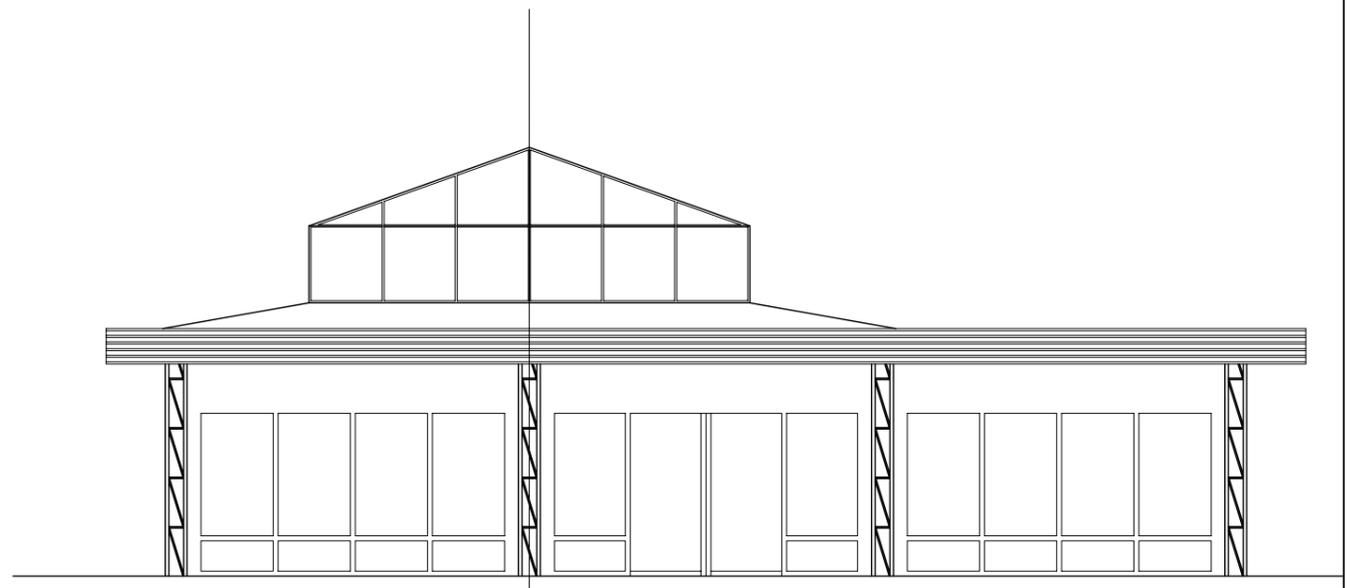
ALZADO SUR



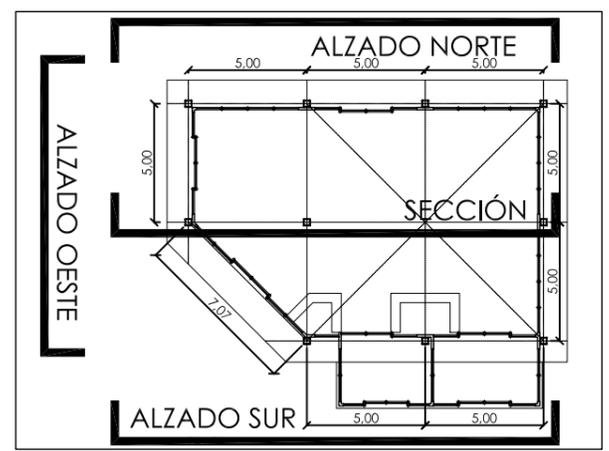
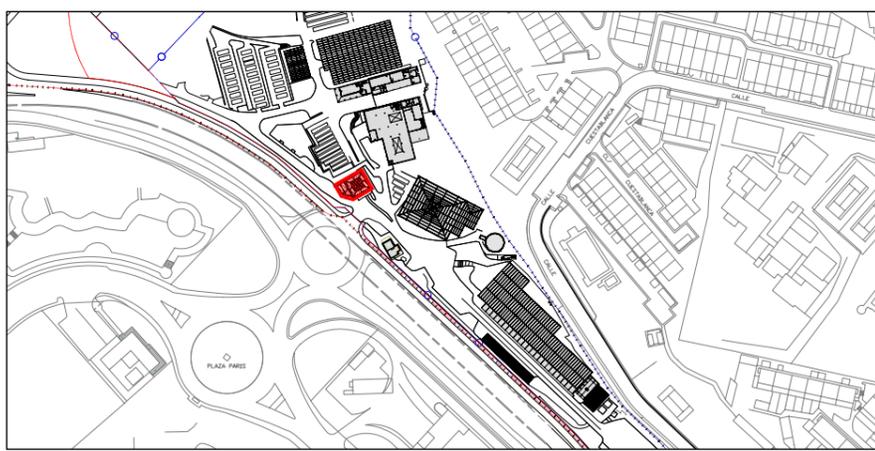
ALZADO OESTE

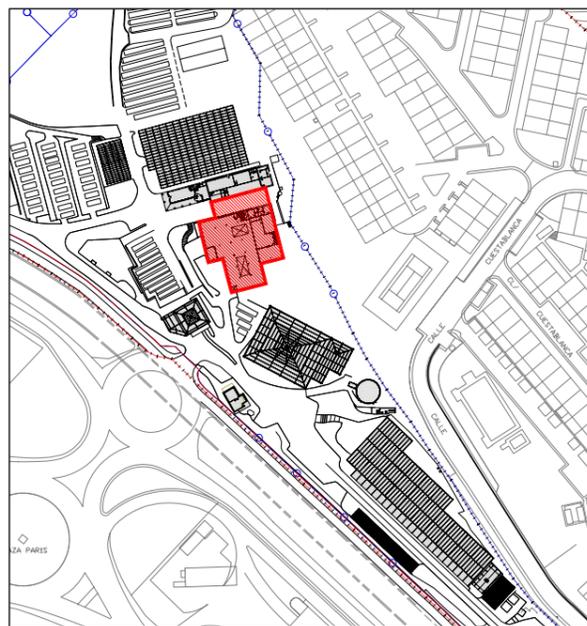
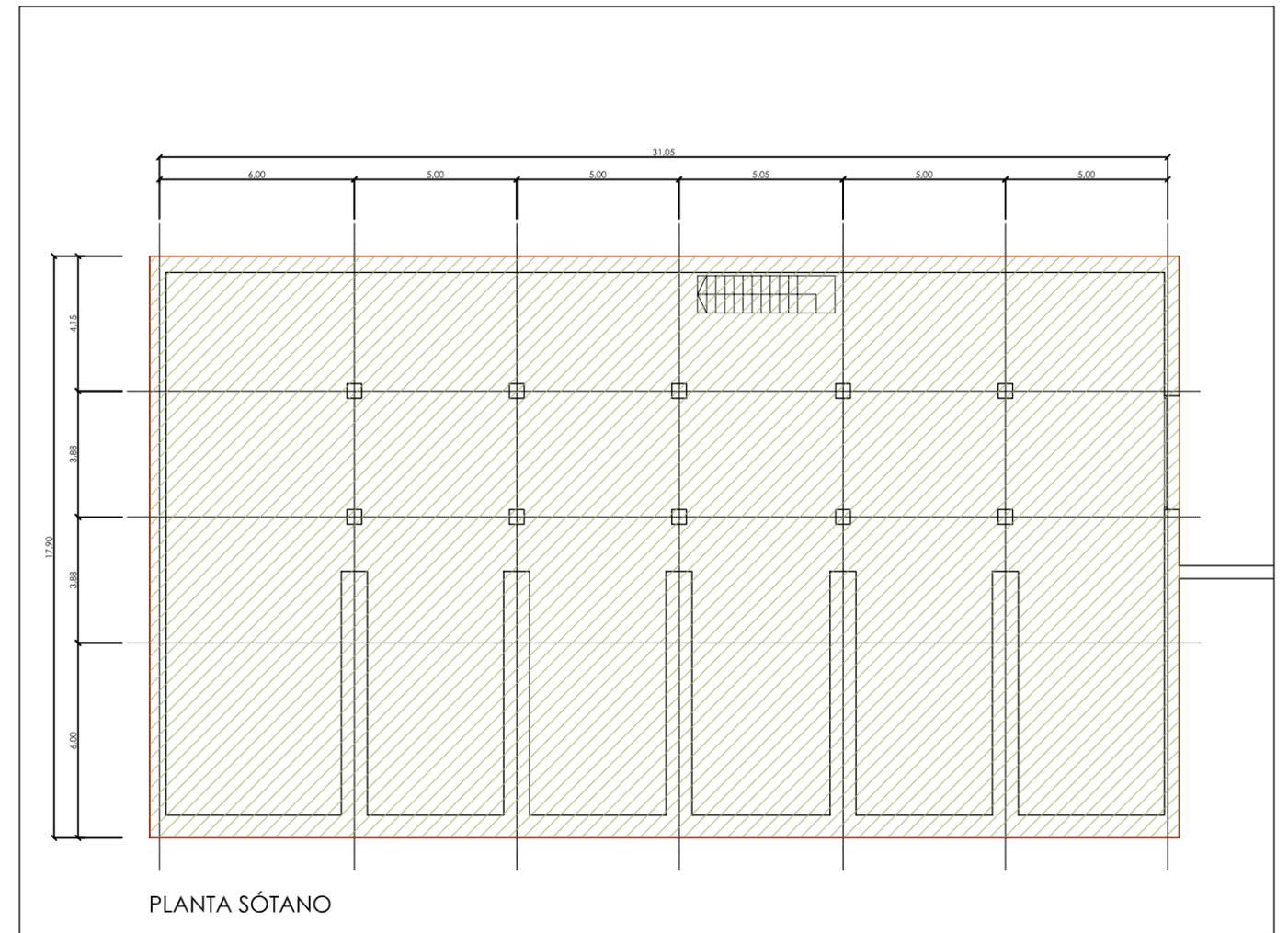
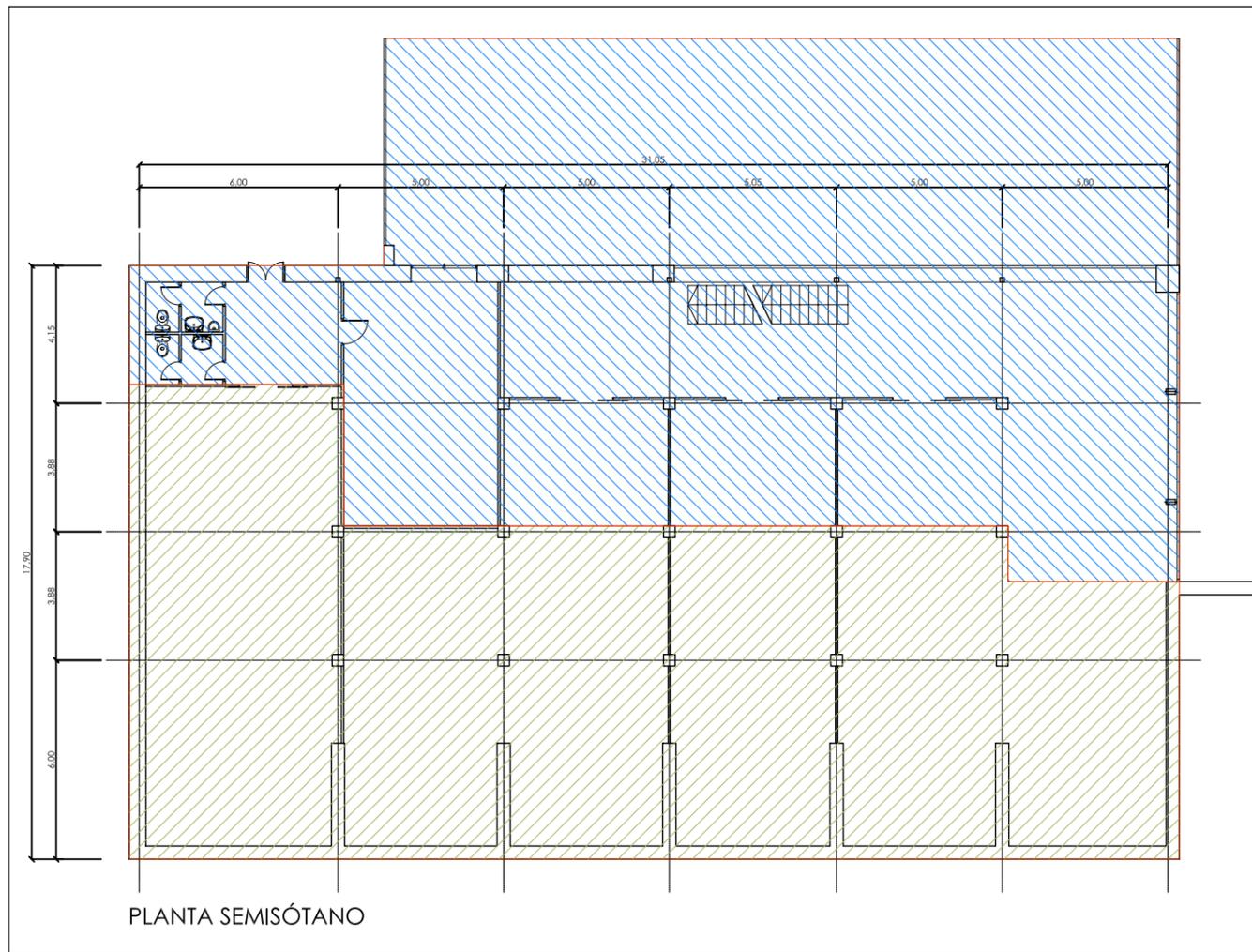


SECCIÓN A



ALZADO NORTE





CUADRO DE SUPERFICIES			
	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	
		SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
PLANTA SÓTANO	567 m ²		
PLANTA SEMISÓTANO	337 m ²		394 m ²
PLANTA BAJA		38 m ²	781 m ²
PLANTA PRIMERA		101 m ²	752 m ²
TOTAL	904 m ²	139 m ²	1.927 m ²

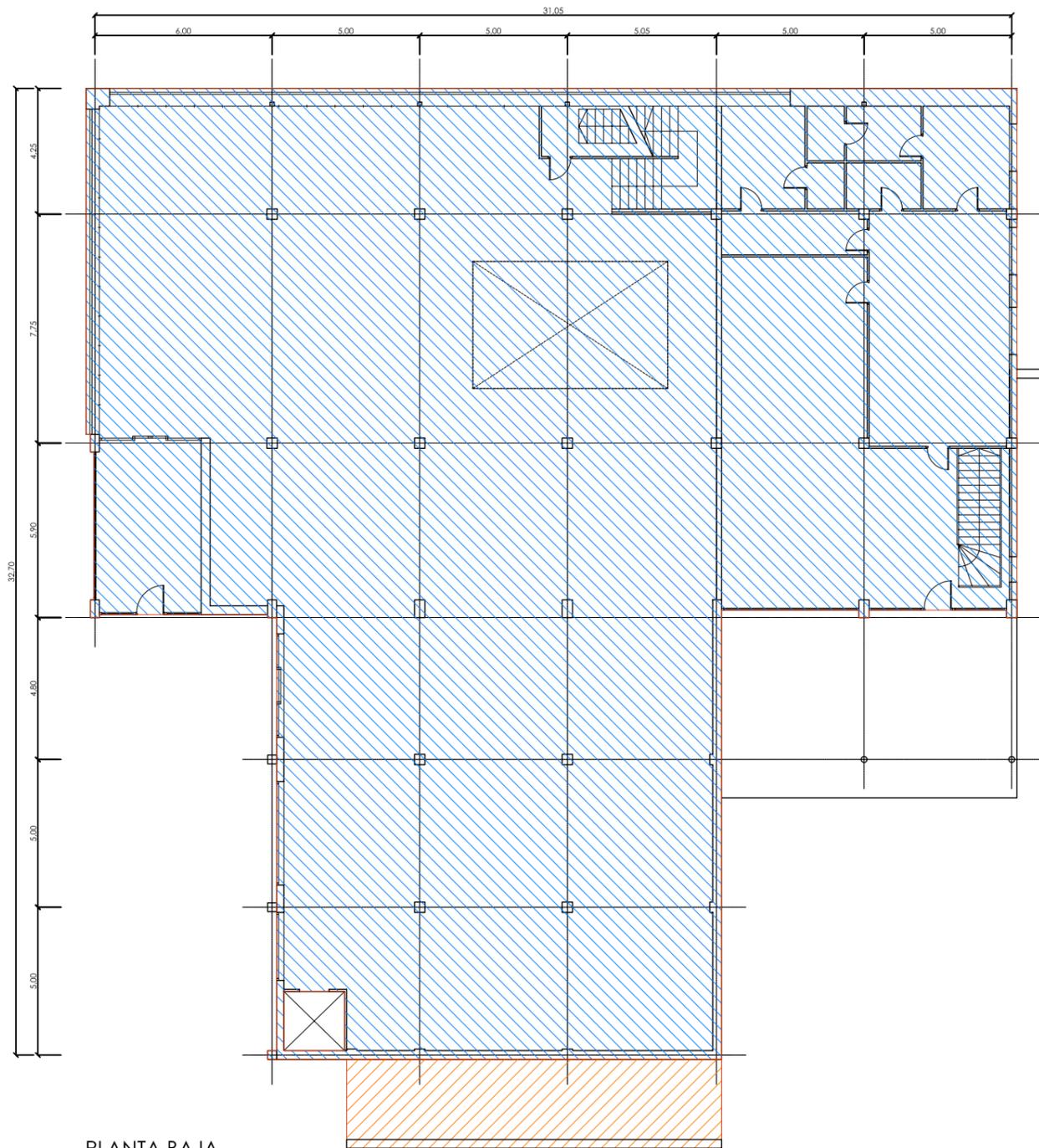
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 8. EXPOSICIÓN

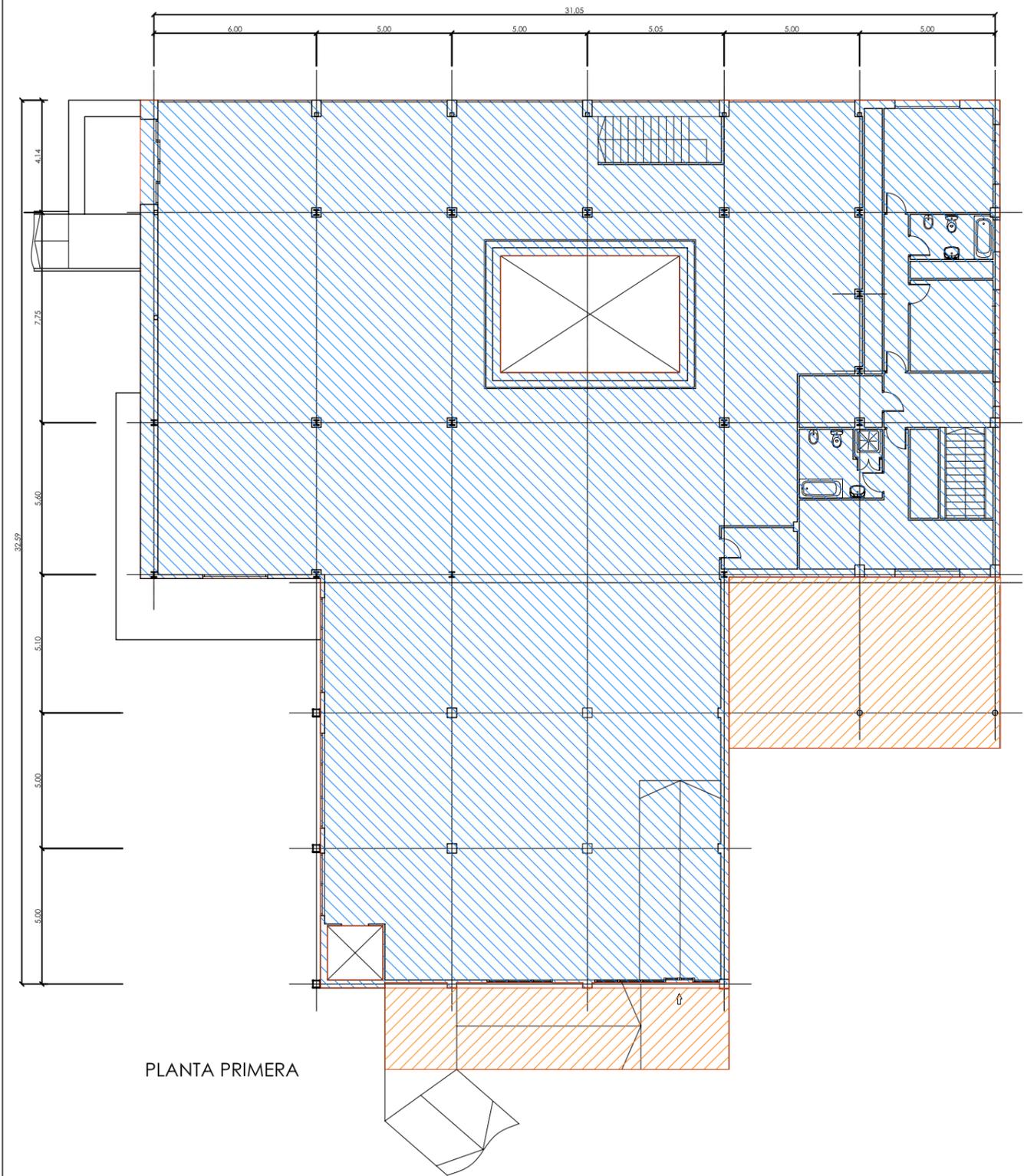
ESCALA 1 / 200

DIC. 07

8.1



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

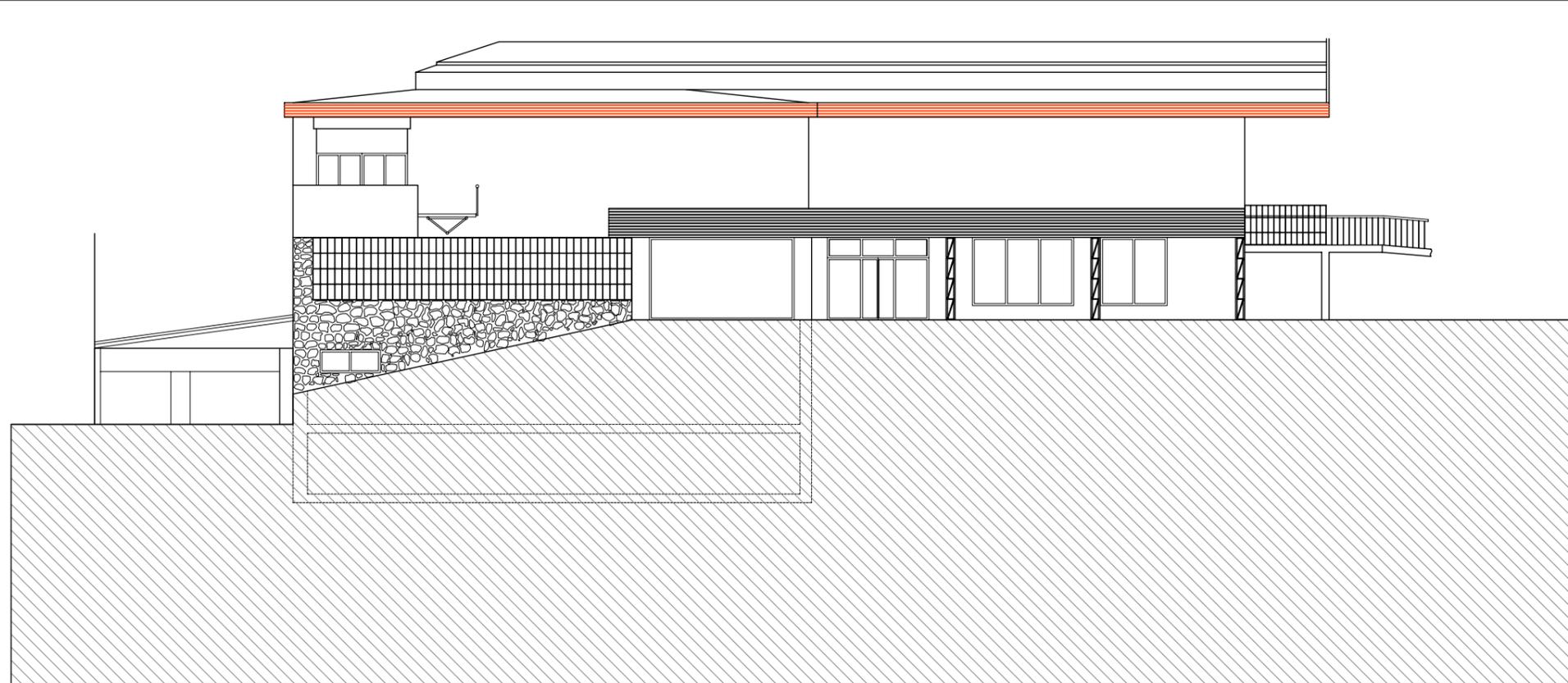
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 8. EXPOSICIÓN

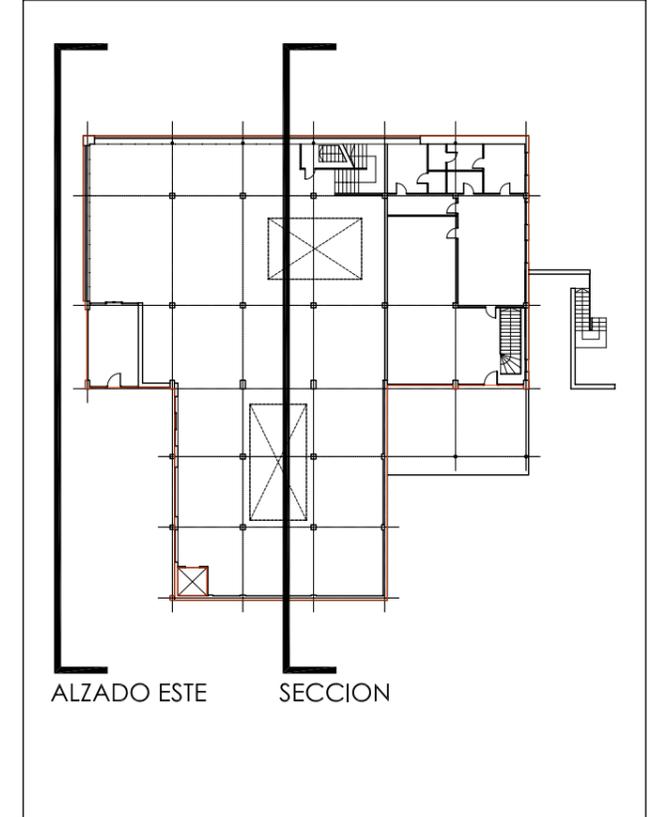
ESCALA 1 / 200

DIC. 07

8.2

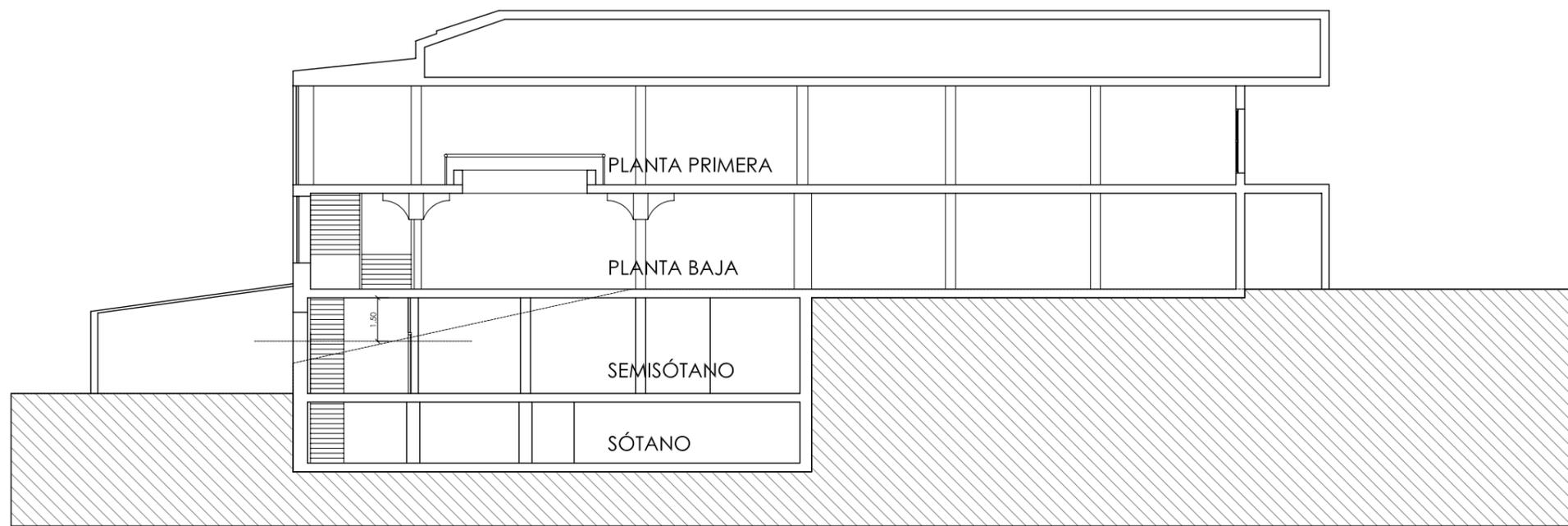


ALZADO ESTE

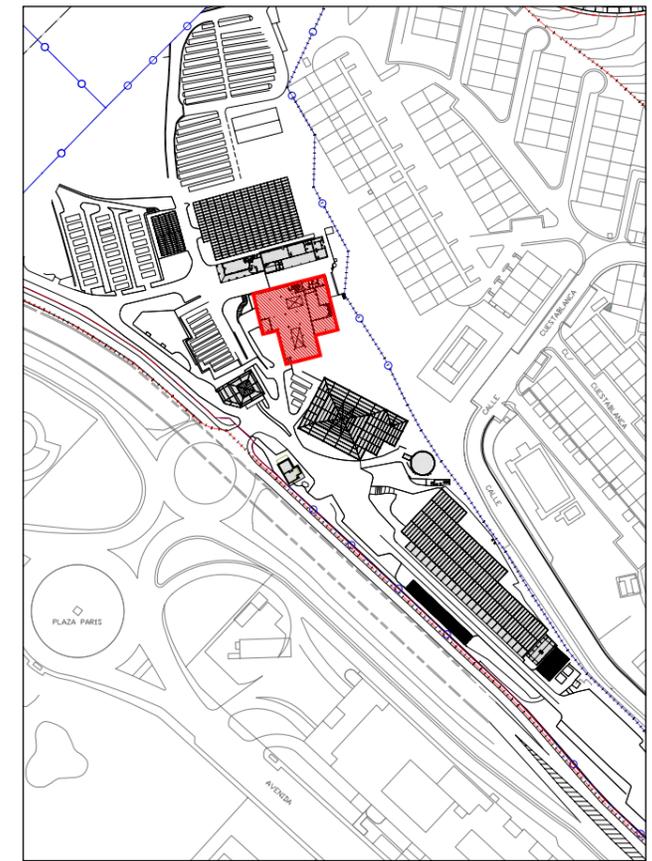


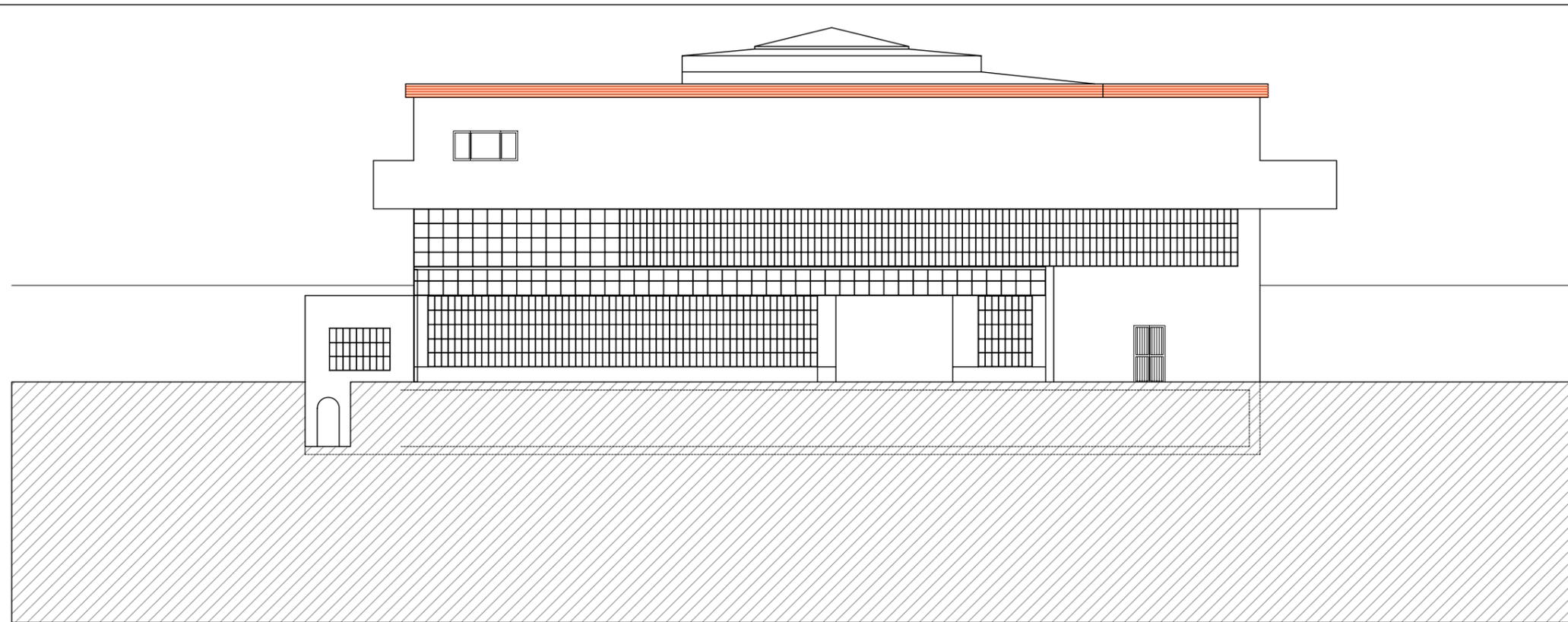
ALZADO ESTE

SECCION

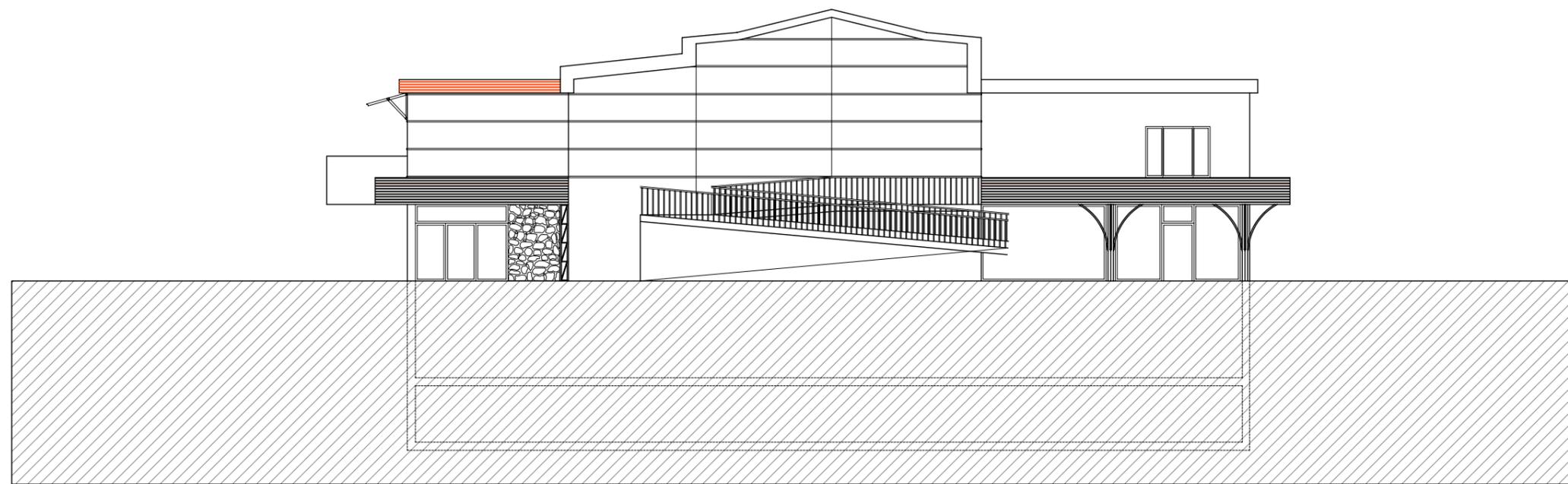


SECCIÓN

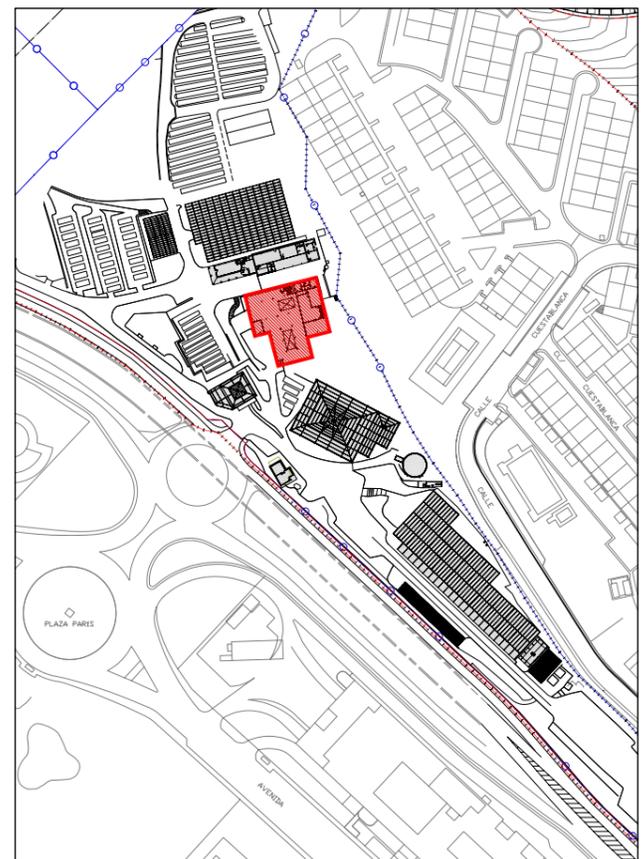
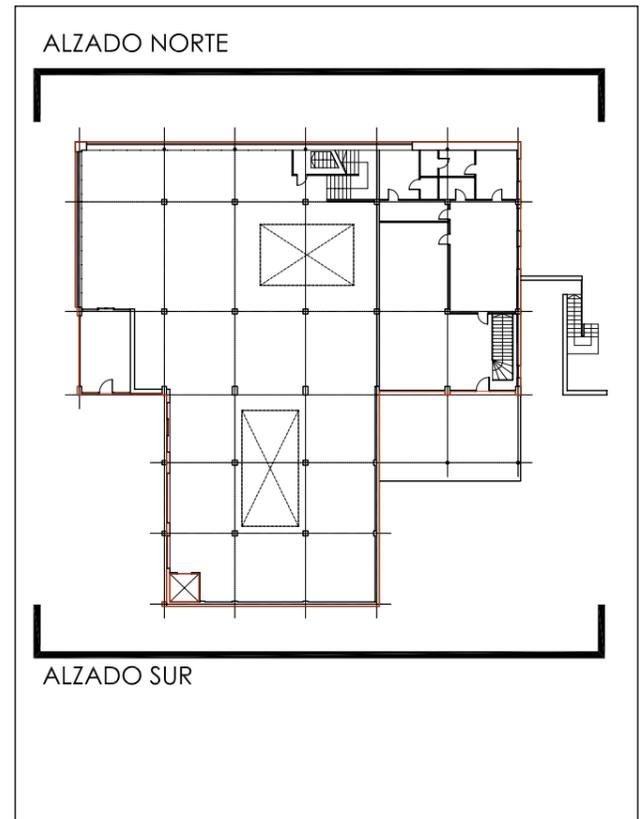


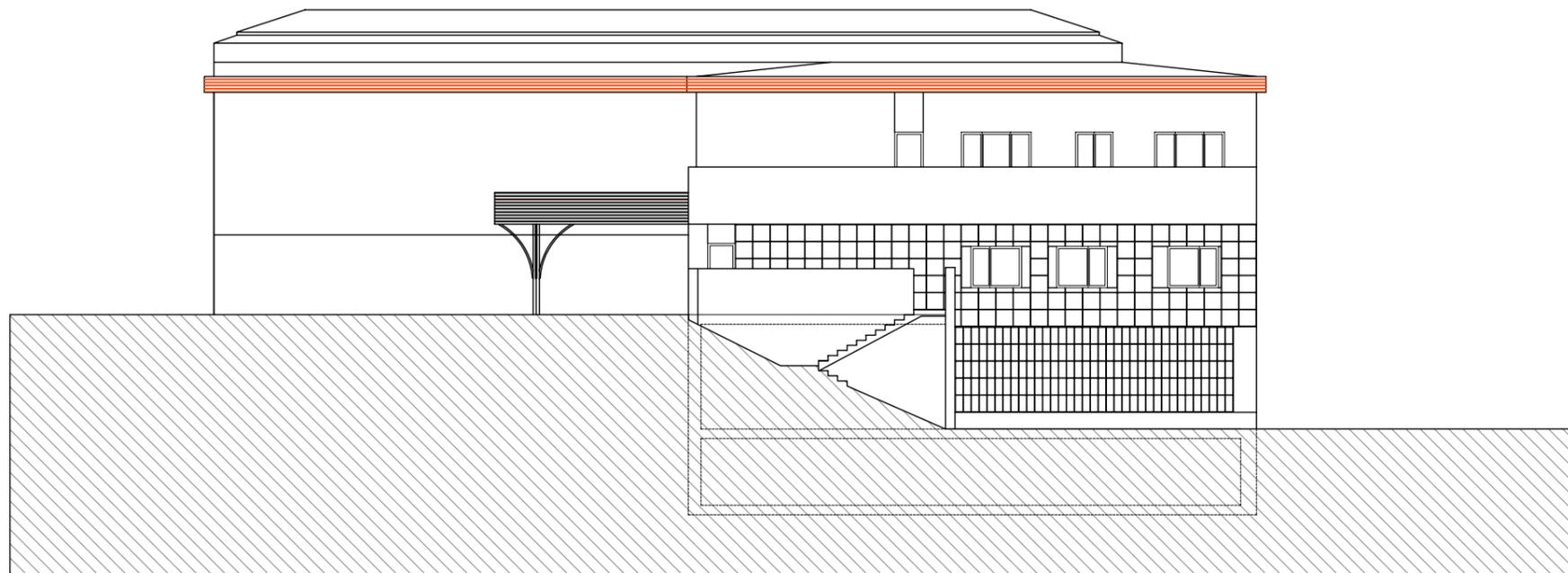


ALZADO NORTE

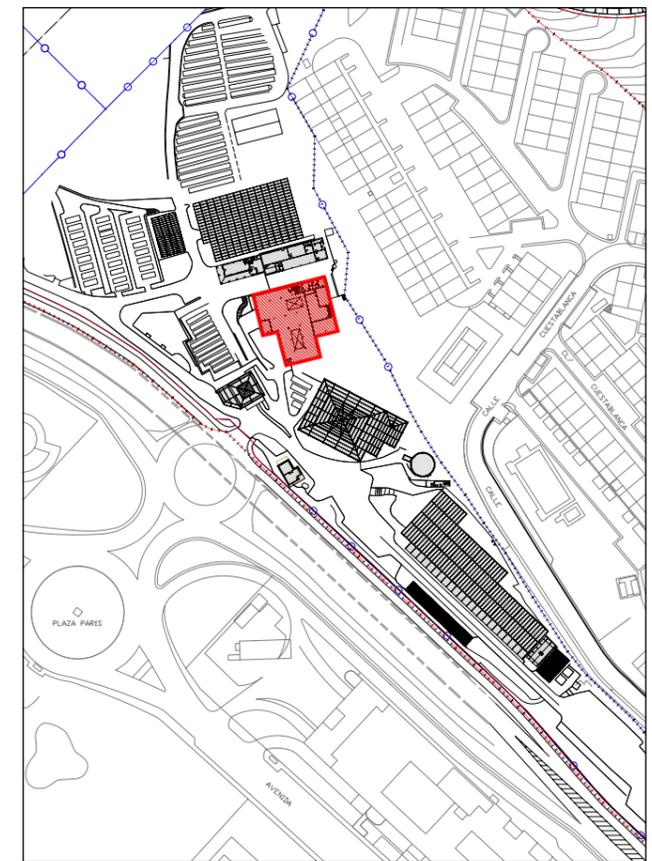
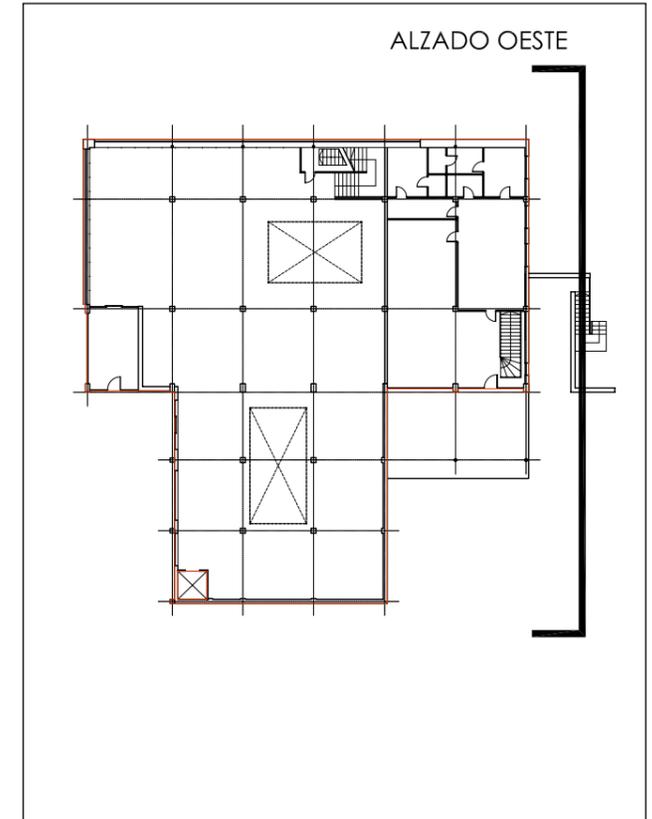


ALZADO SUR





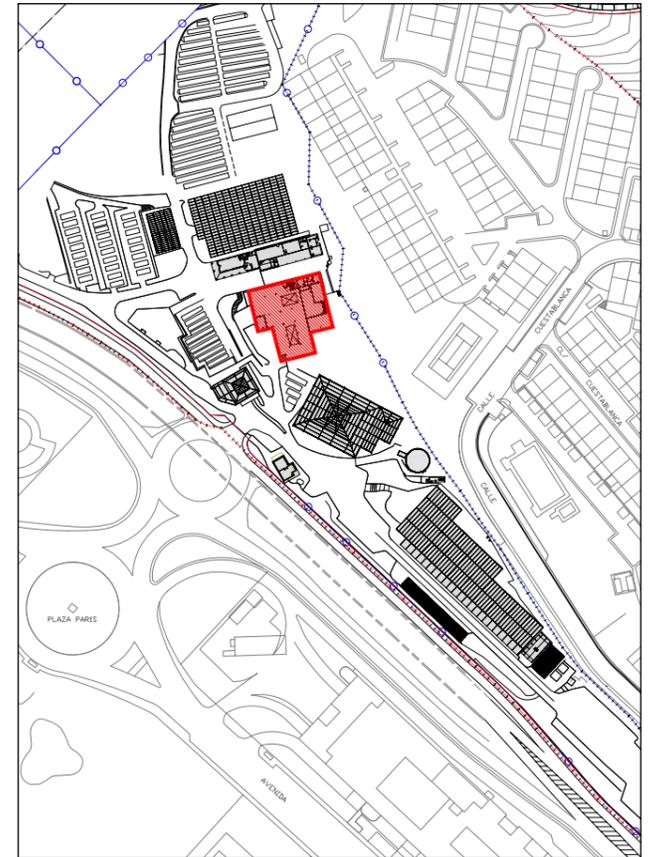
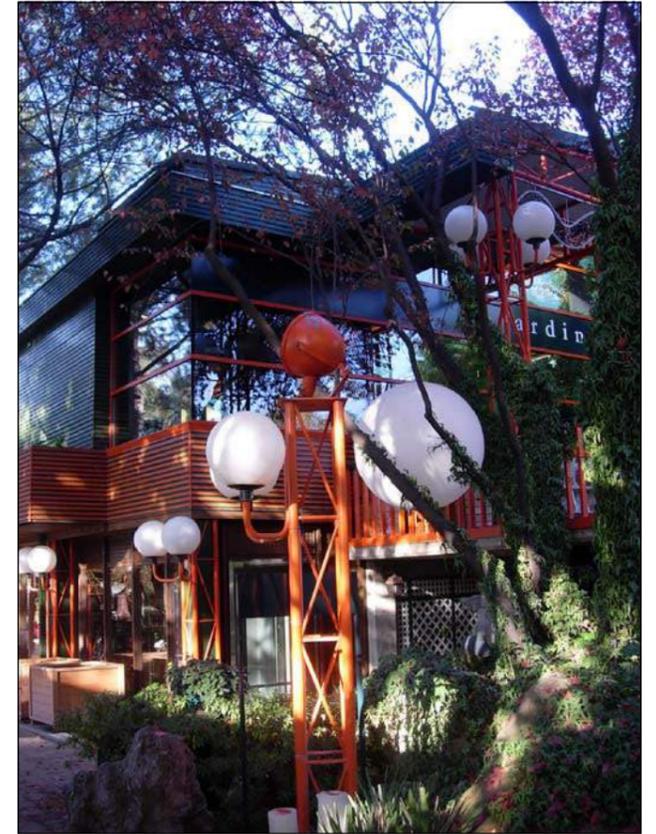
ALZADO D



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA
EDIFICIO 8. EXPOSICIÓN ESCALA 1 / 200

DIC. 07

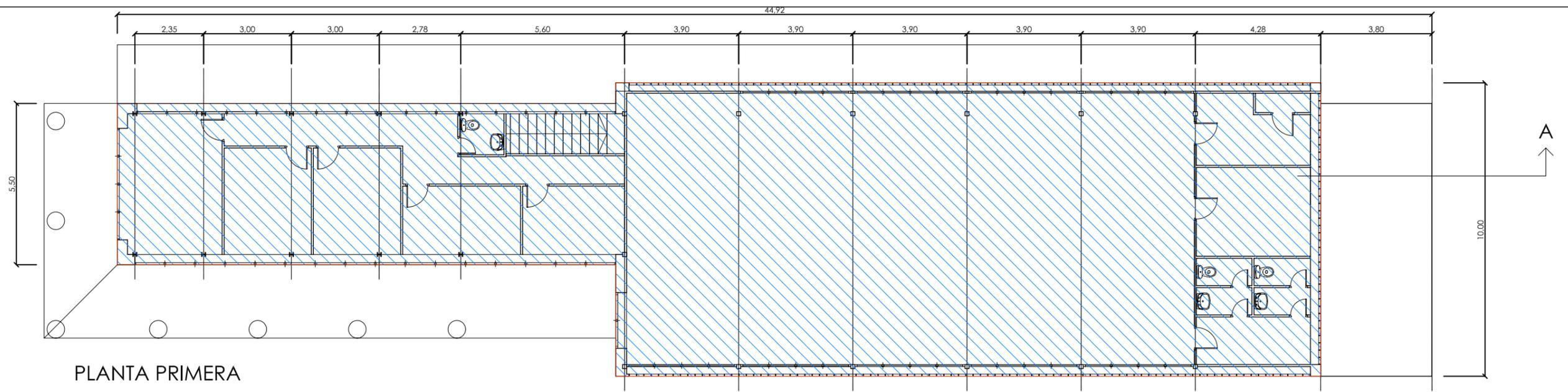
8.5



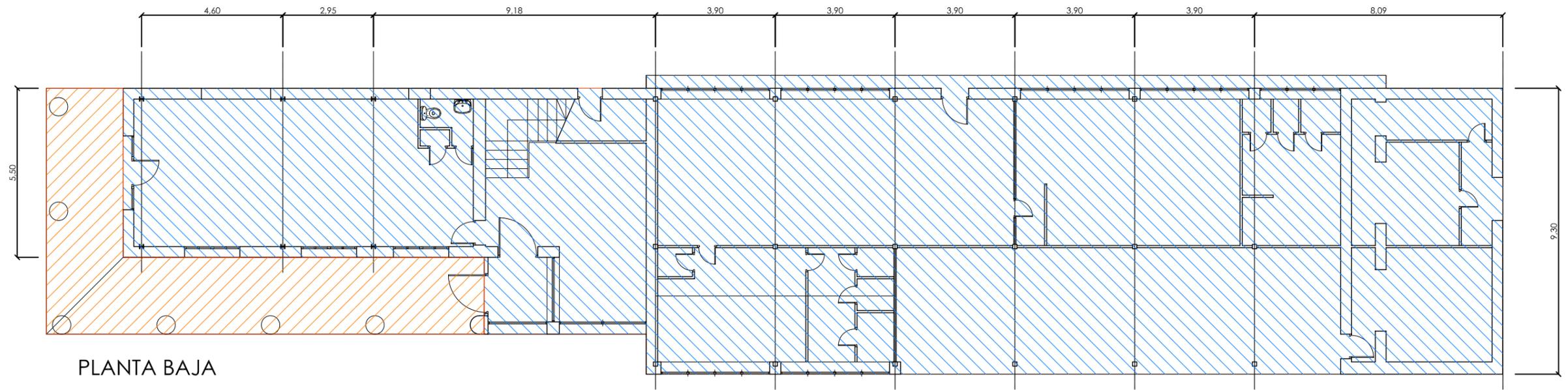
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA
EDIFICIO 8. EXPOSICIÓN ESCALA 1 / 200

DIC. 07

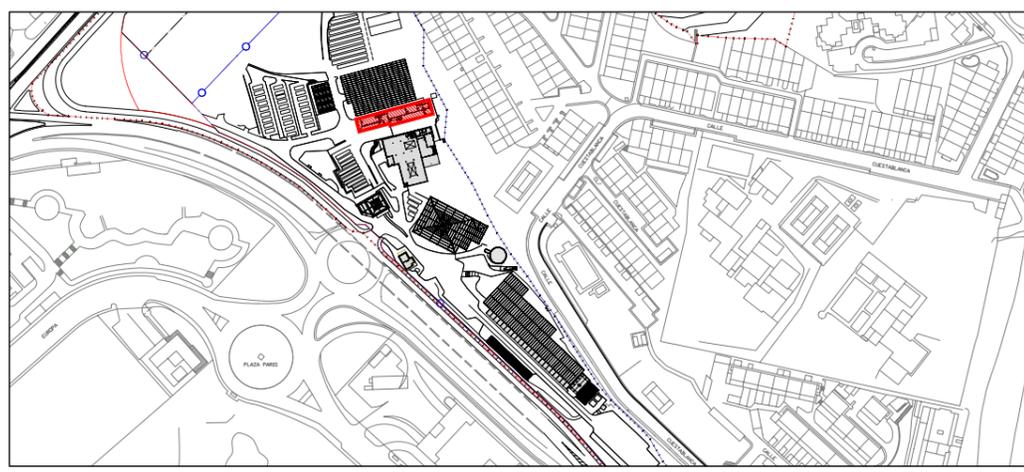
8.6



PLANTA PRIMERA

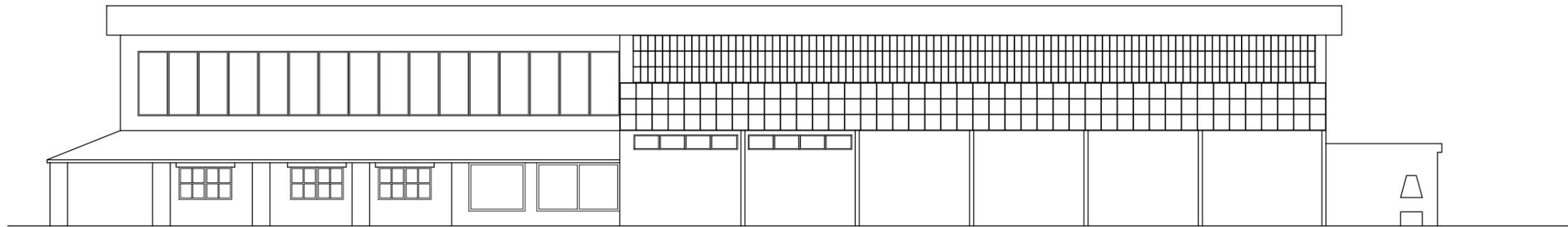


PLANTA BAJA

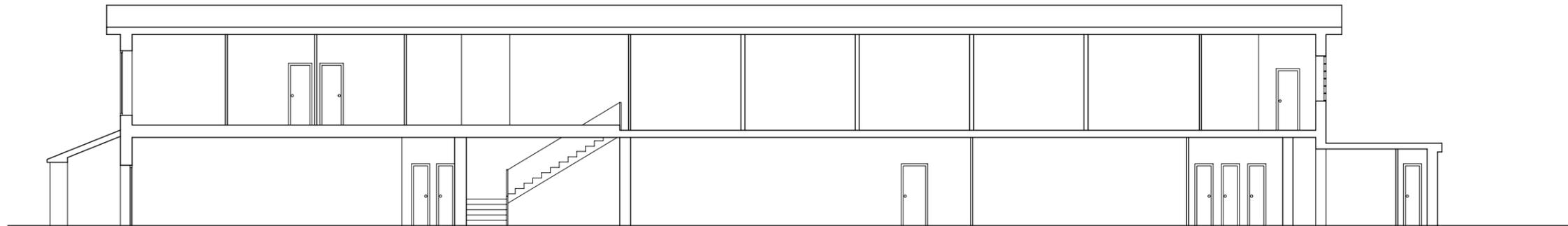


CUADRO DE SUPERFICIES

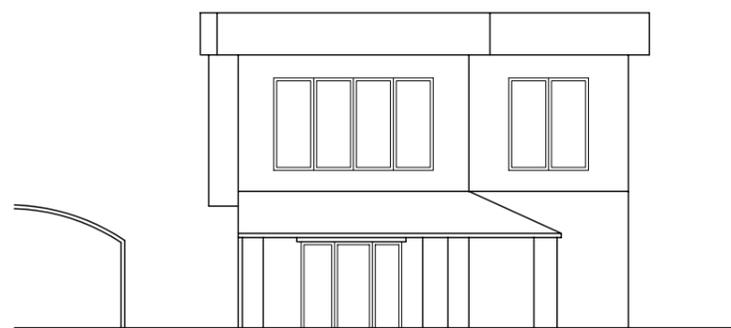
	SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
PLANTA BAJA	48 m ²	376 m ²
PLANTA PRIMERA		334 m ²
TOTAL	48 m ²	710 m ²



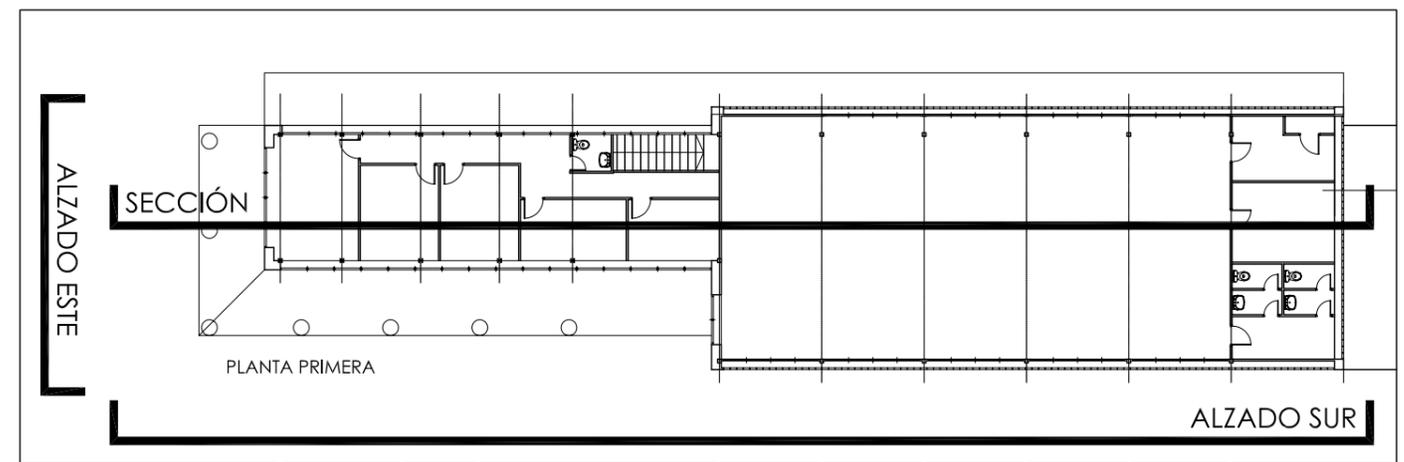
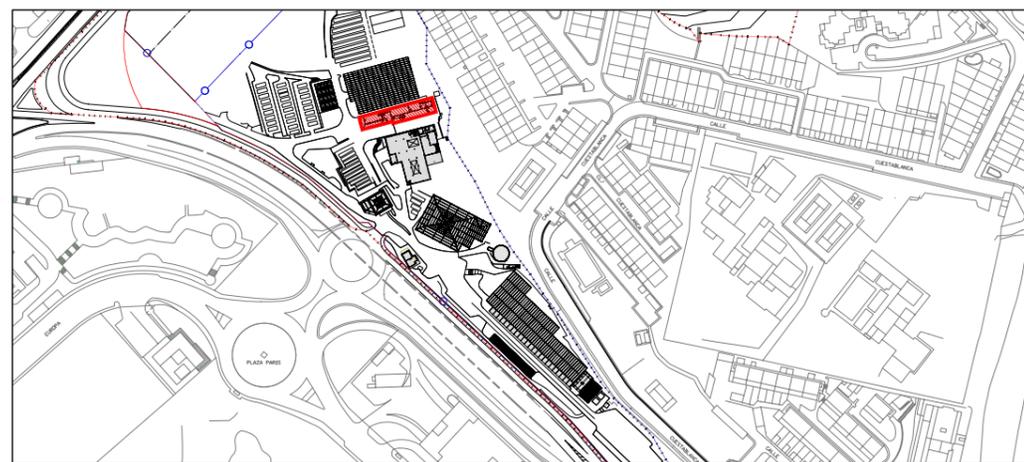
ALZADO SUR



SECCIÓN A



ALZADO ESTE



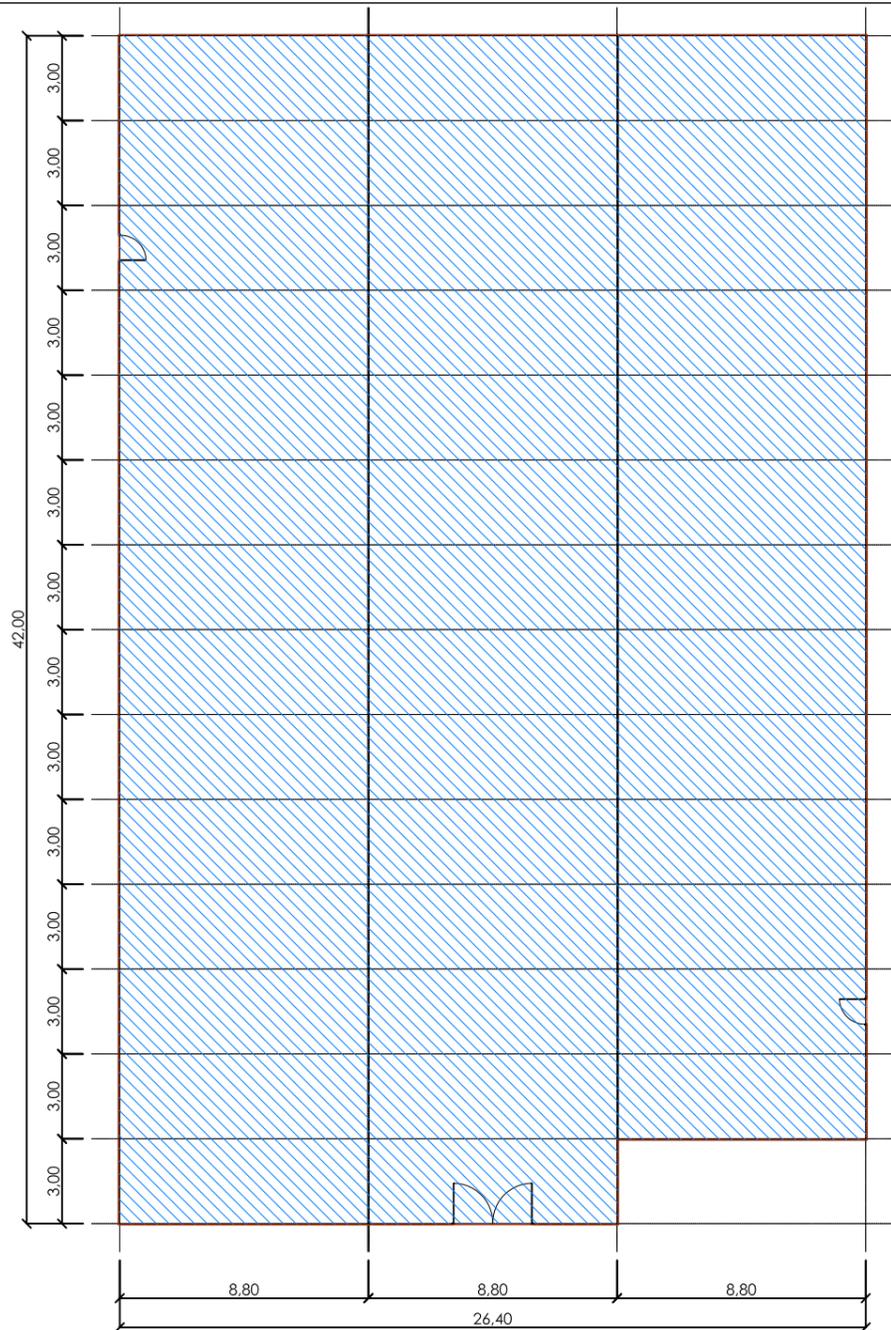
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 9. OFICINAS

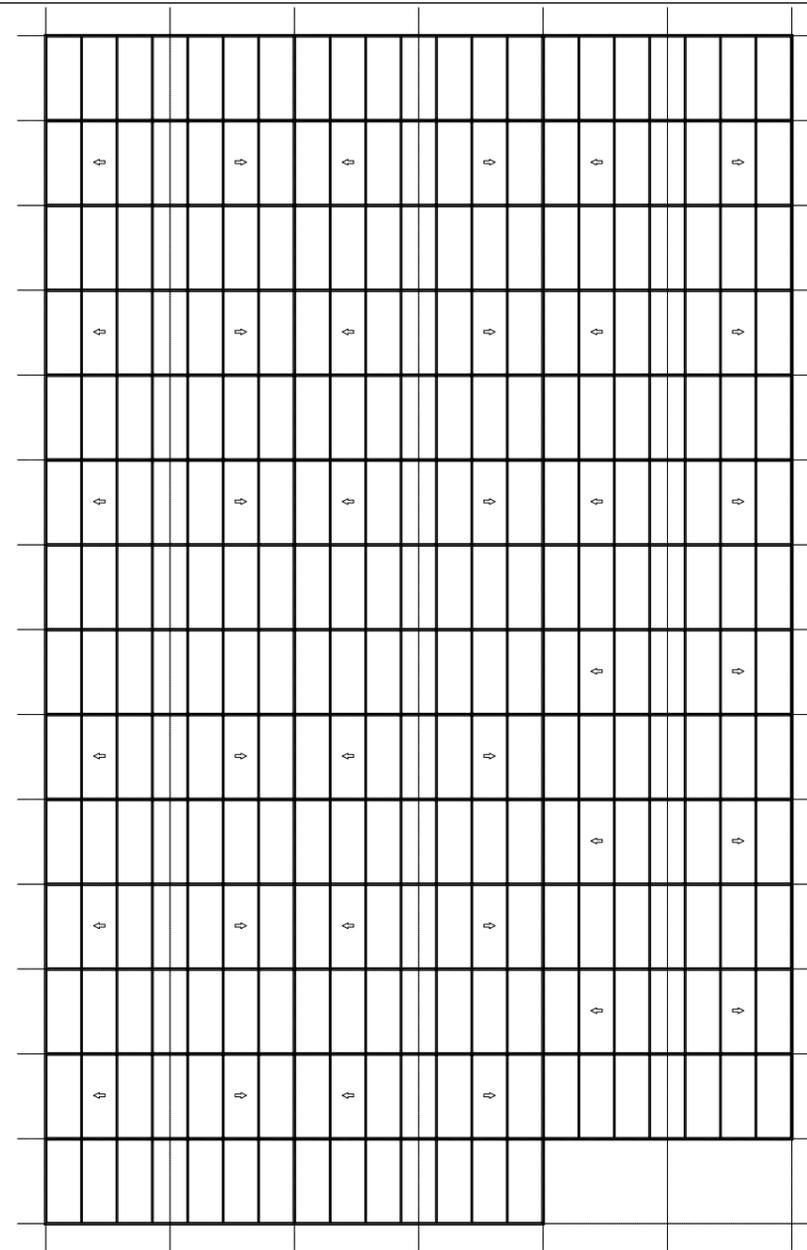
ESCALA 1 / 150

DIC. 07

9.2



PLANTA



PLANTA DE CUBIERTA



CUADRO DE SUPERFICIES

SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
--------------	--------------

1.088 m ²

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"

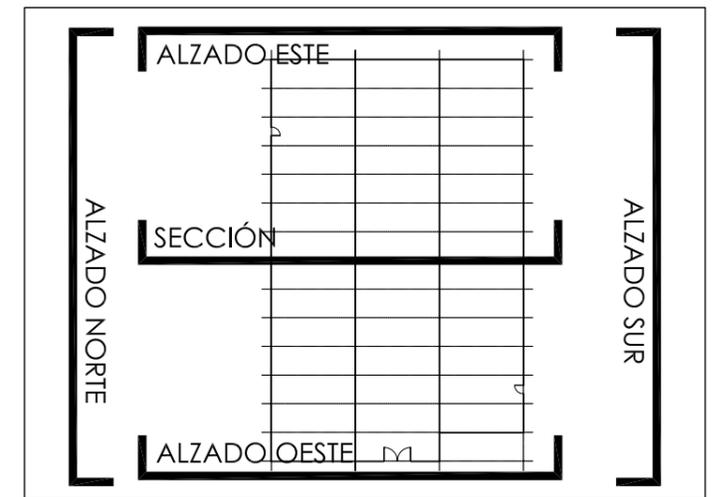
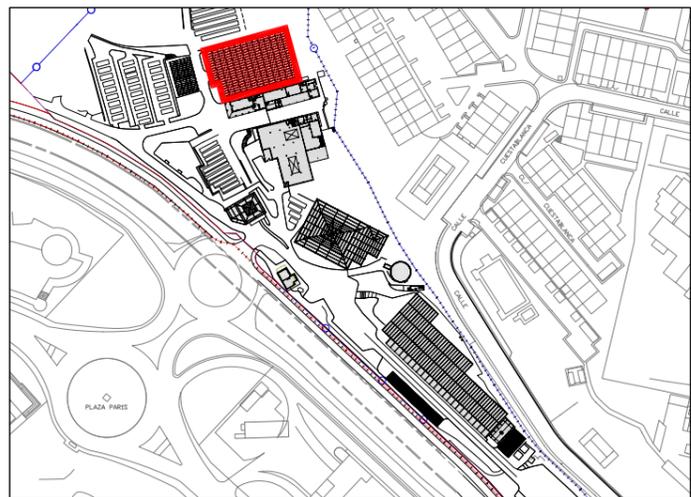
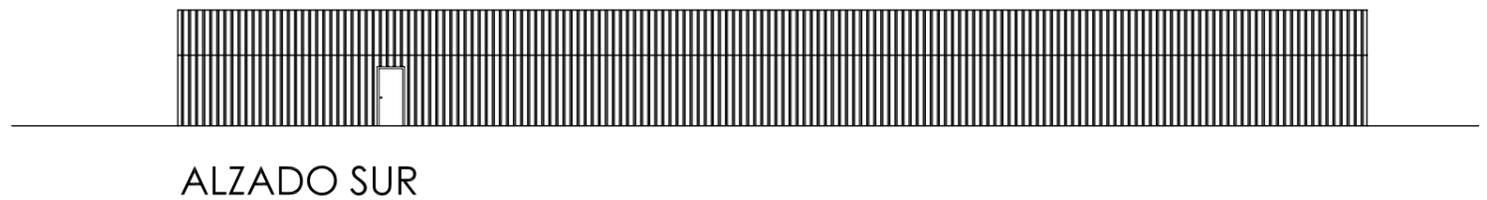
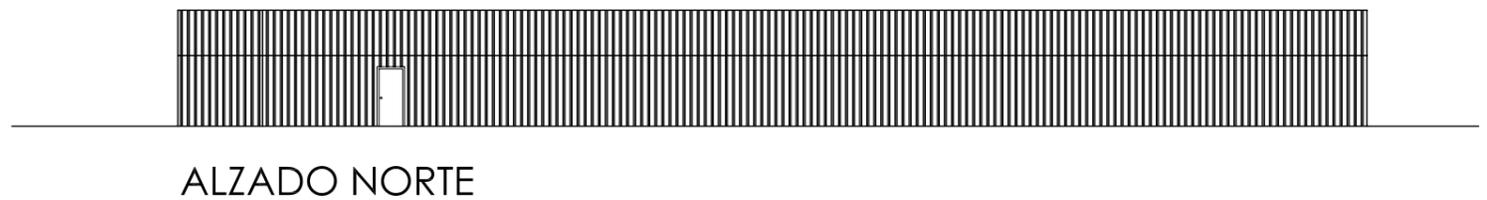
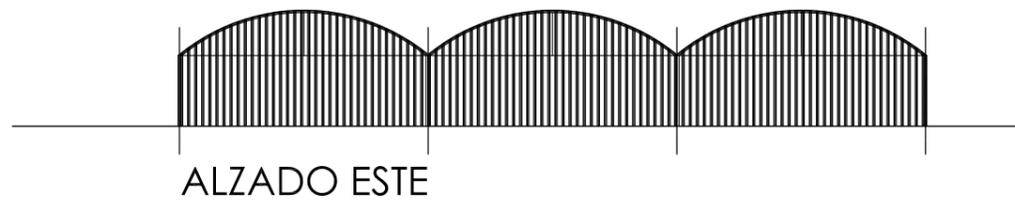
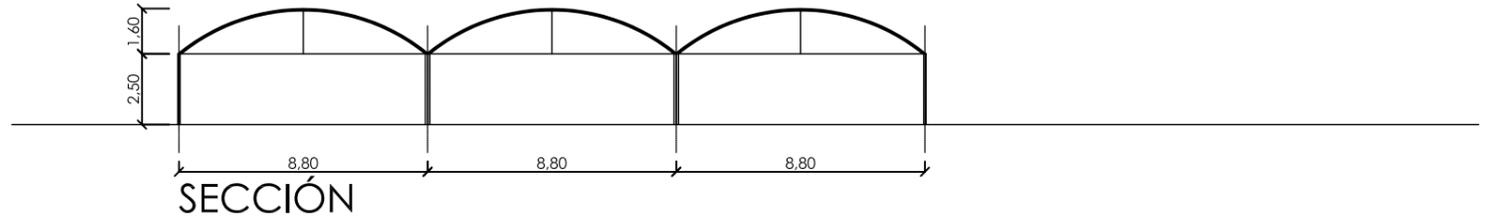
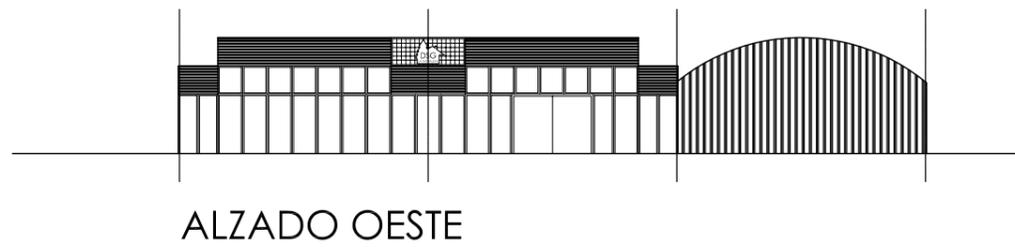
MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 10. INVERNADEROS

ESCALA 1 / 250

DIC. 07

10.1



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"

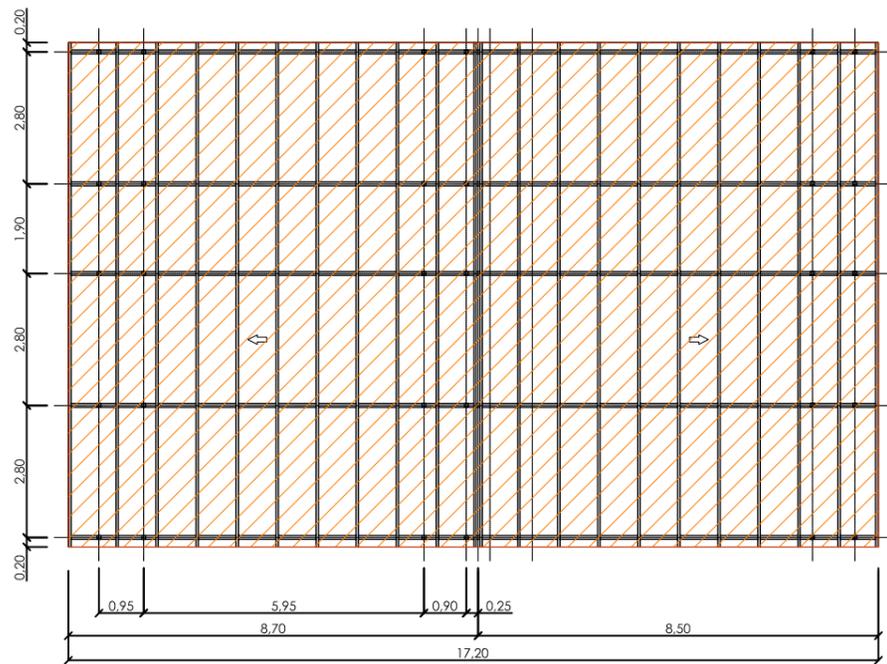
MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 10. INVERNADEROS

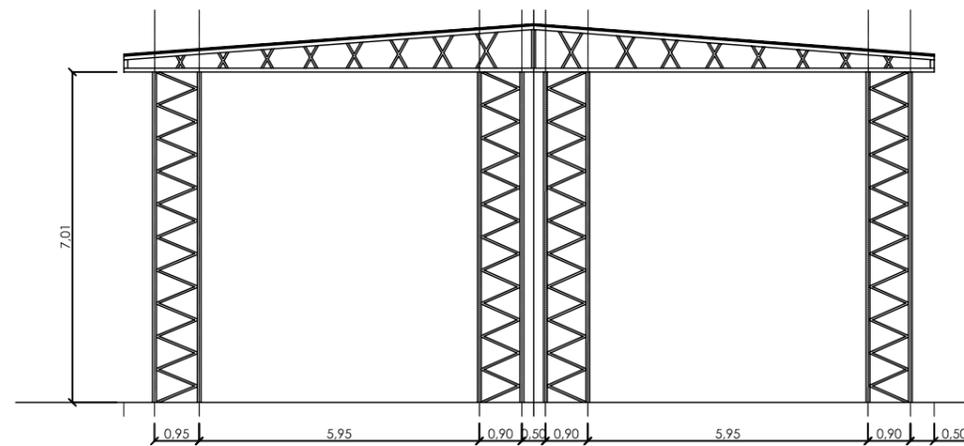
ESCALA 1 / 250

DIC. 07

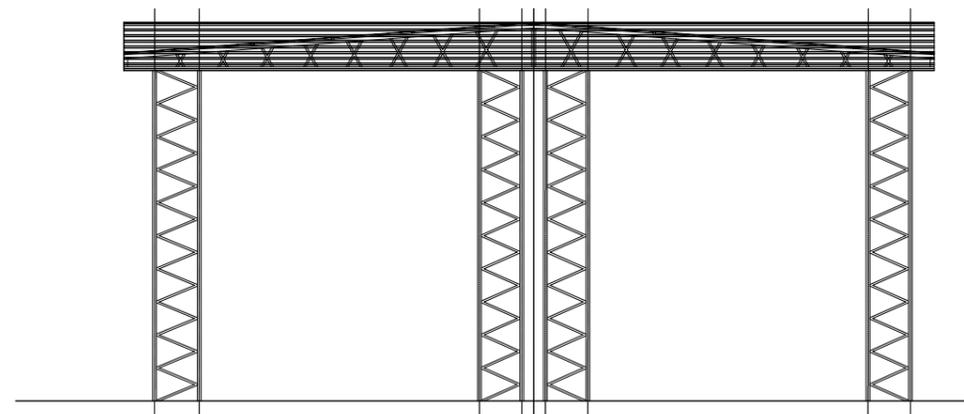
10.2



PLANTA DE CUBIERTA



SECCIÓN LONGITUDINAL



ALZADO PRINCIPAL



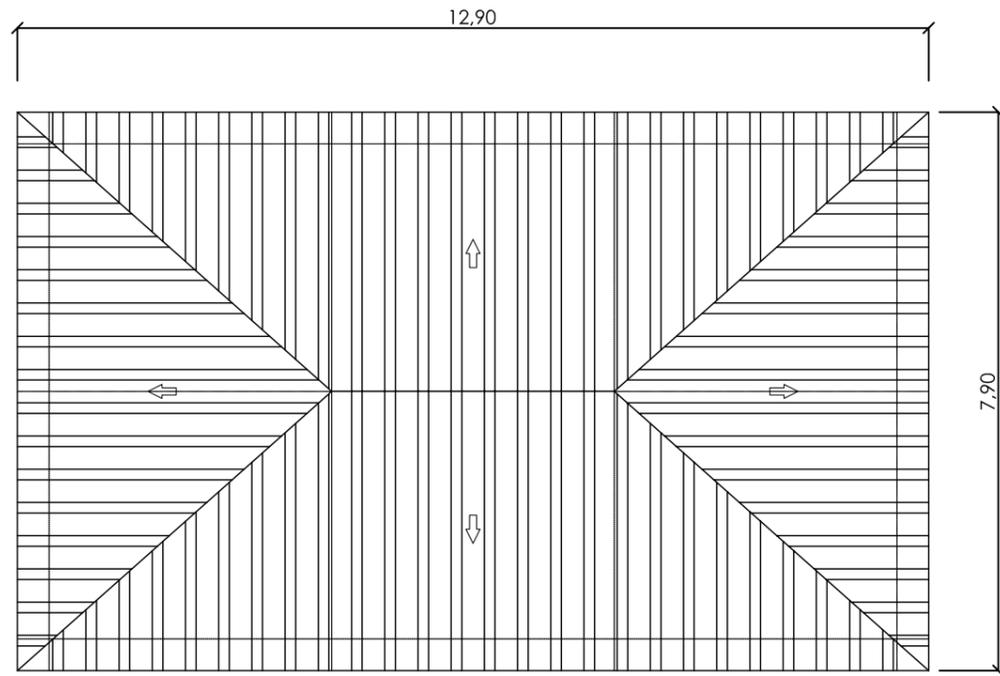
CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
184 m ²	

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

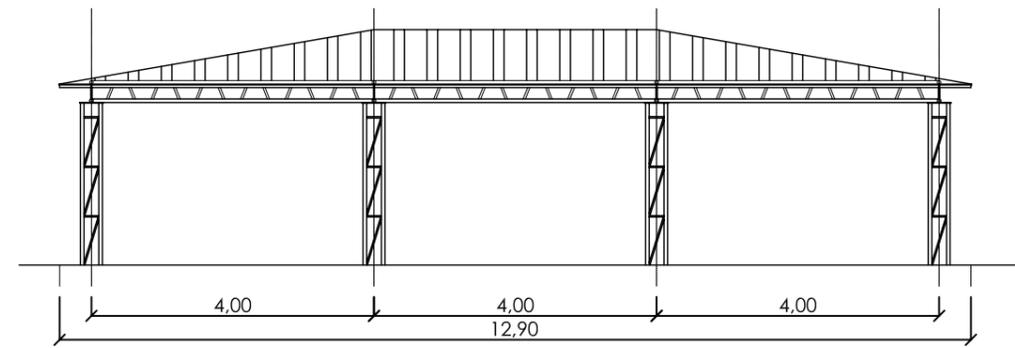
EDIFICIO 17. ALMACÉN SACOS

ESCALA 1 / 150

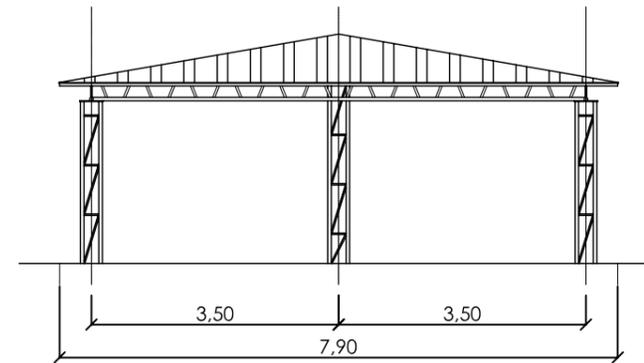
DIC. 07



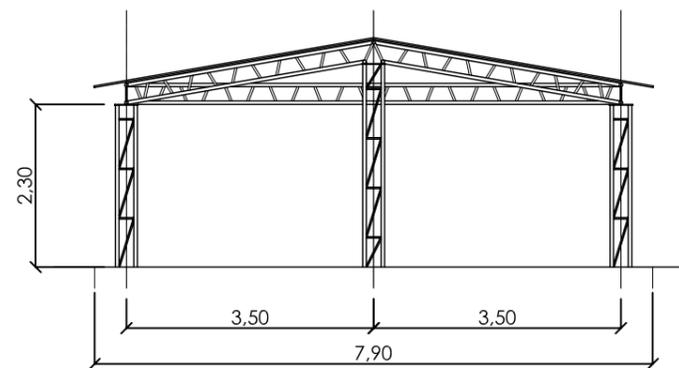
PLANTA DE CUBIERTAS



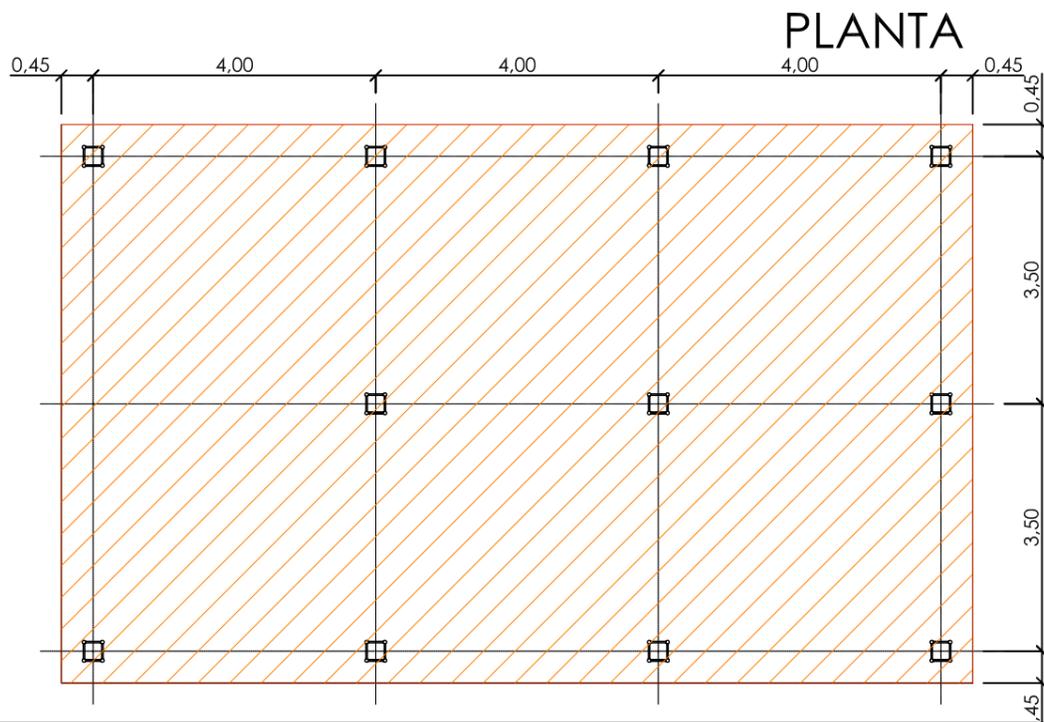
ALZADO FRONTAL



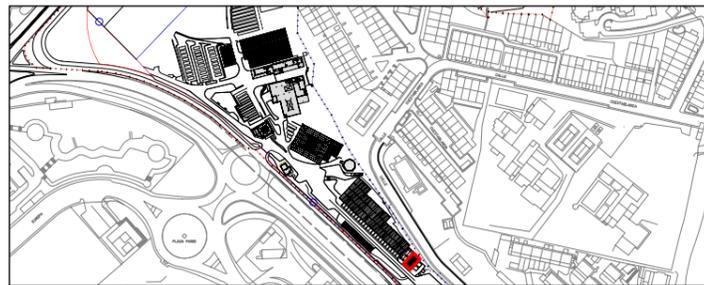
ALZADO LATERAL



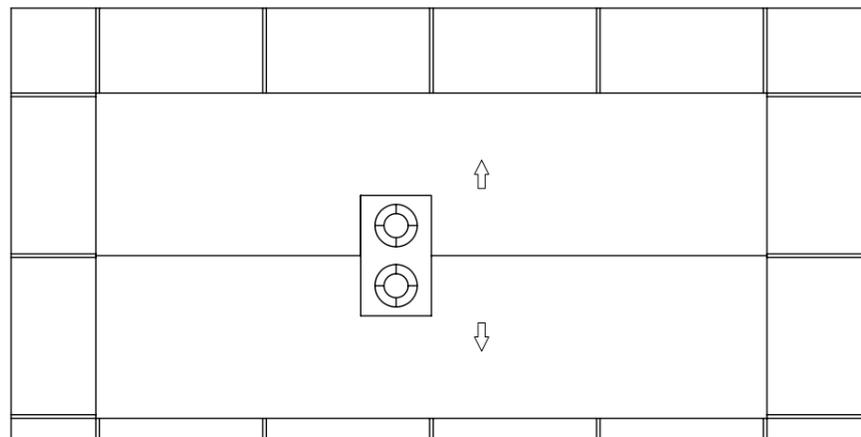
SECCIÓN



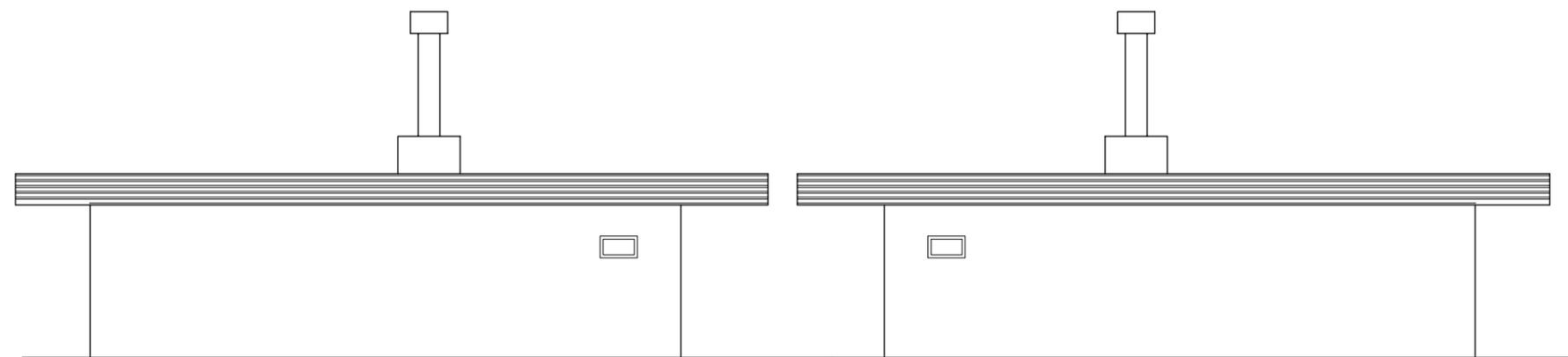
PLANTA



CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
102 m ²	

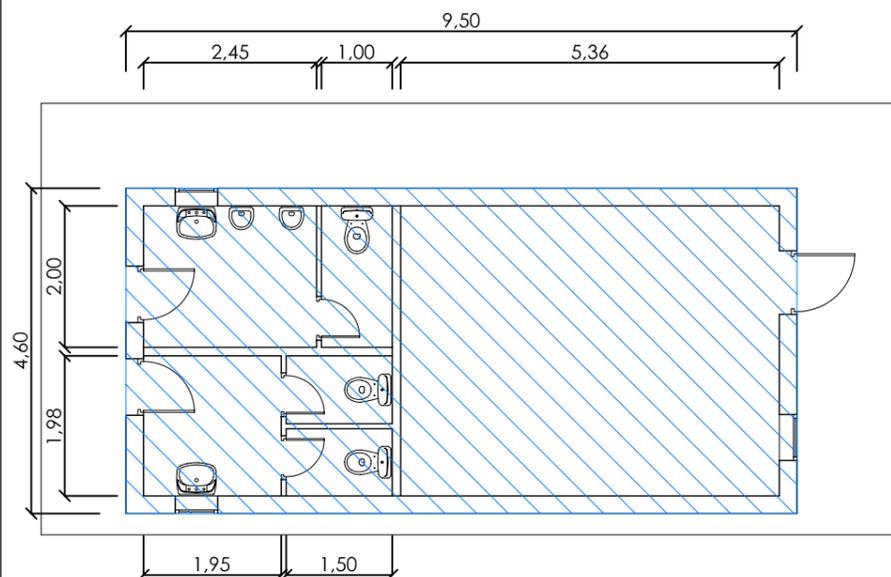


PLANTA DE CUBIERTA

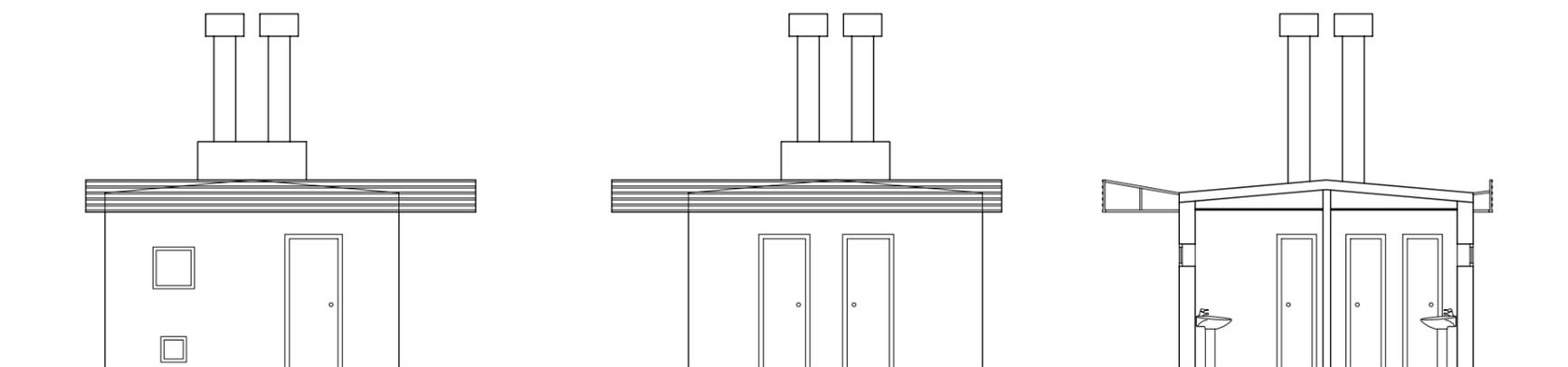


ALZADO LATERAL IZQUIERDO

ALZADO LATERAL DERECHO



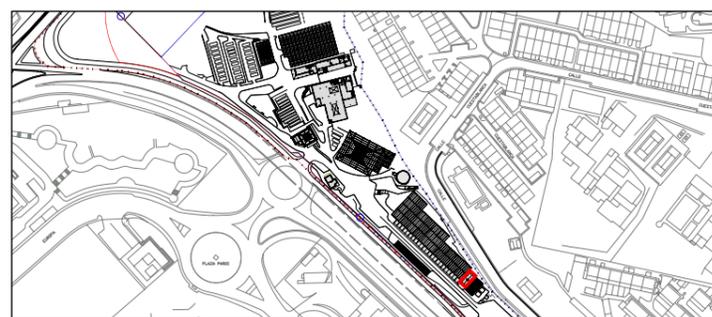
PLANTA



ALZADO TRASERO

ALZADO FRONTAL

SECCIÓN



CUADRO DE SUPERFICIES



44 m²

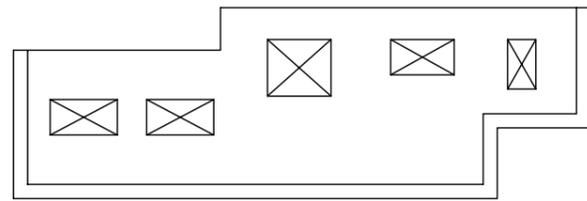
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 21. ASEOS

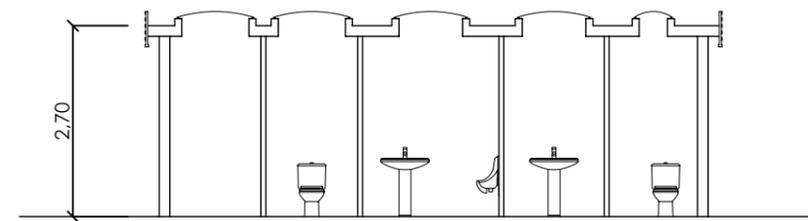
ESCALA 1 / 100

DIC. 07

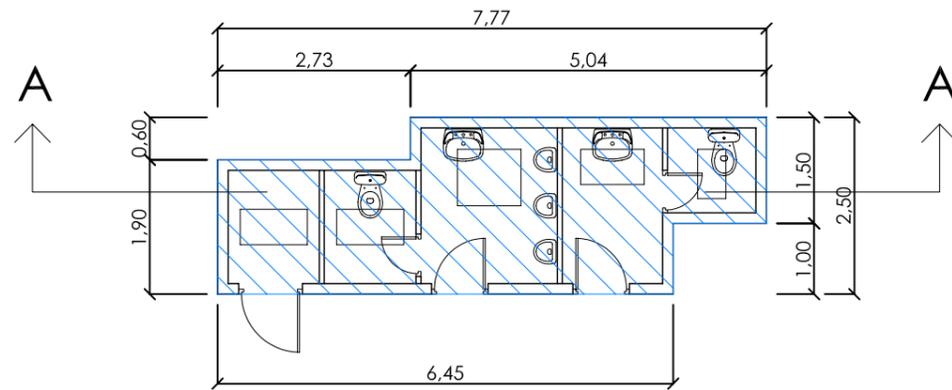
21



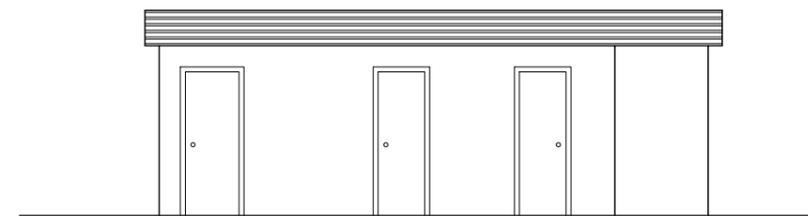
PLANTA DE CUBIERTA



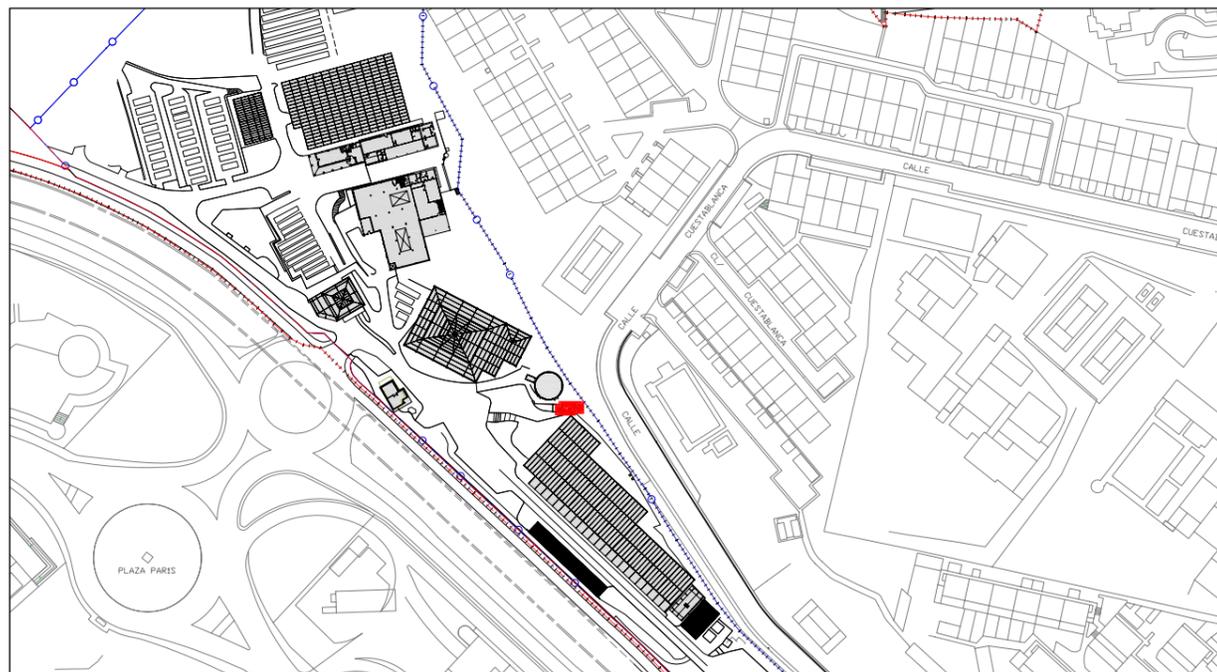
SECCIÓN A



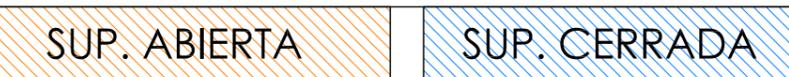
PLANTA



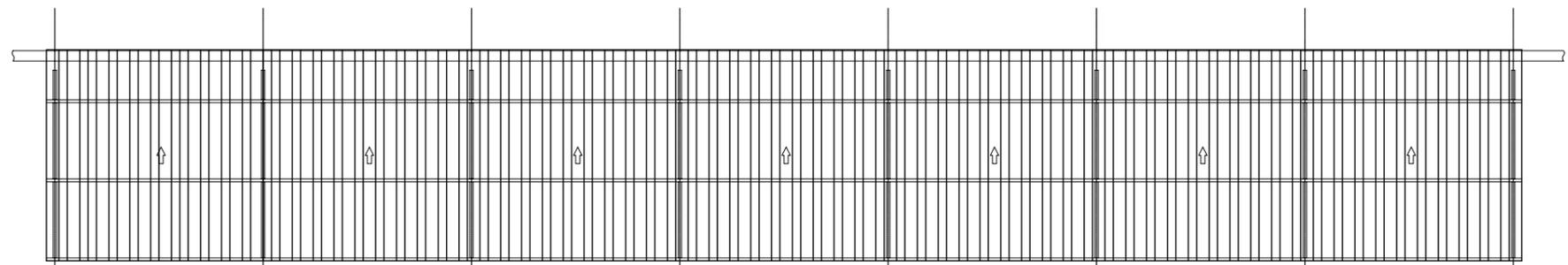
ALZADO FRONTAL



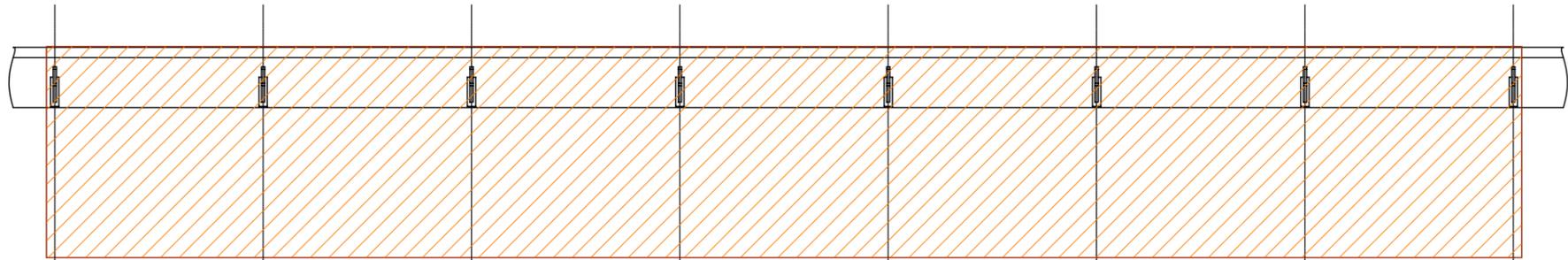
CUADRO DE SUPERFICIES



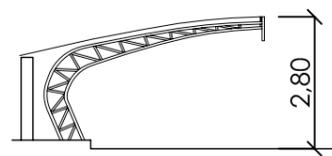
17 m²



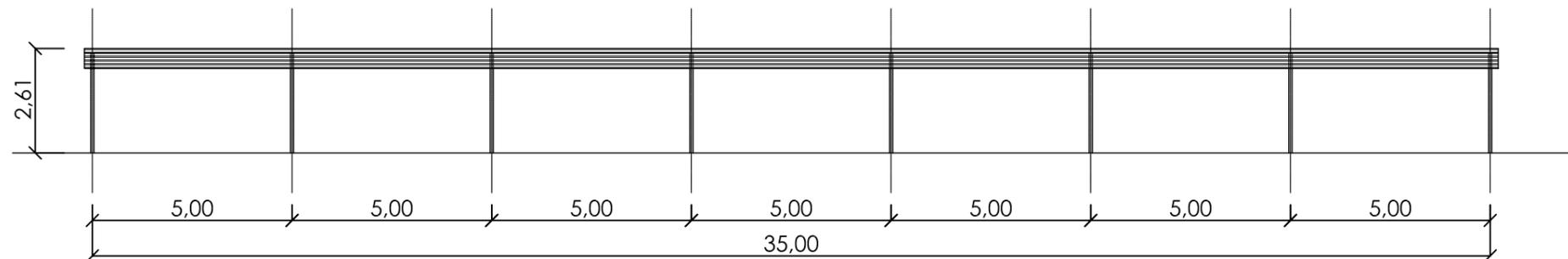
PLANTA DE CUBIERTA



PLANTA



SECCIÓN



ALZADO FRONTAL



CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
179 m ²	