

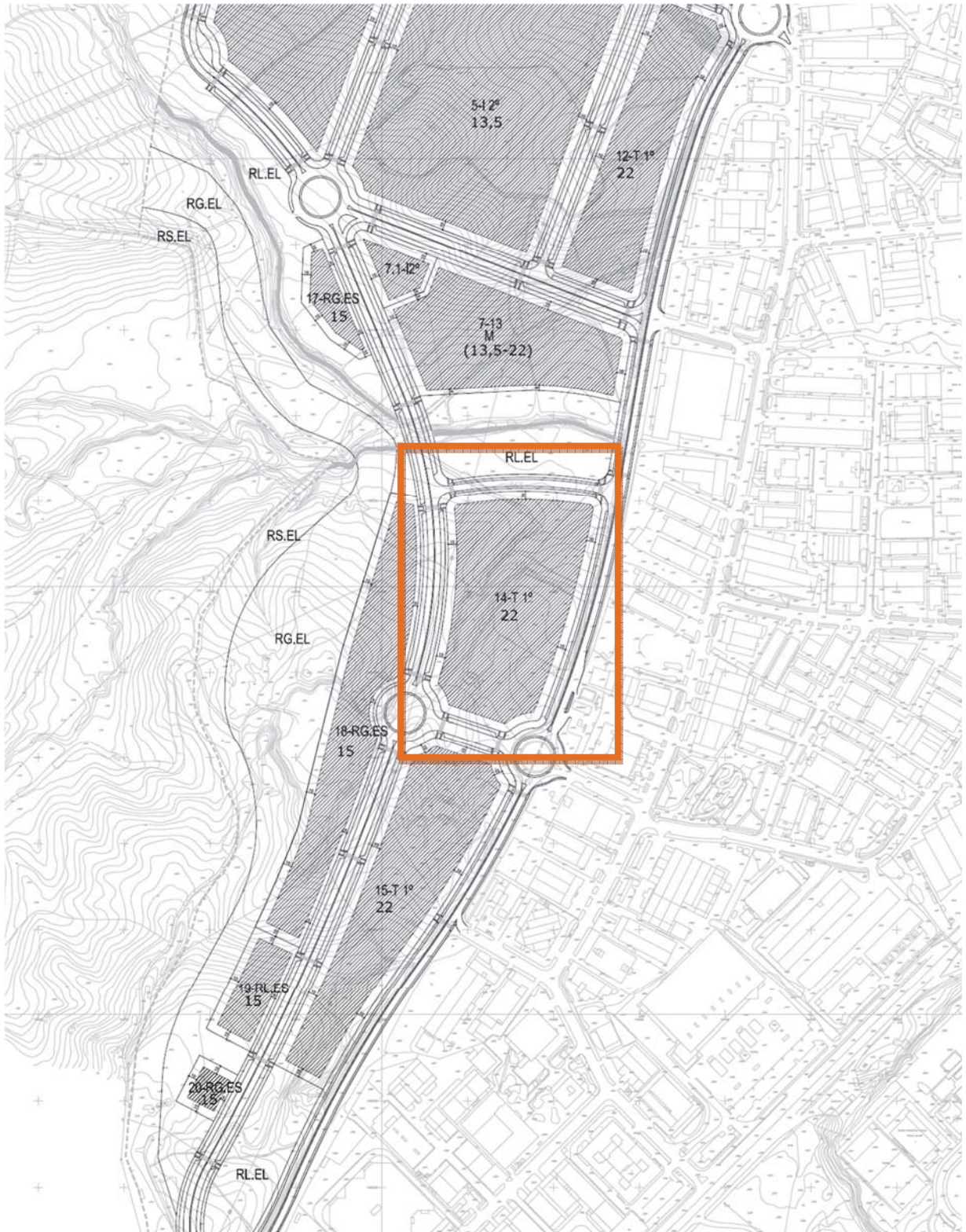
ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 14 del Plan Parcial del Sector SUS-  
A4-Valdelacasa, Alcobendas, Madrid

MEMORIA  
Julio 2021



## ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 14 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUS-A4 VALDELACASA, ALCOBENDAS (MADRID)





# ÍNDICE

## MEMORIA

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. AUTOR DEL ENCARGO
3. REDACTOR
4. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA
6. ESTADO ACTUAL
7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
8. ESTRUCTURA PROPIEDAD
9. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
10. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
11. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

## ANEXOS

1. FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. FICHA CATASTRAL
3. NOTA REGISTRAL
4. PLAN PARCIAL SECTOR SUS-A4-VALDELACASA-ALCOBENDAS
5. ORDENANZA DE LA EDIFICACION DE ALCOBENDAS
6. DECLARACIÓN TÉCNICO COMPETENTE
7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
8. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS
9. CUMPLIMIENTO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

## PLANOS

### PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

P.N1 LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

P.N2 UBICACIÓN DEL ÁREA EN EL PLANO DE PROCEDIMIENTO ABREVIADO

P.N3 COTAS DEL TERRENO-MANZANA 14

P.N4 ALTURA MÁXIMA DE PLANEAMIENTO

I. 01- PLANO DE SITUACIÓN

I.02A LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

I.02B SANEAMIENTO

I.03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I.04 PLANO DE USOS

I.05 ALINEACIONES-ALTURAS MÁXIMAS PP SUS-A4

I.06 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

O.01 PLANTA ÁREA DE MOVIMIENTO-VOLÚMENES



## ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 14 DEL PLAN PARCIAL SUS-A4-VALDELACASA, ALCOBENDAS

### 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

De acuerdo con la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la función y límites de los Estudios de Detalle son:

*Artículo 53. Función y límites.*

*1. El Estudio de Detalle, que **deberá comprender manzanas** o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, **en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales**, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.*

*2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:*

- a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.*
- b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.*
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.*

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el desarrollo de la manzana 14 del Plan Parcial Del sector SUS-A4-Valdelacasa de Alcobendas, de la Revisión del Plan general de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid), aprobado definitivamente, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 24 de julio de 2009, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 9 de julio de 2009. (BOCM de 23 de julio de 2009).

El objeto y necesidad del Estudio de Detalle, por el cual se legitima su formulación, lo establece las Normas e Instrucciones Urbanísticas, Art.17 "Estudios de Detalle" así como en las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza Artículo 36. Clave de Zona Terciaria (T):

8.Intensidad de uso:

**c)Altura de la edificación y número de plantas:**

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y 5 plantas.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un **Estudio de Detalle**.

**f) Separación entre edificios:**

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberá respetar las distancias en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº4. "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento", y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un **Estudio de Detalle**. En este supuesto el Estudio de Detalle fijará la separación entre edificaciones.

todo ello en conformidad con el citado artículo 53 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, que establece la función y límites de los Estudios de Detalle.

El presente Estudio de Detalle no adaptará las alineaciones y rasantes, que se mantienen con la misma definición que establece el Plan Parcial y la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas. **Su objeto, por tanto, se va a limitar a ordenar los volúmenes, altura de la edificación de la manzana 14 y separación entre las futuras edificaciones de las parcelas colindantes sin que se condicione el desarrollo del resto de las parcelas.**



## **2. AUTOR DEL ENCARGO.**

Promueve este Estudio de Detalle PADEO ITG, S.L.U. con CIF: B88617584 con domicilio en la Calle Serrano, 41 CP. 28001, Madrid.

Constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Francisco Consegal Garcia, el día 6 de marzo de 2.020, número 1.771 de protocolo, que se INSCRIBIÓ en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 40.376, folio 30, hoja M-717.219, inscripción 1ª.

El día 04 de mayo se recibe el informe emitido por el Registro de la Propiedad según el cual se informa de la venta por parte del "Consortio Urbanístico de Valdelacasa" a "Padeo ITG S.L.U.", la finca registral número 67514, parcela denominada 14-B, situada en la Avenida de Monte de Valdelatas número veinticuatro, el día 25 de marzo de dos mil veintiuno.

(Escritura remitida telemáticamente por la Notaría de "Don Carlos Pérez Ramos", Número 447 del Diario 63 de fecha 25/03/2021)

## **3. REDACTOR.**

El técnico redactor del Estudio de Detalle es Dña. Patricia Martinez Fernandez, arquitecto colegiado con el nº15.120 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

## **4. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El ámbito del Estudio de Detalle se circunscribe a la inicial parcela 14, hoy denominada Manzana 14 del Plan Parcial del Sector SUS-A4-Valdelacasa-Alcobendas y que incluye tres parcelas de diferente titularidad y que corresponde a:

Parcela 14B: PADEO ITG, S.L.U. con CIF: B88617584 con domicilio en la Calle Serrano, 41 CP. 28001, Madrid.

Parcela 14A-1: GRUPO INMOBILIARIO DELTA S.A. / A28964906 / Avda. de la Vega 1 Edif. 3 Planta 4 28108, Madrid.

Parcela 14A-RESTO: AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS / P2800600E/ PZ MAYOR 1, 28100, Madrid.

Las parcelas que constituyen la manzana 14 proceden de la Reparcelación de la misma. Las parcelas están inscritas en el Registro de la Propiedad de ALCOBENDAS, NÚMERO UNO:

PARCELA 14 B: al tomo 1.272, libro 1.174, folio 106, finca número 67.514 de Alcobendas, idufir 28134000425146.

PARCELA 14 A-1: al tomo 1.232, libro 1.134, folio 204, finca número 65.514 de Alcobendas, idufir 08637.

PARCELA 14 A: al tomo 1.272, libro 1.174, folio 101, finca número 67.512 de Alcobendas, idufir 28134000425139.

(Se aporta copia de las notas registrales como anexos a la Memoria).

La superficie de la manzana 14 que figura en el Plan Parcial es de 41.593 m<sup>2</sup>; siendo la superficie de las parcelas resultantes:

- 14 B: 24.382,59 m<sup>2</sup>.
- 14 A-1: 12.500 m<sup>2</sup>
- 14 A: 4.710,41 m<sup>2</sup>

La parcela 14-B tiene forma de L irregular con los lados rectos de mayor longitud orientados a norte y oeste, siendo alineaciones a viario público. Linda por el norte con la Calle de Perdiguera, linda por el este con la Avenida del Monte Valdelatas, y al sur con las parcelas 14-A1 y 14A m. Linda por el oeste con la Calle de Peñalara.

La parcela 14-A1 tiene forma rectangular irregular con los lados rectos de mayor longitud orientados a este y oeste. Linda por el norte con la parcela 14B en una recta de 81,70 m, linda por el este con la Avenida del Monte Valdelatas, y al sur con la calle de El Yelmo. Linda por el oeste con la parcela 14A y la parcela 14B.

La parcela 14-A tiene forma de cuadrado irregular. Linda por el norte con la parcela 14B, linda por el este con la parcela 14-A1, al sur con la calle de El Yelmo. Linda por el oeste con la calle de Peñalara.

#### TOPOGRAFÍA:

Topográficamente, el terreno presenta una inclinación importante. La inclinación mayor va desde la esquina noreste de la parcela 14B, punto más bajo, con 664,92 msnm, al punto más alto, zona sur, en la parcela 14-A-1 con 679,80 msnm con una diferencia total de nivel de 14,88 metros.

## **5. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.**

La parcela se sitúa en el sector denominado Valdelacasa correspondiente a los terrenos situados al oeste del término municipal de Alcobendas, en la provincia de Madrid, junto al parque de Valdelatas. La parcela nº14 se encuentra en el centro-sur del sector.

Está calificada por el Plan Parcial del Sector SUS-A4-Valdelacasa con el Artículo 36 Clave de Zona terciaria en grado 1º. Dentro de esta clasificación, el Plan Parcial para la parcela nº14 en el punto 8 c) del artículo 36 especifica que se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante especificaciones en altura (un máximo de cien metros) a través de un Estudio de Detalle.

## **6. ESTADO ACTUAL.**

La parcela se encuentra vacía y libre de edificación. Su topografía es la que se representa en el plano topográfico I.02 A adjunto al presente Estudio de Detalle.

## **7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El artículo 17 de las Normas e Instrucciones Urbanísticas y El Plan Parcial del sector SUS-A4-Valdelacasa, en el art. 36 de sus Ordenanzas Regulatoras, remite a la necesidad de la redacción de este Estudio de Detalle para la parcela nº14 para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros).

## **8. ESTRUCTURA PROPIEDAD**

La parcela 14 se reparcela en 3 fincas. Los afectados incluidos dentro del ámbito del Estudio de Detalle son, por tanto:

Parcela 14B: PADEO ITG, S.L.U. con CIF: B88617584 con domicilio en la Calle Serrano, 41 CP. 28001, Madrid.

Parcela 14A-1: GRUPO INMOBILIARIO DELTA S.A. / A28964906 / Avda. de la Vega 1 Edif. 3 Planta 4 28108, Madrid.

Parcela 14A-RESTO: AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS / P2800600E/ PZ MAYOR 1, 28100, Madrid.

## **9. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

El presente Estudio de Detalle sobre la Manzana 14 no adaptará las alineaciones y rasantes, que se mantienen con la misma definición que establece el Plan Parcial. Su objeto, por tanto, se limita a ordenar las alturas de la nueva edificación y estudio de volúmenes exclusivamente de la Manzana 14 sin alterar las condiciones iniciales de las parcelas colindantes.

La propuesta desarrollada por el Estudio de Detalle ordena la altura máxima de los mismos y la separación mínima entre edificaciones.

El Estudio de Detalle también ordena, justificando el cumplimiento de los retranqueos y separaciones que marca la normativa urbanística.

La urbanización, edificación y ordenación de los espacios libres será objeto de proyecto con el que se solicitará la licencia de obras de las diferentes parcelas.

Como se desprende de la propuesta, el Estudio de Detalle mantiene la edificabilidad máxima (49.911,73 m<sup>2</sup>c) previstos por el Plan Parcial, así como la ocupación y el resto de parámetros establecidos por el Plan Parcial, cumpliendo así las condiciones limitativas que la Ley del Suelo establece para esta figura de planeamiento.

## **10. POSICIÓN Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.**

**Altura de la edificación** se define en el Estudio de Detalle:

-Se define una altura máxima de la edificación de 100 metros, tomando como base de medición el nivel de terreno natural en cada punto.

- Retranqueos de las edificaciones: En relación con las calles públicas y los linderos de parcelas la normativa (art 36, punto 8.g) de las Ordenanzas del Plan Parcial) establece un retranqueo mínimo de 10 m respecto a la alineación oficial del borde de parcelas de la Avda. de Valdelaparra y a la Avda. del monte de Valdelatas. Un retranqueo mínimo de 10 metros de respecto a la alineación oficial de borde de parcelas. Y Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 10 metros.

- La separación H entre edificios de diferentes parcelas se medirá sobre perpendicular a las fachadas en el punto más desfavorable y a partir de los máximos salientes de la edificación, a excepción de los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a 1,00 metro. Dicha separación se será igual o superior a la altura del edificio(H) medida a la línea de retranqueo obligatoria de la parcela contigua, según el artículo 7. de la Ordenanza de la Edificación de Alcobendas.

**11. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.**

MANZANA 14 DEL P.P. SUS-A4-VALDELACASA-ACLOBENDAS		ESTUDIO DE DETALLE
ORDENANZA	ARTICULO 36. CLAVE Terciaria (T) Grado 1º	ARTICULO 36. CLAVE Terciaria (T) Grado 1º
SUPERFICIE	41.593,00 m2	41.593,00 m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	49.911,73 m2	49.911,73 m2
TIPOLOGÍA	TERCIARIO CLASE A - HOTELERO	TERCIARIO CLASE A - HOTELERO
ALTURA MÁXIMA	22 metros y 5 plantas (100 metros mediante ED)	100 metros
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	H a edificios existentes (Siendo H la altura de cornisa edificio) Art.7 ORDENANZAS DE EDIFICACION, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	H a la línea de retranqueo de 10m de la parcela colindante y art.7 de la Ordenanza de Edificación
DESTINO	PRIVADO	PRIVADO

En Madrid a 28 de julio de 2021



Patricia Martínez Fernández

Arquitecto col. Nº:15.120 COAM

**ANEXO 1**

**FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**





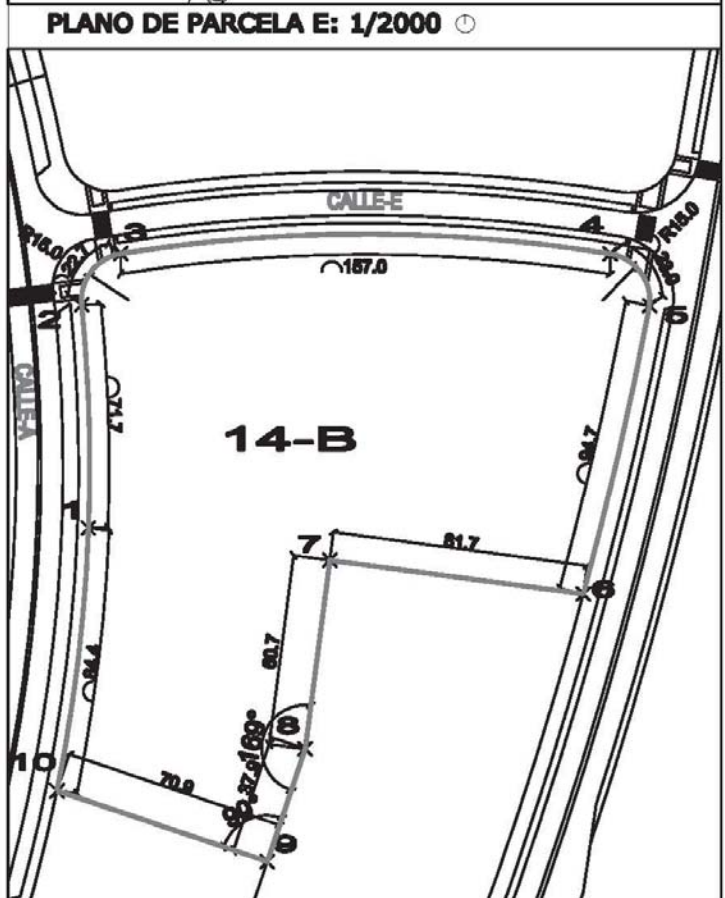
**Proyecto de Reparcelación  
Voluntaria  
Sector Valdelacasa  
Finca Resultante**

CODIGO DE USO	DENOMINACION
T-1º	14-B

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS	
M <sup>2</sup> parcela	24.382,59 m2s
Unidades de Aprovechamiento	52.666,3926 u.a
M <sup>2</sup> Edificables Total	29.259,1070 m2c



COORDENADAS PUNTOS	
Punto 1	X: 444.077,26 Y: 4.487.017,85
Punto 2	X: 444.075,03 Y: 4.487.089,48
Punto 3	X: 444.087,57 Y: 4.487.105,80
Punto 4	X: 444.243,86 Y: 4.487.105,72
Punto 5	X: 444.256,33 Y: 4.487.088,11
Punto 6	X: 444.238,26 Y: 4.486.996,83
Punto 7	X: 444.154,27 Y: 4.487.007,62
Punto 8	X: 444.146,42 Y: 4.486.947,43
Punto 9	X: 444.134,33 Y: 4.486.911,51
Punto 10	X: 444.067,17 Y: 4.486.934,13



NORMATIVA REGULADORA	
Uso característico	Terciario
Usos permitidos limitaciones artículo 36 del Plan Parcial	Terciario Dotacional
Normativa específica	Ordenanza T-1º del Plan Parcial SUS A-4 "Valdelacasa"
Planeamiento sectorial	Plan Parcial SUS A-4 "Valdelacasa"
Planeamiento General	Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas

DESCRIPCION DE LA PARCELA
Parcela Urbana en el sector SUS A-4 "Valdelacasa" del municipio de Alcobendas, con una superficie de 24.382,59 m2. Linda:Norte, con la calle de Perdiguera; Este con la Avenida del Monte de Valdelatas y parcela 14-A1; Sur con las parcelas 14-A; y al Oeste con la calle de Peñalara.

**Proyecto de Reparcelación Voluntaria Sector Valdelacasa**  
Finca Resultante

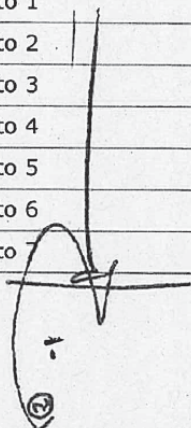
CODIGO DE USO	DENOMINACION
T-1º	14-A

**DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

M <sup>2</sup> parcela	4.710,41 m <sup>2</sup> s
Unidades de Aprovechamiento	10.174,4874 u.a
M <sup>2</sup> Edificables Total	5.652,4930 m <sup>2</sup> c

**COORDENADAS PUNTOS**

Punto 1	X: 444.110,57 Y: 4.486.840,91
Punto 2	X: 444.073,20 Y: 4.486.853,51
Punto 3	X: 444.068,84 Y: 4.486.858,72
Punto 4	X: 444.058,84 Y: 4.486.880,34
Punto 5	X: 444.056,45 Y: 4.486.891,18
Punto 6	X: 444.067,51 Y: 4.486.935,79
Punto 7	X: 444.134,87 Y: 4.486.913,11



**NORMATIVA REGULADORA**

Uso característico	Terciario
Usos permitidos limitaciones artículo 36 del Plan Parcial	Terciario Dotacional
Normativa específica	Ordenanza T-1º del Plan Parcial SUS A-4 "Valdelacasa"
Planeamiento sectorial	Plan Parcial SUS A-4 "Valdelacasa"
Planeamiento General	Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas

**DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA**

Parcela Urbana en el sector SUS A-4 "Valdelacasa" del municipio de Alcobendas, con una superficie de 4.710,41 m<sup>2</sup>. Linda:Norte, con la parcela 14-B;Este con la Parcela 14-A1 ;Sur con la calle del Yelmo; y al Oeste con la calle de Peñalara.

**PLANO DE SITUACION E:1/20000**



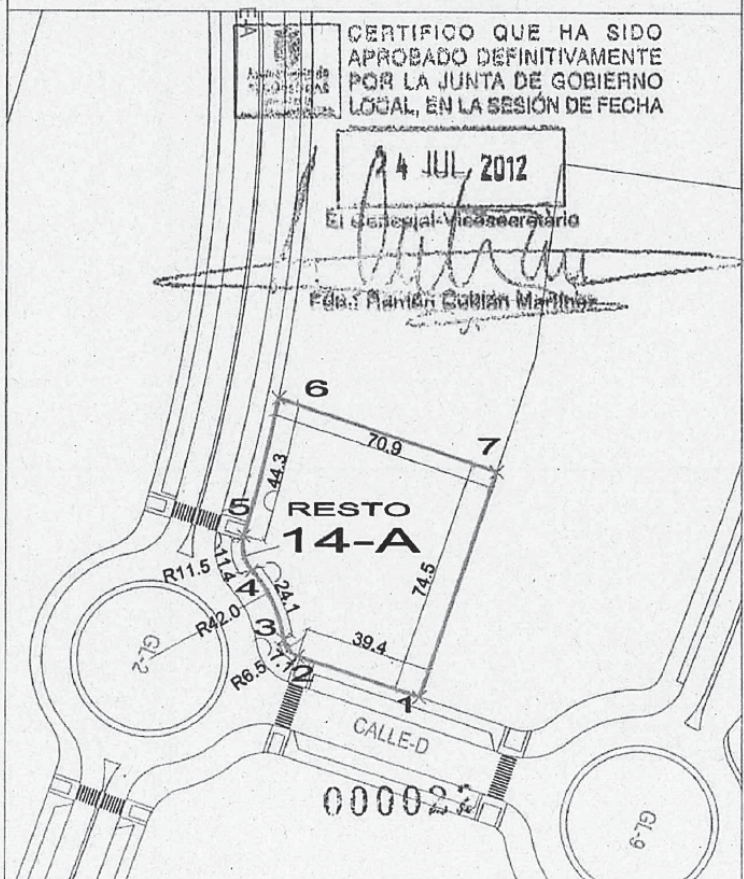
CERTIFICO QUE HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, EN LA SESIÓN DE FECHA

1º MAY 2012

El Concejal Secretario,

Fdo.: Pablo Juan Salazar Gordon

**PLANO DE PARCELA E: 1/2000**



CERTIFICO QUE HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, EN LA SESIÓN DE FECHA

24 JUL, 2012

El Concejal-Vicesecretario

Fdo.: Ramón Collán Martínez

RESTO 14-A

CALLE-D

000022

**ANEXO 2**

**FICHA CATASTRAL**





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

Referencia catastral: 4169901VK4846N0001MG

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
AV MONTE VALDELATAS 24 VALDELACASA 14-B  
28108 ALCOBENDAS [MADRID]

**Clase:** URBANO

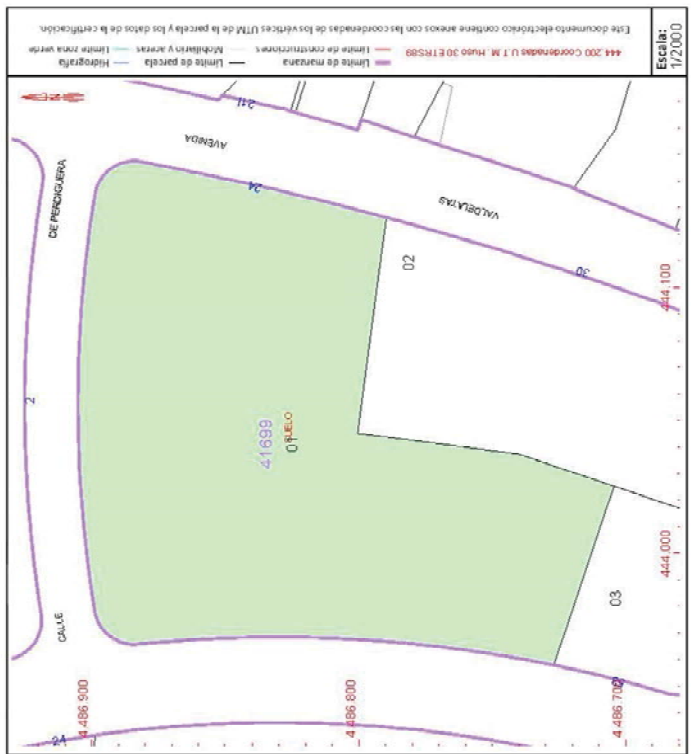
**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 24.405 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



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



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

Referencia catastral: 4169902VK4846N00010G

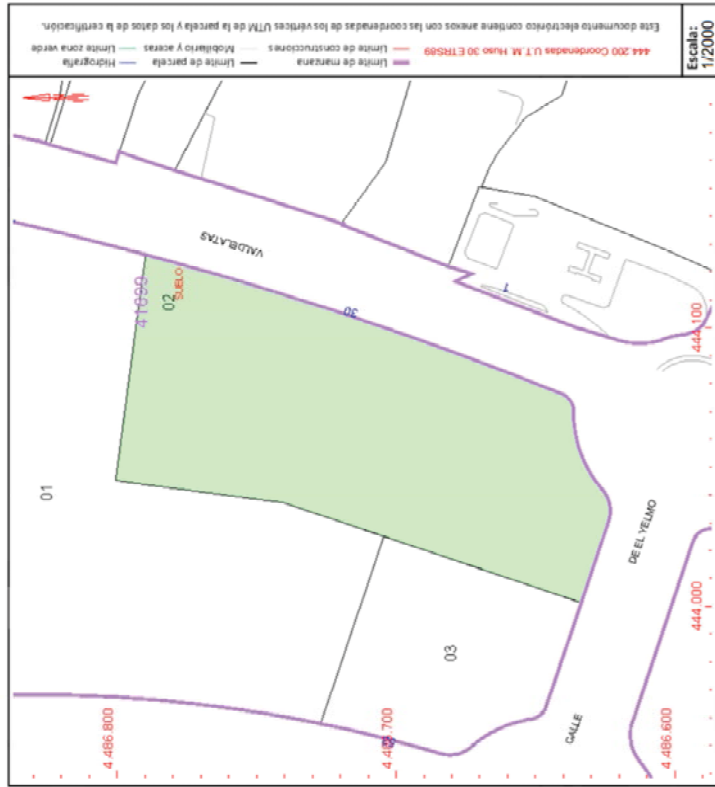
### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
AV MONTE VALDELATAS 30 VALDELACASA  
28108 ALCOBENDAS [MADRID]

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

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 12.476 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 4169903VK4846N0001KG

#### PARCELA

Superficie gráfica: 4.711 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL PEÑALARA DE 53 VALDELACASA 14-A  
28108 ALCOBENDAS [MADRID]

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

Este documento electrónico contiene enlaces con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.  
444 050 Coordenada UTM X  
444 050 Coordenada UTM Y  
444 050 Coordenada UTM Z  
444 050 Coordenada UTM W  
444 050 Coordenada UTM V  
444 050 Coordenada UTM X  
444 050 Coordenada UTM Y  
444 050 Coordenada UTM Z  
444 050 Coordenada UTM W  
444 050 Coordenada UTM V

Escala: 1/1000

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





**ANEXO 3**

**NOTA REGISTRAL**



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

**MOMENTUM REAL ESTATE SL**

con DNI/CIF: B85572949



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F21HN78P3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

---

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

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

Fecha Emisión:  
CUATRO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
Solicitante:  
MOMENTUM REAL ESTATE SL  
Causa del interés legítimo:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

SE ADVIERTE QUE LA INFORMACIÓN REGISTRAL QUE CONSTA A CONTINUACIÓN SOLO PODRÁ SER UTILIZADA PARA LA FINALIDAD ALEGADA EN LA SOLICITUD DE ESTA NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

FINCA DE ALCOBENDAS Nº: 67514 de ALCOBENDAS  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28134000425146

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcela denominada 14-B, situada en la Avenida del Monte de Valdelatas número veinticuatro, en el sector Valdelacasa del término municipal de Alcobendas, con una superficie de veinticuatro mil trescientos ochenta y dos con cincuenta y nueve metros cuadrados, siendo su edificabilidad de veintinueve mil doscientos cincuenta y nueve con mil setenta metros cuadrados. Linda: Norte, con la calle de Perdiguera, antes calle E; Este, con la Avenida del Monte de Valdelatas; Sur, con las parcelas 14-A y 14-A1; y Oeste, con la calle de Peñalara, antes calle A. Uso característico: Terciario.  
REFERENCIA CATASTRAL: 4169901VK4846N0001MG.

OBSERVACIONES:

No se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO URBANISTICO VALDELACASA	V83571232	1272	1174	106	1
- 100,00% del pleno dominio, por título de reparcelación, como consecuencia de la modificación puntual número 4 del Plan Parcial del sector Valdelacasa.					

CARGAS POR PROCEDENCIA

\*\* Esta finca se encuentra, por procedencia de la finca matriz, registral número 65.331 del Municipio de Alcobendas, SUJETA a la liquidación que proceda del impuesto.

\*\* Esta finca se encuentra, por subrogación real de las fincas registrales 65.387 y 65.411, parcelas iniciales números 7 y 14-B, respectivamente, SUJETA a los siguientes derechos de reversión: 1. Al que resulta de la inscripción 8ª de la finca registral 1.820, de la que trae causa una participación indivisa de cuatro enteros una centésima por ciento de la finca 65.387, en virtud de las actas de ocupación y pago de las fincas afectadas por el &#8220;Proyecto de Delimitación y Expropiación del Sector Valdelacasa.&#8221;; 2. Al que resulta de la inscripción 1ª de la finca registral 65.256, de la que trae causa una participación indivisa de un entero once centésimas por ciento de la finca 65.411, en virtud de las actas de ocupación y pago motivadas por la expropiación para la construcción de la Escuela Superior de Ingenieros Industriales de Madrid. 3. Al que resulta de la inscripción 1ª de segregación y expropiación de la finca registral 50.513, en virtud de las actas de ocupación y pago de las fincas afectadas por las obras del &#8220;Proyecto de Vía Perimetral del Polígono Industrial de Alcobendas, Tramo II.&#8221;; de la que procede por segregación la finca 65.321 y, de la que trae causa a su vez una participación indivisa de setenta centésimas por ciento de la finca 65.411.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

Número 447 del Diario 63 de fecha 25/03/2021.

Se presenta una copia electrónica de la escritura remitida **TELEMÁTICAMENTE** por la Notaría de "DON CARLOS PÉREZ RAMOS", que tuvo entrada en esta oficina en el día de hoy, a las catorce horas y cincuenta y un minutos, otorgada en MADRID el día veinticinco de Marzo del año dos mil veintiuno, ante el Notario DON CARLOS PÉREZ RAMOS, número de protocolo 1097/2.021, por la que "CONSORCIO URBANISTICO VALDELACASA" VENDE a "PADEO ITG SLU", la finca registral número 67514, Parcela denominada 14-B, situada en la Avenida del Monte de Valdelatas número veinticuatro.

Número 451 del Diario 63 de fecha 26/03/2021.

REMITIDA **TELEMATICAMENTE**, fuera del horario de presentación, por la Notaría de "DON CARLOS PÉREZ RAMOS", una copia electrónica de la escritura que tuvo entrada en esta oficina en el día de hoy, a las ocho horas y doce minutos, y se presenta a las nueve horas del día de hoy, otorgada en MADRID el día veinticinco de Marzo del año dos mil veintiuno, ante el Notario DON CARLOS PÉREZ RAMOS, número de protocolo 1098/2.021, por la que la sociedad "PADEO ITG SLU" CONSTITUYE HIPOTECA sobre la finca registral número 67.514, Parcela denominada 14-B, situada en la Avenida del Monte de Valdelatas número veinticuatro, a favor de "ENIV, S.A.R.L.", en garantía de un préstamo de CINCUENTA MILLONES CIENTO MIL EUROS de principal, intereses, costas y gastos correspondientes.

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

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

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, &#8220;RGPD&#8221;), queda informado:

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

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

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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD):

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

---

[www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

#### ADVERTENCIAS

---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



---

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100121247853  
Huella: 06e0f788-30ea59bf-f7455ace-ad050a58-7066a37a-95ee7091-db43819a-d3983cc8

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

**MOMENTUM REAL ESTATE SL**

con DNI/CIF: B85572949



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F21HQ19H9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

---

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

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

Fecha Emisión:  
CUATRO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

Solicitante:  
MOMENTUM REAL ESTATE SL

Causa del interés legítimo:  
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

**SE ADVIERTE QUE LA INFORMACIÓN REGISTRAL QUE CONSTA A CONTINUACIÓN SOLO PODRÁ SER UTILIZADA PARA LA FINALIDAD ALEGADA EN LA SOLICITUD DE ESTA NOTA SIMPLE INFORMATIVA.**

FINCA DE ALCOBENDAS Nº: 65514 de ALCOBENDAS  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28134000408637

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

URBANA: PARCELA 14-A1. Solar. Parcela urbana situada en el Sector SUS A-4 Valdelacasa del municipio de Alcobendas, en la Avenida Monte Valdelatas, número treinta, con una superficie de doce mil quinientos metros cuadrados de suelo, siendo su edificabilidad de quince mil metros cuadrados &#8211;Uso terciario, Grado I oficinas-. Es la parcela 14-A1. Norte, formando una recta de 81,70 metros, con la parcela 14-B, señalada en la actualidad con el número veinticuatro de la Avenida Monte Valdelatas; Este, con la Avenida del Monte Valdelatas; Sur, con calle B, hoy denominada calle De El Yelmo y Oeste, formando una línea quebrada de 112,35 metros y 60,69 metros, siendo el ángulo entre ambas de 168,97 grados, con la parcela 14-A de la que se segregó, hoy por el Oeste linda con la parcela 14-A, señalada con el número cincuenta y tres de la calle Peñalara, y con la parcela 14-B, señalada como ya se indicó, con el número veinticuatro de la Avenida del Monte Valdelatas. REFERENCIA CATASTRAL: 4169902VK4846N0001OG.

**OBSERVACIONES:**

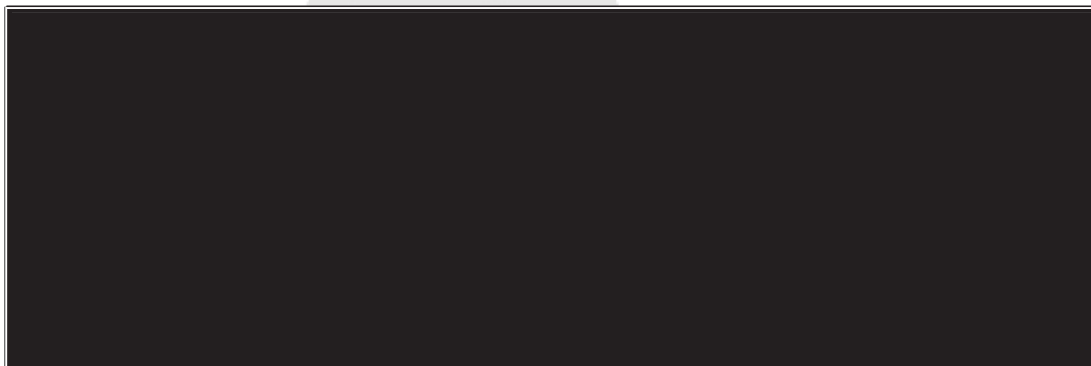
No se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO ALTA
GRUPO INMOBILIARIO DELTA SA	A28964906	1232	1134	204 1

-100,00 del pleno dominio, por título de cesión de derechos en ejecución de sentencia.

Formalizada en escritura otorgada el día veintiocho de septiembre del año dos mil nueve, ante la Notario de Alcobendas doña Pilar M. Ortega Rincón, número 839 de protocolo.







**ADVERTENCIAS**

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 0212100121261029  
Huella: 09574495-79709770-4a972f91-ed0a1ac1-fe815a0d-cc2bbb47-cebce401-25ba7ad2



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

**MOMENTUM REAL ESTATE SL**

con DNI/CIF: B85572949



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F21HP71P4

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:  
**CUATRO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO**  
Solicitante:  
**MOMENTUM REAL ESTATE SL**  
Causa del interés legítimo:  
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

**SE ADVIERTE QUE LA INFORMACIÓN REGISTRAL QUE CONSTA A CONTINUACIÓN SOLO PODRÁ SER UTILIZADA PARA LA FINALIDAD ALEGADA EN LA SOLICITUD DE ESTA NOTA SIMPLE INFORMATIVA.**

**FINCA DE ALCOBENDAS Nº: 67512 de ALCOBENDAS**  
**CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28134000425139**

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

**URBANA:** Parcela denominada 14-A, situada en la calle de Peñalara número cincuenta y tres, en el sector Valdelacasa del término municipal de Alcobendas, con una superficie total de cuatro mil setecientos diez con cuarenta y un metros cuadrados, siendo su edificabilidad de cinco mil seiscientos cincuenta y dos con cuatro mil novecientos treinta metros cuadrados. Linda: Norte, con la parcela 14-B; Este, con la parcela 14-A1; Sur, con la calle del Yelmo, antes calle D; y Oeste, con la calle de Peñalara, antes calle A. Uso característico: Terciario. **REFERENCIA CATASTRAL: 4169903VK4846N0001KG.**

**OBSERVACIONES:**  
No se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

**TITULARIDADES**

<b>NOMBRE TITULAR</b>	<b>N.I.F.</b>	<b>TOMO</b>	<b>LIBRO</b>	<b>FOLIO</b>	<b>ALTA</b>
<b>AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS</b>		<b>P2800600E</b>	<b>1272</b>	<b>1174</b>	<b>101 1</b>

- 100,00% del pleno dominio, afectada al patrimonio municipal del suelo, por título de reparcelación, como consecuencia de la modificación puntual número 4 del Plan Parcial del sector Valdelacasa.

Practicada mediante Certificación Administrativa expedida el día veinte de enero de dos mil catorce, por don Celestino Olivares Martín, Director General de la Oficina de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcobendas, con el Visto Bueno del Primer Teniente de Alcalde, don Ramón Cubián Martínez, compulsada y conforme bajo la firma de don Juan Luis Alvarez Antolínez, Director General de Urbanismo y Obras del Ayuntamiento de Alcobendas.

**CARGAS POR PROCEDENCIA**





<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100121257154  
Huella: c1133f33-898b2a4c-7d261b36-56cf21ed-2c1a57bb-6fefa227-bec0a3b3-901246b4



**ANEXO 4**

**PLAN PARCIAL SECTOR SUS-A4-VALDELACASA-ALCOBENDAS**





## **ARTÍCULO 17 ESTUDIOS DE DETALLE.**

Los estudios de Detalle tendrán en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Plan Parcial.

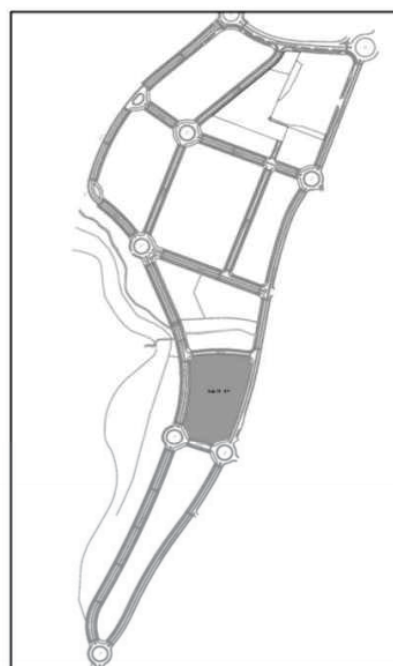
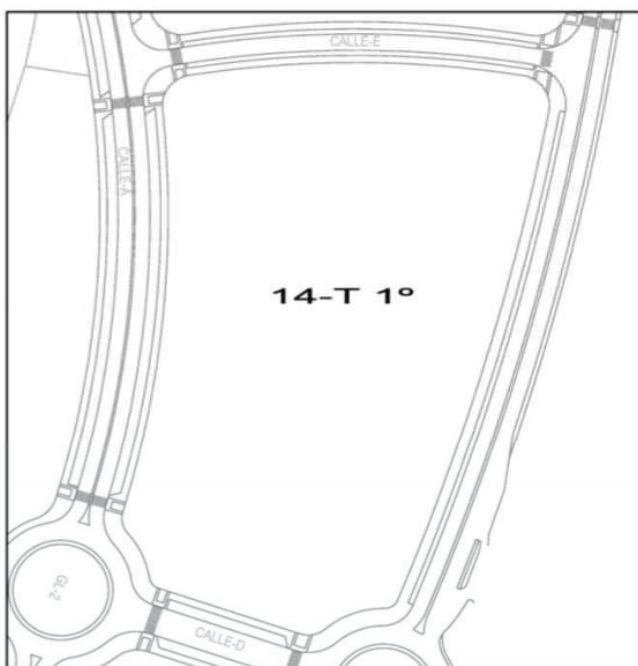
Someterán las condiciones de su redacción y tramitación a las que establezca la Ley del Suelo.

Su redacción será preceptiva cuando se pretenda modificar determinaciones sobre línea exterior de edificación, alineaciones y definición de sólido capaz, fijadas por el Plan Parcial.

Además, el presente Plan Parcial remite de forma específica el ámbito de la parcela 14 a desarrollar a través de un Estudio de Detalle según las instrucciones de la ficha específica, en el supuesto de ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura.

ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA 14. TERCIARIO - OFICINAS	E.D.1
--	-------

<p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenación singular de los volúmenes edificables mediante tipología en altura.</li> <li>- Posibilitar la creación de nuevos hitos urbanos en el sector mediante el desarrollo de una tipología arquitectónica de torre.</li> </ul>
---



<p><b>INSTRUCCIONES BÁSICAS</b></p> <p><b>CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACION VOLUMETRICA.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Altura máxima total de la edificación:</b> la altura total máxima medida desde la rasante circundante a la edificación no superará los 100 metros.</li> <li>- <b>Altura máxima de cornisa y número de plantas:</b> No se establece la altura máxima de cornisa (cara inferior del último forjado de la última planta de uso característico o permitido), ni número de plantas.</li> </ul> <p>Por encima de la altura máxima de cornisa y sin sobrepasar la altura máxima total sólo podrán disponerse elementos que conformen la coronación del edificio, depósitos, instalaciones, conductos, chimeneas, antenas de los sistemas de telefonía y telecomunicación, paneles de captación de energía solar, elementos lumínicos de posición, muestras publicitarias de coronación, en su caso, y/o elementos similares. Estas superficies no computarán a efectos de edificabilidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Construcciones por encima de la altura máxima total:</b> no se admitirán construcciones por encima de la altura máxima total.</li> <li>- <b>Superficie edificada por planta:</b> De la superficie edificada por planta no se computarán las plantas técnicas, las denominadas zonas refugio, que sirvan exclusivamente para dar descanso a las personas que evacuan el edificio desde plantas superiores, y los espacios destinados a vías de evacuación vertical que superen el número mínimo exigible.</li> <li>- <b>Fachadas:</b> Se podrá construir el cerramiento mediante técnicas de fachadas ventiladas o dobles fachadas, considerándolas como un doble plano de cerramiento continuo en toda su longitud y altura, paralelos entre sí o no, y con una distancia de separación máxima entre ambos planos de 2 metros. El espacio existente en cada planta entre ambas fachadas, sin permanencia habitual de personas, no será computado a los efectos de edificabilidad.</li> </ul>
---

## **ARTÍCULO 36 CLAVE DE ZONA TERCIARIA (T).**

### **1. Ámbito y características**

Comprende las parcelas de suelo. grafiadas en el Plano de Ordenación nº2 del Plan Parcial Calificación y Regulación de los Usos del Suelo como Terciario, código T.

Grados:

Se establece un único grado, que a

continuación se relaciona. Grado 1º: Oficinas

### **2. Tipología edificatoria**

Edificación aislada, resultante de aplicar las determinaciones de estas Normas.

### **3. Obras permitidas**

Las previstas en el epigrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas y la Ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones del 26 de octubre de 2004

### **8. Intensidad de uso**

- a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano de Ordenación 3 "Aprovechamientos" y según el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.
- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº4 *Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento*, del presente Plan Parcial, con las precisiones que

en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

c) Altura de la edificación y número de plantas:

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y 5 plantas.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un Estudio de Detalle.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4º, Normas Generales de Uso de las Normas

Urbanísticas del Plan General y la Ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones.

d) Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 4.000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 50 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 50 metros.

e) Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento".

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos con viario o espacio libre público, tal y como establece el plano nº4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento", y de 10 metros a los linderos con otras parcelas edificables.

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberá respetar las distancias en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº4. "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento", y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un Estudio de Detalle. En este supuesto el Estudio de Detalle fijará la separación entre edificaciones.

g) Retranqueos

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas a la Avda. de Valdelaparra y a la Avda. del Monte de Valdelatas.

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 10 m.

### **I. Condiciones estéticas y constructivas.**

El espacio libre privado deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.

- a) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

### **II. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación**

La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m<sup>2</sup> edificables. Sobre rasante tan sólo se podrá resolver el 20% de la dotación obligatoria, cumpliendo la condición de ajardinamiento y plantación de arbolado.

**ANEXO 5**

**ORDENANZA DE LA EDIFICACION DE ALCOBENDAS**





## **Artículo 7. Separación entre edificaciones.**

Es la dimensión que separa a sus fachadas, estén sobre la misma parcela, en parcelas colindantes o separadas por un vial o espacio libre.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Las separaciones se medirán sobre perpendicular a las fachadas en el punto más desfavorable y a partir de los máximos salientes de la edificación, a excepción de los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a 1,00 metro a partir de una altura de 2 plantas.

Estas condiciones serán de aplicación con carácter general, salvo que las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan criterios particulares.

### 1. Posición relativa a la edificación colindante.

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H) de cornisa, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes, salvo que las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan criterios particulares.

En las zonas con uso característico industrial las edificaciones deberán guardar exclusivamente como separación a linderos con otras parcelas, la que resulte de aplicar los retranqueos establecidos en el grado correspondiente.

### 2. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de 4,00 metros.

#### 2.1. Reducción de la separación mínima.

Podrá reducirse el valor de la separación entre edificaciones hasta la tercera parte de su altura de cornisa ( $H/3$ ) con un mínimo de 4,00 metros en los casos siguientes:

d) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean con carácter permanente paramentos ciegos.

- e) Cuando todos los huecos en ambas fachadas correspondan con carácter permanente a piezas no habitables.
- f) Cuando no exista solape entre las construcciones.

Cuando el solape entre las directrices de los bloques de edificación tenga en planta una dimensión inferior a 12,00 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta la mitad de la altura del bloque más alto ( $H/2$ ) con un mínimo de 4,00 metros.

En las zonas con uso característico industrial la separación entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a 6,00 metros, cuando la altura del más alto sea mayor o igual a 6,00 metros y no se encuentre dentro de los supuestos regulados en los apartados a) b) y c).

### 3. Vacíos compositivos.

Cuando en la composición del volumen edificado se efectúen aperturas espaciales de carácter compositivo transversales a la directriz de los bloques de edificación, la distancia entre sus paramentos será libre, no pudiendo abrir sobre ellas huecos que resuelvan las condiciones de ventilación o iluminación de ninguno de los espacios habitables de la edificación, pero si la de aquellos que las complementen. En este último caso la distancia entre paramentos será de 3,00 metros.

Los casos especiales (bloques de planta irregular, curvos, etc.) se resolverán por el Ayuntamiento aplicando el espíritu de protección de luces, vistas y soleamiento.

**ANEXO 6**

**DECLARACIÓN DE TÉCNICO COMPETENTE**



## DECLARACIÓN DE TÉCNICO COMPETENTE

### 1.- Datos personales

*Nombre y apellidos del autor del proyecto* PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ

### 2.- Datos profesionales

*Domicilio profesional* C/ Orense 58, 4º, 28020 Madrid  
*Teléfono* 91 572 22 59  
*Email* [patricia.martinez@momentumreim.com](mailto:patricia.martinez@momentumreim.com)  
*Titulación académica* Arquitecto superior  
*Especialidad académica en caso de tenerla*  
*Colegio profesional al que pertenece* Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid  
*Domicilio del colegio (telf., e-mail y web)* C/Hortaleza 63, 28004, Madrid, España. Tlf. 915 951500.  
Web. [www.coam.org](http://www.coam.org).

### 3.- Identificación del proyecto que se presenta

*Clase de proyecto (básico, instalaciones...)* Estudio de Detalle  
*Título del proyecto* Estudio de Detalle de Manzana 14 del Plan Parcial Sector SUS-A4-Valdelacasa, Alcobendas, Madrid  
*Promotor o propietario de la obra:* PADEO ITG, S.L.U. - CIF: B88617584  
*Fecha de proyecto* Julio de 2021

Declaro bajo mi responsabilidad que todos los datos son ciertos y que, al día de la fecha poseo la titulación necesaria para llevar a cabo el trabajo profesional consistente en Estudio de Detalle de la Manzana 14 del Plan Parcial Sector SUS-A4-Valdelacasa, Alcobendas, Madrid para lo que estoy dada de alta en el Colegio Profesional de Arquitectos de Madrid con sede en calle Hortaleza 63 de Madrid y no estoy inhabilitada ni administrativa ni judicialmente para el ejercicio de la profesión.

Lo que declaro en Madrid, 28 de julio de 2021.

Firmado:



El Arquitecto  
PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ (COAM 15120)



**ANEXO 7**

**MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO**





### **Justificación a la normativa sobre impacto de género.**

Teniendo en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad y con el objetivo de tender a la construcción de una ciudad igualitaria, es importante favorecer la relación entre la edificación y el espacio público, con objeto de mejorar la percepción de seguridad y vitalidad del espacio público próximo al edificio.

Para ello, en el proyecto incorporará las siguientes determinaciones:

- a) Se deben evitar fachadas ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas generando una vigilancia informal, también el diseño del edificio debe facilitar dicha vigilancia natural tanto de día como de noche, dado que la permeabilidad del espacio público crea la posibilidad de un control social del mismo desde el ámbito privado que influye positivamente en la percepción de seguridad de viandantes, especialmente de la población más vulnerable en cuestión de seguridad en el espacio público, como puede ser actualmente el caso de la infancia, adolescencia, así como mujeres de diferentes edades, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.
- b) Proponer cerramientos más transparentes que permitan a los usuarios disfrutar de un paisaje urbano agradable y ameno, incentivando los modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta).
- c) Fomentar la naturalización de los retranqueos para que la vegetación situada en el interior de la parcela pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto isla de calor durante el verano.
- d) Evitar el cierre mediante elementos ciegos de los accesos que dan paso al edificio sin fachada a vía pública, garantizando visibilidad de estos desde y hacia los accesos del edificio. Además de diseñar los espacios comunes de las urbanizaciones en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, fomentando las redes sociales y de cuidado compartido.
- e) Diseñar la iluminación para que tanto en espacios públicos/comunitarios, como privados, no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida.

### Conclusión:

No existe impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género. El Estudio de detalle y la limitación de la altura de edificación no incide en la identidad de género, ni a la integración del principio de igualdad y no discriminación, por razón de identidad de género o expresión de género (Ley 2/2016, de 29 marzo, de Identidad y Expresión de Género de Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid)

**Justificación a la normativa sobre impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.**

Teniendo en cuenta la perspectiva de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual en el diseño de la ciudad y con el objetivo de tender a la construcción de una ciudad igualitaria, es importante favorecer la relación entre la edificación y el espacio público, con objeto de mejorar la percepción de seguridad y vitalidad del espacio público próximo al edificio.

Para ello, el proyecto incorporará las siguientes determinaciones:

- a) Se deben evitar fachadas ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas generando una vigilancia informal, también el diseño del edificio debe facilitar dicha vigilancia natural tanto de día como de noche, dado que la permeabilidad del espacio público crea la posibilidad de un control social del mismo desde el ámbito privado que influye positivamente en la percepción de seguridad de viandantes, especialmente de la población más vulnerable en cuestión de seguridad en el espacio público, como puede ser actualmente el caso de la infancia, adolescencia, así como mujeres de diferentes edades, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.
- b) Proponer cerramientos más transparentes que permitan a los usuarios disfrutar de un paisaje urbano agradable y ameno, incentivando los modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta).
- c) Fomentar la naturalización de los retranqueos para que la vegetación situada en el interior de la parcela pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto isla de calor durante el verano.
- d) Evitar el cierre mediante elementos ciegos de los accesos que dan paso al edificio sin fachada a vía pública, garantizando visibilidad de estos desde y hacia los accesos del edificio. Además de diseñar los espacios comunes de las urbanizaciones en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, fomentando las redes sociales y de cuidado compartido.
- e) Diseñar la iluminación para que tanto en espacios públicos/comunitarios, como privados no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida.

Conclusión:

El Estudio de detalle y la limitación de la altura de edificación tampoco afecta a la

LGTBifobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual de la del 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral.

Por consiguiente, no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto la aplicación del Estudio de detalle no puede dar lugar a ningún tipo de discriminación por la citada materia.

**Justificación a la normativa sobre impacto de infancia y adolescencia y de familia en el presente Estudio de Detalle.**

Teniendo en cuenta la perspectiva de impacto de infancia y adolescencia y de familia en el diseño de la ciudad y con el objetivo de tender a la construcción de una ciudad igualitaria, es importante favorecer la relación entre la edificación y el espacio público, con objeto de mejorar la percepción de seguridad y vitalidad del espacio público próximo al edificio.

Para ello, el proyecto incorporará las siguientes determinaciones:

a) Se deben evitar fachadas ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas generando una vigilancia informal, también el diseño del edificio debe facilitar dicha vigilancia natural tanto de día como de noche, dado que la permeabilidad del espacio público crea la posibilidad de un control social del mismo desde el ámbito privado que influye positivamente en la percepción de seguridad de viandantes, especialmente de la población más vulnerable en cuestión de seguridad en el espacio público, como puede ser actualmente el caso de la infancia, adolescencia, así como mujeres de diferentes edades, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.

b) Proponer cerramientos más transparentes que permitan a los usuarios disfrutar de un paisaje urbano agradable y ameno, incentivando los modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta).

c) Fomentar la naturalización de los retranqueos para que la vegetación situada en el interior de la parcela pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto isla de calor durante el verano.

d) Evitar el cierre mediante elementos ciegos de los accesos que dan paso al edificio sin fachada a vía pública, garantizando visibilidad de estos desde y hacia los accesos del edificio. Además de diseñar los espacios comunes de las urbanizaciones en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, fomentando las redes sociales y de cuidado compartido.

e) Diseñar la iluminación para que tanto en espacios públicos/comunitarios, como privados, no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida.

Conclusión:

No existe afección del Estudio de detalle y la limitación de la altura de edificación en la infancia y a la adolescencia.

### **Justificación a la normativa de accesibilidad universal.**

Teniendo en cuenta la necesidad de prevenir que ninguna persona quede excluida tanto física como funcionalmente del acceso a ningún área por motivo de discapacidad o edad avanzada y siguiendo las exigencias del código técnico en materia de accesibilidad; afectando esto en el diseño de la ciudad y con el objetivo de tender a la construcción de una ciudad igualitaria, es importante favorecer la relación entre la edificación y el espacio público, con objeto de mejorar la percepción de Accesibilidad Universal del uso característico terciario.

El concepto de Accesibilidad Universal favorece la relación entre las capacidades funcionales del individuo y el entorno, y así evitar desajustes que se presentan entre la capacidad funcional de las personas y lo que el entorno en el que se desenvuelven les exige.

La mayoría de las acciones destinadas a la mejora de accesibilidad se centran exclusivamente

en la supresión de barreras o eliminación de obstáculos para las personas con discapacidad

sin entrar en consideraciones sobre sus causas y prevención, ni sobre las condiciones que permiten la no reproducción de barreras en el medio-largo plazo. Frente a ello la accesibilidad

o Accesibilidad Universal entiende hoy de forma más amplia e integral, buscando garantizar la posibilidad de acceso, uso y disfrute de todos los espacios, equipamientos y servicios a todas las personas. No sólo ha de ser posible entrar o llegar a donde se desea, sino utilizar y disfrutar de forma autónoma aquello que se considere necesario.

Los espacios del edificio se analizarán, así como sus actividades, para evitar que puedan generar barreras. No solo barreras físicas como escaleras o escalones sino ampliando el rango de análisis a los distintos entornos protegidos del edificio y los servicios que en ellos se deben prestar.

Algunos ejemplos de las áreas en las que esto se tendrá en cuenta:

- \* El entorno urbanístico inmediato
- \* Las edificaciones en su conjunto
- \* La comunicación y señalización
- \* La información presencial y telefónica

- \* Los procesos administrativos y sus instrumentos (formularios, impresos...)
- \* Los terminales electrónicos que prestan servicios
- \* Los medios electrónicos de información, acceso y servicio, ya sean presenciales o por vía internet.
- \* Los protocolos de intervención en emergencias
- \* Otros protocolos de intervención y atención
- \* Mecanismos de feed-back (quejas, sugerencias...)

Las barreras se eliminarán en cualquiera de ellos, de forma conjunta o por separado.

Hay barreras que pueden estar vinculadas directamente al entorno físico, otras a la interacción

del individuo con su entorno social, a la dificultad de captación de los mensajes sonoros o visuales, al uso de los medios técnicos y máquinas, a la falta de conocimiento etc. De este

modo, el proyecto incorporará las siguientes determinaciones para la supresión de dichas barreras:

Organizativas:

Se contará con personal con actitud positiva y debidamente informados, con atención personal y apoyo a las personas independientemente de sus condiciones físicas o funcionales.

Físicas:

Se contará con diferentes medios de transporte accesible al lugar o en torno a él. Se proveerá de señalización accesible o materiales informativos, educativos o de interpretación. Se suprimirán las barreras arquitectónicas siguiendo el código técnico en materia de accesibilidad suprimiendo también caminos o senderos estrechos, suelos irregulares, pendientes pronunciadas y largas distancias.

Se proporcionarán asientos y zonas de abrigo a lo largo de todas las zonas exteriores. Las rutas, instalaciones y señales cumplirán con unas condiciones óptimas de mantenimiento no llegando nunca a deteriorarse sin ser cambiadas. Se dispondrá de baños accesibles e instalaciones necesarias para dar servicio a necesidades infantiles.

Intelectuales

Se evitará la información compleja, difícil de asimilar. Se proporcionará información no solo en texto sino en otros formatos entendibles, (audibles, braille...) y orientada a todo tipo de personas.

Sensoriales

Todos los objetos o estructuras podrán ser sensiblemente percibidos por todas las personas, sin penalizar zonas o áreas para uso exclusivo de un único público excluido por razones físicas o sensoriales. Los usuarios recibirán información de las mejoras sensoriales que se implementen.

El edificio contará con una acústica adecuada, tanto para la percepción sensorial de sonidos, alarmas o advertencias... como para el confort acústico del edificio.

Se contará con señales luminosas o acústicas para hacer conocedor al usuario de comunicaciones o advertencias por varios sentidos distintos.

#### Sociales y culturales

Se publicitarán las condiciones de accesibilidad para hacer conocedor al usuario de sus posibilidades. La página web será accesible a todo tipo de usuarios.

Se proporcionará información acerca de posibles grupos minoristas y sus centros de comunidad cercanos (escuelas, grupos de discapacitados, pensionistas, ...)

#### Financieras

Se ofrecerá un confort medioambiental que se traducirá en ahorros energéticos en la operación del edificio.

#### Conclusión:

Al limitarse el Estudio de detalle a la simple ampliación de altura de la edificación, sin modificar ni las infraestructuras de urbanización, ni la forma geométrica de los suelos, la accesibilidad anterior y posterior al Estudio de Detalle es la misma, que la existente. Se cumple por tanto lo establecido en la Ley 8/ 1993, de 22 de Junio. D.A.10





**ANEXO 8**

**INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS**



## **CONDICIONES GENERALES DE LA INFORMACION GRAFICA-PLANOS-SUMINISTRADOS**

INKOLAN, facilita a sus Socios y a terceros información digitalizada sobre redes de infraestructuras.

Dicha información, actualizada MENSUALMENTE y procedente de los sistemas de información de cada SOCIO, COLABORADOR y/o AYUNTAMIENTO CONVENIDO, la integra en sus equipos informáticos y la publica en este Portal de Internet.

Los propietarios de las redes: SOCIOS, COLABORADORES y/o AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS manifiestan que la información disponible en este Portal de Internet es la que hubieran podido suministrar directamente desde sus propias Oficinas Técnicas.

Asimismo, como servicio complementario a nuestros clientes, INKOLAN gestiona ante los AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS propietarios de las redes, la obtención de los planos de sus respectivas canalizaciones NO publicadas en este Portal de Internet. En consecuencia, no podemos responder de la obtención de estos servicios en tiempo y forma al depender de terceros.

### Validez de la Información

Con motivo de la actualización periódica a la que se ve sometida la información suministrada por este portal, se recomienda que la descarga de los ficheros se realice en fechas próximas a las de su utilización

### Autorización Previa

Los propietarios de las redes publicadas en este portal podrán exigir a los clientes que lo utilizan, su autorización expresa, específica y previa, de la descarga de los ficheros de sus redes y cartografías en casos concretos, tales como el motivo de la descarga, la superficie solicitada, el municipio afectado, etc.

### Tipos de ficheros

Para facilitar a nuestros clientes la interpretación de la información de las redes

de canalizaciones, su edición, gestión e impresión ofrecemos gratuitamente un enlace para la descarga del visualizador DWGTrueView 2007 y dos tipos de ficheros de forma simultánea:

El PLANO COMPLETO con todas las cartografías y todas las redes de canalizaciones con el máximo detalle características: presiones, tensiones, diámetros etc. existentes en la zona seleccionada por el cliente. Este es el tipo de plano publicado desde Julio de 2002.

El PLANO INICIAL solamente con una cartografía, la General de Fondo y la representación simplificada de todas las redes de canalizaciones publicadas en la zona seleccionada por el cliente, asignando un color y tipo de trazado a cada propietario y por lo tanto sin diferenciar características como: presiones, tensiones, diámetros etc.,

El cliente descarga automáticamente los dos tipos de planos y utiliza el que considere oportuno.

Confidencialidad y prohibiciones.

El usuario conviene en que la información suministrada es de carácter confidencial y está destinada, única y exclusivamente, al fin indicado en la solicitud.

Cualquier violación de la prohibición de su entrega a terceros, así como su utilización para fines distintos, harán responsable al infractor de las acciones legales pertinentes y de la responsabilidad de indemnizar los daños y perjuicios ocasionados.

Actualización MENSUAL

La información gráfica, planos, de las redes de servicios de los SOCIOS, COLABORADORES que están depositados en nuestras Bases de Datos, es actualizada MENSUALMENTE por parte de sus propietarios

Los planos de los AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS que están depositados en nuestras Bases de Datos, son actualizados también periódicamente

## Cartografías

La Cartografía General de Fondo utilizada para situar la zona de interés y como soporte común de las redes digitalizadas de los SOCIOS, COLABORADORES y/o AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS ha sido obtenida a partir de las diferentes cartografías proporcionadas por los propietarios de las redes.

Todas las cartografías publicadas en este Portal de Internet son gratuitas y han sido cedidas gratuitamente por los SOCIOS, COLABORADORES y/o AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS.

Para optimizar la ubicación de las redes publicadas, ofrecemos gratuitamente todas las cartografías disponibles en la zona delimitada por el cliente para que superponga cada red de canalización sobre su correspondiente cartografía obteniendo así el mismo plano que hubiera recibido de los SOCIOS, COLABORADORES y/o AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS.

## Grado de exactitud de la información

La información que facilita INKOLAN tiene carácter exclusivamente orientativo, de modo que la concreta ubicación de las instalaciones documentadas podría diferir de la reflejada en los planos y debe ser PREVIAMENTE contrastada en detalle con los operadores correspondientes.

El PLANO INICIAL puede aumentar las posibles desviaciones respecto a los diferentes PLANOS INDIVIDUALES que pueden obtener los clientes a partir de las cartografías y redes de cada SOCIO, COLABORADOR y AYUNTAMIENTO CONVENIDO representadas en el PLANO COMPLETO.

En la Carta de Acompañamiento se identifican las personas de contacto de cada SOCIO, COLABORADOR y AYUNTAMIENTO CONVENIDO que facilitaran esta información

## Redes de Operadores No Asociados a INKOLAN

Comunicamos que además de las canalizaciones de los SOCIOS,

COLABORADORES y AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS cuya información suministramos, pueden existir en el ámbito geográfico solicitado por nuestros Clientes otras canalizaciones de telecomunicaciones y/o otros servicios p.e.: redes eléctricas del cliente.

Para facilitar su identificación, en cada municipio se detallan los Operadores que disponen de despliegue de redes de canalizaciones en el término municipal.

#### Redacción de Proyectos

Consideramos que tanto la calidad como el contenido de la información gráfica-planos- como los Condicionantes Generales de INKOLAN y los Condicionantes Particulares y la SIMBOLOGIA de los SOCIOS y COLABORADORES publicados en este Portal de Internet es suficiente para los redactores de proyectos.

En cualquier caso, si necesitasen información adicional para completar la documentación de los proyectos, la obtendrán de las Personas de Contacto de cada SOCIO, COLABORADOR ó AYUNTAMIENTO CONVENIDO que se detallan en la Carta de Acompañamiento

Nuestros archivos de información se descargan en el sistema de coordenadas oficial ETRS89.

#### Ejecución de Obras

Con relación a la ejecución de las obras, durante la misma se deberán adoptar todas las medidas de seguridad laboral necesarias teniendo en cuenta que pueden encontrarse, entre otras, con instalaciones eléctricas en tensión ó gas a presión.

En concreto, para evitar que se produzcan daños en las instalaciones existentes de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones, ANTES de iniciar cualquier excavación, o la localización de alguna instalación, deberán

comprobar en el terreno la exacta ubicación de las mismas avisando previamente a las Personas de Contacto de cada SOCIO, COLABORADOR ó AYUNTAMIENTO CONVENIDO que figuran en la Carta de Acompañamiento.

En todo caso, la empresa propietaria de la obra será la responsable de los daños y perjuicios que pudieran originarse de las obras que tienen previsto ejecutar

Si durante la ejecución de la obra surgieran problemas es recomendable ponerse en contacto a la mayor brevedad con la persona indicada en la carta de Acompañamiento de la empresa suministradora correspondiente.

Modificación de instalaciones existentes.

Si a la vista de la información suministrada por INKOLAN, se considera necesario modificar alguna de las instalaciones existentes, deberán Uds. contactar PREVIAMENTE con la empresa operadora afectada a fin de que se establezcan las Condiciones Técnicas y Económicas de la modificación.

También deberán tener en cuenta y cumplir en su integridad los Condicionantes Técnicos Generales y Particulares de los Socios y Colaboradores que están en este Portal de Internet.

INKOLAN a 07/07/2021 11:13:13 (HORA PENINSULAR), la consulta se ha realizado con los siguientes datos:

N.º Solicitud de información: M2104480

Empresa solicitante: Momentum Arquitectura S.L.

Descripción: Documentación para un Estudio de Detalle que nos ha solicitado el ayuntamiento estos planos para completar la documentación.

Municipio: Alcobendas





**ANEXO 9**

**CUMPLIMIENTO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**



## **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil según informe evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

El Plan Parcial "Valdelacasa", está situado al noroeste del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, tal como puede apreciarse en los planos del anexo "planos de servidumbres aeronáuticas". En el Plan General consta como Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio (S.U.R.T-2), disponiendo de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos sobre servidumbres aeronáuticas, si bien desde febrero de 2013 debe considerarse como Suelo Urbano Consolidado a todos los efectos, al completarse y ponerse en uso en esta fecha las obras de urbanización.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se corresponde con la parcela sita en la Avenida del MONTE VALDELATAS, 0024 (referencia catastral 4169901VK4846N)

En el plano nº 1 "localización y emplazamiento" del anexo "planos de servidumbres aeronáuticas", se puede ver con detalle la situación respecto al Aeropuerto.

En el plano nº 2 se puede ver la ubicación del ámbito respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado de 24 de noviembre de 2014".

En ningún caso, las futuras construcciones superarán los 100 metros de altura con referencia a la cota del terreno natural.

Como se observa en el plano nº 2 el ámbito del presente Estudio de Detalle, ubicado respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario, se localiza en la zona de superficie horizontal de limitación de alturas 811 metros sobre el nivel del mar. Esta es la superficie limitadora establecida en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado para el ámbito.

El ámbito, por lo tanto, se sitúa en una zona en donde puede aplicarse el procedimiento abreviado.

Para conocer las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito del Estudio de detalle, se ha recurrido al levantamiento topográfico. Como se puede ver en el plano nº 3, las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito, según el levantamiento topográfico oscilan entre la **664,92msnm** (punto más bajo) y la cota **679,80msnm** (punto más alto), con una diferencia de nivel de 14,88 metros.

El ámbito está claramente por debajo de la superficie horizontal de limitación de alturas que para esta zona es de 811 metros sobre el nivel del mar, del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario.

La parcela está calificada por el Plan Parcial del Sector SUS-A4-Valdelacasa con el Artículo 36 Clave de Zona terciaria en grado 1º. Dentro de esta clasificación, el Plan Parcial para la parcela nº14 en el punto 8 c) del artículo 36 especifica que se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante especificaciones en altura (**un máximo de cien metros**) a través de un Estudio de Detalle.

Teniendo en cuenta esta determinación del planeamiento la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en el Estudio de Detalle es de 100 metros (**cota 779,80msnm**) y no supera las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 24 de noviembre de 2014.

En ningún caso, las futuras construcciones superarán los 100 metros de altura con referencia a la cota del terreno natural.

En el ámbito de la presente modificación no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

Los aspectos puntuales de las normas urbanísticas del Plan Parcial que mediante el presente Estudio de Detalle se pretenden completar, no supone cambio alguno en la edificabilidad máxima de la parcela, ni en las rasantes y alineaciones, exclusivamente se limita a ordenar los volúmenes fijados en el Plan Parcial, quedando acreditado que no se aumenta la altura máxima permitida (incluidos todos los elementos añadidos sobre la edificación), respecto a la contemplada en el Plan Parcial y se adecuan a las condiciones establecidas en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de junio de 2009.

No obstante, en el marco de lo dispuesto en el Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y en la Resolución de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 24 de noviembre de 2014, por la que se da inicio a la aplicación del procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del citado Decreto, se realizan las siguientes menciones en relación a las servidumbres del ámbito:

- El Estudio de Detalle puede ser informada por la Dirección General de Aviación Civil por el Procedimiento Abreviado de acuerdo con el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la citada Dirección el 24 de noviembre de 2014.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, fijados en el Estudio de Detalle se sitúa en la cota **779,80msnm** y no supera las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 24 de noviembre de 2014.

En ningún caso, las futuras construcciones superarán los 100 metros de altura con referencia a la cota del terreno natural.

- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, fijados en el Estudio de Detalle no superará los 100 metros.
- Que el Estudio de Detalle no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- En el Estudio de Detalle se incluye:
  - A. Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado con carácter normativo, incluido como Anexo al 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".
  - B. Disposiciones con carácter normativo:
    - Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente Estudio de Detalle, 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 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 24 de noviembre de 2014.
    - El presente documento no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
    - 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 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones

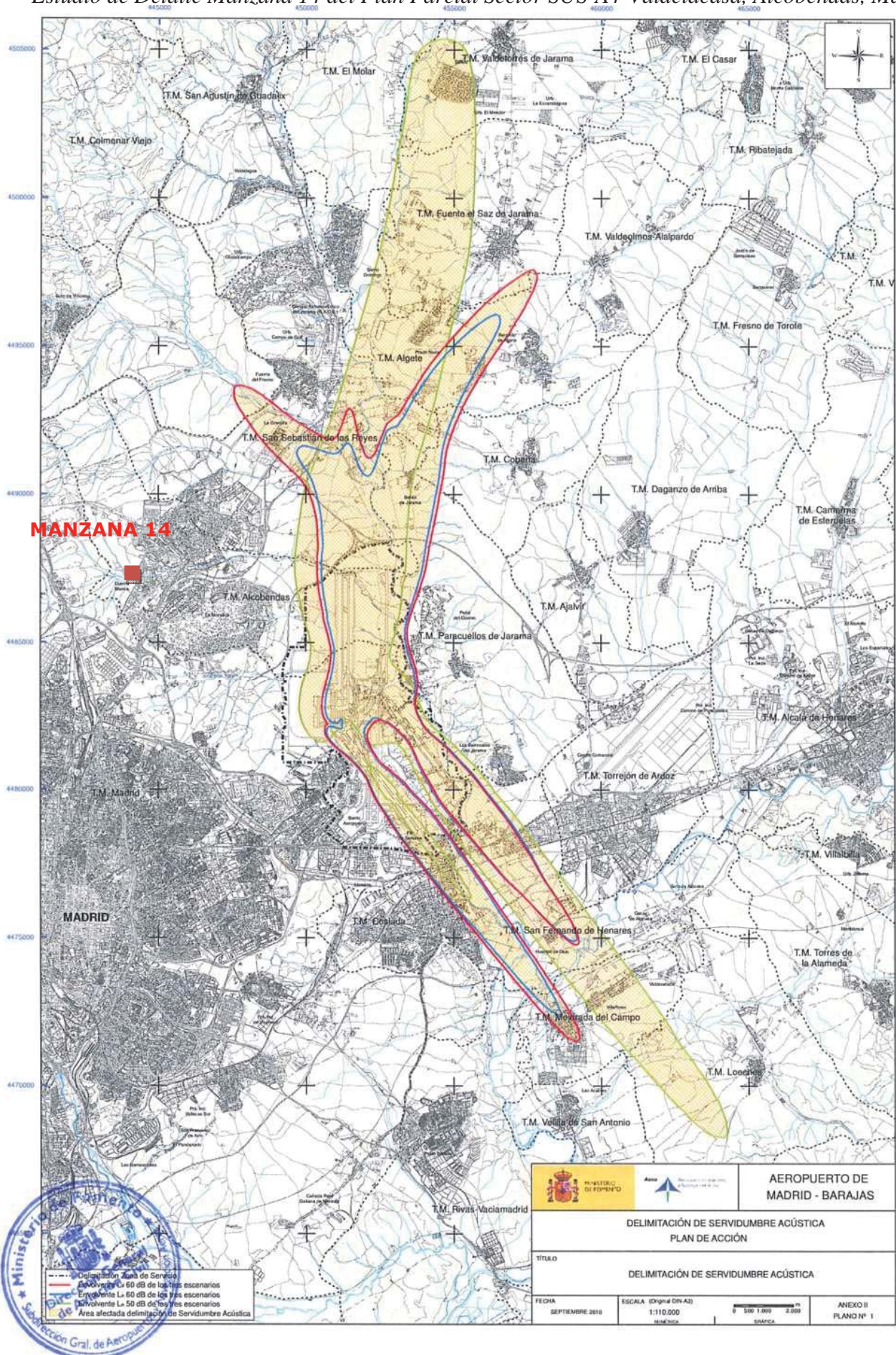
derivadas del presente Estudio de Detalle podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

#### **Servidumbres aeronáuticas acústicas.**

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas  $L_d > 60 \text{ dB(A)}$ ,  $L_e > 60 \text{ dB(A)}$  ni  $L_n > 50 \text{ dB(A)}$ . Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 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, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas consideradas, como puede observarse en el plano siguiente:

Estudio de Detalle Manzana 14 del Plan Sectorial SUS-A4-Valdelacasa, Alcobendas, Madrid







## PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

P.N1 LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

P.N2 UBICACIÓN DEL ÁREA EN EL PLANO DE PROCEDIMIENTO ABREVIADO

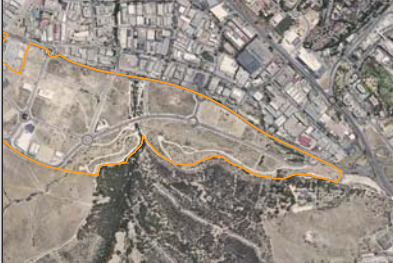
P.N3 COTAS DEL TERRENO-MANZANA 14

P.N4 ALTURA MÁXIMA DE PLANEAMIENTO

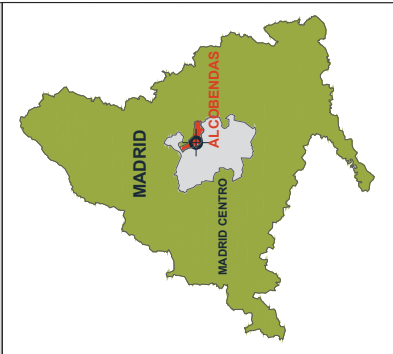
PLANO DE SITUACIÓN



VISTA AÉREA DE VALDEACASA (ALCOBENDAS)



PLANO DE MADRID



PLANO DE SITUACIÓN



FOTO PANORÁMICA



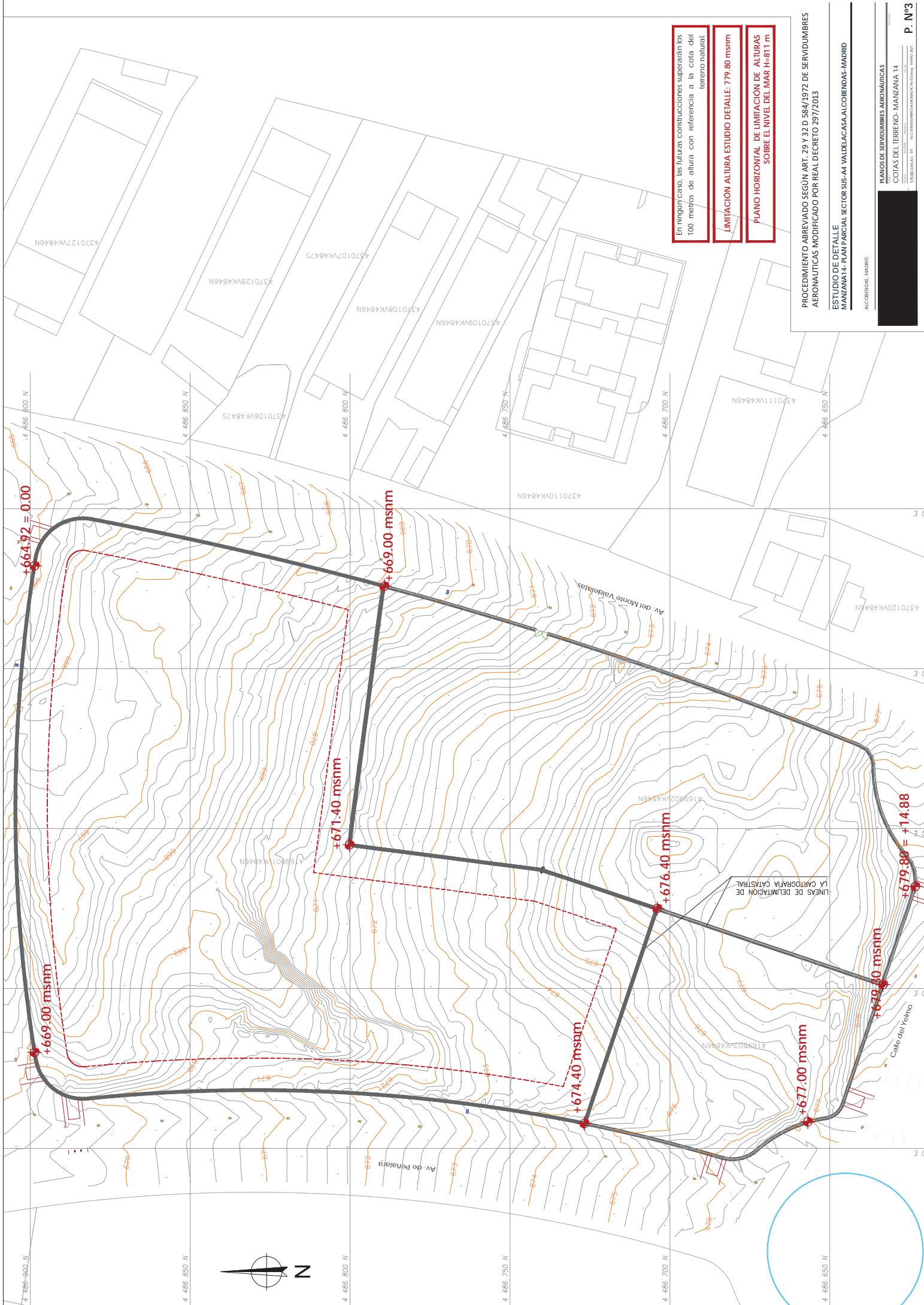
PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGUN ART. 29 Y 32 D. 5884/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 29/7/2013

ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANA 14- PLAN PARCIAL- SECTOR SUS-44 VALDEACASA,ALCOBENDAS-MADRID

ALCOBENDAS, MADRID

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS  
LOCALIZACION Y EMPLAZAMIENTO





En ningún caso, las futuras construcciones superarán los 100 metros de altura con referencia a la cota del terreno natural.

**LIMITACIÓN ALTURA ESTUDIO DETALLE: 779.80 msnm**

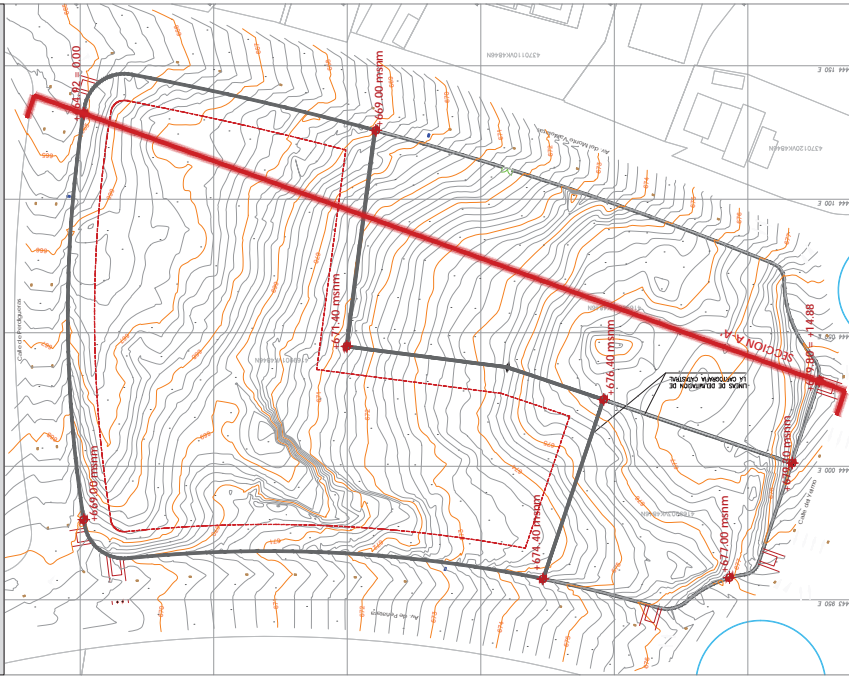
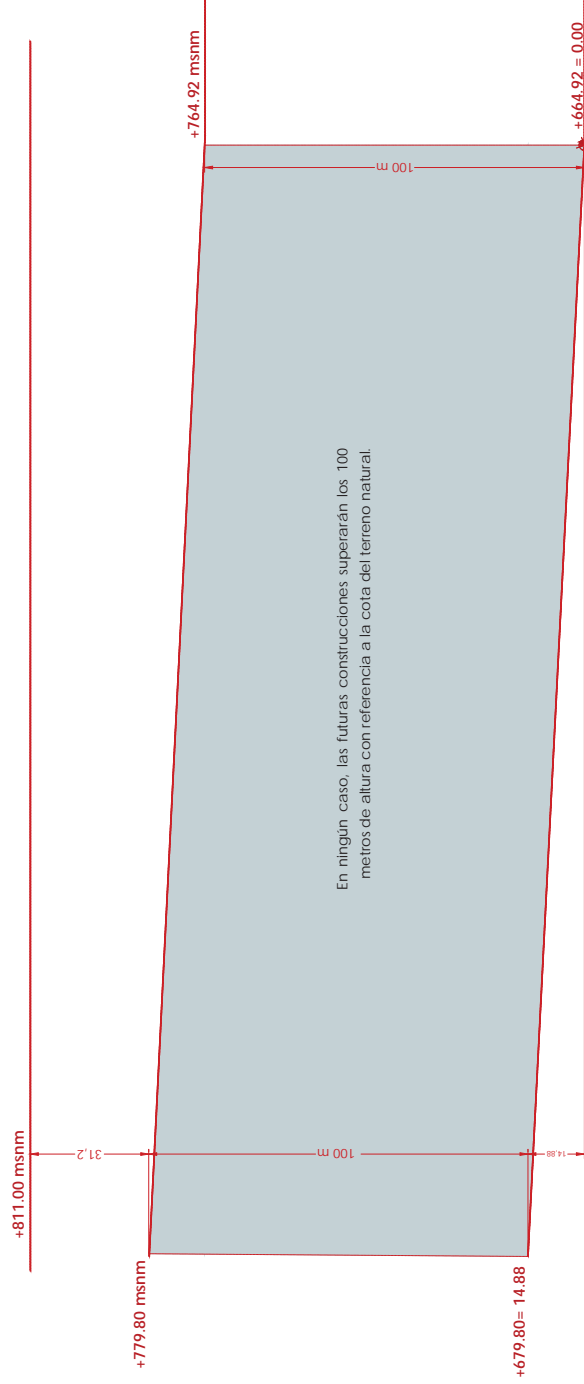
**PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H=811 m**

PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGUN ART. 29 Y 32 D. 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 2977/2013

ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANA E-PLAN PARCIAL SECTOR SUS-AA VALDELCASA ALCORCENIDAS-MADRID

ALCORCENIDAS MADRID

PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS  
COTAS DEL TERRENO - MANZANA 14  
P. Nº 3



En ningún caso, las futuras construcciones superarán los 100 metros de altura con referencia a la cota del terreno natural.

LIMITACIÓN ALTURA ESTUDIO DETALLE: 779.80 msnm

PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H=811 m

PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 2977/2013

ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANATE PLAN PARCIAL SECTOR SUS-A4 VALDELAGASA, ALCOBENDAS-MADRID

ALCOBENDAS MADRID

PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ALTURA MÁXIMA DE PLANEAMIENTO

P. Nº4

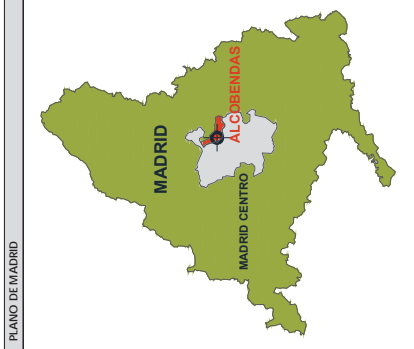


ESTUDIO DE DETALLE  
 MANZANA 14-PLAN PARCIAL SECTOR SUS-44 VALDEACASA-ALCOBENDAS-MADRID  
 ALCOBENDAS, MADRID

PLANO DE INFORMACIÓN  
 PLANO DE SITUACIÓN



VISTA AÉREA DE VALDEACASA (ALCOBENDAS)



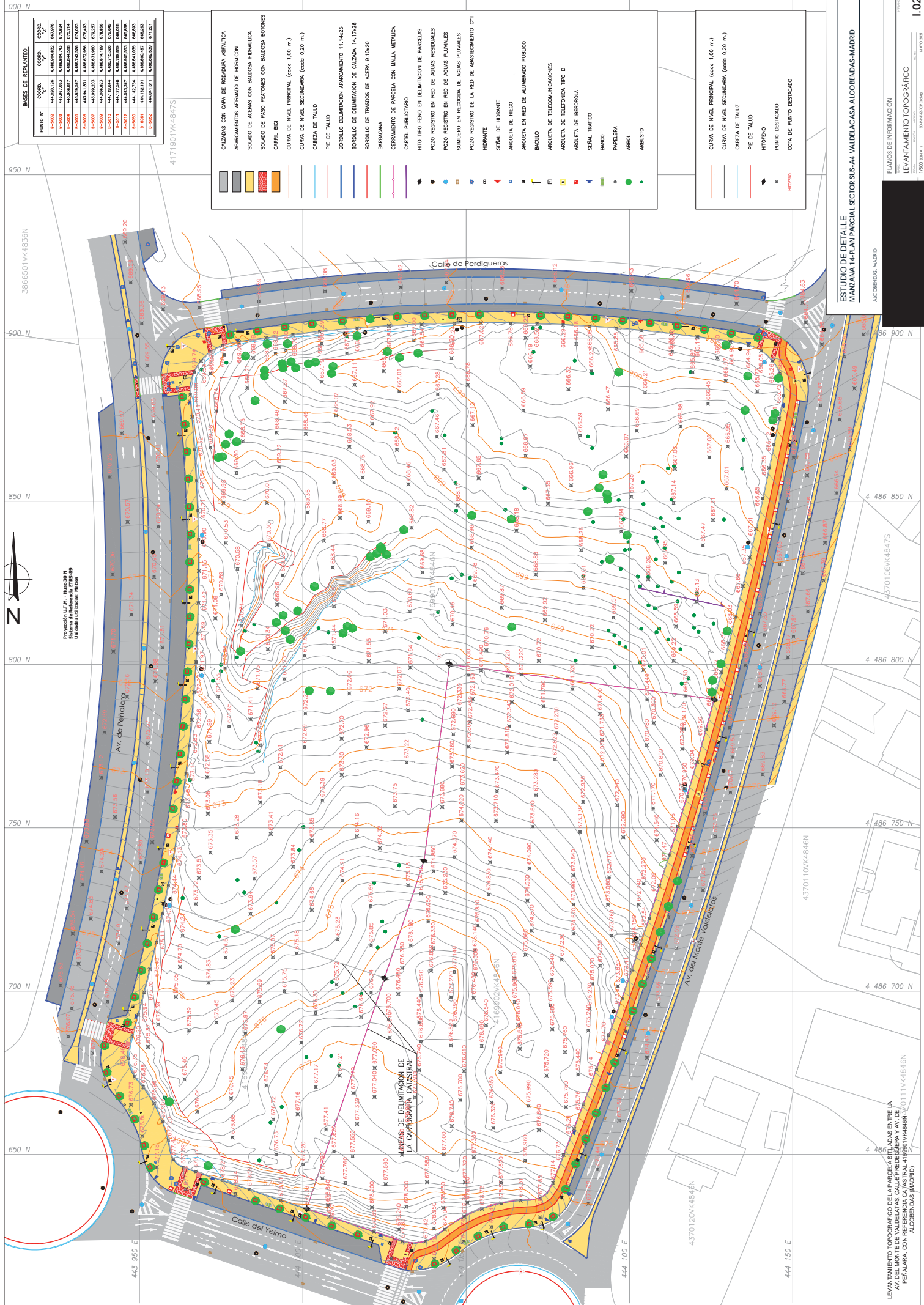
PLANO DE MADRID



PLANO DE SITUACIÓN



FOTO PANORÁMICA



BASES DE REPLANTEO		
PUNTO Nº	COORD. UTM	COORD. LOCAL
B-0001	443.950.000	850.000.000
B-0002	443.950.000	850.000.000
B-0003	443.950.000	850.000.000
B-0004	443.950.000	850.000.000
B-0005	443.950.000	850.000.000
B-0006	443.950.000	850.000.000
B-0007	443.950.000	850.000.000
B-0008	443.950.000	850.000.000
B-0009	443.950.000	850.000.000
B-0010	443.950.000	850.000.000
B-0011	443.950.000	850.000.000
B-0012	443.950.000	850.000.000
B-0013	443.950.000	850.000.000
B-0014	443.950.000	850.000.000
B-0015	443.950.000	850.000.000
B-0016	443.950.000	850.000.000
B-0017	443.950.000	850.000.000
B-0018	443.950.000	850.000.000
B-0019	443.950.000	850.000.000
B-0020	443.950.000	850.000.000

- CAJAS CON CAPA DE RODADURA ASFALTICA
- APARCAMIENTO APARTADO DE HORMIGÓN
- SOLADO DE ACEROS CON BALDAH HIRÁULICA
- CARRIL BICI
- CURVA DE NIVEL PRINCIPAL (cota 1,00 m.)
- CURVA DE NIVEL SECUNDARIA (cota 0,20 m.)
- PIE DE TALUD
- BORDILLO DELIMITACIÓN APARCAMIENTO 11.14.25
- BORDILLO DE DELIMITACIÓN DE CALZADA 14.17.28
- BORDILLO DE TIRADORES DE ACERA 9.10.20
- BARBAJANA
- CERRAMIENTO DE PAREDA CON MALLA METALICA
- CARTEL PUBLICITARIO
- HITO TIPO FIJO EN DELIMITACIÓN DE PARCELAS
- POZO REGISTRO EN RED DE AGUAS RESIDUALES
- SUMIDERO EN RED DE AGUAS PLUVIALES
- POZO REGISTRO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO CON HIRANTE
- SEÑAL DE HIRANTE
- ARQUETA DE RIEGO
- BAJILLO
- ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES
- ARQUETA DE TELEFONIA TIPO D
- ARQUETA DE HERRERIA
- SEÑAL TRÁFICO
- PAPERERA
- ANIL
- ARRIESTO

- CURVA DE NIVEL PRINCIPAL (cota 1,00 m.)
- CURVA DE NIVEL SECUNDARIA (cota 0,20 m.)
- PIE DE TALUD
- HITOFIJO
- PUNTO DESTACADO
- COTA DE PUNTO DESTACADO

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**MANZANA 14-HAN PARCIAL SECTOR SUS-41 VALDELCASA ALCOBENDAS-MADRID**  
 ALCOBENDAS, MADRID

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS PARCELAS DE LA MANZANA 14-HAN PARCIAL ENTRE LA AV. DEL MONTE DE VALDELEÑAS, CALLE FREDEBUERA Y AV. DE PENALARA, CON REFERENCIA CATASTRAL 41890YV486N/3/0111WK4846N ALCOBENDAS (MADRID)

PLANO DE INFORMACIÓN  
 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO  
 1.02A

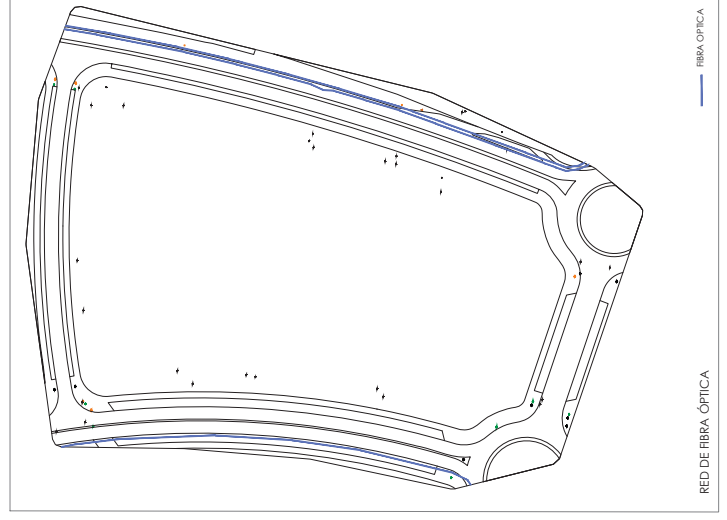
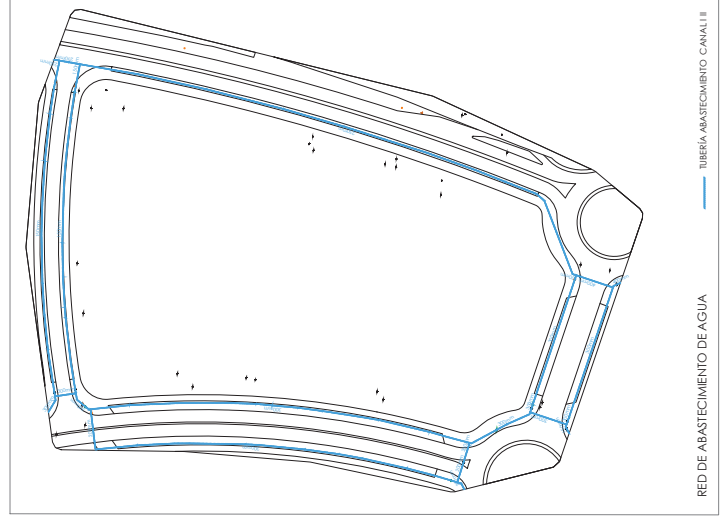
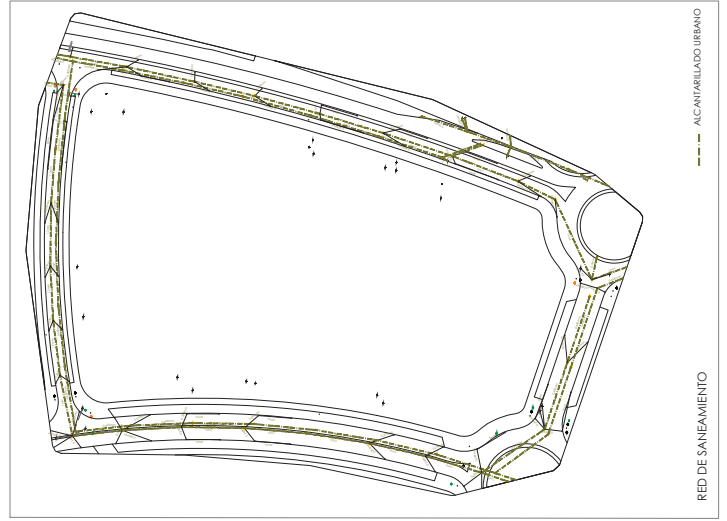
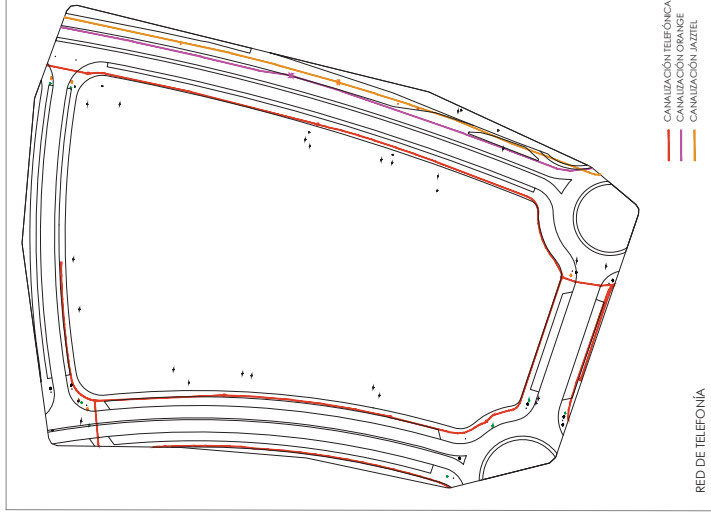
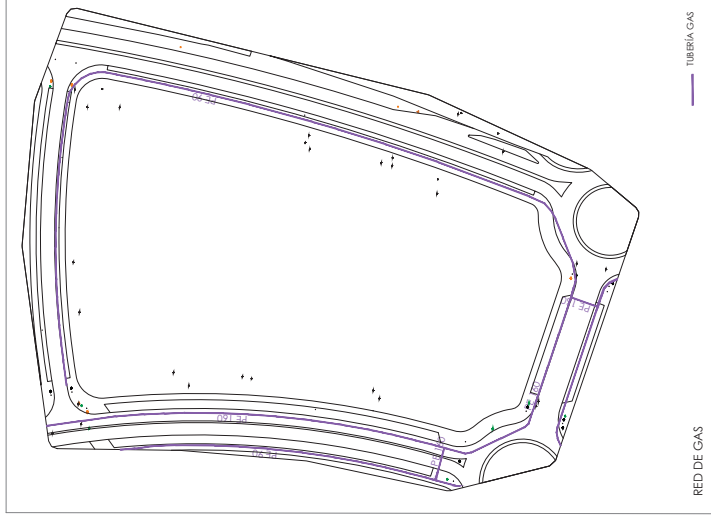
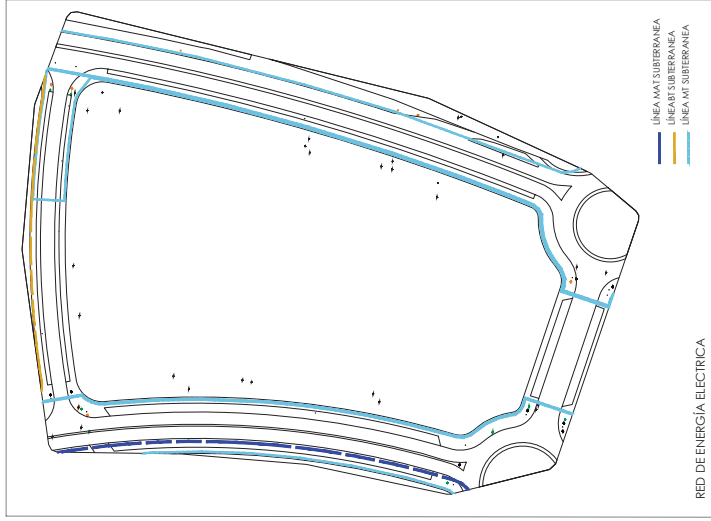












NOTA: Los datos contenidos en los planos tienen carácter orientativo, corresponden a la información suministrada por el cliente y no se garantiza su exactitud. En caso de no coincidir con la realidad, el cliente será responsable de ello. El cliente deberá proporcionar, previamente a la ejecución de las instalaciones, toda la información necesaria para la correcta ejecución de las mismas.

ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANA 14-PLAN PARCIAL SECTORES SUS-AI VALDELAGASA, ALCORCENAS-MADRID

ALCORCENAS, MADRID

