



23006

ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACION DE LA FINCA URBANA 57143
AVENIDA INDUSTRIA nº5 (ALCOBENDAS)

Documentos
Incluidos:

- BLOQUE I VOL.I MEMORIA INFORMACIÓN
- BLOQUE I VOL.II PLANOS INFORMACIÓN
- BLOQUE II VOL.I MEMORIA ORDENACIÓN
- BLOQUE II VOL. I ANEXOS
- BLOQUE II VOL.II PLANOS ORDENACIÓN

Emplazamiento:

Avenida de la Industria nº5
CP 28053.Alcobendas (Madrid).

Ciente:

LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L

Técnico:

Juan Antonio Alonso
Arquitecto



23006

ESTUDIO DE DETALLE / BLOQUE I / VOLUMEN I
ORDENACION DE LA FINCA URBANA 57143
AVENIDA INDUSTRIA nº5 (ALCOBENDAS)

Documentos
Incluidos:

· MEMORIA Y ANEXOS

Emplazamiento:

Avenida de la Industria nº5
CP 28053.Alcobendas (Madrid).

Cliente:

LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.

Técnico:

Juan Antonio Alonso
Arquitecto

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES.....	3
1.1.	LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO	3
1.2.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	4
1.3.	ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	4
2.	INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO	4
2.1.	ESTADO ACTUAL.....	4
2.2.	DESCRIPCIÓN DEL AMBITO	7
2.3.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....	7
2.4.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	7
2.5.	USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE	8
2.6.	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE	9
2.6.1.	PGOU	9
2.6.2.	CONVENIO DE EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO	15
2.6.3.	AFECCIONES.....	16
2.6.3.1.	AFECCIONES CARRETERA FUENCARRAL M603	16
2.6.3.2.	AFECCIONES AERONÁUTICAS	17
2.6.3.3.	AFECCIONES CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFRICA	21
2.6.4.	RESUMEN CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA OBJETO	26
2.7.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	26
2.7.1.	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	26
2.7.2.	CONDICIONES DE LAS OBRAS	26
2.7.3.	CONDICIONES DE PARCELA.....	27
2.7.4.	CONDICIONES DEL VOLUMEN	27
2.7.5.	CONDICIONES DE USO	28
2.7.6.	CONCLUSIONES	28

ESTUDIO DE DETALLE

**ORDENACIÓN DE LA FINCA URBANA N°57143
ALCOBENDAS (MADR)**

BLOQUE 1 DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA VOLUMEN 1 MEMORIA DE INFORMACION

Emplazamiento: Avda. Industria nº5

Promotor/Propiedad: LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.

Técnico: Juan Antonio Alonso. Arquitecto

JUNIO 2023

1. ANTECEDENTES

1.1. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El Estudio de Detalle que se redacta en el presente documento, en adelante ED, se circunscribe a la totalidad de la parcela denominada como finca urbana con el número 57143. Parcela de terreno sita en el término Municipal de Alcobendas, situada en la carretera de Fuencarral y la Avenida de la Industria.

Es una parcela considerada como suelo urbano consolidado y cuenta con todos los servicios e infraestructuras básicas: acceso desde la red viaria, red de saneamiento, red de distribución de agua, red de energía eléctrica y red de alumbrado público

Cuenta con la siguiente delimitación / linderos:

- Al Norte, con Avenida de la Industria.
- Al Sur, con carretera de Fuencarral M-603
- Al Este, con carretera de Fuencarral M-603
- Al Oeste, con parcela Avda. Industria 7, Parcela catastral 5473225VK4857S0001DZ



1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La parcela está afecta al convenio urbanístico suscrito a fecha 15 de Junio de 2006 entre el Ente Público Puertos del Estado y el Ayuntamiento de Alcobendas.

Además del convenio está afectada por la siguiente Legislación y Normativa a considerar:

- Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 23 de Julio de 2.009. Así como las disposiciones, anexos y modificaciones publicados hasta la fecha de redacción del presente documento.
- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 (en adelante LSCM), revisión vigente desde el 22 de diciembre de 2.022.
- Ley 8/2.013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Ley 3/2.007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Real Decreto 849/1986, del 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

1.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

En el Boletín del Estado nº296 de 10 de diciembre de 2.022, del Organismo Público Puertos del Estado, se convocaba subasta para la enajenación de dicho bien, propiedad de Puertos del Estado hasta la fecha. En los pliegos incluidos en el procedimiento de adjudicación se indicaba la obligatoriedad de redactar Estudio de Detalle sobre la finca objeto.

2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

2.1. ESTADO ACTUAL

El ámbito objeto del estudio tiene forma irregular y poligonal según se define en planos. Es sensiblemente horizontal a nivel de acera en la Avenida de la Industria. Existe dentro de esta finca un Edificio construido en 1.979.

La parcela tiene una superficie de:

- Según catastro _____ 5.632 m²
- Según registro de la propiedad: ___ 5.617,20 m²
- Según levantamiento topográfico: __ 5.852 m²
- Según límites delimitados en PGOU_ 5.632 m²
- **PARCELA URBANA A EFECTOS DE ED 5.632 m²**

Dada la coincidencia entre los límites establecidos por Catastro y por PGOU y la mínima diferencia que existe con respecto al Registro de la Propiedad, se considerará a efectos del presente ED la parcela definida por catastro como parcela urbana, con una superficie total de 5.632 m²

Actualmente cuenta con la siguiente descripción en el registro de la propiedad:

Linderos: al Norte en línea recta quebrada de cuarenta y dos y cuarenta y cuatro metros con la Avenida de la Industria. Al sur en línea recta de setenta y ocho con diez metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Al este en línea curva de sesenta y tres metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Y al Oeste en línea recta de setenta y dos con veinte con parcela sita en carretera de Fuencarral número doce.

LINDEROS REGISTRALES:

- Al Norte en línea recta quebrada de cuarenta y dos y cuarenta y cuatro metros con la Avenida de la Industria.
- Al sur en línea recta de setenta y ocho con diez metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general.
- Al este en línea curva de sesenta y tres metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general.
- Y al Oeste en línea recta de setenta y dos con veinte con parcela sita en carretera de Fuencarral número doce.

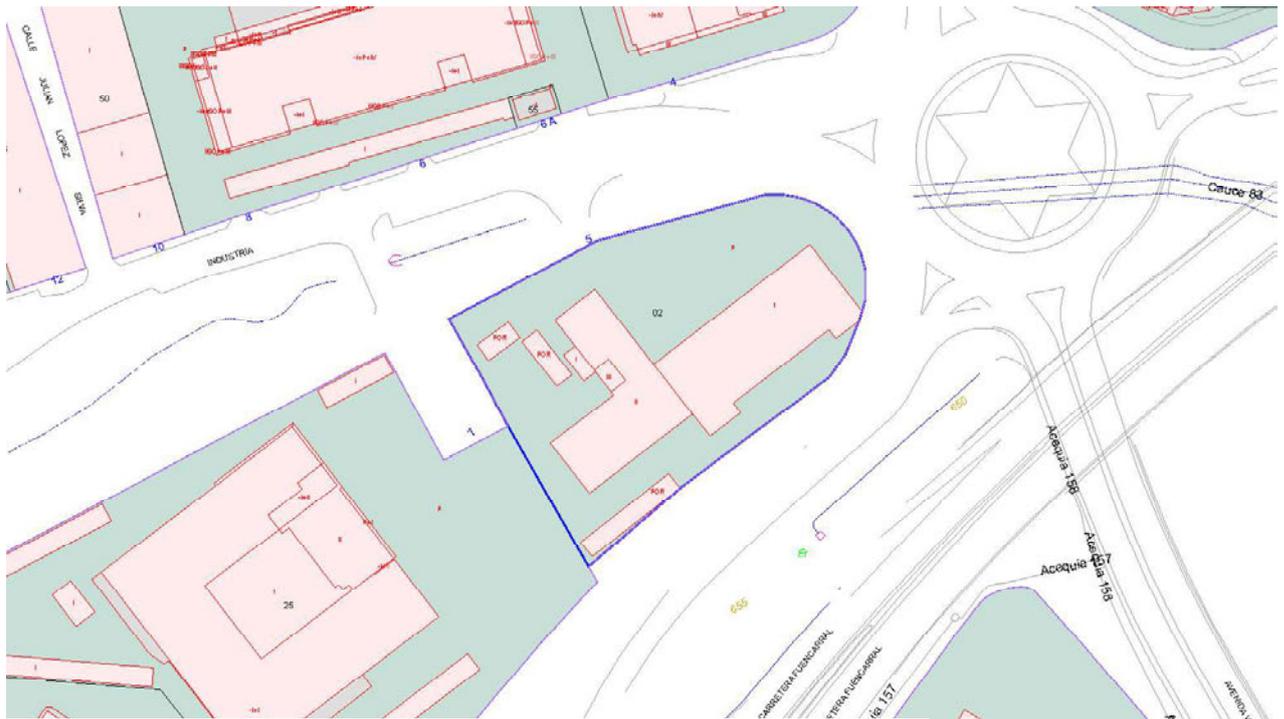
En el plano O-2 se reflejan los linderos de parcela sobre los que figuran los vértices referenciados a coordenadas UTM, de acuerdo a levantamiento topográfico.

INSCRIPCIÓN:

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcobendas número 1. Tomo 1.076, Libro 978, Folio 138 y Finca número 57.143, Código registral único 28134000322094. De acuerdo a definición de Registro de la Propiedad.

CATASTRO:

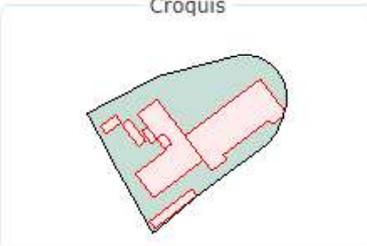
Cuenta según catastro con la REFERENCIA CATASTRAL: 5473202VK4857N0001ZD. De acuerdo a información catastral, la parcela tiene una superficie de 5.632m² (cinco mil seiscientos treinta dos metros cuadrados)



Información de parcelas e inmuebles

PARCELA CATASTRAL 5473202VK4857N

Croquis



Fotografía fachada



Parcela construida sin división horizontal
 AV INDUSTRIA 5
 ALCOBENDAS (MADRID)
 5.632 m²

Más información de la parcela ▼

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES ↻
Excel

5473202VK4857N0001ZD
AV INDUSTRIA 5

Industrial | 2.911 m² | 100,00% | 1979

Existen discrepancias en lo referente a la superficie del ámbito dependiendo de la fuente consultada. Existen diferencias comprensibles entre las superficies Registral, Catastral y la establecida en los planos de PGOU, produciéndose variaciones inferiores al 1% sobre la superficie total, ya que la desviación máxima es de 14m² sobre los más de 5.600m² del ámbito. No obstante, es más notable la desviación que existe en el levantamiento

topográfico, ya que el cuerpo cierto tiene una superficie que supera en más de 200m cualquiera de las otras referencias. Se debe a la no inclusión en el estado actual, de la definición de alineaciones que establece el PGOU en sus planos de ordenación.

Al incorporar el planeamiento vigente sobre el levantamiento topográfico se genera una parcela con una superficie de 5.640m², y por tanto muy similar a la superficie que figura en catastro y planeamiento urbanístico : 5632 m². **A esta superficie nos referimos en el presente ED como parcela urbana. Por tanto, a todos los efectos consideraremos una parcela de 5632 m².**

2.2. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

El Estudio de Detalle que se redacta, se circunscribe únicamente a la parcela ubicada en la Avda. Industria nº5, con referencia catastral 5473202VK4857N0001ZD.

2.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

La parcela objeto muestra una topografía eminentemente horizontal. No obstante queda condicionada por el trazado del Arroyo de la Vega en su linde Norte, discurre paralelo a la Avenida de la Industria y por el trazado de la Carretera de Fuencarral que se desarrolla al sur de la parcela y denota una marcada elevación del terreno hasta alcanzar la cota de la A1.

La parcela es plana a efectos prácticos al no producirse desviaciones altimétricas notables dentro de los límites de ésta en proporción a su dimensión. Entre la zona más alta, el extremo noroeste con una cota de 648,90 y la zona más baja, en el extremo sureste con una cota de 647,75. Por tanto las desviaciones altimétricas máximas que se producen son ligeramente superiores a 1 m en una parcela de más de 5.600m², por lo que se puede concluir que la parcela es eminentemente plana.

No obstante, la parcela colinda con un terraplén ascendente hacia la carretera Fuencarral que presenta una fuerte pendiente. Aunque quede fuera de la parcela, se deberá tener en cuenta en la solución de la alineación en ese punto, por las injerencias de desprendimientos y escorrentías que dicho talud pueda sobre el ámbito objeto.

Se adjunta plano topográfico donde se muestra con detalle estado topográfico del terreno en la actualidad. Así como cortes del terreno realizados transversal y longitudinalmente a la parcela.

Bloque I: Documentación Informativa. Volumen 2: Planos de información. Plano I-2.

2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el Boletín del Estado nº296 de 10 de diciembre de 2022, del Organismo Público Puertos del Estado, de convocaba subasta para enajenación de dicho bien, propiedad de Puertos del Estado hasta la fecha. Mediante dicho proceso fue adjudicada a López Real Inversiones 2021 S.L. Se anexa documento A-1 con información acreditativa de la propiedad.

Como se ha expresado en el punto 2.1 existen discrepancias de superficies entre la parcela urbana definida por PGOU (coincidente con catastro) y el registro de la propiedad. Por tanto, se deberá actualizar la superficie de parcela y la definición de los linderos de ésta en el Registro de la Propiedad. Se deberá incorporar al suelo municipal las áreas que quedan fuera de los límites establecidos en los planos de ordenación del Plan General. Principalmente esta superficie se concentra en la alineación norte, un área triangular que se desarrolla entre la alineación fijada por planeamiento y el Arroyo de la Vega.

Tras las regularizaciones pertinentes, la parcela objeto tendrá una superficie de 5.632m² (cinco mil seiscientos treinta y dos metros cuadrados).

2.5.USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE

La parcela ha tenido hasta la fecha un uso industrial. El edificio existente fue un Centro Técnico de Señales Marítima

El edificio fue construido en 1.979 (según catastro) y cuenta con una superficie construida de 2.620m² (dos mil seiscientos veinte metros cuadrados), de acuerdo a levantamiento sobre cuerpo cierto, aunque asciende a 2.911m² (dos mil novecientos once metros cuadrados) en la descripción catastral.

El volumen existente se distribuye de la siguiente forma: Nave almacén con una superficie de novecientos sesenta metros cuadrados. Oficinas, laboratorios y cuarto de calderas, repartidos entre un sótano de sesenta metros cuadrados, una planta baja de ochocientos metros cuadrados. En el resto de la parcela se aprecian zonas destinadas a aparcamiento, muelles de carga y zonas de acopio. Originalmente debieron existir zonas verdes con arbolado y arbustos, actualmente el abandono ha hecho que en estas zonas aparezca vegetación bravía y matorral. Se observan algunos individuos muertos y otros en mal estado.

El edificio se encuentra en desuso y en un evidente estado de abandono y falta de conservación.





2.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

2.6.1. PGOU

La parcela está afectada por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas y por la Disposición adicional tercera Condiciones relativas a la Protección del Medio Ambiente y a la aplicación de criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano.

De acuerdo a la norma, se aplica la Norma Zonal 9.4 Ordenanza de Transformación. La finalidad de dicha norma es la sustitución de las edificaciones existentes de uso industrial. En concreto, para el grado 4º que es el que nos ocupa, la norma insta a la desaparición por completo de los usos industriales existentes en toda la parcela. El objetivo es el cambio del uso pormenorizado actual (industrial) al uso terciario, al considerar este último más acorde con el desarrollo de la zona.

La transformación de uso queda articulada por aplicación de la norma zonal 5 en grado 20 Carretera de Fuencarral I, que se define en el artículo 14.5.

De acuerdo a norma zonal, la tipología edificatoria será la edificación aislada y el nuevo uso característico terciario.

El artículo 15.5.5 Intensidad de Uso, establece los parámetros urbanísticos de aplicación a parcela.





14.9. ZONA 9. TRANSFORMACIÓN

14.9.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el **código 9 en la Ordenación Zonal** del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Esta norma zonal tiene por objeto la regulación del posible cambio de uso actual al uso característico de la zona en aquellos ámbitos en que dicho cambio esté permitido expresamente por el Plan General.

Las áreas y edificios afectados por ésta norma no se consideran fuera de ordenación y, en tanto no se produzca la transformación, estarán regulados por la Norma Zonal establecida en su correspondiente ficha de este Plan General.

Una vez efectuada la transformación serán de aplicación las determinaciones del Plan General para el nuevo uso.

14.9.2. Procedimiento

- a) El ámbito será el recogido en el Plan General para cada una de las áreas de transformación.
- b) El resto de las condiciones específicas se recogen en fichero aparte para cada una de las áreas de transformación contenidas en el Plan General.
- c) La concesión de licencias de nuevo uso estará condicionada a la **desaparición de los usos existentes** y a la demolición de las edificaciones que queden fuera de ordenación.

14.9.3. Condiciones de la nueva ordenación

Alineaciones y rasantes. Serán las definidas en el Plan General. Los Estudios de Detalle podrán señalar, complementariamente, las alineaciones del viario interior necesario.

14.9.4. Condiciones de uso

El nuevo uso, se regirá por las normas generales que lo regulan en éste Plan General y por la norma zonal que se establece, en cada caso, en el plano 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y en la ficha correspondiente.

Para los grados 2º, 4º. "carretera de Fuencarral" y grado 5º "Antigua N-I", el nuevo régimen será el siguiente:

1. La transformación de la norma zonal 6. "Industria" a la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", se podrá solicitar cuando:
 - Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
 - Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico".

FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN	CARRETERA DE FUENCARRAL I	Nº	9.4
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	5-17, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 38,39		
EDIFICABILIDAD:	NORMA ZONAL		
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-4	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL
GESTIÓN	DIRECTA		

OBJETIVOS

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona.

OBSERVACIONES

Se podrá realizar la transformación por parcelas independientes.

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.20., "Carretera de Fuencarral".

En tanto no se produzca la transformación, la totalidad de las edificaciones existentes en la parcela se regulará por la Norma Zonal 6.1.

14.5. ZONA 5. EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO ESPECÍFICO

14.5.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 5 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifican en 30 grados en función de las características que más adelante se determinan y son los que a continuación se relacionan:

Grado 19°. Polígono 18. V

Grado 20°. Carretera de Fuencarral I

Grado 21°. Antigua N-I

14.5.2. Tipología edificatoria

La existente mediante **edificación aislada** según plan o proyecto que lo determina.

14.5.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

Uso característico

Uso Terciario: En cada parcela el uso terciario será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Se incluye como uso característico el dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo", por su similitud con el uso terciario oficinas

Para todos los grados:

Terciario:

- Clase A: Hotelero
 - . Situación 1º. En edificio exclusivo. Categoría 3º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º sin límite.
- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)
 - . Situación 1º. En edificio exclusivo. Categoría 4º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º. sin límite.
- Clase B: Comercial (grupo B 2. Estaciones de servicio)
 - Situación 1º. En edificio exclusivo.
- Clase C: Oficinas
 - . Situación 1º. En edificio exclusivo. Categoría 3º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º. sin límite.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
 - . Situación 1º. En edificio exclusivo. Categoría 3º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º. sin límite.
 - . Situación 4º Al aire libre.
- En los grados 20 y 21 no se autoriza el uso Residencial. Clase B (Residencia Comunitaria). Los usos Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller y Clase B: Taller del automóvil, se autorizan en edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable, sin limitación de potencia y superficie por local.

14.5.5. Intensidad de uso

- a) Las alineaciones y rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Cuadro de características: Edificabilidades sobre parcelas.

GRADO	Edifica.	Retranqueo	Ocupación máxima	Parcela mín	Altura máx	Nº Plantas
20. Carretera de Fuencarral I	1,25 m ² /m ² ***	Franja de protección de viario a la carretera de Fuencarral. 7,5 m a resto de los linderos***	50%	---	15 m	---

*** La edificabilidad se calcula sobre la porción de la parcela que no se encuentre afectada por la franja de protección de la Carretera de Fuencarral. A Las parcelas a las que dicha franja de protección les afecte en más de un 50% de su superficie, se les aplicarán los retranqueos establecidos en la norma zonal 6.1.

14.5.6. Condiciones estéticas.

Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales.

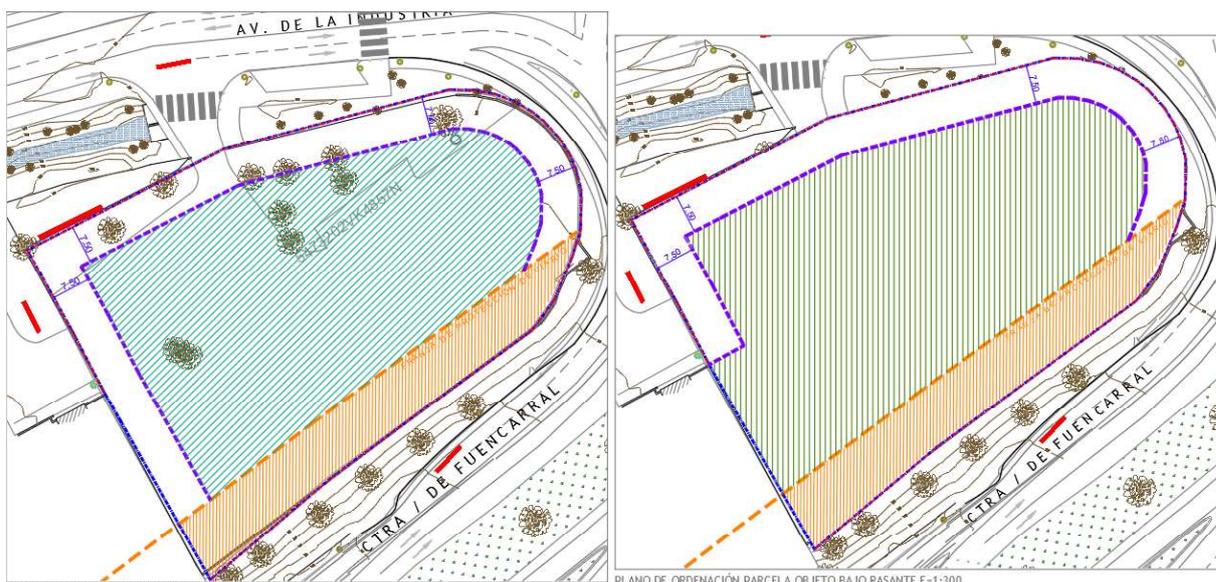
Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

14.5.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenación de Edificación, construcciones e instalaciones.

No obstante en el grado 22 "Carretera de Barajas", se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada treinta y cinco (35) metros cuadrados edificables. La dotación mínima de aparcamiento se resolverá en su totalidad bajo rasante pudiéndose disponer plazas adicionales en superficie.

Se define la ocupación máxima sobrerasante como el 50% de la parcela, esto es 2.816 m². Si bien no se establece limitación para la ocupación bajo rasante, se estará en lo dispuesto en el artículo 6 de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones MOD5. Según el cual, las edificaciones enteramente subterráneas podrán ocupar las zonas de retranqueo a linderos de parcelas colindantes. Por tanto se podrá ocupar además del área de movimiento definida sobrerasante el espacio de retranqueo con parcela colindante en el límite oeste. Lo que permitirá un ocupación máxima bajo rasante de una superficie total de 3.581,80 m².



En la imagen superior izda se muestra el área de movimiento sobre rasante y en la dcha el área de movimiento bajo rasante.

Artículo 6. Retranqueo

Es la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, o linderos de las parcelas colindantes, que fija las normas zonales del Plan General, u Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido. Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

Las construcciones enteramente subterráneas, excepto en el uso residencial-vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima urbanística, podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes al retranqueo a linderos de parcelas colindantes, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la norma zonal de aplicación, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido. En el uso residencial, estas construcciones enteramente subterráneas, no podrán destinarse a usos privativos de las viviendas con comunicación directa desde está.

2.6.2. CONVENIO DE EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

Sobre la parcela objeto se aplican además de las normas generales, las particularidades establecidas conforme al convenio urbanístico suscrito el 15 de Junio de 2006 entre el Ente Público Puertos del Estado y el Ayuntamiento de Alcobendas. En dicho documento se establece la cesión de suelo por parte de Puertos del Estado al Ayuntamiento de Alcobendas para generar y mejorar los viales circundantes generando como resultado de estas cesiones la parcela objeto del presente ED. Se determina que sobre la parcela que no se cede al ayuntamiento (parcela objeto) se aplicará la ordenanza de aplicación norma zonal 9.4 "Transformación" a excepción de la edificabilidad. Se estipula que sobre la parcela no cedida se materializará la edificabilidad total de la parcela matriz, que se fija en 9.824,93m²

Por tanto, a tenor de lo expuesto, la edificabilidad que le corresponde a la parcela del Ente Público Puertos del Estado que resulte tras las segregaciones y cesiones al Ayuntamiento de Alcobendas, será la siguiente:

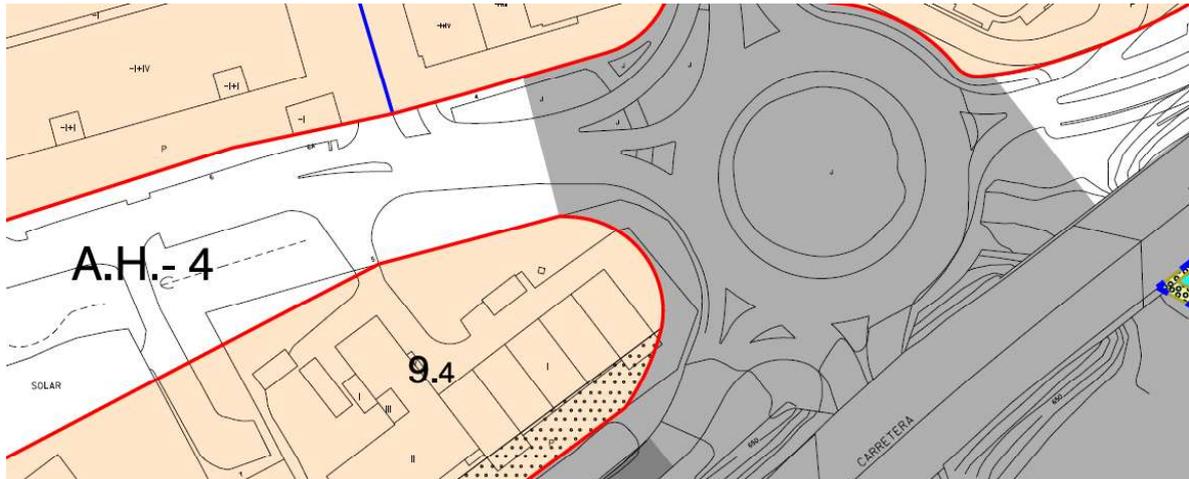
$$\begin{aligned} \text{Edificabilidad total} &= \text{Edif. (A)} + \text{Edif. (B)} \\ \text{Edificabilidad total} &= 3.274,68 \text{ m}^2 + 6.550,25 \text{ m}^2 \\ \text{Edificabilidad Total} &= 9.824,93 \text{ m}^2. \end{aligned}$$

Tercera.- El Ayuntamiento de Alcobendas, reconoce, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de 1999 que la ordenanza de aplicación al resto de parcela que no se cede al Ayuntamiento de Alcobendas, del Ente Público Puertos del Estado, el cual se materializará la edificabilidad será la norma zonal 9.4 "Transformación" en la que se determina que la nueva ordenación será:

2.6.3. AFECCIONES

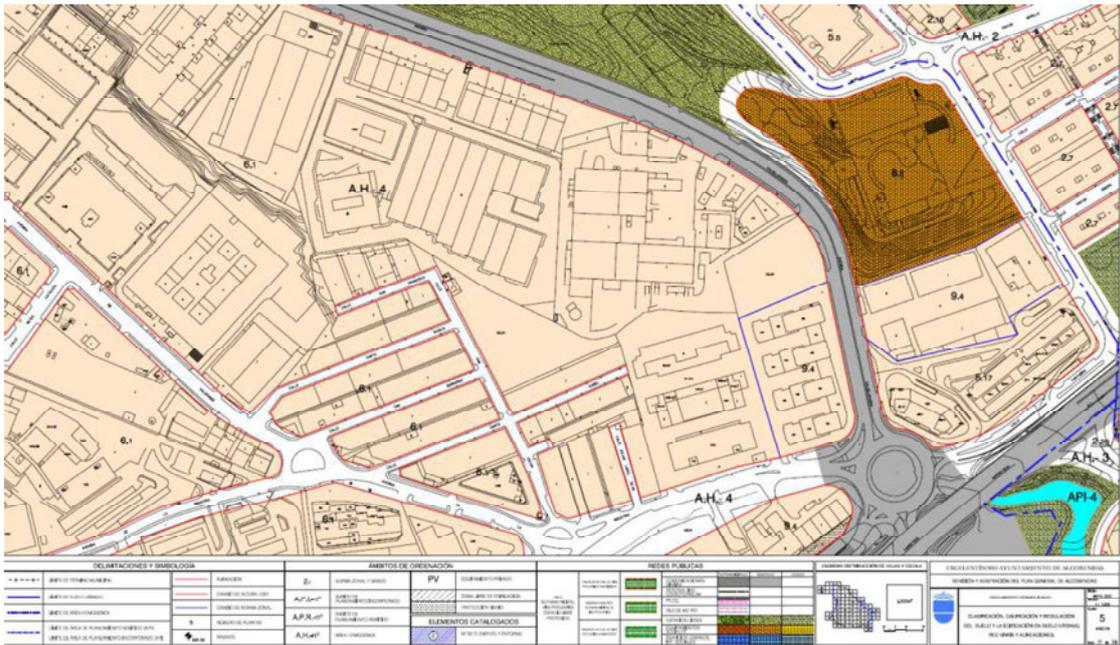
2.6.3.1. AFECCIONES CARRETERA FUENCARRAL M603

El ámbito está afectado por el área de incidencia de la carretera de Fuencarral M603. Se establece un retranqueo sobre el lindero sur de acuerdo a plano 5 de clasificación, calificación y regulación en suelo urbano, red viaria y alineaciones; incluido en la revisión y adaptación del Plan General de Alcobendas.



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA		ÁMBITOS DE ORDENACIÓN					
---●---●---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	—	ALINEACIÓN	2.ª	NORMA ZONAL Y GRADO	PV	EQUIPAMIENTO PRIVADO
—	LÍMITE DE SUELO URBANO	—	CAMBIO DE ALTURA, USO	A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	[Pattern]	ZONA LIBRE DE EDIFICACIÓN
—●—●—●—●—	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA	—	CAMBIO DE NORMA ZONAL	A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO	[Pattern]	PROTECCIÓN VIARIO
—●—●—●—●—	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)	5	NÚMERO DE PLANTAS	A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA	[Pattern]	ELEMENTOS CATALOGADOS
—●—●—●—●—	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	644.50	RASANTE			[Pattern]	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA		EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS	
		REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS	
		DOCUMENTO CONSOLIDADO	
		FECHA: MAYO. 2021 ESCALA: 1 / 1.000 PLANO: 5 4857N	
		CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.	
		HOJA 17 DE 58	



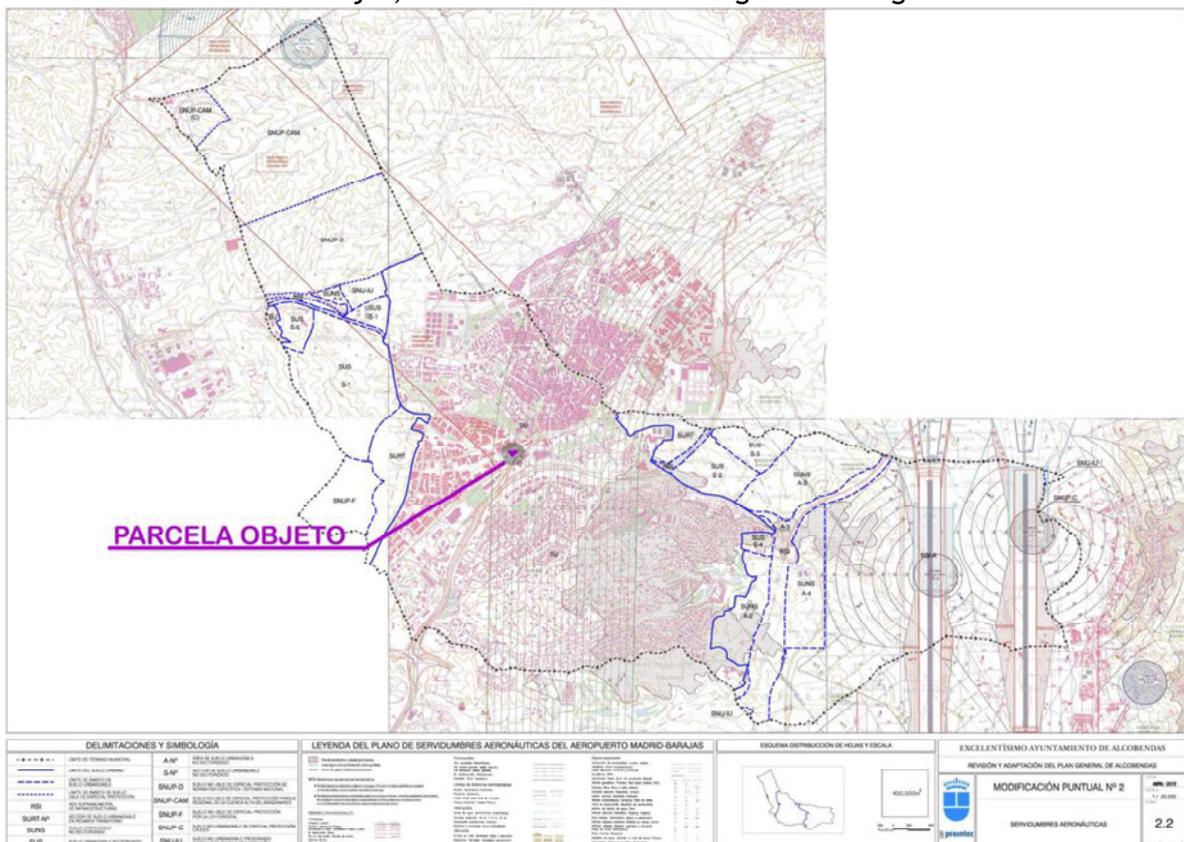
En el plano adjunto se representan las afecciones que condicionan el área de movimiento de la parcela objeto. Esto es retranqueos, alineaciones y protección a viario carretera Fuencarral.

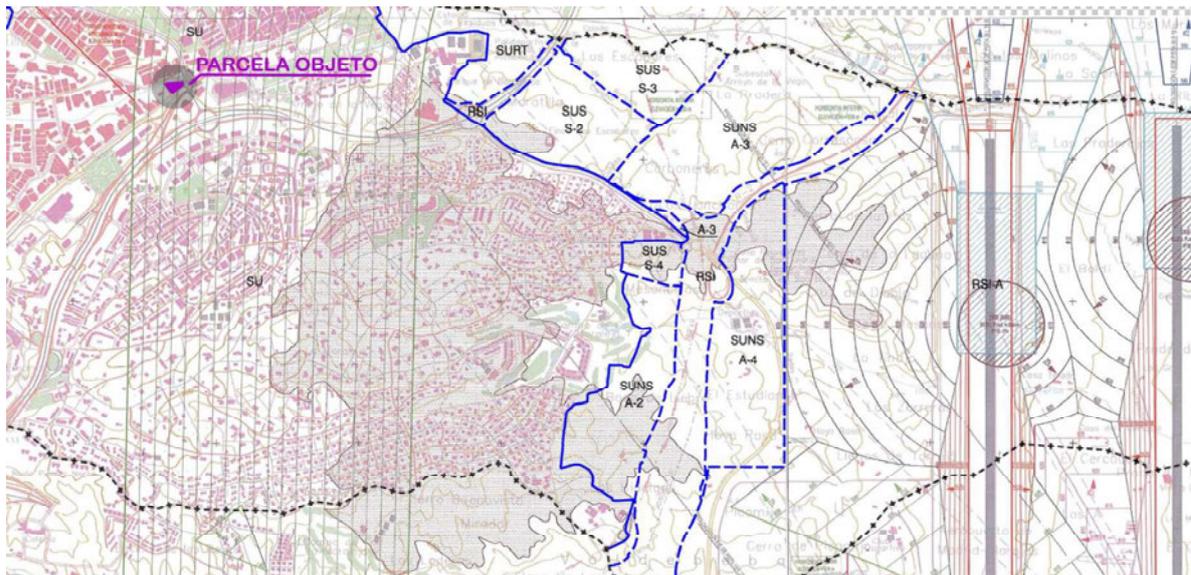
2.6.3.2. AFECCIONES AERONÁUTICAS

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009, fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil según informe evacuado por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea con fecha 10 de Junio de 2009. En el mencionado informe se recogía, en relación con las alturas previstas por el planeamiento

en suelo urbano, que: "En relación con las alturas de las edificaciones hay que señalar que el documento de Adaptación y Revisión del Plan General, en suelo urbano no realiza ninguna reclasificación, ni recalificación que aumente las alturas actualmente autorizadas por el vigente Plan General de 1999, en las zonas en donde el propio terreno vulnera la superficie horizontal interna o superficie cónica o en las zonas o ámbitos afectados por las superficies de aproximación o de subida en el despegue. Se mantienen las alturas establecidas en el planeamiento vigente, en cada zona de suelo urbano, sin incrementar las alturas respecto de las máximas existentes en cada manzana. El documento de Adaptación y Revisión mantiene las alturas previstas en cada manzana ajustándolas a las edificaciones existentes."

El ámbito del presente Estudio de Detalle está situado al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, como se observa en la siguiente imagen.





LEYENDA DEL PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO MADRID-BARAJAS

<p>Área de servidumbre vulnerada por el terreno. Línea negra continua: Intersección entre superficies. Línea color gruesa: Borde de servidumbres.</p> <p>NOTA: Servidumbres representadas en línea discontinua: • Servidumbres de aeronavegación y salida en el despegue. El contorno de estas superficies se representa en línea discontinua cuando no son las más críticas en esa zona. • Servidumbres de instalaciones radioeléctricas sobre zona en la que el terreno vulnera las servidumbres de aeronavegación. No se aplicarán exclusivamente criterios de apartamiento en las servidumbres vulneradas sin tener en cuenta las servidumbres radioeléctricas representadas en línea discontinua.</p> <p>SIGNOS CONVENCIONALES</p> <p>Carreteras Autopistas, Autovías Nacional, Autonómica, Provincial Autovías de peaje, Autovías de peaje y otras. De autopistas: Peaje. Vía de urbanización, Estación de servicio. Carretera, Servicio. Vía peaje, Carretera Remota.</p>	<p>Ferrocarriles Alta velocidad, Electrificado. Vía ancha normal: doble, sencillo. Vía estrecha: doble, sencillo. En construcción, abandonada. Estación: Típic, Apagador. Límites de divisiones administrativas: Nación, Comunidad Autónoma. Provincia, Municipio. Línea límite pared vena de escudo. Parque Nacional, Parque Natural. Hidrografía Curso de agua: permanente, intermitente. Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m. Conducción subterránea, Drenaje. Barranca o escarpón, Curva balneática. Aljibe Curvas de nivel: Auxiliares, Hoyo o depresión. Derrama: Torpedón, Vertedero, escombrero.</p>	<p>Signos especiales Conducción de combustible: aerífer, subter. Telégrafos. Ocio: transportes. Líneas eléctricas: 310 kV y <110 kV. Aeródromo, SIF. Atornillado, Topo. Muro de contención (dique). Vehículo pesados: 1º orden, Red Orden Interior (ROI). Carretera, línea, línea y doble sentido. Estación especial, Pasajero, Autovía. Obras: natural, Industrial, helipuerto. Reserva arqueológica, Camping, Plano de tierra. Terre de observación, Depósito de combustible. Molino: de viento, de agua, Faro. Central eléctrica hidráulica, Páramo, Castilla. Cruz etíope, Cementerio, Iglesia y santuario. Edificio religioso cristiano, Edificio en ruinas, Corral. Edificio: alameda, establo, agrícola o industrial. Paseo de toros, Monumento. Pozo, Fuente, Monumento. Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo, Piscina. Derrama: Estimulador o alga, Abanico.</p>
--	--	---

Detalle de plano de servidumbres aeronáuticas. La parcela objeto está marcada con cuadrado rojo.

Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. En el plano que se adjunta se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito.

El Estudio de Detalle tiene por objeto el señalamiento de la alineación oficial, rasantes y ordenación de volúmenes y no supone cambio alguno de la edificabilidad, ni incremento de las condiciones de volumen establecidas previamente por el PGOU 2009, quedando acreditado que no se aumenta la altura máxima permitida de 19,50 metros (incluidos todos los elementos añadidos sobre la edificación) respecto a la contemplada en el Plan General vigente 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, al Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009.

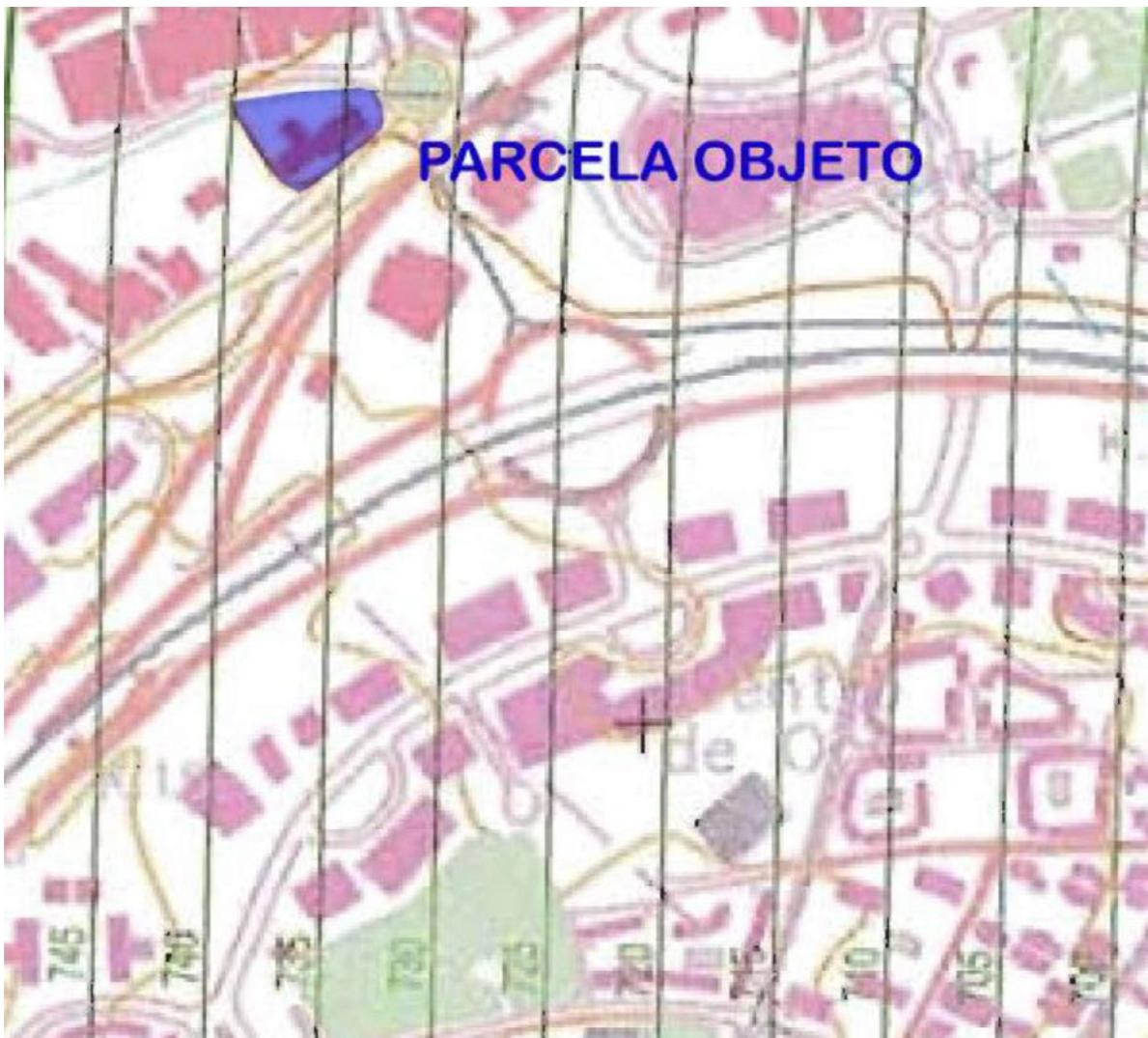
Como se observa en el plano de Servidumbres Aeronáuticas el ámbito del presente Estudio de Detalle, se localiza en la zona de superficie troncocónica de limitación de alturas sobre el nivel del mar entre H=650 metros y H=750 metros, en concreto dentro de esta zona entre las cotas 735 metros y 740 metros sobre el nivel del mar. Estas son las superficies limitadoras establecidas en el Plano de Servidumbres Aeronáuticas.

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 las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno

perteneciente al ámbito, según el levantamiento topográfico oscilan entre la 647,75 msnm (punto más bajo) y la cota 648,90 msnm (punto más alto).

Teniendo en cuenta la altura máxima del planeamiento sobre el terreno (15 metros) y de 19,50 metros (incluidos todos los elementos e instalaciones) la cota máxima de la futura edificación sería de 668,40 msnm. Por lo tanto, no se supera las superficies limitadoras del Plano de Servidumbres Aeronáuticas, estando claramente por debajo de la superficie troncocónica comprendida entre las cotas 735 metros y 740 metros sobre el nivel del mar.

No obstante, 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.”



2.6.3.3. AFECCIONES CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA

ZONA DE POLICIA DPH

La parcela está afectada por la zona de policía del dominio público hidráulico. En cumplimiento del artículo 9 y 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para realizar cualquier construcción, de acuerdo a la protección aplicada a la zona objeto de estudio.

Artículo 9.

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Sección 6.ª Actividades en la zona de policía

Artículo 78.

1. Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

2. A la petición referida se unirá plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con un perfil transversal por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.

3. La tramitación será la señalada en el artículo 53 de este reglamento.

4. Los organismos de cuenca notificarán al ayuntamiento competente las peticiones de autorización de construcción de zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos del posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

El PGOU de Alcobendas, en su artículo 7.2.9 remite al cumplimiento del Reglamento de Dominio Público Hidráulico para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces, como es el caso que nos ocupa.

7.2.9. Otras medidas de protección de carácter general

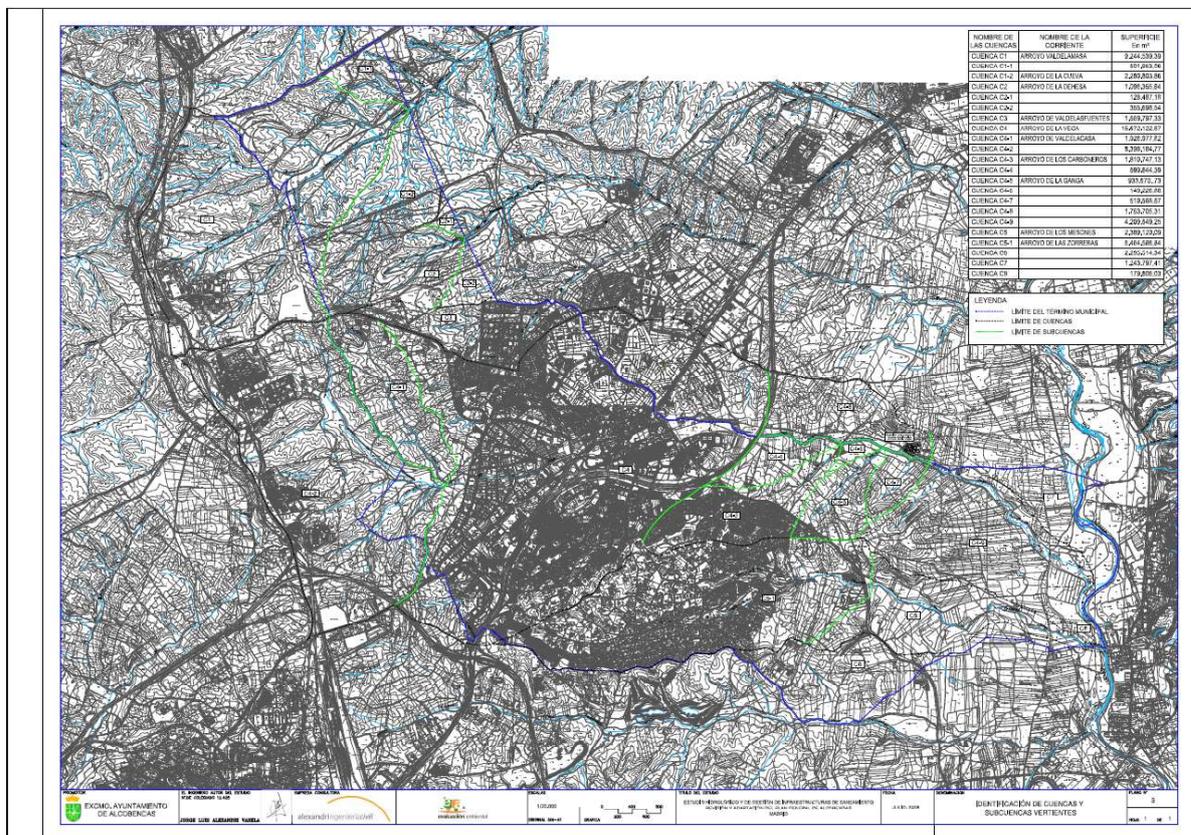
- Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Tajo tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9.

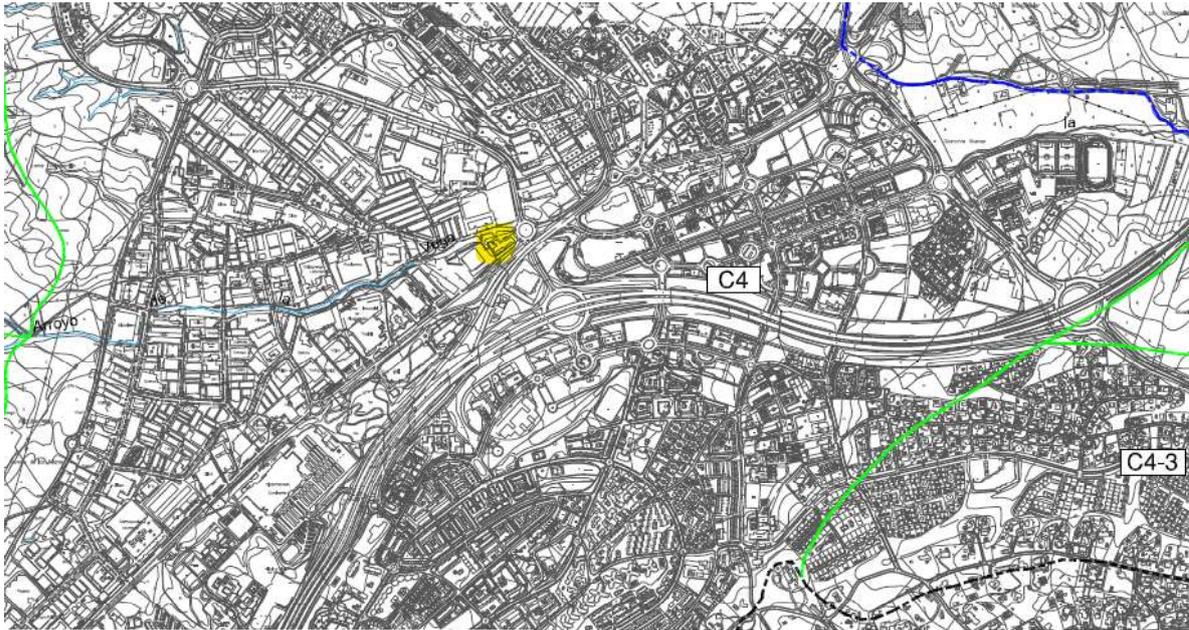
De acuerdo a la documentación del Estudio Hidrológico que incluye el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, la parcela se encuentra en la denominada cuenca 4 (c4), área de afección del Arroyo de la Vega.



ÁREA DE AFECCIONES HIDROGRÁFICAS

Un tramo del arroyo discurre en paralelo a la Avda. de la Industria. La parcela objeto linda en parte con dicho cauce en su alineación norte. Si bien cabe señalar que en la mayor parte del trazado del arroyo que discurre en paralelo a los límites de nuestra parcela, éste ha sido canalizado mediante entubado enterrado, como así se describe en el Anexo II del Estudio Hidrográfico del PGOU.





NOMBRE DE LAS CUENCAS	NOMBRE DE LA CORRIENTE	SUPERFICIE En m ²
CUENCA C1	ARROYO VALDELAMASA	9,244.539,39
CUENCA C1-1		601.953,06
CUENCA C1-2	ARROYO DE LA CUEVA	2.280.803,86
CUENCA C2	ARROYO DE LA DEHESA	1,096.355,84
CUENCA C2-1		128.487,18
CUENCA C2-2		355.698,54
CUENCA C3	ARROYO DE VALDELASFUENTES	1,669.797,33
CUENCA C4	ARROYO DE LA VEGA	15.672.122,87
CUENCA C4-1	ARROYO DE VALDELACASA	1,926.977,82
CUENCA C4-2		8,398.184,77
CUENCA C4-3	ARROYO DE LOS CARBONEROS	1,810.747,13
CUENCA C4-4		699.844,39
CUENCA C4-5	ARROYO DE LA GANGA	933.670,73
CUENCA C4-6		149.226,88
CUENCA C4-7		519.568,67
CUENCA C4-8		1.753.705,31
CUENCA C4-9		4.209.649,25
CUENCA C5	ARROYO DE LOS MESONES	2,389.120,09
CUENCA C5-1	ARROYO DE LAS ZORRERAS	6.464.586,84
CUENCA C6		2,285.514,34
CUENCA C7		1,243.797,41
CUENCA C8		179.806,03

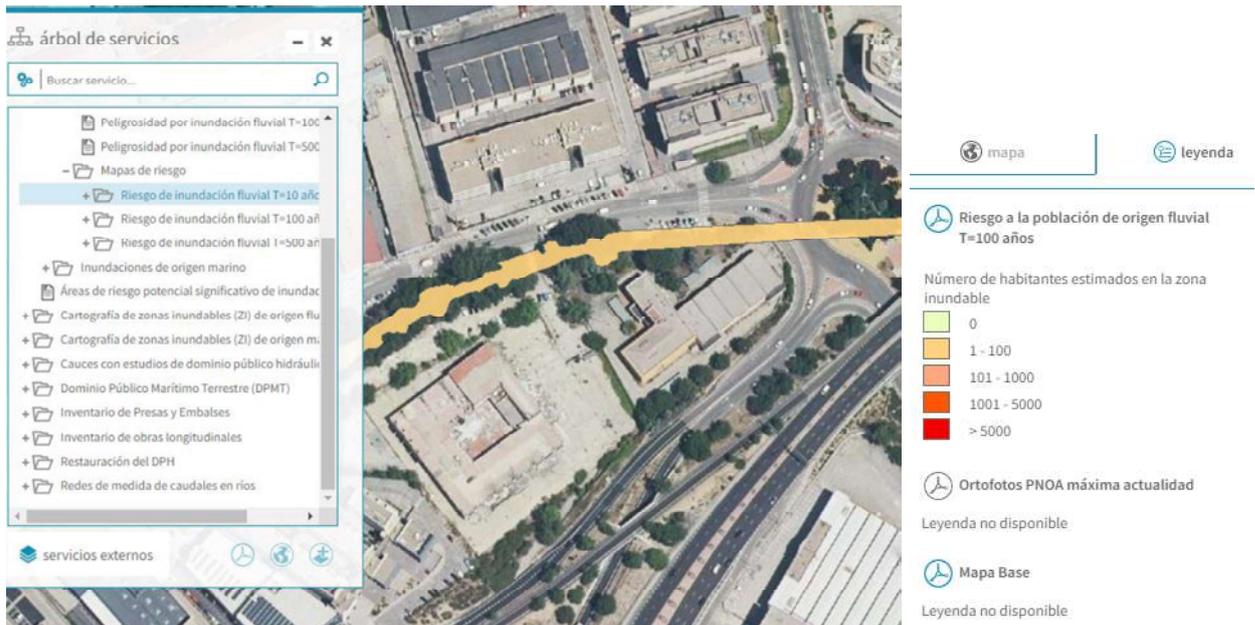
LEYENDA	
	LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE CUENCAS
	LÍMITE DE SUBCUENCAS



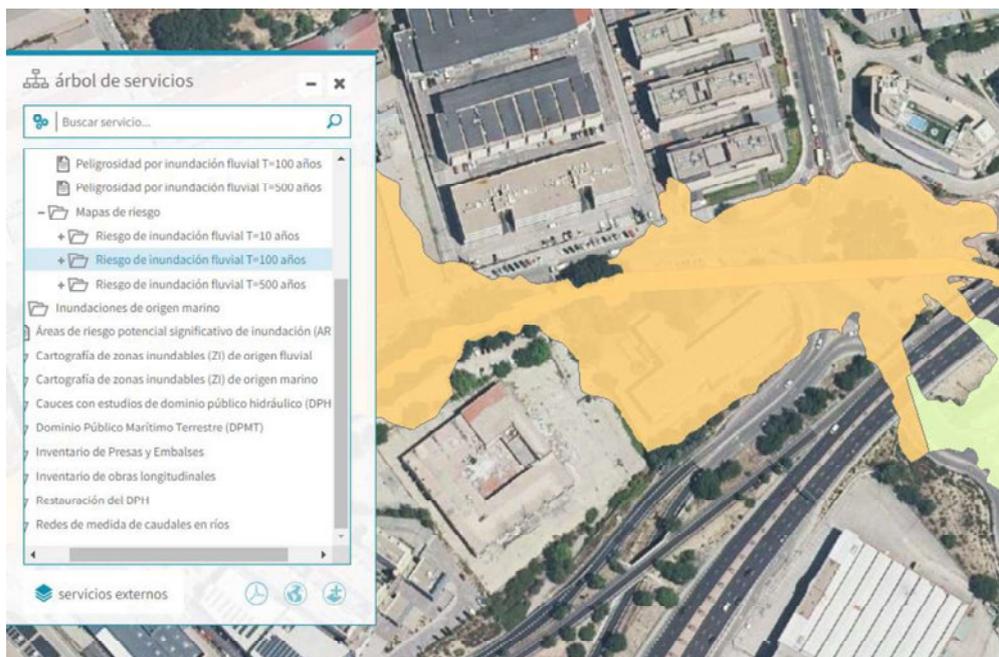
FOTO 14: Tramo del arroyo de la Vega entubado recientemente, junto a la Avda de la Industria.

ZONA INUNDABLE

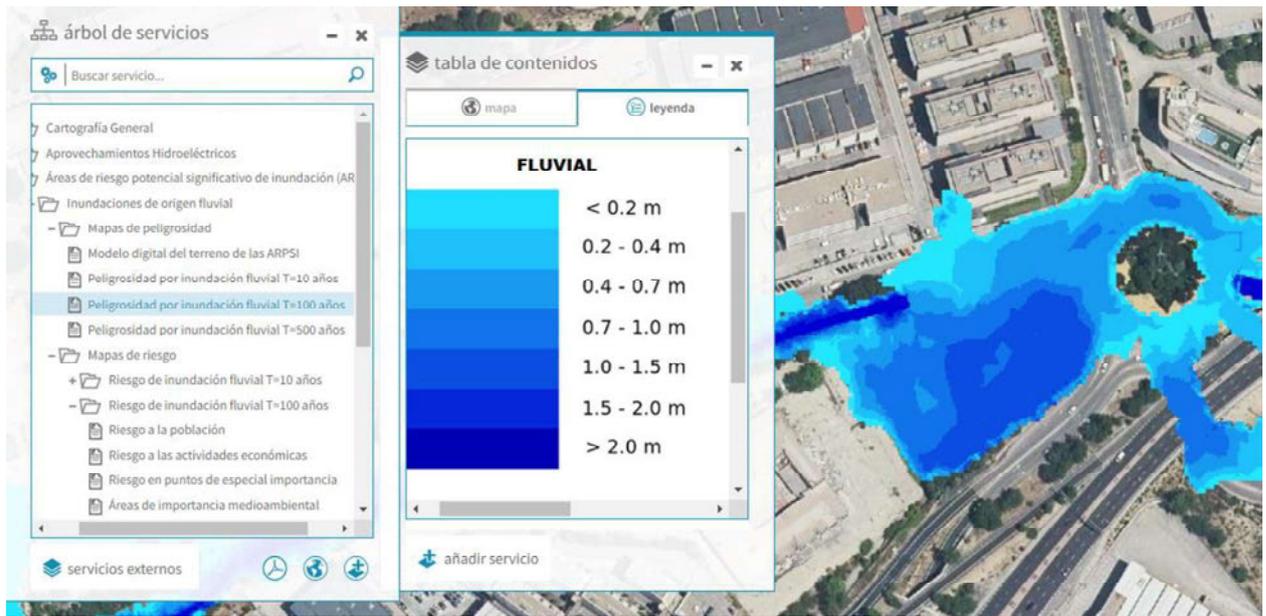
La totalidad de la parcela se encuentra en una zona inundable de inundación frecuente en un periodo de 100 años, con afección muy localizada en periodo de 10 años. Los promotores del presente ED son conocedores del riesgo e informarán a los posibles afectados de esta circunstancia. Se instará al desarrollo de edificaciones sin actividad vividera en planta baja y se evitarán las edificaciones bajo rasante. Dado que la normativa de aplicación no permite la implantación de viviendas el riesgo sobre la población se minimiza, con una estimación de afección menor a 100 ciudadanos según los datos SNCZI



Mapa SNCZI que muestra las zonas con riesgo de inundación cada 10 años



Mapa SNCZI que muestra las zonas con riesgo de inundación cada 10 años



Mapa SNCZI que muestra la peligrosidad de inundación cada 100 años

Aunque la parcela se encuentra afectada en su totalidad por riesgo de inundación, como ya se ha visto en los planos anteriores, los datos de peligrosidad indican que más del 50% de la parcela se encuentra bajo una peligrosidad media, con una altura de inundación inferior al metro de altura. En cualquier caso ningún punto de la parcela sufriría una peligrosidad alta, llegando como máximo a inundaciones inferiores a 1.5m, por lo que nunca se superaría la planta baja. Dado que se instará a uno usar la planta baja para usos habitables, priorizando el uso de esta planta para aparcamiento y zonas técnicas, se minimizaría el impacto sobre los posibles usuarios al centrarse la actividad en niveles de planta primera y superiores. Por tanto, por encima de la cota de posible inundación.

2.6.3.4. DECLARACION RESPONSABLE ZONA INUNDABLE

En cumplimiento del Artículo 14.bis Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, se anexa una declaración responsable suscrita por el promotor, en la que se expresa claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Ver anexo A-5 incluido en Bloque II Documentación Normativa Volumen 1 Anexos.

2.6.4. RESUMEN CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA OBJETO

En base a lo expuesto, los límites urbanísticos son:

- OCUPACIÓN SOBRE RASANTE: el 50% del total de la parcela. Dado que la parcela tiene una superficie de 5.632m² la ocupación máxima sería por tanto 2.816 m²
- OCUPACION BAJO RASANTE: es el área resultante de aplicar las condiciones de retranqueo a viario. La ocupación máxima bajo rasante asciende a 3.581,80 m²
- EDIFICABILIDAD: la edificabilidad queda fijada en el convenio de ejecución de planeamiento. Edificabilidad máxima de 9.824,93 m²
- RETRANQUEOS: se establece un retranqueo mínimo de 7,5 m. en todos los linderos a excepción de la alineación a Carretera de Fuencarral donde se establece una franja de protección de dimensión variable definida en el plano 5/4857N de Ordenación.
- ALTURA: se establece una altura máxima de la edificación de 15 m.
- USO CARACTERÍSTICOS: terciario
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: edificación aislada

2.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.7.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

A todos los efectos consideraremos que la superficie de la parcela tiene una superficie de 5.632 m².

La justificación de parámetros urbanísticos se hará en cumplimiento de la norma zonal 5 grado 20 ya que es a donde remite la norma zonal 9 grado 4 que define nuestra parcela cuando se pretende sustituir el uso pormenorizado actual por uso característico terciario como se pretende. A excepción de la edificabilidad, que queda establecida según convenio.

2.7.2. CONDICIONES DE LAS OBRAS

Se pretende la sustitución del uso existente (industrial) mediante la demolición de todas las edificaciones existentes para la construcción de un nuevo edificio exento. De acuerdo al artículo 14.5.3 las obras permitidas son las fijadas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1. Entre las que figuran las pretendidas obras de demolición y las obras de nueva planta. Por lo que el planteamiento cumple con la normativa de aplicación.

2.7.3. CONDICIONES DE PARCELA

No es objeto del presente documento plantear modificaciones o divisiones de la parcela. Por tanto la parcela es el cuerpo cierto existente sito en Avda. de la Industria nº5 de Alcobendas. La norma de aplicación no establece condiciones de superficie de parcela entendiéndose por tanto que la forma y superficie de parcela cumplen con la norma de aplicación.

2.7.4. CONDICIONES DEL VOLUMEN

Se pretende la construcción de un edificio exento para uso terciario que quedará comprendido por el área de movimiento deducido de aplicar los retranqueos establecidos en la norma zonal 5 grado 20 y cuya ocupación y edificabilidad no superarán los parámetros fijados para la parcela objeto según dicha norma zonal y convenio de ejecución de planeamiento.

Se resume en la siguiente tabla:

		NORMATIVA
SUPERFICIE PARCELA		
neta (*)	m ²	5.632,00
OCUPACION		
sobre rasante	%	50%
	m ²	2.816,00
bajo rasante (**)	m ²	3.581,80
SUP. EDIFICABLE/COMPUTABLE		
Total (***)	m ²	9.824,93
ALTURA MÁXIMA	m	15,00

(*) la superficie de parcela objeto coincide con la superficie catastral y la definida en planeamiento

(**) bajo rasante la ocupación viene determinada por el área de movimiento según planeamiento

(***) fijada por convenio

2.7.5. CONDICIONES DE USO

En virtud de la norma zonal 9.4, se permite la sustitución del uso característico existente, industrial, por el uso terciario. Al ser éste un uso más acorde con la transformación que está experimentando el área urbana donde se inserta la parcela objeto.

2.7.6. CONCLUSIONES

Las Determinaciones del Estudio de Detalle verifican los parámetros urbanísticos, que el Plan General determina.

La ordenación de volúmenes no supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan.

No incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan. Se respetan en todo caso las demás determinaciones del Plan.

No produce perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

El Estudio de Detalle no contiene determinaciones propias de Plan general, que no están previamente establecidas en el mismo.

Técnico: Juan Antonio Alonso García
Arquitecto



En Madrid, a 1 de Junio de 2023



23006

ESTUDIO DE DETALLE / BLOQUE I / VOLUMEN II
ORDENACION DE LA FINCA URBANA 57143
AVENIDA INDUSTRIA nº5 (ALCOBENDAS)

Documentos
Incluidos:

· PLANOS

Emplazamiento:

Avenida de la Industria nº5
CP 28053.Alcobendas (Madrid).

Ciente:

LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L

Técnico:

Juan Antonio Alonso
Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE

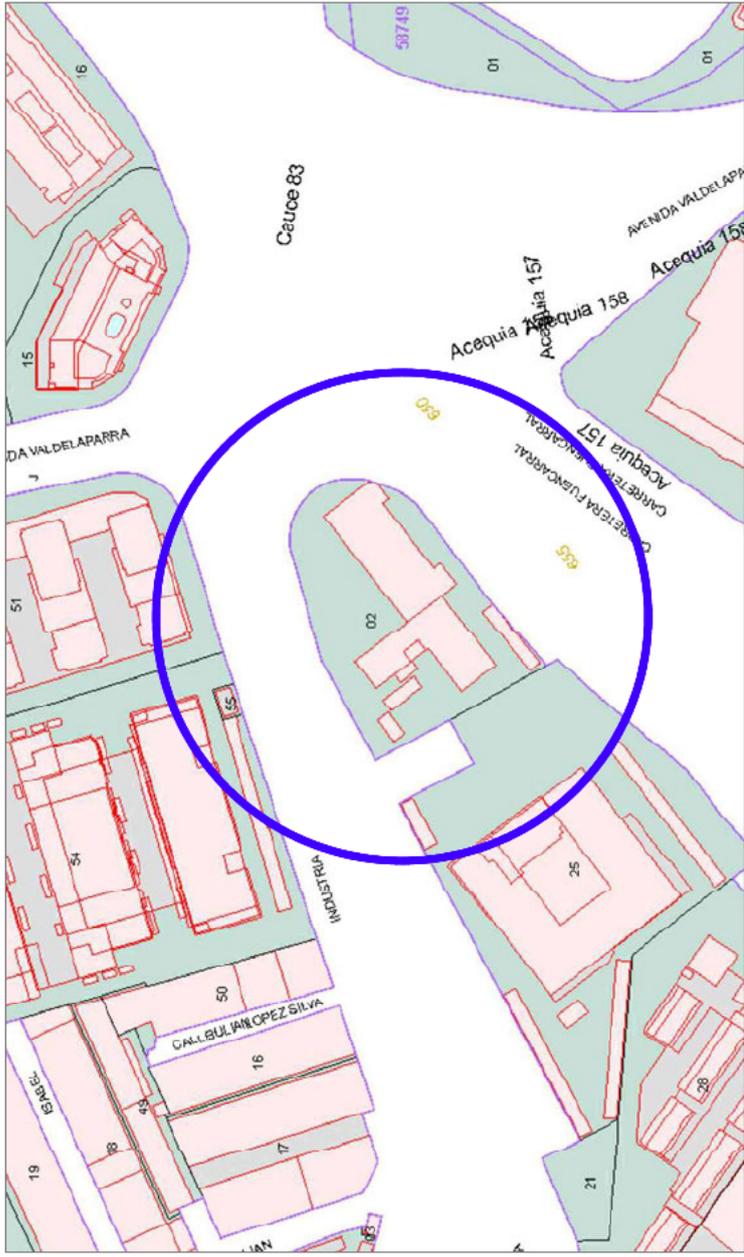
**ORDENACIÓN DE LA FINCA URBANA N°57143
ALCOBENDAS (MADR)**

BLOQUE I DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA VOLUMEN 2 PLANOS

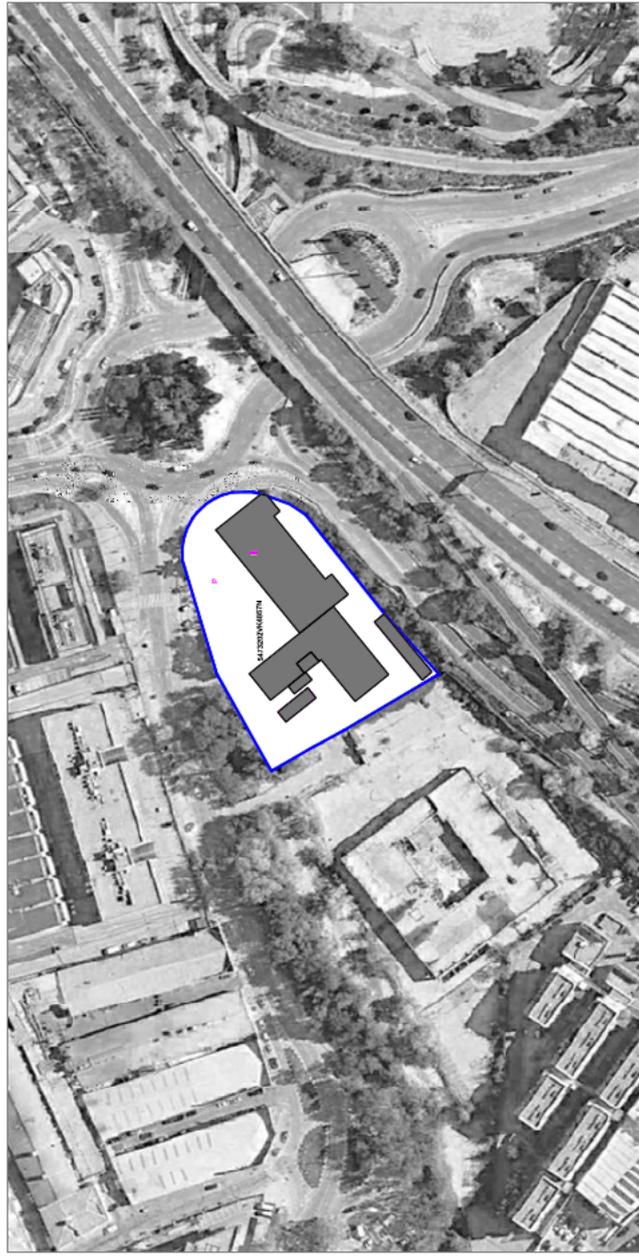
Emplazamiento: Avda. Industria nº5
Promotor/Propiedad: LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.
Técnico: Juan Antonio Alonso. Arquitecto

JUNIO 2023

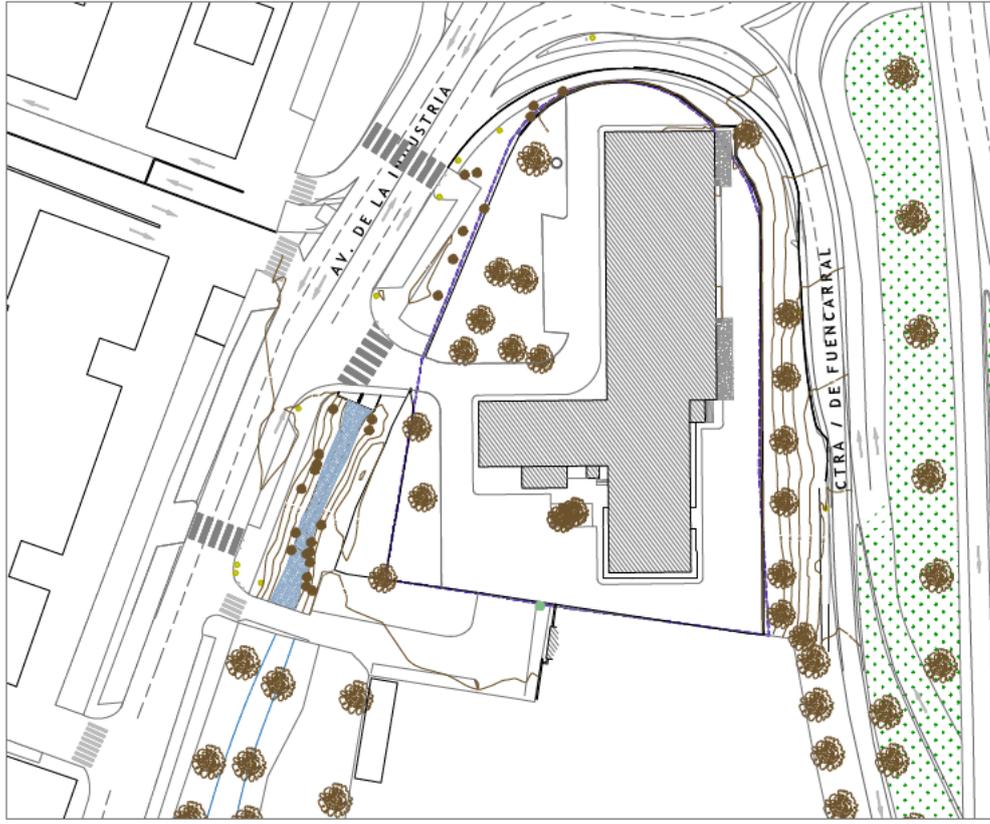
- I-1 Situación.**
- I-2 Levantamiento topográfico.**
- I-3 Secciones topográficas transversales.**
- I-4 Secciones topográficas longitudinales.**
- I-5 Estructura de la propiedad.**
- I-6 Plano de ordenación según planeamiento vigente**
- I-7 Usos actuales, edificaciones y vegetación existente.**
- I-8 Infraestructuras existentes y servicios urbanos afectados.**
- I-9 Afecciones en parcela**



PLANO SITUACION E=1:1000



PLANO SITUACION E=1:1000



PLANO SITUACION (ZOOM ÁMBITO PARCELA) E=1:500



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
 AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5 ALCOBENDAS
 UBICACION: AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5
 C.P. 28056, ALCOBENDAS (MADRID)
 PROMOTOR: LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.
 CALA-AJALAR 87 FINCA
 28009 MADRID

LÓPEZ REAL INVERSIONES

ANALISTAS	2021
FECHA	2021
ESCALA	E 1/1000 + 1/1000
ESCALA	E 1/2000 + 1/1000
PLANO	BLOQUE 1_01
PLANO DE SITI	PLANO DE SITI

010000

BLOQUE 1_INF-1

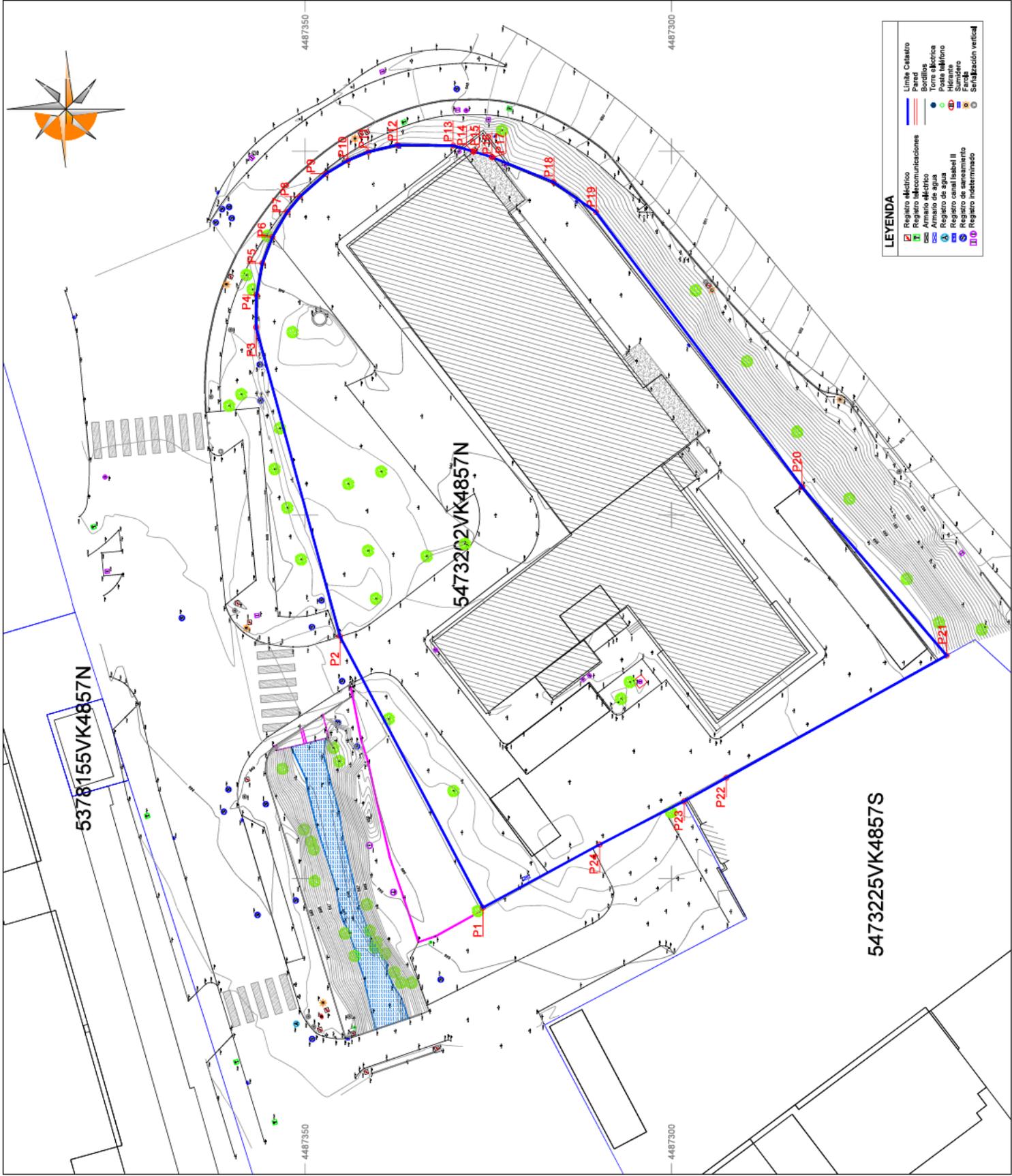
1-1

ESTACIONES

Nº	X	Y	Z
E1	445608.934	4487362.882	648.704
E2	445574.066	4487372.891	648.138
E3	445528.072	4487337.817	648.142
E4	445540.475	4487300.419	648.120

COORDENADAS VERTICES PARCELA

Nº	X	Y
P1	445546.03	4487325.75
P2	445583.33	4487345.25
P3	445625.84	4487356.7
P4	445630.29	4487356.64
P5	445634.63	4487355.84
P6	445638.26	4487354.46
P7	445641.68	4487352.42
P8	445643.78	4487350.71
P9	445646.92	4487347.16
P10	445648.91	4487347.16
P11	445649.91	4487341.39
P12	445650.9	4487337.43
P13	445650.81	4487329.8
P14	445650	4487327.12
P15	445649.953	4487326.9655
P16	445649.22	4487324.54
P17	445649.1755	4487324.431
P18	445645.77	4487316.07
P19	445641.65	4487310.29
P20	445603.87	4487282.2
P21	445580.691	4487262.4606
P22	445563.8795	4487292.5075
P23	445560.6695	4487298.2375
P24	445554.71	4487309.8



LEYENDA

	Registro eléctrico		Límite Catastro
	Registro telecomunicaciones		Pared
	Registro de agua		Borillón
	Arriateo eléctrico		Torre eléctrica
	Arriateo de agua		Alfilería
	Registro canal Isabel II		Hidante
	Registro canal Isabel II		Sumidero
	Registro de saneamiento		Fuente
	Registro indeterminado		Senalización vertical

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
 AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5 ALCOBENDAS

REGION: AV. DE LA INDUSTRIA Nº5
 C.P. 28059, ALCOBENDAS (MADRID)

PROYECTISTA: LÓPEZ REAL INGENIEROS 2021 S.L.
 Calle Alcalá 87 5ºBda
 28014 Madrid

LÓPEZ REAL INGENIEROS

INFORMACIÓN
 BLOQUE 1_INF-2
 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

ESCALA: 1:250
 1:500

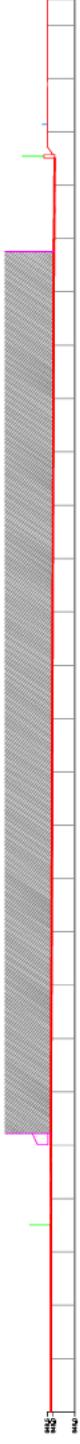
FECHA: 2021

PERFILA

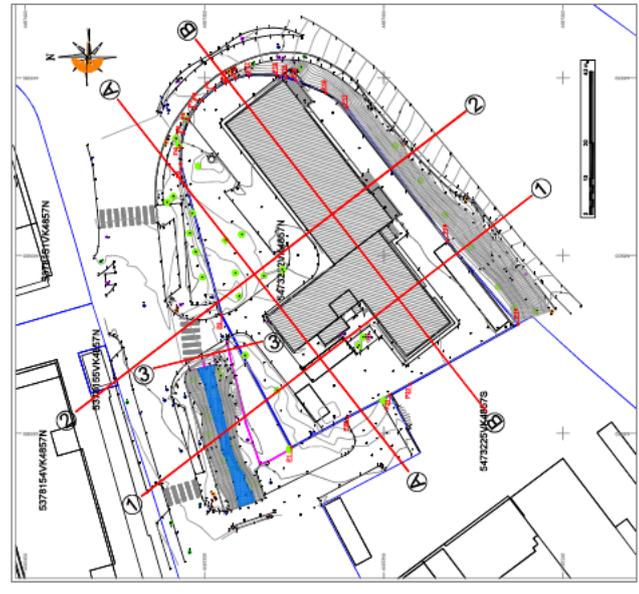


P.K.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
DISTANCIAS AL ORIGEN	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
DISTANCIAS PARCIALES	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
COTAS DEL TERRENO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

PERFIL B



P.K.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
DISTANCIAS AL ORIGEN	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
DISTANCIAS PARCIALES	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
COTAS DEL TERRENO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5 ALCOBENDAS

UBICACION:
AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5
C.P. 28059, ALCOBENDAS (MADRID)

PROYECTISTA:
LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.
Calle Alcalá 87 3ºA
28009 Madrid

LÓPEZ REAL INVERSIONES

ANEXO: BLOQUE 1_INF-4

INDICE: 1-4

La parcela objeto es Propiedad de Puertos del Estado y figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcobendas número 1. Tomo 1.076, Libro 978, Folio 138 y Fincas número 57143, Código registral único 28134000322094.

En el Boletín del Estado nº296 de 10 de diciembre de 2022, del Organismo Público Puertos del Estado, se convocaba subasta para enajenación de dicho bien, propiedad de Puertos del Estado hasta la fecha. Mediante dicho proceso fue adjudicada a Lopez Real 09 S.L.

Límite de parcela PGOU

(5632 metros cuadrados)

Límite de física. Cuerpo cierto según levantamiento topográfico

(5852 metros cuadrados)

Parcela urbana. Superficie objeto de proyecto. Resultante de aplicar al levantamiento topográfico la definición de planeamiento y catastro

(5.632 m2)

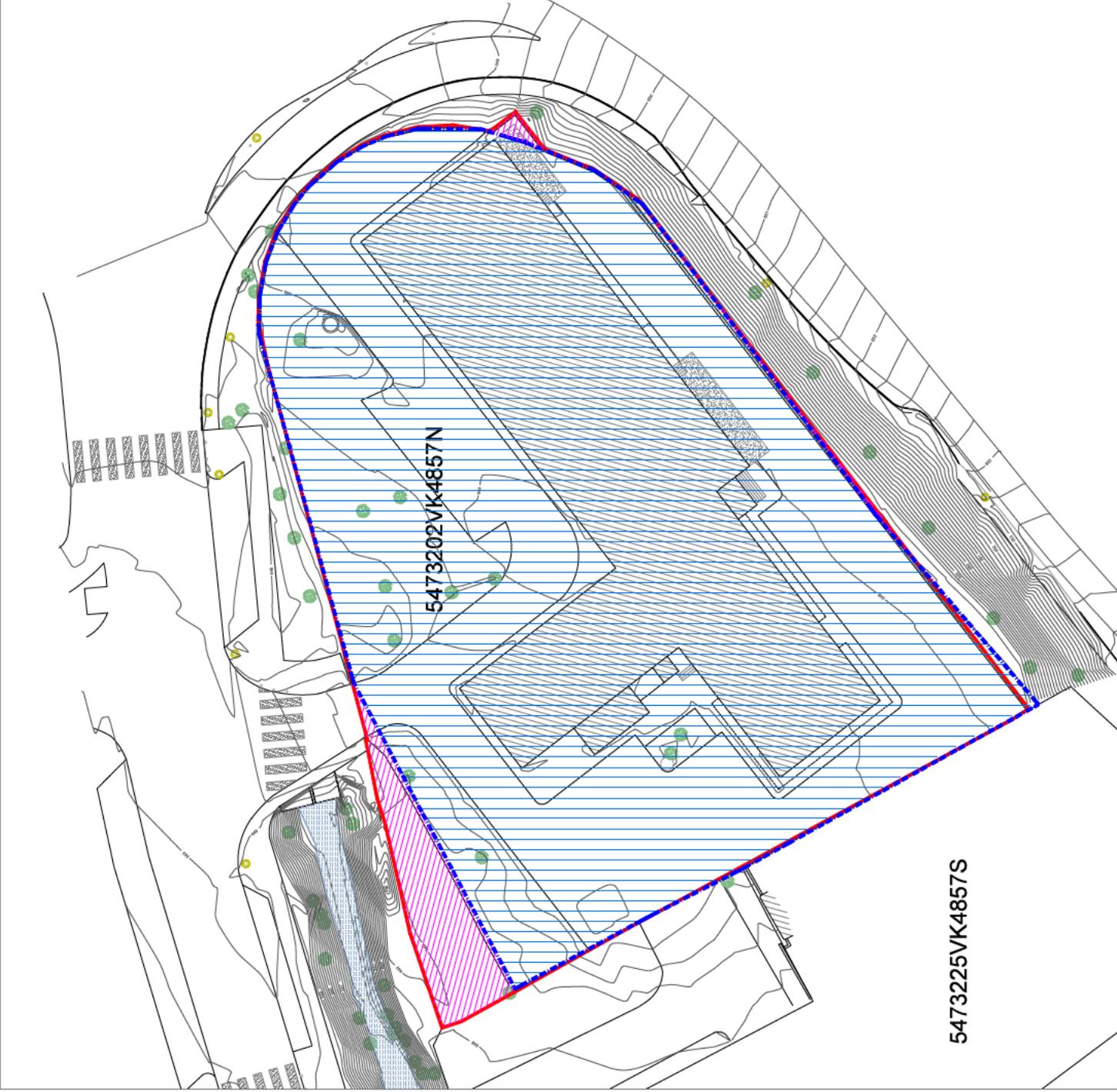
Superficie según Catastro

(5.632 m2)

Superficie según Registro de la propiedad

(5.617,20 m2)

El levantamiento topográfico evidencia que existen espacios físicamente delimitados como parcela que fueron objeto de cesión según convenio urbanístico suscrito entre Puertos del Estado y Ayuntamiento de Alcobendas. Los límites físicos de la parcela se deberán regularizar conforme a planeamiento vigente.



PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5 ALCOBENDAS

DIRECCIÓN:
AV. DE LA INDUSTRIA Nº5
C. P. 28056, ALCOBENDAS (MADRID)

PROMOTOR:
LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.
Calle Alcalá 87 3ª Izda
28009 Madrid



ARQUITECTO:

FECHA:

DIN A1 E=1/250

DIN A3 E=1/500

PLANO

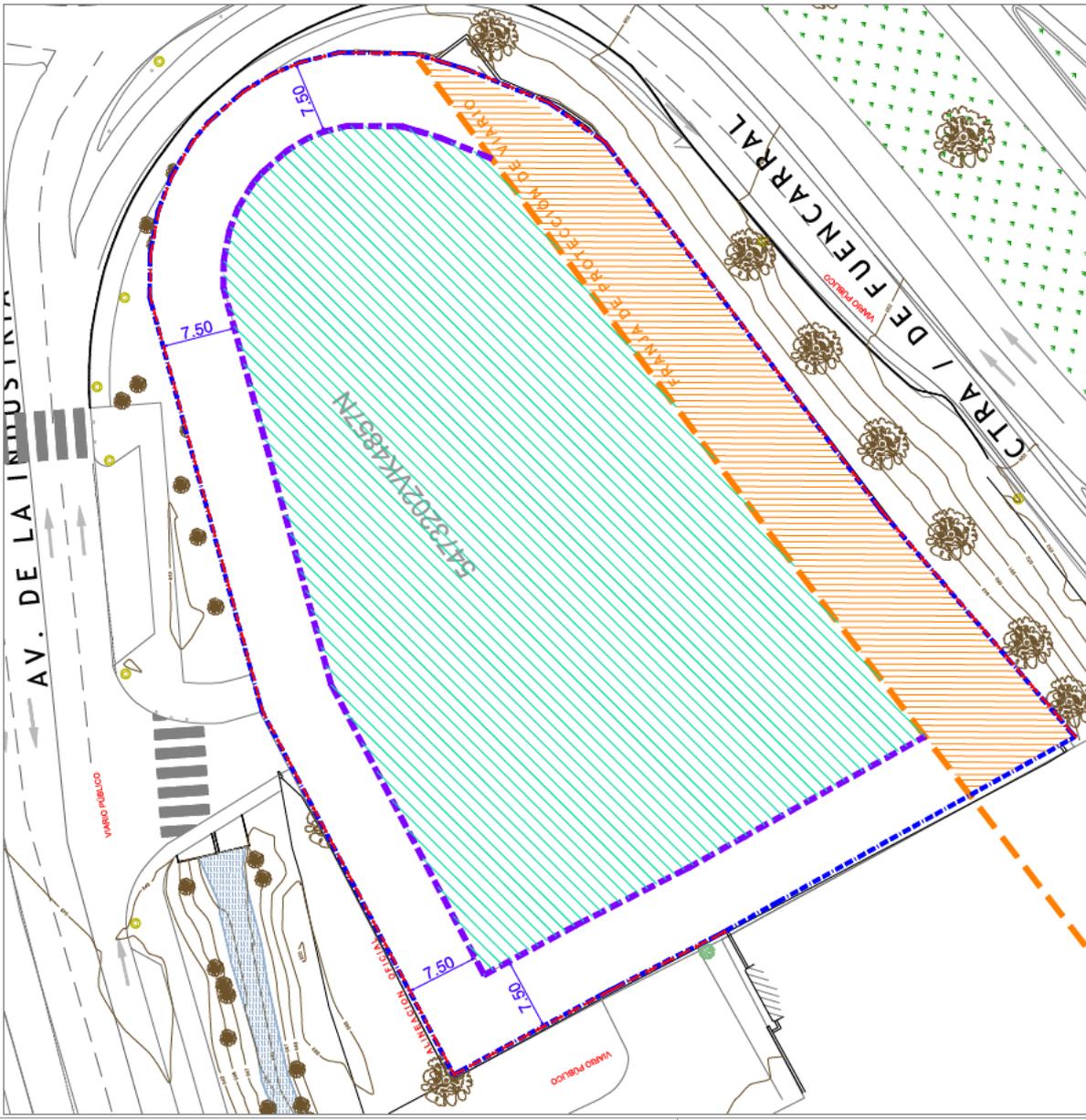
BLOQUE 1_PLANOS INFORMACION
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CODIGO

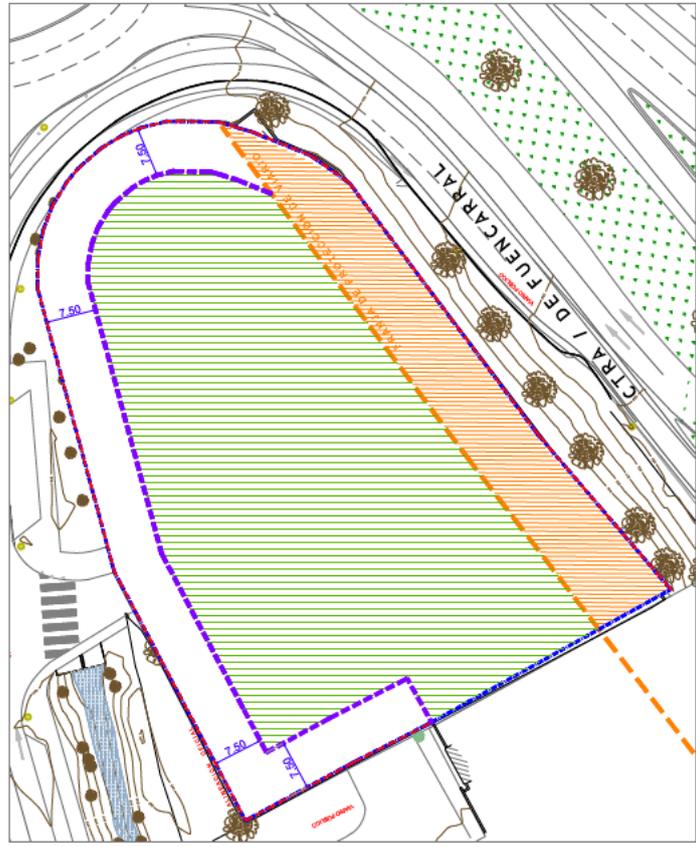
BLOQUE 1_INF-5

INDICE

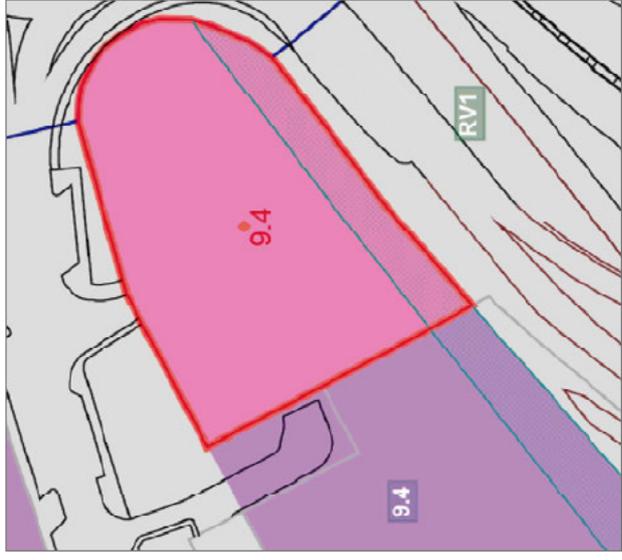
I-5



PLANO DE ORDENACIÓN PARCELA OBJETO SOBRE RASANTE E=1:250



PLANO DE ORDENACIÓN PARCELA OBJETO BAJO RASANTE E=1:300



PLANO ORDENACIÓN PGOU E=1:500

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localidad: AV INDUSTRIALES 2819B ALCOBENDAS (MADRID)

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 2.311 m²

Año construcción: 1979

CONSTRUCCIÓN	Material / Muro / Pisos	Superficie m ²
ALACRÉN	1.00/01	1071
ALACRÉN	1.00/01	814
PARQUEANDO	1.00/02	124

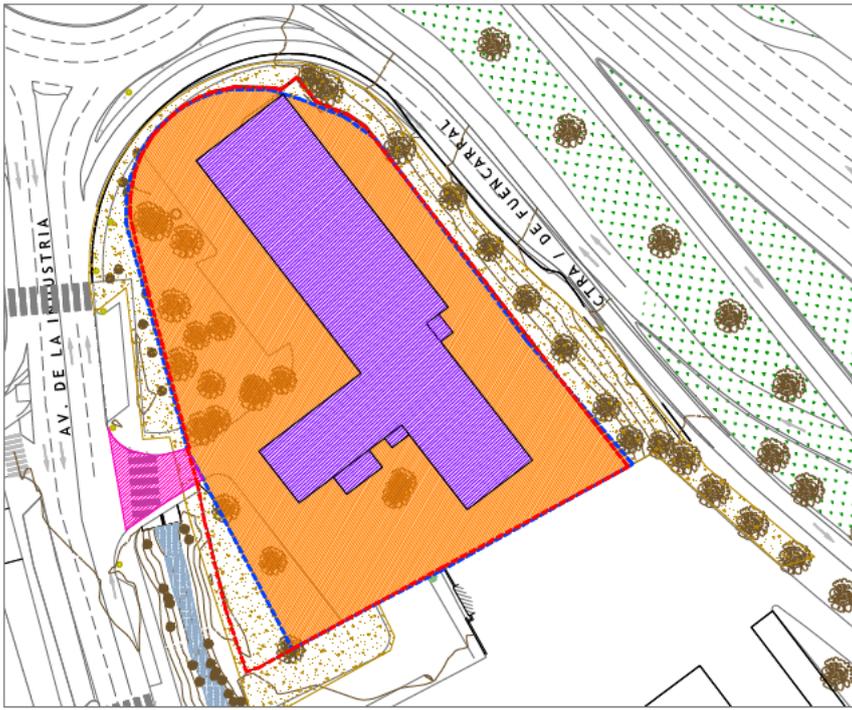
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCOBENDAS

Zona de Ordenanza NZ 9.4

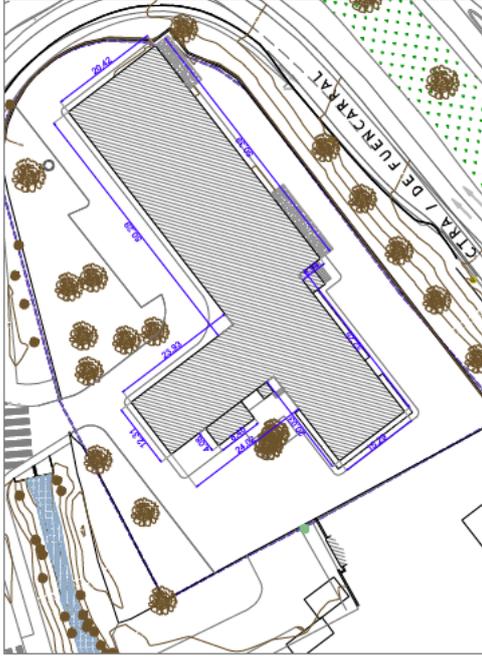
Uso Característico: **TERCER GRADO**

ORDENACIÓN

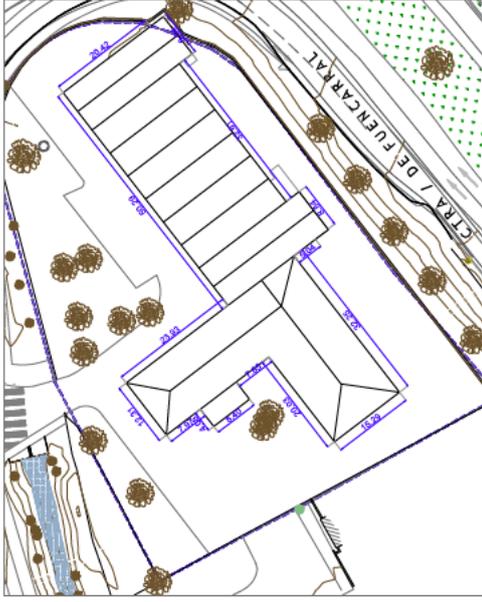
- Alineación
- Limite de parcela (50,21 metros cuadrados)
- Recazques a lindero 7,5m
- Recazques a calle 7,5m
- Limite protección de Vialto Carretera Fuencarral
- Edificación existente
- Edificación existente (a demoler)
- Franja de protección de vialto Carretera Fuencarral
- Area de movimiento sobre rasante
- Area de movimiento sobre bajo rasante



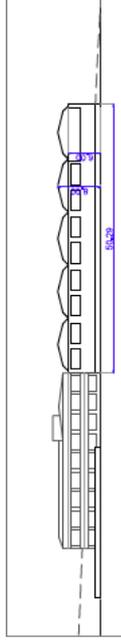
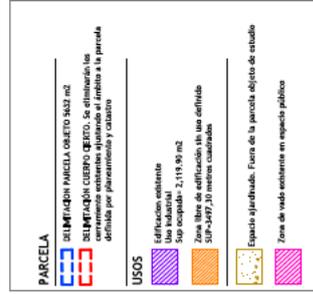
PLANO DE USOS_ESTADO ACTUAL_ E=1:500



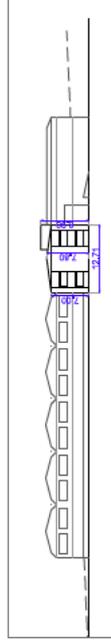
EDIFICIO EXISTENTE_PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL_ E=1:500



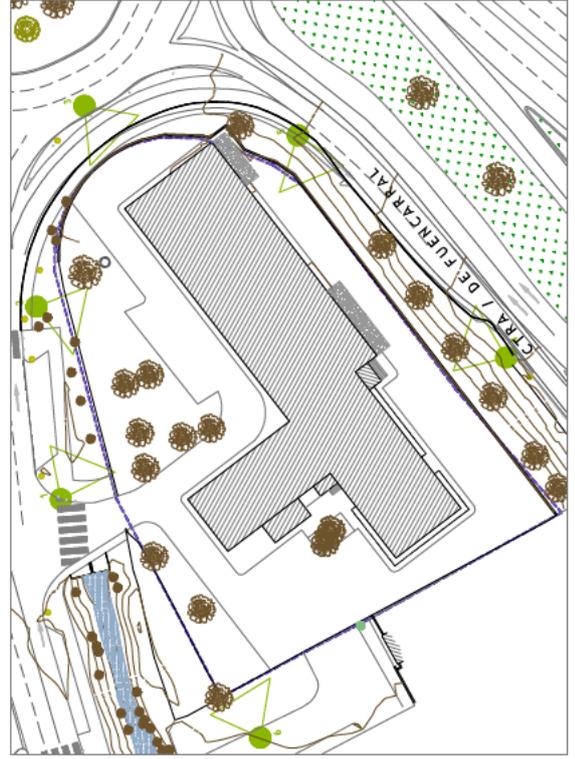
EDIFICIO EXISTENTE_PLANTA DE CUBIERTAS ESTADO ACTUAL_ E=1:500



EDIFICIO MERCADO_AJAZADO A CALLE_ ESTADO ACTUAL_ E=1:500



EDIFICIO MERCADO_SECCION 1 (IZDA) SECCION 2 (DCHA) ESTADO ACTUAL_ E=1:500



VEGETACION ORIENTE:
 En el interior de la parcela encontramos un estado de abandono de la vegetación, así como un mal estado de conservación. En las áreas de abandono y acumulación de basuras. Son pilos y otros comunes (*Ulmus minor*) que también podemos encontrar en la propia parcela. La especie más abundante es la especie principal del edificio objeto de estudio.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

PROYECTO
 ESTUDIO DE DETALLE
 AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5 ALCOBENDAS

UBICACION
 AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5
 C.P. 28056, ALCOBENDAS (MADRID)

PROYECTISTA
 LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.
 Calle Alcalá 87 5ª planta
 28009 Madrid

LÓPEZ REAL INVERSIONES 21

AREA PROYECTO
 TOTAL: 10.000 m²
 URB. A: 1/500 + 1/
 URB. A: 1/1000 + 1

PLANO
 BLOQUE 1_ USOS ACTUALES, EMF. Y VEGETACION

CONTRATO
 BLOQUE 1_INF-7

HOJA Nº
 1-7

- JAZZTEL CÁMARA DE REGISTRO
- JAZZTEL CANALIZACIÓN
- ORANGE CÁMARA DE REGISTRO
- ORANGE CANALIZACIÓN
- TELFÓNICA CANALIZACIÓN
- TELFÓNICA ARQUETA
- TELFÓNICA POSTE
- CANAL DEL ISABEL II HIDRANTE
- CANAL DEL ISABEL II ELEMENTOS RED
- CANAL DEL ISABEL II BOCA DE RIEGO
- CANAL DEL ISABEL II IMBORNAL
- CANAL DEL ISABEL II NUDO RED
- CANAL DEL ISABEL II TUBERÍA POTABLE
- CANAL DEL ISABEL II ALCANTARILLADO
- IBERDROLA LINEA AT SUBTERRANEA
- IBERDROLA LINEA BT AEREA
- IBERDROLA CTD INTERIOR
- GAS

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5 ALCOBENDAS

MOZOS:
AV. DE LA INDUSTRIA Nº5
C.P 28056, ALCOBENDAS (MADRID)

TRANSPORTES:
LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.
CAROL ANA BARRAL 27ª PLZ
28005 MADRID

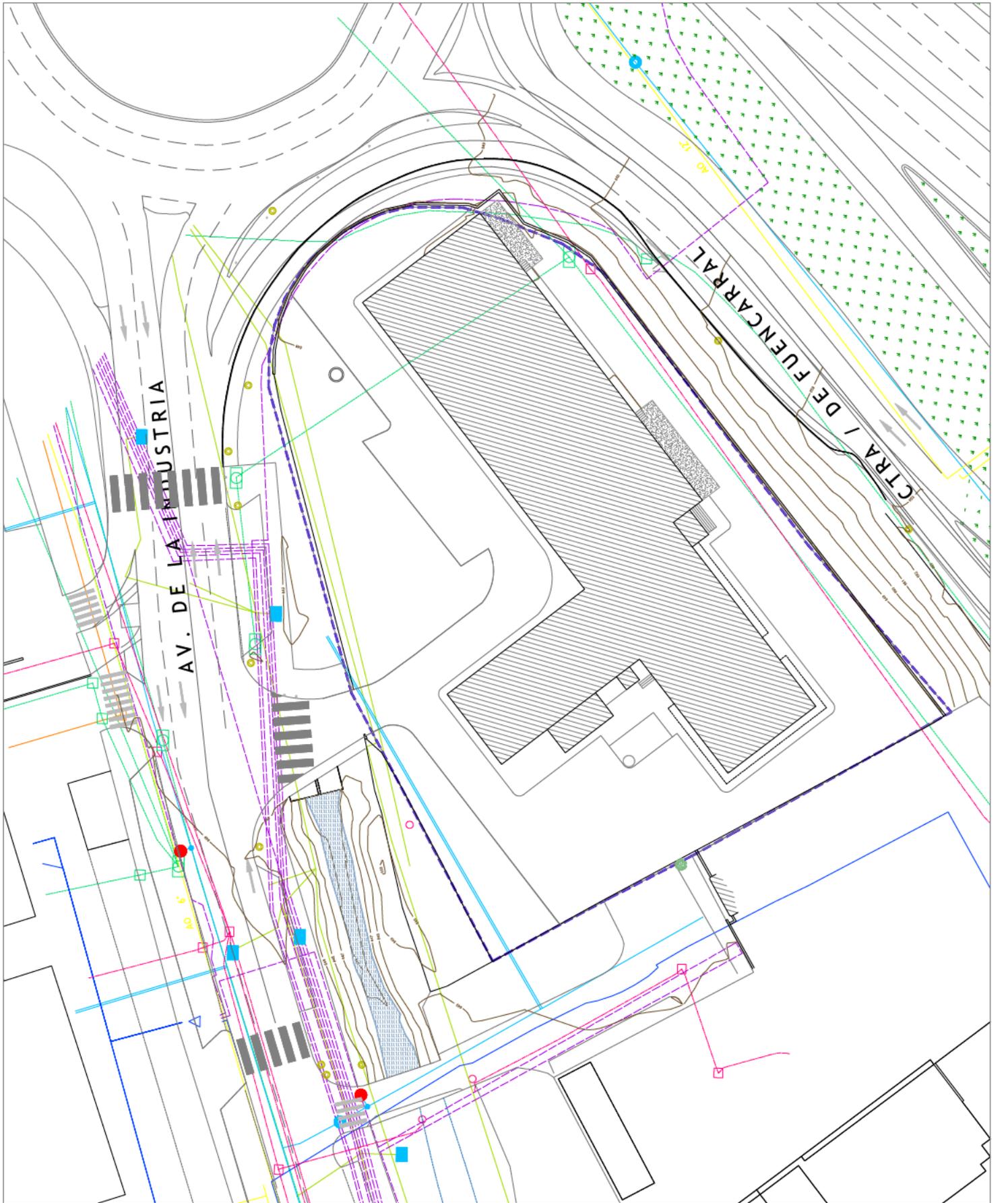
LÓPEZ REAL
INVERSIONES 2021

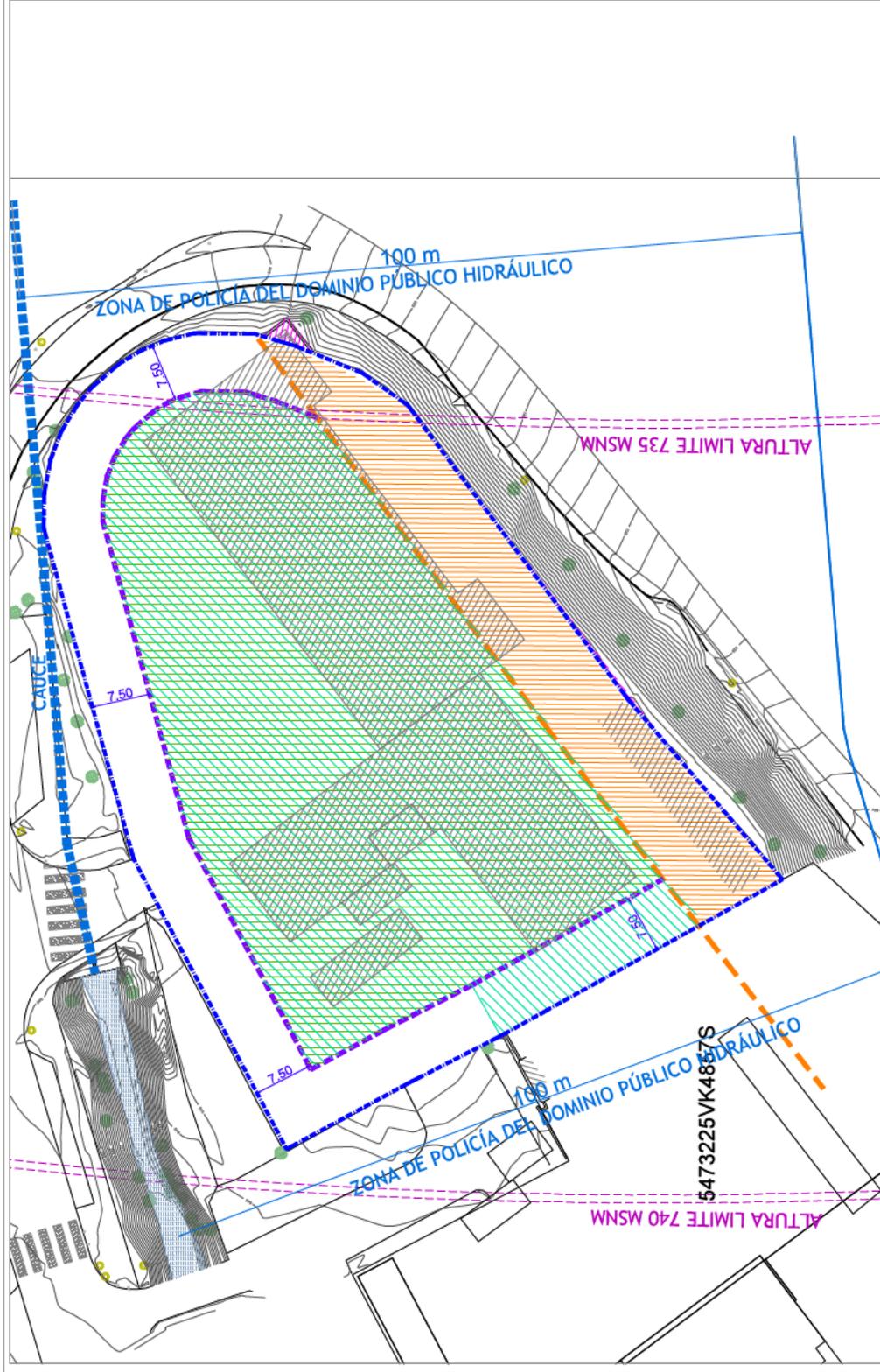
ASOCIADO:
FECHA:
HORA: E-1/
HORA: E-1/1

TIPO:
BLOC
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS URBANOS

CODIGO
BLOQUE 1_INF-8

TUBO:
I-8





AFECCIONES

AFECCIONES HIDROGRÁFICAS

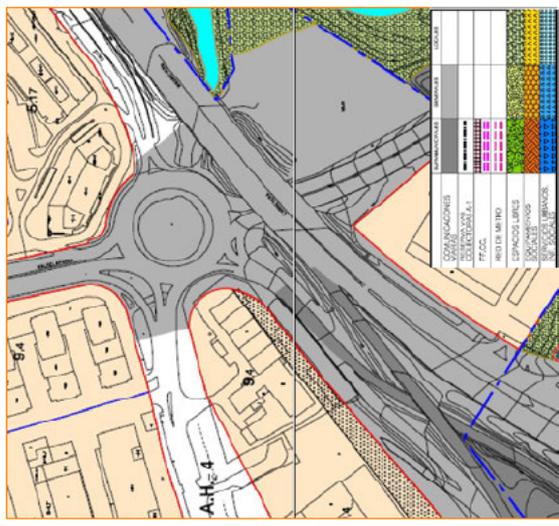
- Arroyo establecido en subvención
- Arroyo no entubado
- La parcela objeto está en zona de policía del dominio público hidráulico

AFECCIONES AERONÁUTICAS

- La parcela objeto está en zona de servidumbres aeronáuticas de protección de aeródromo Adolfo Suárez Madrid-Barajas

PGOU

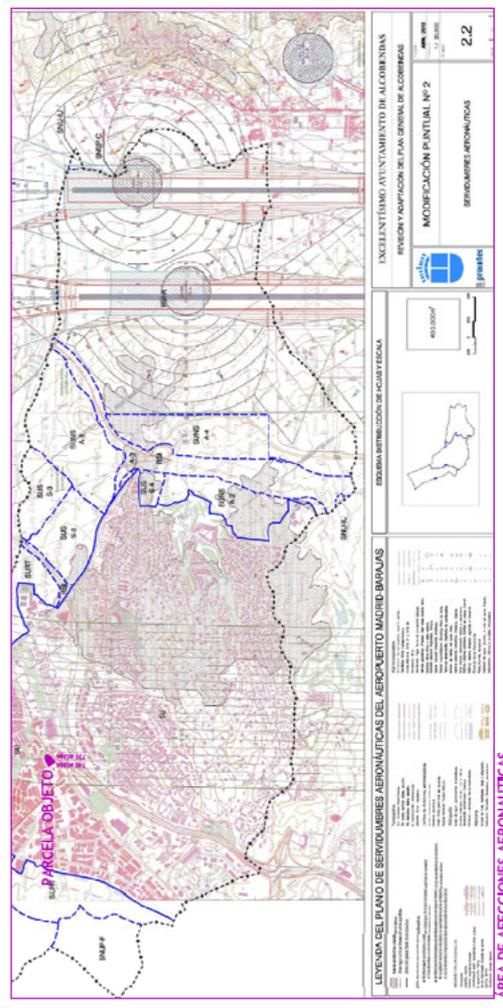
- Área de movimiento Sobre rasante
- Área de movimiento Bajo rasante
- Retrógamo a máxima 7,5m
- Retrógamo a café 7,5m
- Frente de protección de viento Carreras de Fuencarral
- Edificación existente (a demoler)



ÁREA DE CARRETERA FUENCARRAL



PLANO DE AFECCIONES A PARCELA E=1:500



ÁREA DE AFECCIONES AERONÁUTICAS

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5 ALCOBENDAS

DIRECCIÓN: AV. DE LA INDUSTRIA Nº5 C.P 28096, ALCOBENDAS (MADRID)

PROPIETARIA: LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L. Calle Alcalá 87 3ºBos 28009 Madrid

ARQUITECTO: LÓPEZ REAL INVERSIONES 21

FECHA: 1/200 1/150

PLANO: BLOQUE 1_INF-9 AFECCIONES EN PARCELA

COORDENADAS: UTM

ESCALA: 1:9



23006

ESTUDIO DE DETALLE / BLOQUE II/ VOLUMEN I
ORDENACIÓN DE LA FINCA URBANA 57143
AVENIDA DE LA INDUSTRIA Nº5 (ALCOBENDAS)

Documentos
Incluidos:

· MEMORIA Y ANEXOS

Emplazamiento:

Avenida de la Industria nº5
CP 28053.Alcobendas (Madrid).

Cliente:

LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.

Técnico:

Juan Antonio Alonso
Arquitecto

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA	3
3.	CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN	4
3.1.	CONTENIDO	4
3.2.	ANÁLISIS JURÍDICO	6
3.2.1.	ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN.....	6
3.2.2.	MARCO NORMATIVO.....	6
3.3.	DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACION.....	7
4.	ANÁLISIS SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA NORMA PROPUESTA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS	8
	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	8
4.1.	CONDICIONES DE PARCELA.....	8
4.2.	CONDICIONES DE VOLUMEN	8
4.2.1.	AREA DE MOVIMIENTO	9
4.2.2.	OCUPACIÓN	9
4.2.3.	EDIFICABILIDAD.....	10
4.2.4.	ALTURA.....	10
4.3.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	11
4.4.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	12
4.5.	DOTACIONES	12
4.5.1.	APARCAMIENTO.....	12
4.5.2.	ARBOLADO	14
4.6.	ESTRUCTURA VIARIA.....	14
4.6.1.	ALINEACIONES Y RASANTES	15
4.6.2.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS	15
4.7.	CUADRO DE SÍNTESIS/COMPARATIVA PGOU - ESTUDIO DE DETALLE	16
5.	ANÁLISIS DE IMPACTOS	17
5.1.	IMPACTO ECONÓMICO PRESUPUESTARIO.....	17
5.2.	IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO	18
5.3.	IMPACTO POR RAZÓN DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.....	20
5.4.	IMPACTO EN LA UNIDAD DE MERCADO	22
5.5.	IMPACTO EN MATERIA DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	23

ESTUDIO DE DETALLE

**ORDENACIÓN DE LA FINCA URBANA N°57143
ALCOBENDAS (MADR)**

BLOQUE II DOCUMENTACIÓN NORMATIVA VOLUMEN 1 MEMORIA DE ORDENACION

Emplazamiento: Avda de la Industria nº5.

Promotor/Propiedad: LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.

Técnico: Juan Antonio Alonso. Arquitecto

JUNIO 2.023

1. INTRODUCCIÓN

El estudio que se redacta tiene como objetivo definir pormenorizadamente el señalamiento de alineaciones y rasantes de la parcela objeto de acuerdo al artículo 53 de la Ley del suelo de la comunidad de Madrid. Así mismo, se define el volumen a generar en la parcela objeto, conforme a normativa de aplicación.

La propuesta queda dentro de todos los parámetros urbanísticos que establece el PGOU en vigor. No incorpora modificaciones del área de movimiento, retranqueos, alineaciones, alturas de la edificación, ocupación, edificabilidad, tipología edificatoria o uso, más allá de los ya previstos en el planeamiento en vigor.

2. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

La necesidad de redacción del presente ED, viene impuesta por la condición preceptiva para la consecución de licencia urbanística sobre la parcela objeto, de la redacción y aprobación de un estudio de detalle, y así figura en el informe emitido por el Ayuntamiento de Alcobendas que se adjunta como anexo. El citado informe recoge esta condición que fue acordada en convenio urbanístico suscrito el 15 de junio de 2006 entre el Ente Público Puertos del estado y el Ayuntamiento de Alcobendas, y que se adjunta igualmente como anexo.


 APROBADA POR EL GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN DEL 20 JUN. 2006
 Pdo.: 

Ayuntamiento de ALCOBENDAS


- a. Norma Zonal 5 "Edificación para uso Terciario Especifico", grado 20 "Carretera de Fuencarral".
- b. Uso característico: Uso terciario.
- c. Edificabilidad: 1,25 m²/m²
- d. Retranqueo: franja de protección de viario a la carretera de Fuencarral y 7,5 m a resto de linderos.
- e. Ocupación Máxima: 50%.
- f. Parcela mínima: 3.000 m.
- g. Altura: 15 m.

Cuarta.- Asimismo, se acuerda que para la materialización de la edificabilidad convenida en la estipulación segunda del en la parcela resto descrita en la estipulación primera del presente convenio, y antes de la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas, será necesario la redacción y **aprobación de un Estudio de Detalle** a los efectos de determinar y reajustar las alineaciones oficiales del ramal directo de conexión de la Avda de la Industria con la Carretera de Fuencarral que tiene previsto realizar el Ayuntamiento de Alcobendas, así como el señalamiento de las rasantes del terreno y la ordenación de volúmenes.

3. CONTENIDO, ANALISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

3.1. CONTENIDO

En cumplimiento del artículo 54 se aporta la documentación necesaria y suficiente para la correcta exposición del estudio planteado, que tiene en cuenta las determinaciones gráficas y escritas del PGOU de Alcobendas sometiéndose a las funciones y límites determinadas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 177, de 27 de julio de 2001
«BOE» núm. 245, de 12 de octubre de 2001
Referencia: BOE-A-2001-18984

Artículo 54. *Contenido y documentación.*

El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

21592

15 septiembre 1978

B. O. del E.—Núm. 221

vendedor, incluidos, en su caso, los derechos de suscripción, más los gastos inherentes a la operación. No obstante, hay que establecer las siguientes distinciones:

e) Tratándose de títulos admitidos a cotización oficial en Bolsa o Bolsín figurarán en el balance valorados a tipo no superior a la cotización oficial media en el último trimestre del ejercicio económico.

b) Tratándose de títulos no admitidos a cotización oficial podrán valorarse con arreglo a procedimientos racionales admitidos en la práctica, con un criterio de prudencia, pero nunca por encima de su precio de adquisición.

c) En el caso de venta de derechos de suscripción, se disminuirá, en la parte que corresponda, el precio de las respectivas acciones.

Dicha parte se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, siempre con un criterio de prudencia.

Las participaciones en el capital de otras Empresas —excluidas las acciones— se valorarán al precio de adquisición, salvo

Suelo y Ordenación Urbana y su anexo «Reservas de suelo para dotaciones en Planes parciales», cuyo texto se inserta a continuación.

Dado en Madrid a veintitrés de junio de mil novecientos setenta y ocho.

JUAN CARLOS

El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo,
JOAQUIN GARRIGUES WALKER

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA

TITULO PRIMERO

Del planeamiento urbanístico del territorio

CAPITULO PRIMERO

Tipología del planeamiento

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

La documentación que se incorpora en el presente documento corresponde con la especificada en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. Así mismo se han tenido en cuenta las recomendaciones de la Comunidad de Madrid respecto a la estructura de los diferentes instrumentos de planeamiento entre los que se encuentran los Estudios de Detalle y la información que deberían contener, con el fin de que se ajuste en la medida de lo posible al esquema propuesto por dicho organismo para facilitar la labor de control tanto por parte del Ayuntamiento, como por parte de los demás organismos que deban emitir informe preceptivo.

3.2. ANALISIS JURÍDICO

3.2.1. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

El presente trabajo ha sido encargado por D José Luis López Mariscal con DNI [REDACTED] como representante legal de LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L. con NIF B05375050 y dirección sito en calle Alcalá 87 3ª izda 28009 Madrid.

LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L. ha sido adjudicatario en subasta pública de la parcela objeto que hasta la fecha del presente documento estaba bajo titularidad del Puertos del Estado, según información del registro de la propiedad y así consta en nota simple que se adjunta como anexo.

El promotor ha solicitado la redacción del presente documento a D. Juan Antonio Alonso García, arquitecto colegiado COAM con el nº5938.

3.2.2. MARCO NORMATIVO

En la elaboración del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta las determinaciones de las siguientes normas, su normativa de desarrollo y la jurisprudencia relacionada:

- Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (revisión 2009)
- Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones (revisión 2021)
- Ley 9/2001, de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre.
- Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental (en su redacción vigente tras las modificaciones de la Ley 9/2018 de 5 de diciembre).
- Ley 8/1993 de 22 de junio de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.
- Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

- Ley Orgánica 1/1996 de 15 de Enero de la Protección Jurídica del Menor de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Igualmente son previas las disposiciones generales sobre Régimen Local, Sanidad, Espectáculos, Industrias, Carreteras, Ferrocarriles, Solares, Medio Ambiente, y en general cualquiera de rango superior.

3.3. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACION

El objeto del presente estudio, queda dentro de las funciones que se establecen para esta figura de planeamiento en la legislación vigente según lo especificado en el artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la que se habilita la posibilidad del Estudio de Detalle como figura de planeamiento adecuada ya que la definición del ámbito objeto es una parcela completa y por tanto una unidad urbana equivalente a la de manzana para el fin que nos ocupa. El ED que se propone tiene como finalidad concretar la definición del volumen edificable a generar de acuerdo a las especificaciones del planeamiento de aplicación así como el señalamiento de las alineaciones y rasantes. No se pretende una parcelación de suelo, un cambio del destino del suelo ni aumento de la edificabilidad fijada por norma, por lo que resulta justificada la precedencia de su formulación.

Sección 3.ª Estudios de detalle

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.

Se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente:

(Art. 60 de la LSCM):

“El procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle y los Catálogos de bienes y espacios protegidos elaborados con carácter independiente se sustanciará en la forma dispuesta en el artículo anterior, con las siguientes particularidades:

a) La información pública tendrá una duración de veinte días para los Estudios de Detalle y de treinta días para los Catálogos.

b) Serán preceptivos los siguientes informes: El informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico-artístico, cuando se trate de Catálogos que afecten a bienes de su competencia, que será vinculante en los términos de la legislación reguladora de esta materia; el de la Consejería competente en materia de Catálogos de protección del patrimonio urbano y arquitectónico, cuando se trate de Catálogos de bienes no incluidos en el patrimonio histórico artístico, que será vinculante, y el de la Consejería competente en materia de medio ambiente cuando se trate de Catálogos de espacios naturales protegidos.

c) La aprobación provisional de los Catálogos corresponderá al Pleno del Ayuntamiento, debiendo remitirse el expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para su aprobación definitiva.

El artículo 59.4 de la LSCM:

“El Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

1º. Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.

2º. Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale.

Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde, adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

3º. Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.”

Cuantas personas se consideren interesadas, podrán examinar dicho expediente del Estudio de Detalle en el Municipio, para su consulta, y formular por escrito presentado en el Registro General del Ayuntamiento, cuantas alegaciones estimen pertinentes a su derecho.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento - Pleno resolverá sobre su aprobación con la introducción de las rectificaciones que estime oportunas y así proceder para su Aprobación Definitiva.

El Estudio de Detalle en Suelo Urbano de Alcobendas entrará en vigor desde la fecha de publicación del acuerdo de su Aprobación Definitiva. Su vigencia será indefinida

4. ANÁLISIS SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA NORMA PROPUESTA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle, tiene una superficie total de 5.632 m² sobre la que se plantea el desarrollo de un volumen exento en el interior del área de movimiento que se genera como aplicación de la normativa de aplicación. Se definen los límites de la parcela objeto para que se adecuen al planeamiento vigente.

4.1. CONDICIONES DE PARCELA

La parcela objeto es una finca urbana existente con una superficie total de 5.632 m². No es objeto del presente estudio plantear parcelaciones sobre el terreno. No se establecen parámetros de parcela mínima o máxima en la normativa de obligado cumplimiento, por lo que en materia de condiciones de parcela el estudio cumple con la norma. Las alteraciones que se plantean sobre los límites existentes son el resultado de regularizar la parcela real existente con respecto a las alineaciones establecidas por norma y por tanto no responde a un ejercicio de reparcelación sino de regularización.

4.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

El volumen que se propone generar se hará conforme a normativa de aplicación, norma zonal 9.4 que remite a la norma 5.20.

4.2.1. AREA DE MOVIMIENTO

De acuerdo al artículo 14.5.5 de la Norma Zonal se establecen retranqueos mínimos de 7,5 m. a los linderos y alineaciones a viario. En la alineación con la carretera de Fuencarral se establece una franja de protección que supera los 7,5 m, tiene un ancho variable que viene determinado por el plano de Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones plano 5/4857N.

Se deberá desarrollar una edificación aislada que respete los retranqueos establecidos sobre rasante. Y con una ocupación máxima del 100% bajo rasante. Las zonas de retranqueo se podrán destinar a zonas ajardinadas, viales y plazas de aparcamiento no cubiertas.



4.2.2. OCUPACIÓN

El artículo 14.5.5 Intensidad de Uso de la Norma Zonal 5, establece que para el grado 20 Carretera de Fuencarral I, queda fijada una ocupación máxima del 50% sobre el total de parcela. Por tanto el PGOU vigente establece una ocupación máxima sobre rasante de 2.816 m².

La ocupación propuesta sobre rasante = ocupación máxima PGOU 2.816 m² (50%)

La norma zonal no establece porcentajes de aplicación sobre la ocupación máxima bajo rasante. Por lo que dicho parámetro se deduce de la aplicación sobre la parcela de los condicionantes de retranqueos, pudiendo ocupar en sótano la totalidad del área de movimiento de la edificación sobre rasante. En aplicación del artículo 6 de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, se podrá ocupar bajo rasante el retranqueo hacia parcelas colindantes debiendo respetar únicamente el retranqueo a alineaciones con viario.

Así se deduce un área de movimiento máximo bajo rasante con una superficie de 3.607,30 m². Que será la ocupación máxima bajo rasante.

La ocupación propuesta bajo rasante = área de movimiento bajo rasante 3.607,30 m²

4.2.3. EDIFICABILIDAD

Si bien sobre la parcela se aplican las condiciones establecidas por la Norma Zonal 9.4 Ordenanza de Transformación, la edificabilidad queda definida en el Convenio de Ejecución de Planeamiento. La edificabilidad máxima aplicable a la parcela queda fijada en 9.824,93m².

El volumen máximo a desarrollar tendrá una edificabilidad máxima de 9.824,93 hasta agotar el límite aplicable a parcela. El cuerpo bajo rasante, al desarrollarse íntegramente en sótano no computa a efectos de edificabilidad en cumplimiento del artículo 6.6 del PGOU.

La edificabilidad máxima = 9.824,93 m² (fijada por convenio)

6.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

6.6.1. Definición

Son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

6.6.2. Aplicación

Serán exigibles para todas las obras de nueva edificación y rehabilitación. Se establecen para cada parcela según la norma zonal del Plan General o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Zonas o cuantías que no computan a efectos de edificabilidad:

- Los soportales de uso público ni los pasajes de acceso a espacios públicos, las plantas bajas porticadas, ni los elementos ornamentales en cubierta.

- Los sótanos para todos los usos en general

4.2.4. ALTURA

La altura máxima según PGOU es de 15 m. y no se establece número máximo de plantas. De acuerdo a la normativa municipal la altura se mide desde la rasante hasta la cara inferior del último forjado. La altura máxima puede superarse por los elementos establecidos en el artículo 26 de la Ordenanza de Construcción. En el plano adjunto se definen las alturas máximas que en cualquier caso quedan contenidas en los máximos establecidos por PGOU vigente.

La altura propuesta en ED = altura máxima de edificación según PGOU =15 m.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en cualquier punto del perímetro de la edificación. En algunos casos puede señalarse la altura de coronación, medida hasta el punto más alto de la cubierta.

Artículo 26. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

Por encima de la altura máxima edificable, las siguientes construcciones:

- Petos de azoteas, con una altura máxima 125 centímetros sobre la cara superior del último forjado.
- Cubiertas bajo planos inclinados con altura de cumbrera respecto a la cara superior del último forjado inferior a 220 centímetros , con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.
- Caja de ascensor y de escalera, hasta una altura máxima de 350 centímetros contados desde la altura máxima del edificio. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifique.
- Instalaciones en general, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumpliendo en todo caso las limitaciones de altura impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas. Los paneles de captación de energía solar y los aparatos de climatización se podrán localizar sobre las casetas de ascensores y escaleras, respetando la altura máxima del casetón y se justifique que por cuestiones de diseño es inviable en la superficie de la azotea.

4.3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Se deberá desarrollar una edificación aislada, exenta en el interior de la parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Inserta en el área de movimiento sobre rasante. En cumplimiento de la normativa de aplicación para la transformación de las áreas incluidas con el código 9.4, donde el PGOU establece que se aplicará Norma Zonal 5.20 “Carretera de Fuencarral”, que determina en el artículo 14.5.2 que la tipología edificatoria será edificación aislada.

14.5.2. Tipología edificatoria

La existente mediante edificación aislada según plan o proyecto que lo determina.

4.4.CONDICIONES ESTÉTICAS

La norma de aplicación no establece condiciones estéticas en cuanto a composición, color o materiales que determinen el diseño del edificio a desarrollar.

El artículo 14.5.6 establece condiciones compositivas para el cerramiento de parcela. No obstante, de la normativa de aplicación se deduce que no existe la obligatoriedad de contar con cerramientos en parcela siempre que se esté en cumplimiento del CTE.

En cumplimiento del CTE, será necesario únicamente generar un peto cuando exista riesgo de caída por diferencias de cota generadas superiores a 55 cm. En estos casos se ejecutarán cerramientos, que en cualquier caso tendrán una altura máxima de 1m.

14.5.6. Condiciones estéticas.

Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

4.5.DOTACIONES

4.5.1. APARCAMIENTO

VEHÍCULOS

El PGOU remite en el artículo 14.8.7 al cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Edificación en materia de dotación de aparcamiento. El capítulo IV de dicha ordenanza en su artículo 162 establece que para usos terciarios se dotará a los edificios de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados edificables.

14.8.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio.

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

CAPITULO IV: DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento

– *Uso Terciario.*

Para las clases Hotelera, Comercial, Oficinas y Terciario Recreativo se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados edificable. Quedan eximidos de esta obligación los locales situados en la zona 1 y zona 4 cuya superficie útil no pueda superar los 50 metros cuadrados.

Con carácter general y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada a todos los usos del edificio no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

BICICLETAS

En cumplimiento de la Ordenanza municipal, se deberá contar con zonas de aparcamiento para bicicletas. A razón de 1 plaza por cada 200m² se superficie edificada.

Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

1. Toda nueva edificación de **uso residencial de vivienda colectiva de más de 10 viviendas** debe contar con un espacio de aparcamiento de bicicletas, específico, seguro y resguardado con una previsión mínima de 10 m² por cada 20 viviendas, o fracción superior a diez (10).
2. Toda **nueva edificación destinada a usos no residenciales** habrá de contar con un espacio en el interior de la parcela cerrado o al aire libre, para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior.

Usos terciarios e industriales: 1 plaza / 200 m² edificables.

Equipamientos docentes: 5 plazas / 200 m² de aulas.

Equipamientos deportivos, culturales: 1 plaza / 200 m² edificables.

Otros equipamientos: 1 plaza / 300 m² edificables.

- h) El recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas se ubicará preferentemente en la planta baja, no computable a efectos de edificabilidad, pudiendo ser interior o exterior cubierto. Se admite, no obstante este local en planta semisótano o sótano primero, cuando se justifique imposibilidad física de su localización en planta baja, debiendo cumplir las condiciones exigibles a los trasteros en el uso residencial si se trata de recintos cerrados, o las condiciones exigibles al garaje aparcamiento si se trata de plazas localizadas en el garaje. El acceso a dicho espacio habrá de ser lo más directo posible desde el exterior y adecuado para las bicicletas.

No obstante contarán con algún dispositivo que permita la seguridad de la bicicleta, bien por amarre u otro procedimiento, debiendo permitirse la maniobrabilidad individual de cada bicicleta sin interferencias. Contarán igualmente con señalización informativa en cada grupo o recinto.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento de bicicletas, si se trata de plazas localizadas en garaje, serán de 2 metros de longitud por 0,60 metros de anchura. Dispondrán de soportes aislados o agrupados (en línea, circulares, etc.)

4.5.2. ARBOLADO

En cumplimiento de la LEY 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, se dispondrá de un árbol por cada plaza de aparcamiento exterior.

Artículo 7. Nuevas plantaciones

Las nuevas plantaciones de arbolado urbano se diseñarán y ejecutarán con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Se respetará el arbolado preexistente, que se convertirá en un condicionante principal del diseño.
- b) Se elegirán especies adaptadas a las condiciones climáticas, edáficas y fitosanitarias locales.
- c) En los nuevos aparcamientos en superficie que se construyan a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se plantará un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento.
- d) La protección, señalización y adecuado desarrollo de todo árbol de nueva plantación se asegurará por medio de vástagos o tutores de tamaño apropiado.
- e) Las nuevas plantaciones dispondrán de sistemas de riego eficiente que favorezcan el ahorro de agua.

4.6. ESTRUCTURA VIARIA.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está catalogada como suelo urbano consolidado. Se encuentra completamente urbanizada en su perímetro. Los viales que las circundan están terminados, recepcionados y en uso al tratarse de una zona plenamente consolidada no pendiente de desarrollo.

La parcela cuenta con dos accesos directos al viario, cuenta con un vado en la Avenida de la Industria (nº5) y otro en la travesía perpendicular a Avda. de la Industria entre los nº5 y 7 de dicha vía.

4.6.1. ALINEACIONES Y RASANTES

Se mantienen las alineaciones y rasantes propuestas en el Plan General, como se puede cotejar en los planos de ordenación, sin que se planteen alteraciones sobre las mismas. La topografía en las alineaciones no se altera significativamente dado el carácter eminentemente horizontal de la parcela existente.

Se aportan planos de ordenación con alzados/secciones donde se refleja las rasantes.

4.6.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, cuenta con todos los servicios e infraestructuras básicas: red de saneamiento, distribución de agua, gas, red eléctrica y red de alumbrado y saneamiento público.

Dada la densidad de uso de la zona y la transformación que está experimentando y que desde el Ayuntamiento se seguirá fomentando, se ha reservado como previsión un área suficiente para la ubicación de Centro de Transformación de compañía y centro de seccionamiento. En cumplimiento con los requerimientos que suelen establecer compañía y a falta de resolución de condiciones técnico económicas por parte de ésta, se propone la ubicación de CT y CS soterrados alineados con el viario en la travesía Avda. Industria nº7. De ese modo la zona técnica tendría acceso directo desde viario como suele exigir compañía. Los elementos propuestos ocuparían un espacio de retranqueo pero quedarían soterrados y han de entenderse como instalaciones no como construcciones por lo que cumplirían PGOU.

4.7. CUADRO DE SITESIS/COMPARATIVA PGOU - ESTUDIO DE DETALLE

		NORMATIVA	PROPUESTA ED
SUPERFICIE PARCELA			
neta	m ²	5.632,00	5.632,00
OCUPACION			
sobre rasante	%	50%	50%
	m ²	2.816,00	2.816,00
bajo rasante	m ²	3.607,30	3.607,30
SUP. EDIFICABLE/COMPUTABLE			
Total	m ²	9.824,93	9.824,93
MÁXIMA			
	m	15,00	15,00

La propuesta desarrollada en el presente ED cumple con los parámetros establecidos por la normativa vigente y las particularidades establecidas en el convenio de ejecución de planeamiento que afecta a la parcela objeto. No incorpora modificaciones del área de movimiento, retranqueos, alineaciones, alturas de la edificación, ocupación, edificabilidad, tipología edificatoria o uso, más allá de los ya previstos en el planeamiento en vigor.

5. ANALISIS DE IMPACTOS

5.1. IMPACTO ECONÓMICO PRESUPUESTARIO

Se requiere elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La actuación que se pretende con el presente ED no supone una transformación urbanística, y en consecuencia, no es preciso ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras, puesta en marchas y prestación de servicios resultantes.

El programa previsto se corresponde con las siguientes fases:

1. Aprobación del Estudio de Detalle
2. Proyecto para Licencias de Obra y Actividad
3. Ejecución de las Obras y obtención de las Licencias
4. Explotación de la actividad.

Las aprobaciones del ED permitirán la futura construcción de un edificio destinado a usos terciarios, habiendo sido cuantificadas por el Titular, disponiendo de financiación suficiente para este fin, de acuerdo con la previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización, con la siguiente estimación que se ha obtenido al valorar la ocupación máxima deducida de la aplicación de la MED y la ponderación de costes de edificación que establece la Comunidad de Madrid a fecha de redacción del presente documento.



Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
4 COMERCIAL.GALERIA COMERCIAL O SUPERMERCADO					
Banda de costes €/m ²	863,00-1054,00			En el 50% de la Banda	958,50 €/m ²
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
ALCOBENDAS 1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio 1,00					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva 1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra 1,00					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m ² 863-1.054	En el <input type="text" value="50"/> % de la Banda			958,50 €/m ²	
	En una superficie de <input type="text" value="9824.93"/> m ²			9.417.195,40 €	

Inversión máxima total: 9.417.195,40 €.

Dado que la propuesta no requiere en ningún caso de inversión municipal al circunscribirse a la posibilidad de obras en el interior de una parcela privada, solo cabe concluir que el balance de la aprobación del presente ED y el fin último que este pretende, tendrá un impacto positivo en la estimación de ingresos municipales al suponer un aporte a las arcas municipales de como mínimo un 4% sobre el coste de ejecución derivado del pago de impuestos o tasas, lo que supondría un beneficio municipal de 376.687,81 euros de acuerdo al supuesto planteado. No obstante, se trata de una ponderación. Los costes reales totales dependerán del proyecto que se desarrolle tras aprobación de ED.

La viabilidad económico financiera de la actuación está asegurada en términos de rentabilidad y de adecuación a los límites del deber legal de conservación, y de un adecuado equilibrio entre los beneficios, y cargas derivadas de la actuación propuesta para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación. **Se puede concluir que la aprobación del presente ED tendrá un impacto positivo en materia económica sobre la realidad presupuestaria del Ayuntamiento de Alcobendas.**

5.2. IMPACTO POR RAZÓN DE GENERO

Se tendrán en cuenta las determinaciones de la “Ley Orgánica 3/2007, de 22 de Marzo, para la Igualdad Efectiva de mujeres y Hombres” que establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres y apuesta por llevar a cabo políticas activas que, de forma integral y coordinada, remuevan los obstáculos que impidan o dificulten la igualdad de género en la sociedad española. El artículo 15 implica a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas.

Artículo 15. *Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.*

El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

Y, el **artículo 19**, establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto de género.

Artículo 19. *Informes de impacto de género.*

Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

En el **artículo 21.2** extiende ese mandato a las entidades Locales

Artículo 21. *Colaboración entre las Administraciones públicas.*

1. La Administración General del Estado y las Administraciones de las Comunidades Autónomas cooperarán para integrar el derecho de igualdad entre mujeres y hombres en el ejercicio de sus respectivas competencias y, en especial, en sus actuaciones de planificación. En el seno de la Conferencia Sectorial de la Mujer podrán adoptarse planes y programas conjuntos de actuación con esta finalidad.

2. Las Entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones públicas.

Y, finalmente el **artículo 31.1 párrafo segundo** señala lo siguiente:

Artículo 31. *Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.*

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Preceptuando que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, se tiene en cuenta también, el siguiente marco legal:

Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, que introdujo la obligación de que todo proyecto normativo vaya acompañado de un informe de impacto por razón de género de las medidas que se establezcan en el mismo.

Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid.

Desde el punto de vista urbanístico, en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, en el presente Estudio de Detalle, la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, no se ven alterados respecto a la ordenación actual del ámbito.

La intervención consiste en la sustitución de un edificio industrial (abandonado) por un nuevo edificio de uso terciario. Por tanto, se transforma una zona que actualmente está en desuso y genera sensación de inseguridad, por un espacio con actividad diaria y tránsito constante de personas durante gran parte del día, generando una mayor seguridad en los viandantes. Además el uso a implantar supone una mejora en las condiciones de vida de los ciudadanos al aumentar la oferta de servicios terciarios y la proximidad a éstos.

Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho a la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares.

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, también se van a llevar a cabo actuaciones importantes que favorecen 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:

- Se evitarán fachadas completamente ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas, generando una vigilancia informal, también el diseño del edificio facilitará dicha vigilancia natural, 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, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.
- Se propone incluir cerramientos transparentes que permitan a los usuarios disfrutar de un paisaje urbano agradable y ameno, incentivando los modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta).
- Se fomentará 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.
- Se evitará 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 libres de la parcela en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, fomentando las redes sociales y de cuidado compartido.
- Se diseñará la iluminación para que tanto en espacios interiores como en la urbanización, no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida, con especial atención a las áreas destinadas a aparcamiento.

Por todo ello, **se concluye que desde una “perspectiva de género”**, el Estudio de Detalle permitirá la eliminación de un edificio en desuso que genera inseguridad, para posteriormente construir un espacio altamente transitado, eliminando cualquier impacto negativo que pudiera existir por razón de género y garantizando la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género, o expresión de género, por lo que **su impacto es positivo**.

5.3. IMPACTO POR RAZÓN DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

Teniendo presente la normativa vigente y concretamente las determinaciones de la **Ley Orgánica 1/1996, de 15 de Enero**, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el artículo 22 se indica lo siguiente:

Artículo 22 quinquies. *Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.*

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia.

Igualmente, la **Ley 40/2003, de 18 de noviembre**, de Protección a las Familias Numerosas establece, en su disposición adicional décima, que:

Disposición adicional décima. *Impacto de las normas en la familia.*

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia.

Por otra parte, la **Ley 6/1995, de 28 de marzo**, de Garantías de los Derechos de la Familia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, regula las obligaciones de las Administraciones Públicas de esta Comunidad de Madrid respecto al espacio urbano estableciendo, en su artículo 22, determinaciones que afectan al planeamiento urbanístico y a la urbanización, estableciendo lo siguiente:

Artículo 22. Actuaciones administrativas.

Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por:

a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.

b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro a los mismos.

c) Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotará de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.

d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente.

Las leyes anteriores están modificadas por la **Ley 26/2015, de 28 de Julio**, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

La valoración del posible impacto en materia de familia, infancia y adolescencia de la propuesta de actuación de este Estudio de Detalle, se realiza con la finalidad de analizar y valorar lo relativo a la diversidad de los sujetos que habitan y usan el espacio urbano. Haciendo hincapié en los colectivos con mayores necesidades. Así, en referencia a la infancia, adolescencia y la familia, los aspectos a valorar se basan en los parámetros de proximidad, seguridad y dotación.

Teniendo en cuenta esta 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:

- Se evitará fachadas completamente ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas generando una vigilancia informal, también el diseño del edificio facilita dicha vigilancia natural, 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, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.
- Se procurarán 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).
- Se fomentará 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.
- Se evitará 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 libres de la parcela en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, fomentando las redes sociales y de cuidado compartido.
- Se diseñará la iluminación para que tanto en espacios interiores como en la urbanización, no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida, con especial atención a las áreas destinadas a aparcamiento.
- Se incorporarán espacios verdes y arbolado, que junto con otras medidas (aunque menos perceptible para el usuario) generan un edificio comprometido con el medio ambiente y las medidas que ayuden a combatir el cambio climático. Los que producirá un doble impacto en la infancia y adolescencia. Por un lado transmite el compromiso con las generaciones venideras de preservarles nuestro medio, y por otro contribuye a la enseñanza de la incorporación de este compromiso en nuestro día a día a todos los niveles para que precisamente esa preservación sea posible.

La implantación de un edificio terciario, permite su uso y disfrute por parte de todas las personas, así como por grupos y colectivos diversos, favoreciendo las actividades de familia, de la adolescencia y la infancia.

Podemos concluir que el Estudio de Detalle incluye en la propuesta planteada y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, una opción sostenible, que garantizan el bienestar y salud de la población en general, con adecuadas condiciones de interconexión y por tanto, de seguridad, a fin de prevenir todas las formas de discriminación, acoso y violencia contra las mujeres, las niñas y niños en espacios públicos y privados. Lo que **produce y garantiza un impacto positivo en la infancia, la adolescencia y la familia.**

5.4. IMPACTO EN LA UNIDAD DE MERCADO

El presente ED permitirá la construcción de un nuevo edificio de uso terciario en una zona en plena transformación en la que las antiguas instalaciones industriales dan paso a nuevos servicios terciarios. En la parcela objeto en concreto, se sustituirá una edificación industrial en estado de abandono que por su ubicación y visibilidad desde el viario público ejercía un

considerable impacto negativo en la percepción del entorno, lo que tenía un impacto negativo en el desarrollo de la zona y las nuevas inversiones. Lo que ahondará en la cohesión del ámbito, su puesta en valor y por tanto mejora del mercado.

Por tanto la sustitución de la edificación existente que permitirá la aprobación del **presente ED tendrá un impacto positivo en lo que en materia de unidad de mercado se refiere.**

5.5.IMPACTO EN MATERIA DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se deberá tener en cuenta el cumplimiento de lo dispuesto en la **Ley 8/1993, de 22 de junio**, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Madrid. En el **artículo 1** expone:

Artículo 1. Objeto de la Ley.

El objeto de la presente Ley es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promover la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas.

Para todo ello se establecerán las normas y criterios básicos para la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, evitando la aparición de nuevas barreras, así como eliminando las existentes conforme a la planificación establecida en la presente Ley, en el diseño y ejecución de las vías y espacios libres públicos y del mobiliario urbano, en la construcción o reestructuración de edificios y en los medios de transporte y de la comunicación sensorial, tanto de propiedad privada como pública.

En el **artículo 2** dispone:

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ley será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por Entidades públicas o privadas, así como por personas físicas.

En su **disposición adicional décima** regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

Disposición adicional décima.

1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los Reglamentos correspondientes.

2. Las Ordenanzas de edificación vigentes se adaptarán a las previsiones de esta Ley y demás disposiciones que la desarrollan. Los Ayuntamientos llevarán a cabo las adaptaciones de sus Ordenanzas, en cuanto quede dispuesto en la presente Ley, en el plazo de un año, sin perjuicio de la eficacia de la misma desde su entrada en vigor.

En la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y especialmente para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad del edificio proyectado, quedarán definidas y analizadas en los proyectos que se presenten para la obtención de las correspondientes licencias.

El presente Estudio de Detalle garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la **Ley 8/1993, de 22 de Junio**, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, y concretamente:

- **COMUNICACIÓN HORIZONTAL/ACCESO A PARCELA.**

La parcela es eminentemente horizontal, con diferencias de cota despreciables con respecto al viario, lo que permitirá resolver recorridos accesibles en cumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 20. Comunicación horizontal.

1. Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.

2. Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán:

a) Posee el grado de itinerario horizontal adaptado, el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 1,20 metros de ancho y 2,10 metros de altura, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con las dependencias y servicios que une, con pendiente longitudinal no mayor del 12 por 100 de acuerdo con el artículo 10.c), sin resaltes ni rehundidos, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con otros itinerarios. Su encuentro con otros itinerarios deberá permitir inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro. Sólo se permite su estrechamiento en los huecos de paso situados en su recorrido, siempre que éstos sean mayores de 8,80 metros libres de obstáculos y dispongan de espacio no obstruido por el movimiento de las puertas, antes y después del mismo de 1,20 metros de fondo.

- **ACCESO EDIFICACIÓN.**

La parcela es eminentemente horizontal, las diferencias altimétricas que se producen en los extremos de ésta son de muy pequeña magnitud en relación a la dimensión de la parcela, lo que permitirá desarrollar recorridos accesibles a lo largo del espacio no edificado garantizando el acceso a la edificación.

Artículo 19. Accesos al interior de la edificación.

Uno, al menos, de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.

En el caso de un conjunto de edificios e instalaciones, uno, al menos, de los itinerarios peatonales que los unan entre sí y con la vía pública deberá cumplir las condiciones establecidas para dichos itinerarios y deberá estar debidamente señalizado.

Artículo 20. Comunicación horizontal.

1. Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.

2. Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán:

a) Posee el grado de itinerario horizontal adaptado, el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 1,20 metros de ancho y 2,10 metros de altura, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con las dependencias y servicios que une, con pendiente longitudinal no mayor del 12 por 100 de acuerdo con el artículo 10.c), sin resaltes ni rehundidos, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con otros itinerarios. Su encuentro con otros itinerarios deberá permitir inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro. Sólo se permite su estrechamiento en los huecos de paso situados en su recorrido, siempre que éstos sean mayores de 8,80 metros libres de obstáculos y dispongan de espacio no obstruido por el movimiento de las puertas, antes y después del mismo de 1,20 metros de fondo.

- **COMUNICACIÓN VERTICAL.**

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad del edificio proyectado, quedarán definidas y analizadas en los proyectos que se presenten para la obtención de las correspondientes licencias.

Artículo 21. Comunicación vertical.

1. Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño y trazado de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacios de acceso.

2. Las especificaciones técnicas concretas serán las siguientes:

a) Posee el grado de itinerario vertical adaptado, aquel que permite el acceso y evacuación con fiabilidad, tal como aquel que dispone de rampas y ascensores.

- **DOTACIONES**

Se reservará un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 33 o fracción, respecto a las plazas de aparcamiento existentes, las dimensiones cumplirán con las dimensiones mínimas establecidas en las normas de aplicación.

Ley 8/1993, de 22 de junio:

Artículo 18. Aparcamientos en edificios.

1. En los garajes o aparcamientos de uso público, situados en superficie o al interior de edificios, que estén al servicio de edificaciones de uso público, se reservarán plazas de estacionamiento para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida.

2. Su posición, número de plazas de reserva y especificaciones técnicas concretas, se establecerán reglamentariamente.

3. En los edificios destinados a uso Administrativo (Centro de la Administración y Oficinas de compañías de suministro y de servicios públicos) o Sanitario y Asistencial (Hospitales y clínicas, centros sanitarios y de atención primaria) que no dispongan de aparcamiento o garaje de uso público, se reservará lo más cerca posible del acceso y en la vía pública, al menos una plaza de estacionamiento que reúna las condiciones indicadas en el artículo 12.2 de la presente Ley.

PGOU Alcobendas:

6.9. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: CONDICIONES DE USO Y ACCESIBILIDAD

6.9.1. Definición

- Condiciones de accesibilidad.

En todas las edificaciones será de aplicación la Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 138/98, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de dicha Ley, y lo regulado al respecto por el CTE.

1.2.3 Plazas de aparcamiento accesibles

- 1 Todo edificio de *uso Residencial Vivienda* con aparcamiento propio contará con una *plaza de aparcamiento accesible* por cada *vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas*.
- 2 En otros usos, todo edificio o establecimiento con aparcamiento propio cuya superficie construida exceda de 100 m² contará con las siguientes *plazas de aparcamiento accesibles*:
 - a) En *uso Residencial Público*, una plaza accesible por cada *alojamiento accesible*.
 - b) En *uso Comercial, Pública Concurrencia o Aparcamiento de uso público*, una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.
 - c) En cualquier otro uso, una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.

En todo caso, dichos aparcamientos dispondrán al menos de una *plaza de aparcamiento accesible* por cada *plaza reservada para usuarios de silla de ruedas*.

CTE:

Además dichas plazas cumplirán lo establecido en el PGOU de Alcobendas con respecto a las dimensiones mínimas:

1. Plaza de aparcamiento.

Es un espacio debidamente señalizado, destinado al estacionamiento de vehículos.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- a) Para vehículos de dos ruedas. 250 centímetros de longitud por 150 centímetros de anchura.
- b) Para vehículos automóviles pequeños. 450 centímetros de longitud por 225 centímetros de anchura.
- c) Para vehículos automóviles grandes. 500 centímetros de longitud por 240 centímetros de anchura.
- d) Para vehículos de personas discapacitadas. 500 centímetros de longitud por 360 centímetros de anchura. Esta dimensión podrá reducirse a 260 centímetros cuando la plaza limite lateralmente con un vial de circulación de vehículos, peatonal u otros espacios libres sin uso.
- e) Para vehículos industriales ligeros. 570 centímetros de longitud por 250 centímetros de anchura.
- f) Para vehículos industriales pesados y autobuses. 900 centímetros de longitud por 300 centímetros de anchura.
- g) Excepciones a las dimensiones de las plazas

Por todo ello, en el presente Estudio de Detalle de da cumplimiento a la Ley 8/1993, de 22 de junio de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, CTE y normativa local en materia de supresión de barreras arquitectónicas. Lo que **produce y garantiza un impacto positivo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.**

Técnico: Juan Antonio Alonso García
Arquitecto



En Madrid, a 1 de Junio de 2023



23006

ESTUDIO DE DETALLE / BLOQUE II/ VOLUMEN I
ORDENACION DE LA FINCA URBANA 57143
AVENIDA DE LA INDUSTRIA N°5 (ALCOBENDAS)

Documentos
Incluidos:

· ANEXOS

Emplazamiento:

Avenida de la Industria N°5
CP 28053.Alcobendas (Madrid).

Cliente:

LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.

Técnico:

Juan Antonio Alonso
Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE

**ORDENACIÓN DE LA FINCA URBANA N°57143
ALCOBENDAS (MADR)**

BLOQUE II DOCUMENTACIÓN NORMATIVA VOLUMEN 1 ANEXOS

Emplazamiento: Avda. Industria nº5
Promotor/Propiedad: LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.
Técnico: Juan Antonio Alonso. Arquitecto

JUNIO 2023

- A-1 ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD**
- A-2 INFORMACION SUBASTA PÚBLICA**
- A-3 INFORME AYUNTAMIENTO**
- A-4 CONVENIO EJECUCION PLANEAMIENTO**
- A-5 DECLARACIÓN RESPONSABLE ZONA INUNDABLE**

A-1 ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD



CACHÓN MELLADO NOTARIOS S.C
J82985573
C/ Goya, 25 4º Izquierda · 28001 Madrid
Telf. 91 577 40 93 · Fax 91 576 84 94

ADJUDICACIÓN.-----

NÚMERO CUATROCIENTOS TREINTA.-----

En la Villa de Madrid, mi residencia, a trece de marzo de
dos mil veintitrés -----

Ante mí, MANUEL MELLADO RODRIGUEZ Notario de
esta Capital y de su Ilustre Colegio designado para la firma de
esta escritura según comunicación remitida por el Colegio
Notarial de Madrid, el día 9 de marzo de 2022, copia de la cual
queda unida a la presente matriz -----

-----**COMPARCEN**-----

DE UNA PARTE:-----

El Ilmo. Sr. DON ÁLVARO RODRÍGUEZ DAPENA,
cuyas circunstancias personales no se reseñan por estar
exceptuado por razón del cargo oficial con que comparece.-----

Y DE OTRA:-----

DON JOSÉ LUIS LÓPEZ MARISCAL, mayor de edad,
casado, empresario, con domicilio a estos efectos en Madrid,
[REDACTED], 1º izquierda, con D.N.I. y N.I.F. número

A los efectos de la Ley 10/2010, manifiestan los

comparecientes:-----

1.- Que los datos personales y profesionales que aparecen en la comparecencia han sido proporcionados por los interesados y son válidos.-----

2.- Que no están incurso en el artículo 14 de la citada Ley. -

Yo el Notario, procedo a identificar a los comparecientes por los documentos de identidad citados.-----

Ha quedado incorporada en los archivos informáticos de la Notaría, la imagen escaneada de los documentos de identidad de los comparecientes, en cumplimiento de la legislación vigente.-----

INTERVIENEN:-----

A.- El Ilmo. Sr. **DON ÁLVARO RODRÍGUEZ DAPENA** en nombre y representación del ente público denominado **“PUERTOS DEL ESTADO”**, (en adelante “transmitente” o “vendedor”), como **Presidente** en virtud de su nombramiento para tal cargo por Real Decreto 1063/2021, de 30 de noviembre, publicado en el Boletín Oficial del Estado con fecha 01 de diciembre de 2021, cargo que ostenta en el momento de otorgar la presente escritura y que declara no le ha sido revocado, con facultades suficientes para otorgar la presente escritura de adjudicación de lo que yo el Notario doy fe.-----

C.I.F. número Q2867022B y domicilio en la Avenida del Partenón 10 de Madrid.-----

“PUERTOS DEL ESTADO”, es una Entidad de Derecho



Público, con plena capacidad jurídica y patrimonial para el cumplimiento de los fines que le están encomendados. -----

Hace constar su representante a los efectos de lo previsto en la Ley 10/2010, de 28 de abril que la entidad que representa se encuentra incurso dentro de las excepciones previstas de la obligación de identificación del titular real al ser una entidad de derecho público. -----

Yo el Notario hago constar que según consulta preceptiva que he realizado al Órgano Centralizado de Prevención del Blanqueo de Capitales no figura revocado el NIF de la parte otorgante. -----

B.- DON JOSÉ LUIS LÓPEZ MARISCAL en nombre y representación de **“LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L.”**, (en adelante “adjudicatario” o “comprador”), de nacionalidad española, domiciliada en 28009 Madrid, calle Alcalá, 87, 3º izquierda, con NIF B05375050 y cuya actividad principal es la compraventa de bienes inmobiliarios; constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante el Notario de Ubrique, Doña Raquel Moreno Moreno, el día 16 de abril de 2.021, con el número 366 de su protocolo, e INSCRITA en el

Registro Mercantil de MADRID, al tomo 41853, folio 135, hoja M-741297, inscripción 1ª.-----

Hace uso para este otorgamiento del poder especial conferido a su favor por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 01 de febrero de 2023 y elevado a público por don Manuel Jesús Martínez López en su condición de Secretario no Consejero en virtud de escritura otorgada en Madrid el 03 de febrero de 2023 ante el Notario don José Luis López de Garayo y Gallardo con el número 375 de su protocolo y sin inscribir por su carácter especial.-----

Copia auténtica de dicho poder me exhibe el apoderado y a mi juicio y bajo mi responsabilidad resulta con facultades suficientes para otorgar la presente escritura de adjudicación. -----

Manifiesta el apoderado que el poder de que hace uso no le ha sido revocado, limitado ni suspendido y que no ha variado la personalidad jurídica de su representada. -----

TITULARIDAD REAL.- Yo el Notario, hago constar expresamente que el cumplimiento de la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010 de 28 de abril, se ha realizado mediante la exhibición de copia de acta autorizada en Ubrique el día 11 de junio de 2021 por el notario del Ilustre Colegio de Andalucía, doña Raquel Moreno Moreno con el número 574 de su protocolo, manifestando su representante no haberse modificado el contenido de la misma.



DECLARACIÓN SOBRE ACTIVO ESENCIAL.- -----

A los efectos previstos en el artículo 160, f) de la Ley de Sociedades de Capital manifiesta que la presente adquisición no constituye activo esencial de la sociedad. -----

Yo el Notario hago constar que según consulta preceptiva que he realizado al Órgano Centralizado de Prevención del Blanqueo de Capitales no figura revocado el NIF de la sociedad otorgante. -----

Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal y legitimación necesaria para otorgar la presente escritura de adjudicación, y al efecto, -----

-----EXPONEN-----

I.- Que la entidad pública “**PUERTOS DEL ESTADO**”, es dueña en pleno dominio y por el título que se dirá, de la siguiente finca: -----

URBANA: Parcela de terreno situada en la Carretera de Fuencarral y la Avenida de la Industria, en término municipal de ALCOBENDAS (Madrid), con una superficie de cinco mil seiscientos diecisiete metros y veinte decímetros cuadrados. -----

LINDA: al Norte en línea recta quebrada de cuarenta y dos

y cuarenta y cuatro metros con la Avenida de la Industria. Al sur en línea recta de setenta y ocho con diez metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Al este en línea curva de sesenta y tres metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Y al Oeste en línea recta de setenta y dos con veinte con parcela sita en carretera de Fuencarral número doce. -----

Existe dentro de esta finca un EDIFICIO construido de dos mil seiscientos veinte metros cuadrados, que corresponden a un Centro Técnico de Señales Marítimas, distribuyéndose de la siguiente forma: -----

Nave almacén con una superficie de novecientos sesenta metros cuadrados. -----

Oficinas, laboratorios y cuarto de calderas, repartidos entre un sótano de sesenta metros cuadrados, una planta baja de ochocientos metros cuadrados. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número UNO de los de ALCOBENDAS al tomo 1076, libro 978, folio 138, finca número **57143**, inscripciones 1ª y 2ª. -----

TITULO.- Por agrupación, desafectación y descripción de resto según consta en las inscripciones 1ª y 2ª de la nota registral protocolizada y a la que me remito no exhibiendo documentos



originales de dichos títulos pero considerando la parte compradora suficientemente justificada la legítima propiedad del inmueble objeto de la presente. -----

CARGAS.- Obtenida con fecha reciente, a solicitud del infrascrito, la información registral a que se refiere el artículo 175.1 del Reglamento Notarial, solicitada y expedida por telefax, que dejo unida a esta matriz, resulta que la finca descrita aparece libre de cargas y gravámenes, lo que corrobora el transmitente. ---

Yo, el Notario, advierto a las partes que sobre el estado de cargas anteriormente reseñado, prevalecerá, en todo caso, la situación registral existente con anterioridad a la presentación de la copia autorizada de esta escritura en el Registro de la Propiedad. -----

TANTEO Y RETRACTO URBANISTICO.- -----

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 84.1 del Real Decreto 1.093/1997 de 4 de Julio, hace constar expresamente la parte transmitente, que la finca descrita no se encuentra incluida en área de tanteo y retracto urbanístico. -----

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- -----

Libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas de cualquier

índole, según manifiestan.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- -----

5473202VK4857N0001ZD. -----

Dejo unida a esta matriz, certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida por mí, por los medios telemáticos habilitados al efecto, en la que constan la titularidad del inmueble, su superficie, antigüedad, y ubicación del mismo. -----

Hago saber a los comparecientes que, conforme a lo previsto en los artículos 11 y 14 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo número 1/2004 de 5 de marzo, modificado por la Ley 13/2015, de 24 de Junio, yo, el Notario, comunicaré al Catastro Inmobiliario, la incorporación al mismo del cambio de titularidad, lo que expresamente comunico a los comparecientes.-

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.------

La parte transmitente manifiesta que la finca objeto de transmisión no tiene deudas pendientes por este impuesto.-----

A efectos de lo dispuesto en el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo de 2004, el Notario advierte expresamente a las partes que en los supuestos de cambio de titularidad de derechos sobre bienes inmuebles que constituyan hecho imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el caso de existir deudas pendientes por dicho impuesto, tales



bienes inmuebles quedan afectos, en régimen de responsabilidad subsidiaria, al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria.-----

Asimismo, en cuanto al Impuesto de Bienes Inmuebles del año en curso, yo, el Notario advierto que la fecha de devengo tributario del mismo es el día 1 de enero del presente año, independientemente del momento de pago, y que el sujeto pasivo del impuesto frente a la Hacienda Pública Local es el titular de la finca en dicha fecha de uno de enero. No obstante, el Notario advierte también del contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2016 que permite, en defecto de pacto expreso entre las partes, imputar el IBI en función del tiempo en que cada parte sea dueño del inmueble, sin que se altere la condición de sujeto pasivo formal antes referido.-----

TASA DE BASURAS.-----

La parte transmitente manifiesta que la finca objeto de transmisión no tiene deudas pendientes por esta tasa. -----

MANIFESTACIÓN SOBRE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS:-----

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la

Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la parte transmitente manifiesta que sobre la finca objeto de transmisión en virtud de la presente no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. -----

II.- Que con fecha 20 de diciembre de 2021 el Consejo Rector de “PUERTOS DEL ESTADO” en su sesión número 218 acordó la iniciación del procedimiento de enajenación por subasta pública del inmueble objeto de la presente escritura, al no ser necesario para el uso general ni para el servicio público, ni resultar conveniente su explotación. -----

Copia del pliego de condiciones de la subasta al alza mediante el procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado me exhiben y entregan para unir como hago a la presente para que forme parte integrante de la misma e insertar en sus copias y traslados. -----

III.- Que con fecha 3 de febrero de 2022 don José Luis López Mariscal, según interviene, manifestó su voluntad formal por adquirir la condición de adjudicatario definitivo del inmueble objeto de la citada subasta (expediente SUP70172022) ratificando la proposición económica presentada. -----

Copia de la correspondiente carta remitida a la Secretaria General de Puertos del Estado, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana me exhiben y entregan para unir



como hago a la presente para que forme parte integrante de la misma e insertar en sus copias y traslados. -----

IV.- Que con fecha 5 de diciembre de 2022, don Álvaro Rodríguez Dapena, en su condición de Presidente de “PUERTOS DEL ESTADO” acordó la aprobación del pliego de condiciones de la subasta pública al alza mediante procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado del inmueble objeto de la presente. -----

Copia del citado acuerdo me exhiben y entregan para unir como hago a la presente para que forme parte integrante de la misma e insertar en sus copias y traslados. -----

V.- Que por resolución de 5 de diciembre de 2022 del organismo público “PUERTOS DEL ESTADO” se convoca subasta pública para la enajenación del inmueble objeto de la presente, publicada en el Boletín Oficial del Estado con fecha 10 de diciembre de 2022 y en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid con fecha 13 de diciembre de 2022. -----

Copia de las citadas publicaciones me exhiben y entregan para unir como hago a la presente para que forme parte integrante de la misma e insertar en sus copias y traslados. -----

VI.- Que con fecha 1 de febrero de 2023 se comunica por parte de la Secretaria de la Mesa de Contratación de Puertos del Estado a la mercantil “López Real Inversiones 2021 S.L.” su condición de adjudicatario provisional de la subasta al constatar que su oferta contiene la proposición económica más ventajosa de todas las presentadas.-----

Copia de la citada comunicación me exhiben y entregan para unir como hago a la presente para que forme parte integrante de la misma e insertar en sus copias y traslados.-----

VII.- Que con fecha 6 de febrero de 2023 don Álvaro Rodríguez Dapena, en su condición de Presidente de “PUERTOS DEL ESTADO” acordó la adjudicación del inmueble objeto de la presente a la mercantil “López Real Inversiones 2021 S.L.” por importe de , tributos excluidos. .

Copia del citado acuerdo me exhiben y entregan para unir como hago a la presente para que forme parte integrante de la misma e insertar en sus copias y traslados.-----

VIII.- Que tienen convenida la adjudicación que formalizan por esta escritura, con sujeción a las siguientes,-----

-----**E S T I P U L A C I O N E S:**-----

PRIMERA.- “PUERTOS DEL ESTADO”, según está representada, **ADJUDICA Y TRANSMITE** la finca descrita en el expositivo I de esta escritura, a “**LÓPEZ REAL**



INVERSIONES 2021 S.L.” que a través de su representante, la **ADQUIERE**, en pleno dominio, como cuerpo cierto, con cuanto le sea accesorio e inherente, libre de cargas, gravámenes y arrendatarios y al corriente en el pago de impuestos, arbitrios, contribuciones.-----

SEGUNDA.- El valor de esta adjudicación es de [REDACTED], que es pagada en este acto por el Comprador al Vendedor mediante transferencia bancaria realizada desde la cuenta bancaria de origen titularidad del Comprador abierta en Banco Santander S.A. con IBAN E [REDACTED] a la cuenta bancaria de destino titularidad del Vendedor abierta en Banco Santander S.A., con IBAN ES [REDACTED]

Justificante de la citada transferencia me exhiben y entregan para unir como hago a la presente para que forme parte integrante de la misma e insertar en sus copias y traslados.-----

Por todo ello la parte transmitente, otorga la más formal y firme carta de pago que en derecho proceda a favor de la parte adquirente del total valor de la presente adjudicación, salvo buen fin.-----

TERCERA.- El Comprador manifiesta que la transmisión del Inmueble constituye una entrega de bienes sujeta al IVA y no exenta del mismo por tratarse de una entrega de edificaciones para su demolición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, la “**Ley del IVA**”). En consecuencia, el Vendedor repercute al Comprador el correspondiente IVA sobre el Precio del Inmueble al tipo vigente del 21 por ciento que asciende a [REDACTED]

El Vendedor entrega en el día de hoy al Comprador una factura por el Pago Final, cuyo contenido es acorde con lo previsto en el artículo 6 del Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, copia de la misma me entregan para unir como hago a la presente para que forme parte integrante de la misma e insertar en sus copias y traslados.———

El Comprador mantendrá plenamente indemne al Vendedor de las consecuencias derivadas de que finalmente el Comprador no destinara el Inmueble a su demolición, en su caso.———

CUARTA.- Todos los gastos que se originen por virtud de esta transmisión serán de cuenta del adjudicatario. -----

Los impuestos se abonarán según Ley.-----

QUINTA.- Por el mero hecho del otorgamiento de esta



escritura, la parte adjudicataria toma posesión de la finca que adquiere objeto de la presente.-----

SEXTA.- Sin perjuicio de lo indicado en la Estipulación cuarta anterior, todos los costes y gastos devengados en relación con el Inmueble hasta la fecha de hoy (incluida) corresponderán al Vendedor, y todos los gastos devengados en relación con el Inmueble a partir de la fecha de hoy (excluida) corresponderán al Comprador.-----

En caso de que, por cualquier motivo, se facturase al Vendedor cualquier gasto que corresponda al Comprador, o se facturase al Comprador cualquier gasto que corresponda al Vendedor, de conformidad con lo indicado [en el párrafo anterior], la Parte correspondiente procederá a notificar dicha circunstancia por escrito a la otra Parte lo antes posible, con la correspondiente acreditación documental, reembolsando la Parte notificada las cuantías correspondientes en el plazo de 10 días naturales a partir de la recepción de dicha notificación mediante transferencia a la cuenta que a dichos efectos le indique la Parte que hubiese efectuado la notificación.-----

SÉPTIMA.- Toda comunicación entre las partes relativa a

esta Escritura se hará por escrito y será entregada personalmente con acuse de recibo, o por correo certificado, burofax o cualquier otro medio que proporcione prueba auténtica de su contenido y fecha en la que tal comunicación fue enviada (como un correo electrónico), a las direcciones que se contienen a continuación:

(i) El Vendedor: **PUERTOS DEL ESTADO**

A la atención de: **D. ÁLVARO RODRÍGUEZ DAPENA**

Dirección: Avenida del Partenón, 10, 4ª planta 28042 Madrid.

Correo electrónico: presidencia@puertos.es

(ii) El Comprador: **LOPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L**

A la atención de: **D. JOSE LUIS LOPEZ MARISCAL**

Dirección: [REDACTED], nº 19, 1º izquierda. 28001 Madrid

Correo electrónico: [REDACTED].

Cualquier comunicación enviada a los indicados destinatarios será considerada como debidamente enviada, salvo que el destinatario haya notificado al remitente el cambio de la dirección, destinatario o dirección de correo electrónico al menos 10 días naturales antes de que tal comunicación fuera enviada.----

OCTAVA.- MISCELANEA -----

La presente Escritura no podrá ser modificada, alterada o complementada en forma alguna, salvo en virtud documento



escrito debidamente suscrito por el Comprador y el Vendedor.----

La falta de validez, efectividad o eficacia de cualquier Estipulación de la presente Escritura no afectará ni perjudicará a la validez, efectividad o exigibilidad de las restantes estipulaciones de la misma. En tal caso las Partes negociarán de buena fe a efectos de sustituir la Estipulación que hubiera sido declarada nula, inválida o ineficaz por una válida, eficaz y cuyo cumplimiento fuera susceptible de ser exigido, en cada caso con un contenido lo más similar posible al de la disposición que hubiera sido declarada nula, inválida o ineficaz. -----

La presente Escritura constituye la totalidad del acuerdo entre las Partes relativo a su objeto, y sustituye a cualesquiera contratos y acuerdos, sean verbales y/o escritos anteriores que pudieran haber existido, en la medida en que el contenido de estos últimos no fuera compatible con el contenido de la presente Escritura.-----

NOVENA.- PLUSVALÍA MUNICIPAL. -----

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el [artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria](#) mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor

de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia electrónica de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el [artículo 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales](#).-----

Daré cumplimiento a este requerimiento, en virtud del acuerdo de colaboración telemática aprobado por dicho Ayuntamiento, mediante correo notarial corporativo bajo mi firma electrónica, incorporando el correspondiente reporte, salvo que el Ayuntamiento no tenga operativo el sistema informático. --

Advierto yo, el Notario, a ambas partes, de la aplicabilidad de la Ley 7/1998 de 13 de Abril, sobre condiciones generales de la contratación.-----

A efectos de lo dispuesto en el artículo 110, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, la declaración correspondiente al Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("plusvalía municipal"), derivada de la transmisión formalizada en la presente escritura, debe presentarse en el plazo de 30 días hábiles contados desde el día de hoy, y que, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se incurrirá en las responsabilidades previstas en dicha Ley, en la Ley General Tributaria y demás normas fiscales aplicables. -----

Advierto, yo el Notario, que el Impuesto Municipal sobre el



Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un impuesto cuya base imponible está constituida por el incremento de valor de los terrenos entre el momento fiscalmente computable de adquisición y el momento de la presente transmisión, con un máximo de 20 años, es decir, la cuota es mayor cuanto más tiempo haya transcurrido.-----

Advierto, asimismo, que, independientemente de los pactos existentes entre las partes sobre el citado Impuesto Municipal, el sujeto pasivo frente a la Hacienda local es el transmitente.-----

El vendedor manifiesta que esta transmisión está exenta del impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana como consecuencia de lo previsto en el artículo 105.2.a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en concordancia con el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.-----

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.-----

No resulta necesario certificado de eficiencia energética por cuanto se trata de un edificio para su demolición o realización de

reforma importante (artículo 3.2 e) del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.-----

Solicitud de presentación en el Registro.- -----

Conforme a lo dispuesto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, ante la posibilidad de **presentación** telemática con firma electrónica avanzada en el Registro de la Propiedad o bien mediante telefax, las partes me solicitan que dicha presentación registral se haga **telemáticamente**, en el día de hoy, aceptando yo, el Notario, dicha solicitud. -----

Yo, el Notario, haré constar por nota en la matriz, la recepción por el Registrador y su decisión de practicar o no el asiento de presentación. -----

Se considera como presentante de dicho título a la parte adjudicataria, quien fija como domicilio para notificaciones el que consta como suyo en la intervención de la presente.-----

Asimismo conforme al artículo 249 del Reglamento Notarial, advierto a la parte adquirente que estará a su disposición copia autorizada de la presente escritura dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su otorgamiento, quien podrá retirar dicha copia por sí o por persona debidamente autorizada.--

PROTECCIÓN DE DATOS y POLÍTICA DE PRIVACIDAD: -----

Los datos personales de la parte interviniente serán tratados



por el Notario titular, cuyos datos de contacto son accesibles en www.notariado.org. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, dichos intervinientes son responsables de haberles informado previamente de lo previsto en el artículo 14 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD). -----

La finalidad del tratamiento es realizar las actividades propias de la función pública notarial, incluido el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa sobre prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Con este último fin, las Administraciones Públicas competentes pueden llevar a cabo decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, incluida la elaboración de perfiles. Asimismo, los datos serán tratados por la Notaría para la facturación y gestión de clientes. -----

A los efectos indicados, se realizarán las comunicaciones de datos previstas en la Ley a las Administraciones Públicas competentes. -----

Los datos se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. Los intervinientes tienen derecho a

solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos en la Web www.aepd.es.” -----

-----**RESERVAS Y ADVERTENCIAS**-----

Hago las reservas y advertencias legales, y en particular y a efectos fiscales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Advierto, igualmente, del plazo de treinta días hábiles de que disponen los interesados para la presentación a liquidación del pertinente impuesto del presente documento, así como la afección de los bienes al pago del mismo, y las responsabilidades en que incurrirían en el caso de no efectuar la presentación; asimismo que caso de no haberse aportado la referencia o referencias catastrales, advierto a los comparecientes de las consecuencias de su falta de consignación. -----

El Notario informa que de conformidad con el artículo 57 de la Ley General Tributaria, la Administración tiene la posibilidad de comprobación de los valores declarados por los contribuyentes, estableciendo dicho precepto diversos medios aplicables, entre los que destaca la estimación por referencia a los



valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal, como pueden ser los valores catastrales o los valores de tablas aprobadas por las Comunidades Autónomas.-----

Advierto expresamente, en cumplimiento del artículo 110 de la Ley 2/2004, de 5 de marzo, reguladora de las Haciendas Locales, del plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y de las responsabilidades en que incurrirían en caso de no efectuar la presentación. -----

-----**OTORGAMIENTO:**-----

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, a los que por su elección leo esta escritura, después de haberles advertido de su derecho a hacerlo por sí, del que han usado, y por mis explicaciones verbales, haciendo constar que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad de los otorgantes, la encuentran conforme, se ratifican y firman conmigo, prestando su consentimiento expreso al contenido de esta escritura.-----

-----**AUTORIZACIÓN:**-----



COLEGIO NOTARIAL DE MADRID
DECANATO



En contestación a su escrito con entrada 8 de marzo, registro nº 468, por el que solicita la designación del notario de Madrid, don Manuel Mellado Rodríguez, para otorgar escritura de compraventa y adquisición de la finca registral 57143 del Registro de la Propiedad 1 de Alcobendas, en la que intervendrá PUERTOS DEL ESTADO, cúmpleme informarle que de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del art. 127 del vigente Reglamento Notarial, se accede a lo solicitado.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 9 de marzo de 2023

EL DECANO, P.D./



Juan Kutz Azqueta

Censor 3º

Sr. D. José Luis López Mariscal. LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L.

De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos, el interesado queda informado de que sus datos personales serán tratados por el Ilustre Colegio Notarial de Madrid (en adelante, ICN) en calidad de responsable del tratamiento, cuyos datos de contacto son: C/ Ruiz de Alarcón, 3 - 28014 Madrid - teléfono 91-215.00.00 o mail: info@icnmad.org. Los datos se utilizarán con la finalidad de llevar a cabo la gestión de la solicitud de ICN de designación de Notario en el caso de escritura antes al Torno. La base jurídica de este tratamiento es el cumplimiento del servicio, habiendo siendo objeto el tratamiento de los datos con esta fin a impedir su cumplimiento en este contexto. Los datos serán conservados con ese fin durante todo el tiempo que la relación está vigente y, sin embargo, durante todo el tiempo exigido por la legislación aplicable. Los datos no serán cedidos a terceros, salvo a las Administraciones Públicas cuando lo prevea la Ley. Si no fueran datos de terceros, quien lo haga responsable de su tratamiento es el interesado, así como a la limitación de su tratamiento, a oponerse al mismo y a la portabilidad de sus datos. Puede usted presentar una reclamación ante la autoridad de control (AEPD). Datos de contacto del Delegado de Protección de Datos: www.aicart.com, C/ Campezo, nº 1, 28022 Madrid, Teléfono 91 21 21 21

SOLICITUD DE INTERVENCIÓN DE NOTARIO

DON JOSÉ LUIS LÓPEZ MARISCAL, mayor de edad, casado, empresario, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Villanueva 19, 1ª izquierda, con D.N.I. y N.I.F. número [REDACTED]

INTERVIENE, en nombre y representación de **LOPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L.**, de nacionalidad española, domiciliada en 28009 Madrid, calle Alcalá, 87, 3ª izquierda, con NIF [REDACTED] / cuya actividad principal es la compraventa de bienes inmobiliarios; constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante el Notario de Ubrique, Doña Raquel Moreno Moreno, el día 16 de abril de 2021, con el número 366 de su protocolo, e INSCRITA en el Registro Mercantil de MADRID, al tomo 41853, folio 135, hoja M-741297, inscripción 1ª.

I.- Ya tal efecto,

EXPONE:

Que, por parte de PUERTOS DEL ESTADO, entidad sujeta a turno, ha de otorgarse una escritura de compraventa, que brevemente se describen: Adquisición de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número UNO de los de ALCOBENDAS al tomo 1076, libro 978, folio 138, finca número 57143, inscripciones 1ª y 2ª

Que el solicitante, tiene la condición de ADQUIRIENTE.

Que, el solicitante, en cualquier caso, es el obligado al pago de la mayor parte de los aranceles notariales.

Que al amparo de lo previsto en el artículo 127 del Reglamento Notarial, solicita, en ejercicio de su derecho a la libre elección de notario, que el funcionario interviniente en el negocio/s jurídico, sea el Notario de Madrid D. Manuel Mellado Rodríguez, cuyo despacho se encuentra en la Calle Goya, nº 25, 4ª izquierda, 28001 Madrid.

Asimismo, designa como teléfono de contacto 649.12.98.75

En, Madrid a 8 de marzo de 2023

28003 MADRID

ILMO. SR. DECAÑO DEL ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DE MADRID

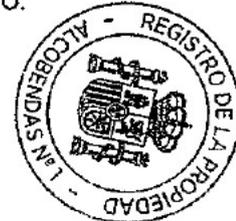


REGISTRO DE LA PROPIEDAD ALCOBENDAS 1
AVDA ESPAÑA Nº 17
ALCOBENDAS - MADRID C.P. 28100
TEL- 916522054 / FAX- 916525026

Petición nº J del Notario de MADRID, JOSÉ ENRIQUE CACHÓN BLANCO.
 NºFax Notario: 915.751.722

Número de referencia: 168/ 2023

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
ART. 175-1 R.N.



DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALCOBENDAS Nº: 57143 de ALCOBENDAS
 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28134000322094

URBANA: Parcela de terreno situada en la Carretera de Fuencarral y la Avenida de la Industria, en término municipal de Alcobendas, con una superficie de cinco mil seiscientos diecisiete metros y veinte decímetros cuadrados, que linda: al Norte en línea recta quebrada de cuarenta y dos y cuarenta y cuatro metros con la Avenida de la Industria. Al sur en línea recta de setenta y ocho con diez metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Al este en línea curva de sesenta y tres metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Y al Oeste en línea recta de setenta y dos con veinte con parcela sita en carretera de Fuencarral número doce. Existe dentro de esta finca un EDIFICIO construido de dos mil seiscientos veinte metros cuadrados, que corresponden a un Centro Técnico de Señales Marítimas, distribuyéndose de la siguiente forma: Nave almacén con una superficie de novecientos sesenta metros cuadrados. Oficinas, laboratorios y cuarto de calderas, repartidos entre un sótano de sesenta metros cuadrados, una planta baja de ochocientos metros cuadrados.

OBSERVACIONES:

- De la inscripción 2ª de la finca objeto de esta nota resulta que, según Convenio Urbanístico suscrito el quince de junio de dos mil seis, entre el Ente Público Puertos del Estado y el Ayuntamiento de Alcobendas: "Primero.- La edificabilidad total de esta finca será de nueve mil ochocientos veinticuatro metros noventa y tres decímetros cuadrados. Segundo.- La Ordenanza de aplicación será la norma zonal 9.4 "Transformación" en la que se determina que la nueva ordenación para la finca de este número es: a. Norma Zonal cinco "Edificación para uso Terciario Especifico", grado veinte "Carretera de Fuencarral". b. Uso característico: Uso terciario. C. Edificabilidad: uno con veinticinco metros cuadrados/metros cuadrados. d. Retranqueo: franja de protección de viario a la carretera de Fuencarral y siete con cinco metros a resto de linderos. E. Ocupación máxima: cincuenta por ciento. F. Parcela mínima: tres mil metros. G. Altura: quince metros. Tercero.- Para la materialización de la referida edificación en la finca de este número, y antes de la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas, será necesario la redacción y aprobación de un estudio de detalle, a los efectos de determinar y reajustar las

916534818

REGISTRO PROPIEDAD 1 ALCOB

10:49:05 09-03-2023

2/4





alineaciones oficiales del ramal directo de conexión de la Avenida de la Industria con la carretera de Fuencarral, que tiene previsto realizar el Ayuntamiento de Alcobendas, así como el señalamiento de las rasantes del terreno y la ordenación de volúmenes”.

- 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
PUERTOS DEL ESTADO	Q2867022B	
- 100% del pleno dominio, por títulos de agrupación, desafectación y descripción de resto, según las inscripciones 1ª y 2ª, obrantes al folio 138 del tomo 1076, libro 978, respectivamente.		

CARGAS PROPIAS

Tiene una nota de afección al pago del Impuesto, pendiente de cancelar por el transcurso del plazo legal, al margen de la inscripción 1ª

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

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.

Certificaciones pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.



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

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

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del

tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

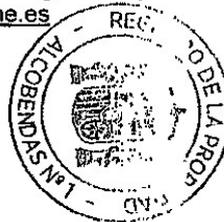
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado,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

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

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

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

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





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5473202VK4897N000420



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV INDUSTRIA 5 28108 ALCOBENDAS [MADRID]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 2.911 m²

Año construcción: 1979

Valor catastral [2023]:

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

NIF/NIE

Derecho

Domicilio fiscal

PUERTOS DEL ESTADO

Q2867022B

100,00% de propiedad

AV PARTENON 10 28042 MADRID [MADRID]

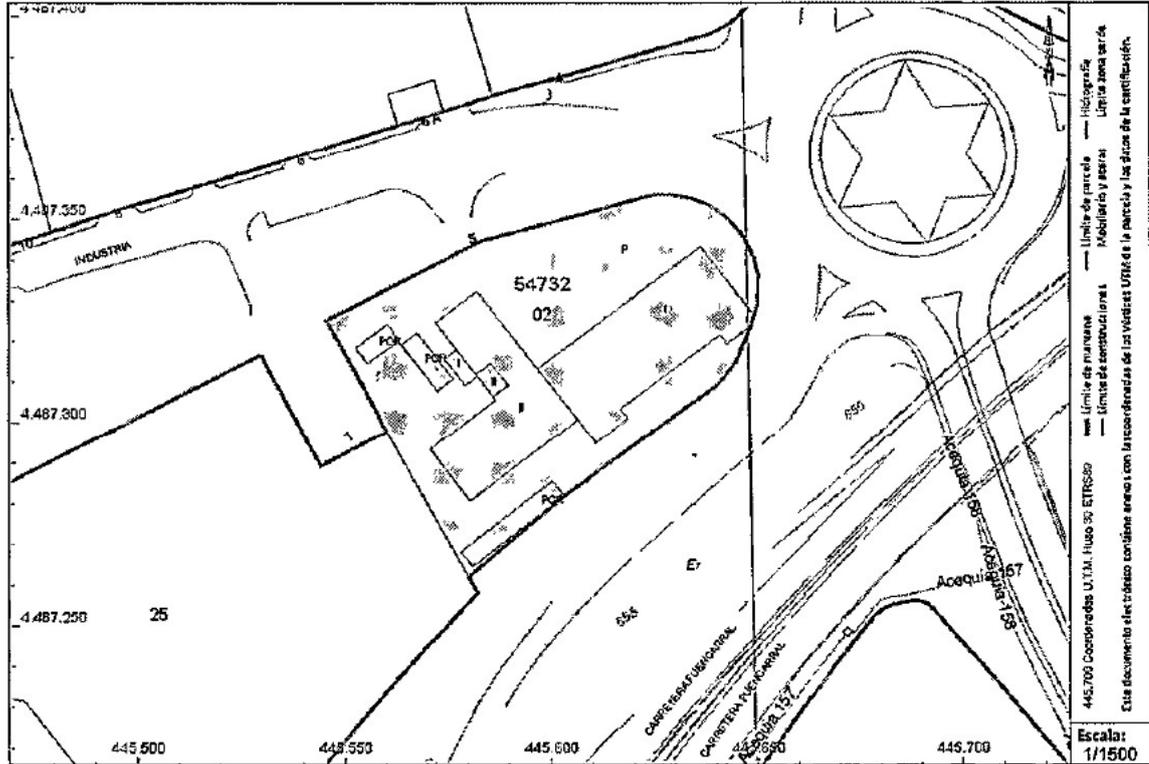
Construcción

Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	ALMACEN	1.921	1/01/01	ALMACEN	834
1/02/01	ALMACEN	32	P/00/CE	APARCAMIENTO	124

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.632 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 210 DE MADRID [Madrid]

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 07/03/2023





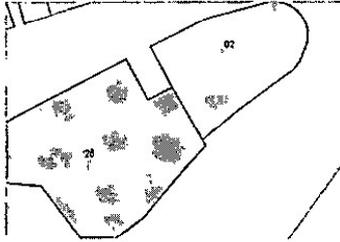
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5473202VK4857N0001ZD

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5473225VK4857S0001DZ

Localización: AV INDUSTRIA 7 G
ALCOBENDAS (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

DAZIA CAPITAL PARTNERS SL

NIF

B08121482

Domicilio fiscal

CL ALFONSO XII 32 PI:01 Pt:DCH
28014 MADRID (MADRID)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro





MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA



PLIEGO DE CONDICIONES DE LA SUBASTA PÚBLICA AL ALZA, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS EN SOBRE CERRADO, DEL INMUEBLE URBANO PROPIEDAD DE PUERTOS DEL ESTADO SITUADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID)

Con fecha 20 de diciembre de 2021, el Consejo Rector de Puertos del Estado en su sesión número 218 acordó la iniciación del procedimiento de enajenación por subasta pública del Inmueble en el que se ubica el Centro Técnico de Señales Marítimas en el polígono industrial de Alcobendas, que se describe más adelante, propiedad de Puertos del Estado, al no ser necesario para el uso general ni para el servicio público, ni resultar conveniente su explotación.

En cumplimiento de dicho acuerdo, teniendo en cuenta lo previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) y en su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (RLPAP), se ha dispuesto la celebración de la subasta pública al alza mediante el procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado, de acuerdo con el pliego general de condiciones para la subasta pública al alza de bienes inmuebles propiedad de la Administración General del Estado, (Orden HAP/1769/2013, de 13 de septiembre); con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Descripción del inmueble objeto de la subasta

FINCA URBANA NÚMERO 57.143: Parcela de terreno, sita en el término Municipal de Alcobendas, situada en la carretera de Fuencarral y la Avenida de la Industria con una superficie de CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE METROS Y VEINTE DECIMETROS CUADRADOS - 5.617,20 metros cuadrados.

LINDEROS: al Norte en línea recta quebrada de cuarenta y dos y cuarenta y cuatro metros con la Avenida de la Industria. Al sur en línea recta de setenta y ocho con diez metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Al este en línea curva de sesenta y tres metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Y al Oeste en línea recta de setenta y dos con veinte con parcela sita en carretera de Fuencarral número doce.

Existe dentro de esta finca un Edificio construido de dos mil seiscientos veinte metros cuadrados, que corresponden a un Centro Técnico de Señales Marítimas, distribuyéndose de la siguiente forma: Nave almacén con una superficie de novecientos sesenta metros cuadrados. Oficinas, laboratorios y cuarto de calderas, repartidos entre un sótano de sesenta metros cuadrados, una planta baja de ochocientos metros cuadrados.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcobendas número 1. Tomo 1.076, Libro 978, Folio 138 y Finca número 57143, Código registral único 28134000322094.

REFERENCIA CATASTRAL: 5473202VK4857N0001ZD.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: La que se derive del planeamiento urbanístico a verificar por los interesados en el ayuntamiento.

CARGAS: No existen cargas ni gravámenes.

CALIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: No resulta necesario certificado de eficiencia energética por cuanto se trata de un edificio para su demolición o realización de reforma importante (artículo 3.2 e) del real Decreto 390/2021, de 1 de junio por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios).

La parcela está situada en el distrito Empresarial, al noreste del Polígono Industrial de Alcobendas, en su zona limítrofe con el área residencial por un lado y con la carretera Fuencarral-Alcobendas por el otro. La parcela tiene una situación significativa dentro del polígono industrial y cuenta con una excelente comunicación con la Autopista A1 y la Carretera de Fuencarral-Alcobendas M-603. Además, presenta una morfología en esquina que motiva su visibilidad desde vías con elevado volumen de tráfico rodado.

Segunda. Tipo de licitación y garantía

El tipo de licitación será de [REDACTED] euros.

El importe de la garantía será de [REDACTED]

€) correspondiente al 5 % del tipo de licitación.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las modalidades previstas en la legislación de contratos del sector público, depositándola en la Caja General de Depósitos.

En caso de constituirse mediante aval bancario, se utilizará el modelo contenido en el anexo II de este pliego.

Tercera. Publicidad

La presente venta se anunciará en el «Boletín Oficial del Estado», en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Alcobendas y en la página Web de Puertos del Estado. (www.puertos.es).

Cuarta. Participación en la subasta

Podrán tomar parte en la subasta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 del RLPAP, todas aquellas personas que tengan capacidad de contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, en particular para el contrato de compraventa.

No podrán ser adquirentes las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme al Texto Refundido de la Ley Concursal de 5 de septiembre de 2022, conforme al artículo 95.2 del RLPAP, así como las que incurriesen en los supuestos previstos en la normativa sobre incompatibilidades.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 137.6 de la LPAP, los participantes deberán constituir una garantía por importe del 5% del tipo de licitación de los bienes.



La presentación de una oferta implica la aceptación del presente pliego de condiciones.

Quinta.- Presentación de ofertas

A. Forma:

La documentación se presentará acompañada de una hoja con el nombre, apellidos o razón social del ofertante, según modelo del anexo IV de este pliego. Dicha hoja se acompañará del Justificante de entrada del Registro de Puertos del Estado e irá acompañada de dos sobres cerrados, con el siguiente contenido:

1. El sobre A, que deberá reflejar en el anverso los datos del ofertante, contendrá la documentación administrativa e incluirá en todo caso lo siguiente:
 - a) El documento que acredite la constitución de la garantía.
 - b) La declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones contenidas en la cláusula cuarta, según modelo de anexo III.
 - c) Tratándose de personas físicas, fotocopia compulsada del DNI o Pasaporte del ofertante.
 - d) Tratándose de personas jurídicas:
 - o Fotocopia compulsada del NIF.
 - o Documento original, copia auténtica o legitimada, o fotocopia compulsada de la escritura pública de constitución, o modificación en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, si es exigible dicho requisito conforme a la legislación mercantil; o el documento de constitución, estatutos, o acta fundacional.
 - o Fotocopia compulsada del DNI o Pasaporte del firmante de la oferta económica.
 - o Documento original, copia auténtica o legitimada, o fotocopia compulsada de la escritura de apoderamiento del firmante debidamente inscrito en el Registro Mercantil, si este requisito fuera exigible.
2. El sobre B, que deberá reflejar en el anverso los datos del ofertante, contendrá la proposición económica, con sujeción al modelo que como anexo I se acompaña al presente Pliego. Este sobre se presentará cerrado e incluido dentro del sobre A.

B. Lugar:

La documentación se presentará en el registro de Puertos del Estado sito en Avenida del Partenón, 10 4ª planta.

En caso de presentarse en otro de los registros previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, deberá remitirse, en la misma fecha de su presentación, un correo electrónico que incluya el justificante de presentación en el registro ante el que se ha presentado la documentación, que se enviará a la siguiente dirección: contratacion@puertos.es.

C. Plazo:

El plazo para la presentación de ofertas será hasta el día 17 de enero de 2023 a las 14:00 horas. Terminado dicho plazo, el Registro expedirá certificación relacionada de las proposiciones recibidas, o, en su caso, de la ausencia de licitadores, que será remitida a la secretaria de la Mesa de la Subasta.

D. Admisión de ofertas:

Cada interesado podrá presentar una única oferta, que no podrá ser mejorada salvo lo previsto en la cláusula séptima.

No se admitirán las ofertas presentadas en calidad de cesión a terceros, las que no reúnan los requisitos señalados en esta cláusula, o las que no se ajusten a los modelos descritos en los Anexos que acompañan al presente pliego.

Sexta. Constitución de la Mesa

La Mesa de licitación se constituirá, como máximo, en los cinco días hábiles siguientes a la conclusión del plazo de admisión de las posturas para la apertura de las proposiciones recibidas, y estará integrada por el Subdirector de Administración de Puertos del Estado como presidente, el Subdirector de Servicios Generales y Recursos Humanos, la Jefe de Área de Planificación de Infraestructuras, la Jefe de Departamento de Contratación y Consejos de Administración como vocales, así como la Jefe de Área de Contratación y Gestión de Riesgos que actuará como secretaria con voz y voto.

La Mesa, teniendo en cuenta el plazo y forma admitidos en este pliego, procederá a examinar la documentación administrativa recogida en el sobre A que cumpla los requisitos recogidos en este pliego, dando cuenta de su resultado en el posterior acto público de apertura de proposiciones, regulado en este pliego.

Séptima.- Apertura de ofertas

La Mesa de subasta antes señalada, en acto público, que se celebrará transcurridos 10 días hábiles desde la conclusión del plazo de admisión de posturas, en la sede de Puertos de Estado, procederá a la apertura de las ofertas recibidas, contenidas en el sobre B presentado por cada licitador, y declarará mejor rematante al licitador que haya formulado la postura más elevada.

Si existiera un empate entre las mejores ofertas, se decidirá en el acto si estuvieran los licitadores presentes, abriéndose una puja al alza y adjudicándose provisionalmente el bien al que presentara una oferta económica más elevada.

Si alguno de los licitadores con oferta igualada no estuviera presente, la adjudicación recaerá sobre el que primero hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha y hora de entrada en alguno de los registros señalados en la convocatoria.

Del resultado de las actuaciones indicadas se levantará acta.



Octava.- Devolución de la garantía

Inmediatamente después de terminada la subasta, la secretaría de la Mesa procederá a ordenar la devolución de los depósitos constituidos en concepto de garantía a quienes no resulten primeros rematantes o adjudicatarios provisionales.

Se podrá acordar la retención de la garantía del segundo mejor postor para el supuesto de que el mejor rematante o adjudicatario provisional renunciase o no atendiese a sus obligaciones.

Novena.- Aprobación de la subasta

La adjudicación definitiva del inmueble se acordará mediante resolución del Presidente de Puertos del Estado al que deberá elevarse el acta de la subasta por el Presidente de la Mesa de licitación, junto con el correspondiente expediente, en el plazo de cinco días desde su celebración.

Décima.- Notificación de la adjudicación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 RLPAP, la resolución de adjudicación del Presidente de Puertos del Estado se notificará al adjudicatario para que, en el plazo de un mes desde su recepción, complete el pago del precio del inmueble, previéndole que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105.2 del RLPAP, si renunciase a la adquisición o no atendiese las obligaciones que le corresponden, perderá el depósito constituido en concepto de garantía, sin perjuicio de la indemnización de las eventuales pérdidas que se hubiesen originado.

No procederá el aplazamiento en el pago del precio.

Excepcionalmente, el plazo de un mes podrá ampliarse de forma motivada, conforme a lo previsto en el artículo 98.1 del RLPAP.

En ambos casos podrá procederse, bien a la adjudicación a la segunda oferta más ventajosa, bien a la declaración motivada de la subasta como desierta.

De conformidad con lo previsto en el artículo 113.3 de la LPAP, las enajenaciones de los bienes inmuebles o derechos sobre los mismos se formalizarán en escritura pública. El adjudicatario, una vez otorgada la escritura pública, deberá inscribirla en el Registro de la Propiedad y proceder al cambio de titular ante el Catastro.

En dicha escritura se podrá hacer constar, en su caso, que el inmueble se enajena como cuerpo cierto, con cuantas derechos, usos y cargas le sean inherentes y se entregan en el estado actual de conservación, y en las condiciones que se consigne, que se darán por conocidas y aceptadas por el adquirente, por lo que una vez realizada la adjudicación no se admitirán reclamaciones sobre superficie, estado o errores en la descripción.

Duodécima.- Consulta del expediente

Los interesados podrán examinar todos los antecedentes y documentos referentes al bien objeto de la subasta en la sede de Puertos del Estado o bien en la página Web del organismo. Igualmente, se podrán concertar visitas al inmueble, a través del teléfono de contacto de Puertos del Estado 91.524.16.54.

Decimotercera.- Gastos. Impuestos. Impuesto sobre el Valor Añadido

La totalidad de los gastos originados con motivo de las subastas, incluidos los de publicidad de la misma y los necesarios para formalizar la venta correrán a cargo del adjudicatario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.2 del RLPAP.

Los impuestos se abonarán según Ley.

Puertos del Estado tiene la condición de sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido. Por tanto, se aplicará la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en función de la comunicación que realice el adquirente a Puertos del Estado relativa al destino del edificio objeto de subasta.

Este pliego de condiciones, que sigue el pliego general de condiciones para la subasta pública al alza de bienes inmuebles propiedad de la Administración General del Estado, mediante presentación de ofertas en sobre cerrado (Orden HAP/1769/2013, de 13 de septiembre), fue aprobado por el Presidente con fecha 5 de diciembre de 2022.



ANEXO I

Modelo de oferta económica

-Inmueble para el que se hace la oferta: Parcela de uso terciario titularidad de Puertos del Estado

-Dirección: Avenida de la Industria, 5

-Municipio: Alcobendas

-Tipo o precio de salida: 

D./D^a:

Con D.N.I./ N.I.F.:

Y con domicilio en (localidad, calle y número y código postal):

Teléfono:

Actuando en nombre propio / de la Sociedad con N.I.F. y domicilio fiscal en (táchese lo que no proceda), enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adquisición del inmueble arriba mencionado, se comprometo a adquirirlo, con estricta sujeción a lo establecido en el pliego regulador, por la cantidad de euros (..... €), tributos excluidos. (expresar en letra y en número)

Fecha, firma y sello

(Lugar)...., ade de

ANEXO II

Modelo de aval

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca) N.I.F. con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en en la calle/plaza/avenida C.P..... y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarse en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento,

AVAL

A: (nombre y apellidos o razón social del avalado), con N.I.F., en virtud de lo dispuesto en el artículo 137.6 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, para responder de las obligaciones siguientes: poder tomar parte en la licitación del Inmueble siguiente

Inmueble para el que se hace la oferta: Parcela de uso terciario titularidad de Puertos del Estado

Dirección: Avenida de la Industria, 5

Municipio: Alcobendas

Tipo o precio de salida:

€

Ante: la Presidencia de Puertos del Estado, por importe de:

€) correspondiente al 5 % del tipo de licitación.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, de conformidad con el artículo 1.830 del código civil, de naturaleza irrevocable y ejecución automática y con compromiso de pago al primer requerimiento del Presidente de Puertos del Estado.

El presente aval estará en vigor hasta que el Sr. Presidente de Puertos del Estado autorice su cancelación o devolución de conformidad con lo previsto en la Ley de Contratos del Sector Público.

(lugar y fecha). (razón social de la Entidad) (firma de los Apoderados)

Bastanteo de poderes por la Abogacía del Estado.



ANEXO III

Modelo de declaración responsable del licitador

Subasta del inmueble _____

D _____, N.I.F.: _____, con domicilio en _____, actuando en nombre propio / como representante de la Empresa _____ con N.I.F. _____ y domicilio en _____ en mi condición de _____ acreditada en virtud de escritura pública de _____

DECLARO RESPONSABLEMENTE

Que no estoy incurso / que la citada empresa no está incurso (tachar lo que no proceda) en ninguna de las situaciones que indica la Cláusula Cuarta del Pliego de Condiciones que rige la subasta arriba indicada.

Y para que conste y surta efectos en el procedimiento de referencia, suscribo la presente declaración en _____, a _____ de _____

Firma y sello

ANEXO IV

Modelo de hoja que acompaña a presentación de documentación

(Sello Registro de Entrada)

-Nombre y apellidos / o razón social del ofertante:

-Oferta para la adquisición del inmueble propiedad de Puertos del Estado

- Descripción:.....

- Licitación:

- Fecha de celebración de la subasta:



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Registro de la Propiedad. Alcobendas

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



Fecha Emisión:
CINCO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS
Solicitante:
PUERTOS DEL ESTADO
Causa del interés legítimo:
SUBASTA PUBLICA

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: 57143 de ALCOBENDAS
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28134000322094

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcela de terreno situada en la Carretera de Fuencarral y la Avenida de la Industria, en término municipal de Alcobendas, con una superficie de cinco mil seiscientos diecisiete metros y veinte decímetros cuadrados, que linda: al Norte en línea recta quebrada de cuarenta y dos y cuarenta y cuatro metros con la Avenida de la Industria. Al sur en línea recta de setenta y ocho con diez metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Al este en línea curva de sesenta y tres metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Y al Oeste en línea recta de setenta y dos con veinte con parcela sita en carretera de Fuencarral número doce. Existe dentro de esta finca un EDIFICIO construido de dos mil seiscientos veinte metros cuadrados, que corresponden a un Centro Técnico de Señales Marítimas, distribuyéndose de la siguiente forma: Nave almacén con una superficie de novecientos sesenta metros cuadrados. Oficinas, laboratorios y cuarto de calderas, repartidos entre un sótano de sesenta metros cuadrados, una planta baja de ochocientos metros cuadrados.

OBSERVACIONES:

- De la inscripción 2ª de la finca objeto de esta nota resulta que, según Convenio Urbanístico suscrito el quince de junio de dos mil seis, entre el Ente Público Puertos del Estado y el Ayuntamiento de Alcobendas: "Primero.- La edificabilidad total de esta finca será de nueve mil ochocientos veinticuatro metros noventa y tres decímetros cuadrados. Segundo.- La Ordenanza de aplicación será la norma zonal 9.4 "Transformación" en la que se determina que la nueva ordenación para la finca de este número es: a. Norma Zonal cinco "Edificación para uso Terciario Especifico", grado veinte "Carretera de Fuencarral". b. Uso característico: Uso terciario. C. Edificabilidad: uno con veinticinco metros cuadrados/metros cuadrados. d. Retranqueo: franja de protección de viario a la carretera de Fuencarral y siete con cinco metros a resto de linderos. E. Ocupación máxima: cincuenta por ciento. F. Parcela mínima: tres mil metros. G. Altura: quince metros. Tercero.- Para la materialización de la referida edificación en la finca de este número, y antes de la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas, será necesario la redacción y aprobación de un estudio de detalle, a los efectos de determinar y reajustar las alineaciones oficiales del ramal directo de conexión de la Avenida de la Industria con la carretera de Fuencarral, que tiene previsto realizar el Ayuntamiento de Alcobendas, así como el señalamiento de las rasantes del terreno y la ordenación de volúmenes".

OBSERVACIONES:



La parcela en la que se ubica 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
PUERTOS DEL ESTADO	Q2867022B				
- 100% del pleno dominio, por títulos de agrupación, desafectación y descripción de resto, según las inscripciones 1ª y 2ª, obrantes al folio 138 del tomo 1076, libro 978, respectivamente.					

CARGAS

Alegada exención del acto o contrato a que se refiere la inscripción 1ª, queda afecta esta finca por cinco años contados desde el día veintinueve de mayo del año dos mil seis al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso procedan 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 CINCO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS 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, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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



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

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





Secretaría General
Puertos del Estado
MINISTERIO DE TRANSPORTES,
MOVILIDAD Y AGENDA
URBANA



En Madrid, a 3 de febrero de 2022

D. JOSE LUIS LOPEZ MARISCAL, con D.N.I. nº [REDACTED] actuando en nombre y representación de la mercantil LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L., con C.I.F. B-05375050 en calidad de apoderado de la citada sociedad, y en virtud de poder especial otorgado por el Consejo de Administración de la citada sociedad con fecha 1 de febrero de 2023, elevado a público con fecha 3 de febrero de 2023 ante el Notario de Madrid, D. José Luis López de Garayo y Gallardo y nº 375 de su protocolo y con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, c/ Villanueva nº 19 1º Izda., ante la SECRETARÍA GENERAL DE PUERTOS DEL ESTADO, MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA,

EXPONE

ÚNICO. - Que con fecha 1 de febrero de 2023 se ha realizado la apertura del sobre B "Proposición Económica" relativo a la subasta pública al alza, mediante el procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado, del inmueble urbano propiedad de Puertos del Estado situado en el término municipal de Alcobendas (Madrid) (expte. SUP/01/2022), constatando en dicho acto que la oferta de la mercantil que represento contiene la proposición económica más ventajosa, siendo por tanto notificada como adjudicataria provisional de la subasta.

Que, en virtud de lo expuesto en el anterior expositivo, y dentro del plazo previsto al efecto,

MANIFIESTA

La voluntad formal de la citada mercantil (LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.) por adquirir la condición de adjudicatario definitivo del inmueble objeto de la subasta citada (expte. SUP/01/2022), ratificando la proposición económica presentada, cumpliendo por la presente con el plazo establecido para la comunicación desde la fecha de adjudicación.

Y para que así conste, firma a los efectos oportunos,

Fdo.: JC





MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA



Madrid, 5 de diciembre de 2022

ASUNTO: *Aprobación del pliego de condiciones de la subasta pública al alza mediante procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado del INMUEBLE URBANO PROPIEDAD DE PUERTOS DEL ESTADO SITUADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID)*

Recibida la documentación siguiente:

Acuerdo de enajenación del Consejo Rector de 20 de diciembre de 2021.

Tasación del inmueble.

Nota simple del Registro de la propiedad nº 1 de Alcobendas de 5 de diciembre de 2022.

Resolución favorable de la Dirección General de Patrimonio del Estado de fecha 10 de noviembre de 2022.

y encontrándola conforme, ACUERDO, aprobar el pliego de condiciones de la subasta pública al alza mediante procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado del INMUEBLE URBANO PROPIEDAD DE PUERTOS DEL ESTADO SITUADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID).

EL PRESIDENTE
Álvaro Rodríguez Dapena

Firmado por RODRIGUEZ DAPENA ALVARO - DNI ***5290** el día 07/12/2022

V. Anuncios**B. Otros anuncios oficiales****MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**

38577 *Resolución de 5 de diciembre de 2022, del Organismo Público Puertos del Estado, por la que se convoca subasta pública para la enajenación de un bien inmueble propiedad de Puertos del Estado.*

Puertos del Estado, Organismo Público con domicilio social en la Avenida del Partenón 10, ha acordado la enajenación, mediante subasta pública al alza mediante el procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado del inmueble que se describe a continuación, cuyo pliego de condiciones podrá examinarse en la página web de Puertos del Estado:

Se celebrará subasta de la siguiente finca urbana:

FINCA URBANA NÚMERO 57.143: Parcela de terreno, sita en el término Municipal de Alcobendas, situada en la carretera de Fuencarral y la Avenida de la Industria con una superficie de CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE METROS Y VEINTE DECIMETROS CUADRADOS - 5.617,20 metros cuadrados.

LINDEROS: al Norte en línea recta quebrada de cuarenta y dos y cuarenta y cuatro metros con la Avenida de la Industria. Al sur en línea recta de setenta y ocho con diez metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Al este en línea curva de sesenta y tres metros con la porción de terreno segregada de esta finca que se cede al Ayuntamiento de Alcobendas para red viaria local y general. Y al Oeste en línea recta de setenta y dos con veinte con parcela sita en carretera de Fuencarral número doce.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcobendas número 1. Tomo 1.076, Libro 978, Folio 138 y Finca número 57143, Código registral único 28134000322094.

CARGAS: No existen cargas ni gravámenes registradas.

REFERENCIA CATASTRAL: 5473202VK4857N0001ZD.

CONDICIONES URBANÍSTICAS: La que se derive del planeamiento urbanístico a verificar por los interesados en el ayuntamiento.

NO PROCEDE APLAZAMIENTO DEL PAGO DEL PRECIO.

TIPO DE LICITACION: El tipo de licitación se [REDACTED] s.

IMPORTE DE LA GARANTÍA: [REDACTED] correspondiente al 5 % del tipo de licitación.

Las ofertas se formularán únicamente en sobre cerrado, de la manera establecida en la cláusula quinta del pliego de condiciones, y se presentarán en el Registro General de Puertos del Estado hasta las 14:00 horas del día 17 de enero de 2023. En caso de presentarse en otro de los registros previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, deberá remitirse al correo electrónico: contratacion@puertos.es, en la misma fecha de su presentación, justificante de Registro ante el que se ha presentado la documentación.

La apertura de las ofertas y celebración de la subasta tendrán lugar sede de Puertos del Estado, sita en Avenida del Partenón, 10 de Madrid, y comenzará a las 12:00 horas del día 1 de febrero de 2023.

Madrid, 5 de diciembre de 2022.- Presidente de Puertos del Estado, Álvaro Rodríguez Dapena.

ID: A220049959-1



MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA



Puertos del Estado

SECRETARÍA GENERAL

Madrid, 1 de febrero de 2023

LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L.

Estimados Señores:

Con fecha 1 de febrero de 2023, se ha procedido a la apertura del sobre B "Proposición Económica" relativo a la subasta pública al alza, mediante el procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado, del inmueble urbano propiedad de Puertos del Estado situado en el término municipal de Alcobendas (MADRID) (expte. SUB/01/2022). En dicho acto se ha constatado que su oferta contiene la proposición económica más ventajosa de todas las presentadas.

Habiéndose procedido a comprobar la conformidad a Derecho de la aludida oferta, se comunica su condición de adjudicatario provisional de la subasta, concediéndole un plazo de tres días hábiles para que manifieste su voluntad de adquirir la condición de adjudicatario definitivo del inmueble o ejercer el derecho de renuncia a la adquisición del mismo, en su caso.

La Secretaria de la Mesa de Contratación





MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

Puertos del Estado

PRESIDENCIA

Madrid, 6 de febrero de 2023

Referencia: SUB-01-2022

Adjudicación del INMUEBLE URBANO PROPIEDAD DE PUERTOS DEL ESTADO SITUADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID) MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA AL ALZA, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS EN SOBRE CERRADO.

A la vista del acta de la subasta, así como del contenido del Expediente, y del escrito de la mercantil LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L. de fecha 3 de febrero manifestando su voluntad de adquirir la condición de adjudicatario definitivo del inmueble y de conformidad con la legislación vigente,

ACUERDO

Adjudicar el INMUEBLE URBANO PROPIEDAD DE PUERTOS DEL ESTADO SITUADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID) a la entidad "LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L.", por un importe de [REDACTED] euros Excluidos

EL PRESIDENTE

Álvaro Rodríguez Dapena

Firmado por RODRIGUEZ DAPENA ALVARO - DNI ***5290** el dÃ-a 06/02/2023



MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA



Puertos del Estado

Madrid, 14 de febrero de 2023

LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L.

Estimados Señores:

Con fecha 6 de febrero de 2023, el Presidente de este Organismo Público ha resuelto adjudicar a esa entidad el INMUEBLE URBANO PROPIEDAD DE PUERTOS DEL ESTADO SITUADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID) el (Expte. SUB-01-2022), por importe máximo de [REDACTED] Tributos Excluidos.

Asimismo, se informa que, en el plazo de un mes desde la recepción de la presente notificación deberá completar el pago del precio del inmueble, previniéndole que, en el supuesto de que no atendiese las obligaciones que le corresponden, perderá el depósito constituido en concepto de garantía, sin perjuicio de la indemnización de las eventuales pérdidas que se hubiesen originado.

De igual modo se recuerda que no procederá el aplazamiento en el pago del precio.

En otro orden de cosas se indica que deberán abonar, con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública, de conformidad con lo previsto en la cláusula decimotercera del pliego regulador de la subasta, el importe correspondiente a la totalidad de los gastos originados con motivo de la subasta, incluidos los de publicidad de la misma. Concretamente, los relativos al anuncio en el Boletín Oficial del Estado y en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

A estos efectos, se adjunta al presente escrito copia de las tasas por publicación del anuncio en el BOE efectuada por Puertos del Estado y copia del documento de pago al BOCAM, sin perjuicio de que, una vez acreditado su pago, les remitamos las oportunas facturas.

Al importe reflejado en la autoliquidación del BOE ([REDACTED] €), deberán añadirle el IA correspondiente (21%), por lo que el total a abonar asciende a la cantidad de [REDACTED] €

Respecto del pago del anuncio en el BOCAM (370,06) deberán añadirle el IVA correspondiente (21 %), por lo que el total a abonar asciende a la cantidad de [REDACTED]

A continuación, les especificamos los números de cuenta donde pueden hacer efectivo el pago:

•BBVA

IBAN: ES [REDACTED]

•Banco Santander

IBAN: ES [REDACTED]

Por otro lado, se significa que dicha entidad mercantil asumirá los gastos necesarios para formalizar la venta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.2 del RLPAP. En este sentido les rogamos nos indiquen, a la mayor brevedad la notaría designada por ustedes para la elevación a escritura pública de la compraventa.

Por último, deberán poner en conocimiento de este organismo público los datos solicitados en el párrafo tercero de la cláusula decimotercera del pliego regulador de la subasta en relación con la normativa reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

La secretaria de la mesa de contratación





Banco Santander, S.A.

JUSTIFICANTE DE EMISIÓN DE TRASPASOS Y TRANSFERENCIAS

Siguiendo sus Instrucciones, le comunicamos que con cargo a la cuenta identificada en el IBAN DEL ORDENANTE se ha procedido a realizar la siguiente operación.

FECHA: 13/03/2023 1:32:32 PM
FECHA VALOR: 13/03/2023
SUCURSAL: 0049 1864
EMITIDA EN: 0049 1864

ORDENANTE:
NOMBRE: LOPEZ REAL INVERSIONES 2021SL

BENEFICIARIO:
NOMBRE: PUERTOS DEL ESTADO

PARA ABONAR EN
BANCO: BANCO SANTANDER, S.A.
DOMICILIO:
PROVINCIA:
PAIS:

IMPORTE DEL PAGO : MONEDA EUR

NOMINAL: 7332800.00 COMISION: 0.000%
IMPORTE DE COMISIÓN: 30.00 MINIMO: 0.00
IMPORTE COMISION DE URGENCIA: 0.00
CORREO: 0.00 OTROS GASTOS: 0.00
CAMBIO APLICADO: 1.00 IMPORTE TOTAL ADEUDADO:
EUR

TIPO DE GASTO: COMPARTIDOS

BANCO SANTANDER S.A.

Justificante para el cliente



Banco Santander, S.A. Domicilio social: Paseo de Pereda, 9-12, 39004 Santander - R.M. de Cantabria, Hoja 288, Folio 64, Libro 5.º de Sociedades, Insc. 1.º, NIF A-39000013



Puertos del Estado

Puertos del Estado
Avda. del Partenón, 10
28042 Madrid
CIF N°: ES Q2867022B

LOPEZ REAL INVERSIONES 2021, S.L.
C/ Alcalá, 87, 3º Izda
CIF: B05375050
28009 MADRID

Madrid, 13 de Marzo de 2023

FACTURA N° 23013

Serie: VDO

CONCEPTO	IMPORTE
FINCA URBANA NÚMERO 51.143: Parcela de terreno sita en término Municipal de ALCOBENDAS, situada en la Carretera de Fuencarral y la Avenida de la Industria. REFERENCIA CATASTRAL: 5473202VK4857N0001ZD	[REDACTED]
Base imponible IVA 21 %	[REDACTED]
TOTAL FACTURA EUROS	[REDACTED]

FECHA VTO. 13/03/2023

Forma de pago mediante transferencia bancaria vis Banco de España a la cuenta siguiente :





Certificado de Titularidad

Banco Santander S.A. acredita la titularidad de la siguiente cuenta corriente / de ahorro a la fecha indicada:



Titulares:
PUERTOS DEL ESTADO (Q2867022B)

MADRID, a 06 de septiembre de 2022

Banco Santander S.A.

Este documento ha sido generado en formato digital y se ha firmado electrónicamente. Si está consultando una copia impresa del certificado, puede comprobar su autenticidad contrastándolo con la versión digital del mismo.

ES COPIA SIMPLE



A-2 INFORMACIÓN SUBASTA PÚBLICA

CIRCULAR

Nº 40-2022
13/12/2022

DPTO. JURÍDICO



ENAJENACIÓN, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA AL ALZA, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS EN SOBRES CERRADOS, DEL INMUEBLE URBANO PROPIEDAD DE PUERTOS DEL ESTADO SITUADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID)

Estimado asociado:

En el Boletín Oficial del Estado nº 296 de 10 de diciembre de 2022 se ha publicado la RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2022, del Organismo Público Puertos del Estado, por la que se convoca subasta pública para la enajenación de la siguiente finca urbana propiedad de Puertos del Estado: FINCA URBANA NÚMERO 57.143: Parcela de terreno, sita en el término Municipal de Alcobendas, situada en la carretera de Fuencarral y la Avenida de la Industria con una superficie de CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE METROS Y VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS - 5.617,20 metros cuadrados.

Descripción: FINCA URBANA NÚMERO 57.143: Parcela de terreno, sita en el término Municipal de Alcobendas, situada en la carretera de Fuencarral y la Avenida de la Industria con una superficie de CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE METROS Y VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS - 5.617,20 metros cuadrados.

Existe dentro de esta finca un Edificio construido de dos mil seiscientos veinte metros cuadrados, que corresponden a un Centro Técnico de Señales Marítimas, distribuyéndose de la siguiente forma: Nave almacén con una superficie de novecientos sesenta metros cuadrados. Oficinas, laboratorios y cuarto de calderas, repartidos entre un sótano de sesenta metros cuadrados, una planta baja de ochocientos metros cuadrados.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcobendas número 1. Tomo 1.076, Libro 978, Folio 138 y Finca número 57143, Código registral único 28134000322094. REFERENCIA CATASTRAL: 5473202VK4857N0001ZD.

Datos Urbanísticos: La que se derive del planeamiento urbanístico a verificar por los interesados en el propio Ayuntamiento.

No obstante de la nota simple de la finca que se adjunta al pliego de condiciones se desprenden los siguientes datos

Calificación: Edificación para uso terciario específico

Edificabilidad máxima: Nueve mil ochocientos veinticuatro metros noventa y tres decímetros cuadrados. **9.824,93 m²**

Para la materialización de edificación y antes de la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas, será necesario la redacción y aprobación de un estudio de detalle.

Contrato: Patrimonial

Forma de Adjudicación: Procedimiento: Abierto

Tramitación: Ordinaria

Web de la Licitación: <https://www.puertos.es/es-es>

Importe: El tipo de licitación será de **3.038.687 euros**

Los impuestos se abonarán según Ley.

Puertos del Estado tiene la condición de sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido. Por tanto, se aplicará la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en función de la comunicación que realice el adquirente a Puertos del Estado relativa al destino del edificio objeto de subasta.

Organismo: Puertos del Estado

Fecha Límite Presentación de ofertas: El plazo para la presentación de ofertas será **hasta el día 17 de enero de 2023 a las 14:00 horas.**

Información expediente:

Los interesados podrán examinar todos los antecedentes y documentos referentes al bien objeto de la subasta en la sede de Puertos del Estado o bien en la página Web del organismo.

Igualmente, se podrán concertar visitas al inmueble, a través del teléfono de contacto de Puertos del Estado 91.524.16.54

Información Presentación:

La documentación se presentará en el registro de Puertos del Estado sito en Avenida del Partenón, 10 4ª planta.

En caso de presentarse en otro de los registros previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, deberá remitirse, en la misma fecha de su presentación, un correo electrónico que incluya el justificante de presentación en el registro ante el que se ha presentado la documentación, que se enviará a la siguiente dirección: contratacion@puertos.es

Apertura de las ofertas:

La Mesa de subasta, en acto público, que se celebrará transcurridos 10 días hábiles desde la conclusión del plazo de admisión de posturas, en la sede de Puertos de Estado, procederá a la apertura de las ofertas recibidas, contenidas en el sobre B presentado por cada licitador, y declarará mejor rematante al licitador que haya formulado la postura más elevada.

Si existiera un empate entre las mejores ofertas, se decidirá en el acto si estuvieran los licitadores presentes, abriéndose una puja al alza y adjudicándose provisionalmente el bien al que presentara una oferta económica más elevada.

Si alguno de los licitadores con oferta igualada no estuviera presente, la adjudicación recaerá sobre el que primero hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha y hora de entrada en alguno de los registros señalados en la convocatoria. Del resultado de las actuaciones indicadas se levantará acta.

Se acompaña el Pliego de Condiciones de la subasta

Un cordial saludo

DANIEL CUERVO IGLESIAS
DIRECTOR GENERAL



A-3 INFORME AYUNTAMIENTO

Informe urbanístico de parcela

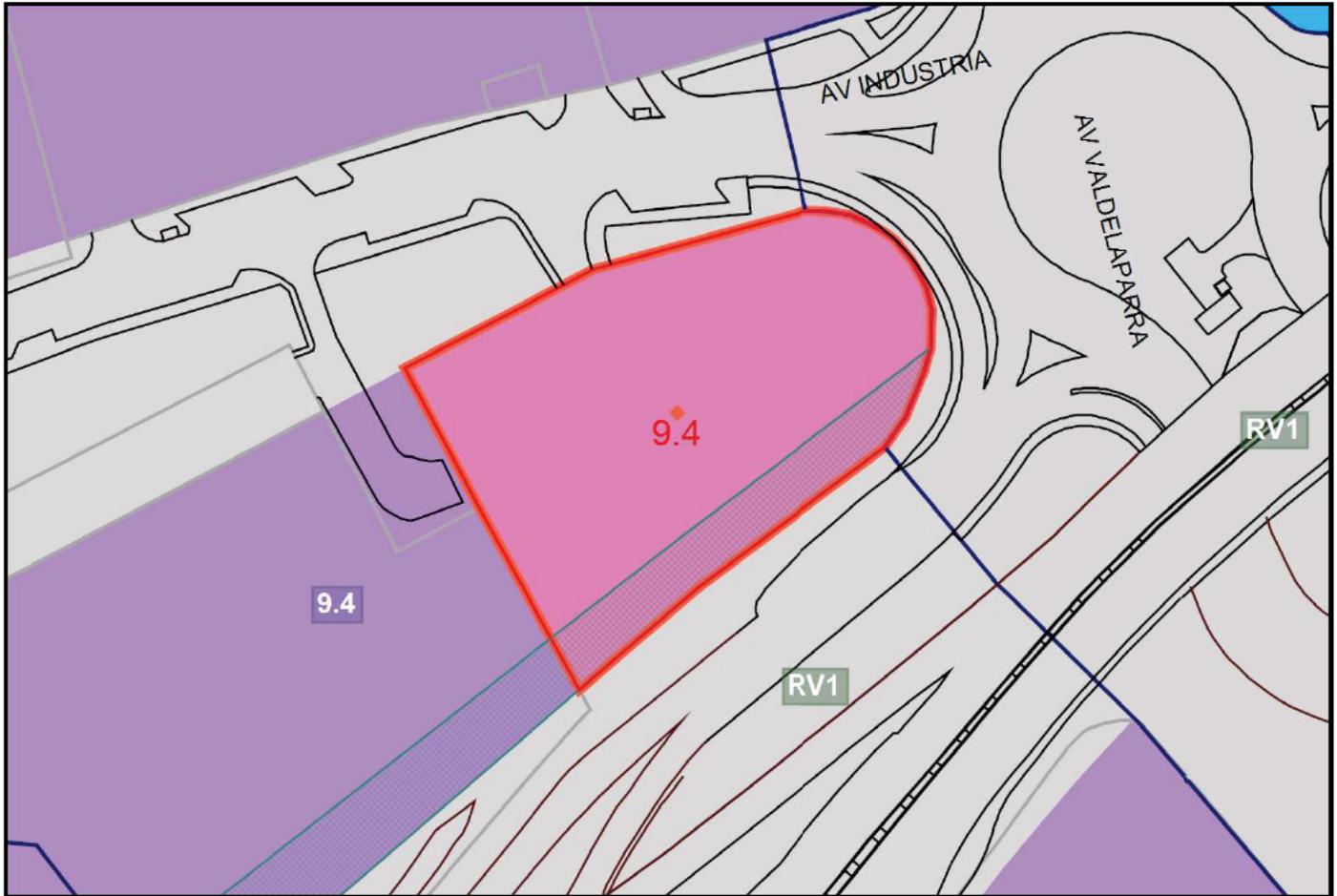
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2009 - Fecha de publicación: 23/07/2009

Con fecha 23 de julio de 2009, se ha publicado 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 hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 9 de julio de 2009, por el que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

DATOS GENERALES DE LA PARCELA

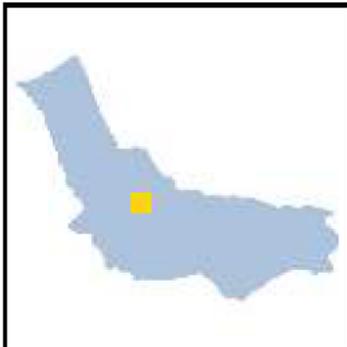
Dirección principal:	AV INDUSTRIA, 0005
Referencia catastral:	5473202VK4857N
Superficie gráfica (m²):	5.634,79

REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



1 : 2000

Mapa de localización



Componentes



Fotografía



RESUMEN GENERAL DE DATOS URBANÍSTICOS

Régimen urbanístico	Descripción	Ocupación (%)	Superficie (m ²)	Componentes
Clasificaciones				
	SU - SUELO URBANO	99,95	5.632,15	A
Calificaciones				
	9.4 - TRANSFORMACIÓN. GRADO 4	99,95	5.632,15	A
Condiciones de edificación				
	9.4 - Parcela	99,95	5.632,15	A
Protecciones de sistemas				
	PR-V - PROTECCIÓN DE VIARIO	16,01	902,25	No aplica

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PARCELA

CLASIFICACIONES

● SU - SUELO URBANO

Parámetros	Valores	Observaciones
Descripción	SUELO URBANO	
Tipo de Suelo	SU SUELO URBANO	
Referencia bibliográfica	Capítulo 14º de las NORMAS URBANISTICAS del PGOU 2009	

CALIFICACIONES

● 9.4 - TRANSFORMACIÓN. GRADO 4

Parámetros	Valores	Observaciones
Descripción	TRANSFORMACIÓN. GRADO 4	NORMA ZONAL 9. TRANSFORMACION
Subnombre	CARRETERA DE FUENCARRAL I	
Tipo de Calificación	ZN ZONA	La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.20. Carretera de Fuencarral. Mientras no se produzca la transformación de la totalidad de las edificaciones existentes se regulará por la Norma Zonal 6.1.
Tipo de Ordenación	AI AISLADA	Las áreas y edificios afectados no se consideran fuera de ordenación.
Uso característico	I Industrial	Se posibilitará el cambio del uso actual al uso Terciario
Referencia bibliográfica	Art. 14.9. de las Normas Urbanísticas del Plan General	
Normativa	https://mapa.alcobendas.org/urbanismonormativa/Plan General/fichas sectores/NORMA ZONAL 9 ORD TRANSFORMACION/9.4 CARRETERA DE FUENCARRAL I.pdf	

Usos

Clases de usos	Situaciones y Categorías admitidas	Plazas de aparcamiento
USOS NORMA ZONAL 6.1		

USO INDUSTRIAL	En cada parcela el uso industrial será el uso pormenorizado predominante, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Dentro de este 50% mínimo, se podrán disponer los usos permitidos asociados al industrial (clase B comercial y Clase C Oficinas) de acuerdo a los porcentajes fijados en el apartado de usos permitidos, y sin superar el porcentaje del 50% de la superficie edificable que corresponderá al uso industrial. No obstante se admite como uso característico en edificio exclusivo el Comercial (grupo B2. Estaciones de Servicio), así como el Dotacional Clase C (Red de Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes), en todos sus tipos y situaciones.	
Industrial. Clase A. Industria artesana, ind. pequeña o taller.	En áreas industriales (Situación 5ª). Sin limitación	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Industrial. Clase B. Taller del automóvil.	En áreas industriales (Situación 5ª). Sin limitación	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Industrial. Clase C. Almacenaje.	En áreas industriales (Situación 5ª). Sin limitación	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Industrial. Clase D. Industria ligera o media	En áreas industriales (Situación 5ª). Sin limitación	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Industrial. Clase E. Servicios Empresariales	En áreas industriales (Situación 5ª). Sin limitación	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Terciario. Clase B. Comercial. B2 Estaciones de servicio	En edificio exclusivo (situación 1ª)	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Residencial. Clase A. Vivienda	Vivienda en edificación unifamiliar (Categoría 1ª), 1 vivienda por establecimiento industrial destinada exclusivamente a conserjes, vigilantes o porteros.	1 plaza
Terciario. Clase B1 comercio en general, asociado al uso característico.	En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), inferior al 30% de la superficie edificable (Categoría 2ª).	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Terciario. Clase B1 comercio en general, no asociado al uso característico.	En edificio exclusivo (Situación 1ª), inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m2 por local. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m2 por local.	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Terciario. Clase C. Oficinas, asociado al uso característico.	En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), inferior al 50% de la superficie edificable (Categoría 3ª).	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Terciario. Clase C. Oficinas, no asociado al uso característico.	En edificio exclusivo (Situación 1ª), inferior al 50% de la superficie edificable y hasta 1000 m2 por local. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), inferior al 50% de la superficie edificable y hasta 1000 m2 por local.	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Terciario. Clase D2. Bares y restaurantes.	En edificio exclusivo (Situación 1ª), inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m2 por local. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m2 por local.	1 plaza por cada 50 m2 edificables, exigible para locales de superficie superior a 500 m2
Dotacional. Clase A-2. Equipamiento cultural.	En edificio exclusivo (Situación 1ª) inferior al 25% de la superficie edificable. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª). Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.	1 plaza por cada 200 m2 edificables y por cada 5 usuarios.
Dotacional. Clase A-3. Equipamiento docente.	En edificio exclusivo (Situación 1ª) inferior al 25% de la superficie edificable. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª). Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.	1 plaza por cada 100 m2 edificables. En Enseñanza Superior o Universitaria 25 plazas por cada 100 m2 de aulas.
Dotacional. Clase A-4. Equipamiento administrativo	En edificio exclusivo (Situación 1ª) inferior al 25% de la superficie edificable. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª). Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Dotacional. Clase A-5. Equipamiento sanitario.	En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), inferior al 25% de la superficie edificable	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Dotacional Clase A-6. Equipamiento Asistencial	Sin hospitalización. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), inferior al 50% de la superficie edificable	1 plaza por cada 100 m2 edificables
Dotacional. Clase A-9. Equipamiento deportivo.	En edificio exclusivo (situación 1ª) inferior al 50% de la superficie edificable. En edificio compartido con otros (Situación 2ª), inferior al 50% de la superficie edificable. Situación 4ª. Al aire libre.	1 plaza por cada 25 espectadores más 1 plaza por cada 10 practicantes.
Dotacional. Clase B. Equipamientos, Zonas Verdes y espacios libres	Todas las situaciones.	
Dotacional. Clase C. Infraestructuras de transportes y comunicaciones.	Todas las situaciones.	
Dotacional. Clase D. Servicios Urbanos e Infraestructurales.	Todas las situaciones.	
Dotacional. Clase E. Servicios públicos	Todas las situaciones.	
Terciario Clase B(Comercial no asociado) y Clase C (Oficinas no asociados), Clase D-2 y Dotacional	No superarán en su conjunto el porcentaje del 50% de la superficie máxima construida en la parcela.	
Usos prohibidos.	Los no permitidos.	
USOS ALTERNATIVOS	Se admiten los siguientes usos alternativos que podrán sustituir al uso característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela.	

Dotacional. Clase A-9, Equipamiento deportivo.	En edificio exclusivo (situación 1ª). En edificio compartido con otros (Situación 2ª) Al aire libre. (Situación 4ª)	1 plaza por cada 25 espectadores más 1 plaza por cada 10 practicantes.
USOS NUEVA ORDENACION: NORMA ZONAL 5,20		
Terciario. Clase A. Hotelero.	En edificio exclusivo (Situación 1ª).Sin limitación de superficie. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), sin límite (Categoría 4ª).	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Terciario. Clase B1 comercio en general	En edificio exclusivo (Situación 1ª).Sin limitación de superficie. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), sin límite (Categoría 4ª).	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Terciario. Clase B. Comercial. B2 Estaciones de servicio	En edificio exclusivo (Situación 1ª).Sin limitación de superficie. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), sin límite (Categoría 4ª).	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Terciario. Clase C. Oficinas.	En edificio exclusivo (Situación 1ª).Sin limitación de superficie. En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), sin límite (Categoría 4ª).	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Terciario. Clase D2. Bares y restaurantes.	En edificio exclusivo (Situación 1ª), sin limitaciones de superficie (Categoría 3ª). En edificio compartido con otros usos (Situación 2ª), sin límite (Categoría 4ª). Al aire libre (Situación 4ª).	1 plaza por cada 50 m2 edificables. Se exige para locales de sup. superior a 500 m2
Residencial. Clase A. Vivienda	Una como máximo por establecimiento terciario, destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros	1 plaza
Dotacional. Clase A-2, Equipamiento cultural.	En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª), inferior al 50% de la superficie edificable	1 plaza por cada 200 m2 edificables y por cada 5 usuarios.
Dotacional. Clase A-3, Equipamiento docente.	En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª), inferior al 50% de la superficie edificable	1 plaza por cada 100 m2 edificables.En Enseñanza Superior o Universitaria 25 plazas por cada 100 m2 de aulas.
Dotacional. Clase A-4. Equipamiento administrativo.	En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª), inferior al 50% de la superficie edificable	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Dotacional. Clase A-5. Equipamiento sanitario.	En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª), inferior al 50% de la superficie edificable	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Dotacional. Clase A-6. Equipamiento asistencial	En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda (Situación 2ª), inferior al 50% de la superficie edificable	1 plaza por cada 100 m2 edificables
Dotacional. Clase A-9, Equipamiento deportivo.	Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable. Situación 4ª. Al aire libre.	1 plaza por cada 25 espectadores más 1 plaza por cada 10 practicantes.
Dotacional. Clase B. Equipamientos, Zonas Verdes y espacios libres	Todas las situaciones.	
Dotacional. Clase C. Infraestructuras de transportes y comunicaciones.	Todas las situaciones.	
Dotacional. Clase D. Servicios Urbanos e infraestructurales.	Todas las situaciones.	
Dotacional. Clase E. Servicios públicos	Todas las situaciones.	
Industrial. Clase A. Industria artesana, ind. pequeña o taller.	En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable, sin limitación de potencia y superficie por local.	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Industrial. Clase B. Taller del automóvil.	En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable, sin limitación de potencia y superficie por local.	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Industrial. Clase C. Almacenaje.	Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable	1 plaza por cada 50 m2 edificables
Usos prohibidos.	Los no permitidos.	

Condiciones estéticas

Tipo de elemento	Descripción
Cerramiento de parcelas	Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

Características de aprovechamiento

Uso: PER Permitidos

Parámetros de Zona

Parámetros	Valores	Observaciones
------------	---------	---------------

Parcela Mínima		No se establece. 3.000 m ² a efectos de parcelaciones, segregaciones.
Frente de parcela mínimo		50 m a la carretera de Fuencarral para parcelaciones, segregaciones. Inscribir círculo de 50 metros de diámetro
Edificabilidad Máxima	1.25 m ² t / m ² s	(1,25) mientras no se produzca la renovación zonal 6.1. La edificabilidad se calcula sobre la porción de parcela que no se encuentra afectada por la protección de viario
Ocupación máxima en PB	50 %	(50) mientras no se produzca la renovación zonal 6.1
Altura Reguladora	15 m	(15) mientras no se produzca la renovación zonal 6.1
Separación a linderos Fondo	7.5 m	(4) mientras no se produzca la renovación zonal 6.1. Si la franja de protección de carretera afecta en más del 50% la superficie de la parcela se aplicará los retranqueos establecidos por la norma zonal 6.1
Separación a linderos Frente	7.5 m	(10) mientras no se produzca la renovación zonal 6.1. Línea definida por la franja de protección de carretera de Fuencarral y zona libre de edificación señalada en planos 5
Separación a linderos Laterales	7.5 m	(3) mientras no se produzca la renovación zonal 6.1. Si la franja de protección de carretera afecta en más del 50% la superficie de la parcela se aplicará los retranqueos establecidos por la norma zonal 6.1
Otras condiciones		No se permitirá la implantación de nuevas instalaciones industriales en parcelas donde cese por completo la actividad industrial. En parcelas donde exista actividad industrial se permitirán nuevas implantaciones, obras de mejora y de ampliación

Parámetros de Condiciones de edificación

PE9.4[1] - Parcela

Parámetros	Valores	Observaciones
Edificabilidad Máxima	9824,93 m ²	
Otras condiciones		Requisito previo a la correspondiente licencia urbanística la redacción y aprobación de un ESTUDIO DE DETALLE

PROTECCIÓN DE SISTEMAS

● PR-V - PROTECCIÓN DE VIARIO

Parámetros	Valores	Observaciones
Descripción	PROTECCIÓN DE VIARIO	
Tipo de Sistema	SV SISTEMA VIARIO	
Tipo de Protección	PE PERMANENTE	No se permite el desarrollo de ninguna actividad reglada por licencia de apertura, excepto puestos de socorro. Sólo podrán autorizarse: pavimentación para acceso y aparcamiento, ajardinamiento y cerramientos.
Limitaciones		La superficie de parcela afectada no contabiliza a efectos de edificabilidad.



A-4 CONVENIO EJECUCIÓN PLANEAMIENTO



APROBADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN

DEL 20 JUN. 2006



Ayuntamiento de **ALCOBENDAS**

-Costa de 33 paginas-

DILIGENCIA- Concuerda fielmente con el original

27 FEB 2008

Alcobendas, a

LA OFICIALA MAYOR
(Art. 2, g RD 1732/94 de 29 de Julio
BOE nº 180 de 9 de Agosto)

Ayuntamiento de
ALCOBENDAS
Secretaría

CONVENIO DE EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO ENTRE EL ENTE PÚBLICO PUERTOS DEL ESTADO Y EL AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS.

Madrid, a 15 de junio de 2006.

REUNIDOS.

De una parte, **DON JOSÉ CABALLERO DOMÍNGUEZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcobendas, asistido por el Secretario General de este Ayuntamiento, **D. MARCO ANTONIO PEÑA RUIZ-BRAVO**.

Y de otra parte, **DON MARIANO NAVAS GUTIÉRREZ**, Presidente del Ente Público Puertos del Estado, nombrado mediante Real Decreto 1233/2004, de 14 de mayo, publicado en el Boletín Oficial del Estado núm. 118, el 15 de mayo de 2004.

INTERVIENEN.

DON JOSÉ CABALLERO DOMÍNGUEZ, en nombre y representación del Ayuntamiento de Alcobendas, en su condición de Alcalde-Presidente del mismo, en virtud del artículo 21,1 b) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

DON MARCO ANTONIO PEÑA RUIZ-BRAVO, en su condición de Secretario General de la Corporación, como asesor legal y fedatario de la misma, en virtud de lo dispuesto en los artículos 162.1 b) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales urgentes en materia de Régimen Local y 2. h) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, que regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de carácter nacional, dando fe de este acto.





APROBADA POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN

Ayuntamiento de ALCOBENDAS



DEL

20 JUN. 2006

Fdo.: **DON MARIANO NAVAS GUTIÉRREZ**, en nombre y representación del Ente Público Puertos del Estado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29. 2 a) de la 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Las partes intervinientes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente CONVENIO, y a tal efecto:

EXPONEN:

I.- Que el Ministerio de Obras Públicas, Medio Ambiente, y Urbanismo, es titular, como bienes de dominio público, de dos parcelas en el municipio de Alcobendas destinadas a almacén de señales marítimas, desde tiempo inmemorial, que en la actualidad, tras varias operaciones urbanísticas, como fueron; la rectificación de linderos efectuada el 29 de noviembre de 1987, el Proyecto de Reparcelación Económica y Normalización de fincas del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) núm. 5 de la Zona Industrial llevado a cabo por el Ayuntamiento de Alcobendas en el año 1987, y la construcción por la Comunidad de Madrid, el 23 de marzo de 1993, de la "Variante de la M-616, Tramo: El Goloso-Alcobendas", pasaron a tener la siguiente descripción y superficie:

*"URBANA en el término de Alcobendas. Subparcela A situada en la Carretera de Fuencarral número diez. **Tiene una superficie según título de siete mil doscientos dos metros y veinte decímetros cuadrados**, de los cuales dos mil seiscientos veinte metros cuadrados están contruidos y corresponden a un Centro Técnico de Señales Marítimas que se distribuye de la siguiente forma: Nave almacén con una superficie de novecientos sesenta*



APROBADA POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN

DEL

20 JUN. 2006

Ayuntamiento de ALCOBENDAS



Fdo

[REDACTED] metros cuadrados. Oficinas, laboratorios y cuatro calderas, repartidos entre un sótano de sesenta metros cuadrados; una planta baja de ochocientos metros cuadrados. Linda al Norte, con Av. de la Industria; Sur, con Carretera de Fuencarral; Este, vía pública, y Oeste, con Avenida de la Industria siete, y carretera de Fuencarral doce. Referencia Catastral: 5473202-VK4857N-0001ZD.

Urbana en término de Alcobendas. Subparcela B situada en la Avenida de la Industria siete. Tiene una **superficie según título de dos mil seiscientos diecinueve metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados**. Linda: al Norte, con la Avenida de la Industria; al Sur, con la carretera de Fuencarral, doce, Este, con carretera de de Fuencarral diez y al Oeste, Avenida de la industria siete. Referencia Catastral: 5473222-VK4857S-0001OD."

II.- Que el 27 de febrero de 1997, el presidente del Ente Público de Puertos del Estado, instó la inscripción en el Registro de la Propiedad de Alcobendas de las parcelas catastrales 5473202 y 5473222 antes descritas, emitiendo certificación de dominio de las mismas, acompañando su descripción, superficie y linderos, según levantamiento topográfico, y documentos acreditativos de la propiedad de Puertos del Estado.

III.- Que el 17 de noviembre de 1997, se produjo la inscripción de las dos parcelas referidas en el Registro de la Propiedad número 1 de Alcobendas, en el tomo 843, libro 745, folios 39 y 40, números registrales 43.846 y 43.848 (se acompañan notas simples del Registro de la Propiedad como **documentos 1 y**



DEL

20 JUN. 2006

Fdo.:

IV.- Que el Consejo Rector del Ente Público Puertos del Estado, el 27 de octubre de 1998, acordó declarar la innecesariedad de las parcelas registrales núms. 43.846 y 43.848, procediéndose, a su vez, a su desafectación como bienes demaniales, mediante Orden de 19 de abril de 1999, dictada por el Ministro de Fomento (se acompaña el acuerdo de desafectación y declaración de innecesariedad como **documentos núms. 3 y 4**).

V.- Que en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas vigente de 1999, las parcelas de titularidad del Ente Público Puertos del Estado, están clasificadas según el plano 5 de Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano Red viaria, alineaciones y rasantes, como **suelo urbano**, estableciéndose, para cada una de las parcelas objeto del presente documento, la siguiente ordenación urbanística:

A) Finca registral núm. 43.846 (edificio de señales marítimas):

- Denominación de ámbito "Carretera de Fuencarral I".
- Norma zonal de aplicación 9.4-Transformación, y 5.20 para la ordenación.
- Aprovechamiento lucrativo: $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Condiciones de Transformación: en tanto no se produzca la transformación de la totalidad de las edificaciones existentes en la parcela (nueva construcción), se regulará por la norma zonal 6.1.
- Uso característico: Uso terciario.

B) Finca registral núm. 43.848 (sin edificar):

- Norma Zonal: 6, grado 1º, relativa al uso industrial continuo.
- Aprovechamiento lucrativo: $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Uso característico: Uso Industrial.



DEL

20 JUN. 2006

Fdo.

Asimismo, en el plano 5 de Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano Red viaria, alineaciones y rasantes, se delimitan las alineaciones oficiales de las parcelas de las que es titular Puertos del Estado, estableciéndose:

- A) Que gran parte de la superficie de la parcela sin edificar, finca registral núm. 43.848, está destinada a red viaria local, como es la calle de la Industria, y
- B) Que una parte de la parcela donde está edificado el almacén de señales marítimas, finca registral núm. 43.846, está afecta a tanto a la red viaria local, como a la red viaria del sistema general que conforma la carretera de Fuencarral.

VI.- Que, ni en el las normas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, ni en el plano 6 de Régimen y Gestión del Suelo Urbano, se prevé el sistema o forma de obtención de las referidas superficies de las fincas de Puertos del Estado, afectas tanto a red viaria local como a la red viaria generales.

VII.- Que el 17 de abril de 2006, el Ente Público Puertos del Estado, agrupo mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios número de protocolo 1.518, las dos parcelas de su propiedad antes citadas, las números 43.846 y 43.848 (se adjunta la escritura pública como **documento núm. 5**), pasando a tener la siguiente descripción:

"Urbana. En el término municipal de Alcobendas, situada en la carretera de Fuencarral y la Avenida de la Industria, con una superficie de NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN METROS Y OCHENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (9.821,84 m²), existiendo dentro de la misma un edificio construido DE DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (2.620 m²)



APROBADA POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN

Ayuntamiento de ALCOBENDAS



DEL

20 JUN. 2006

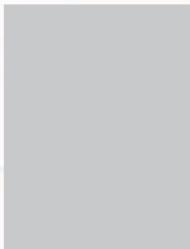
Fdo.: M

que corresponden a un Centro Técnico de Señales Marítimas, distribuyéndose de la siguiente forma: Nave almacén con una superficie de novecientos sesenta metros cuadrados. Oficinas, laboratorios y cuatro calderas, repartidos entre un sótano de sesenta metros cuadrados; una planta baja de ochocientos metros cuadrados. Linda:

- Al Norte: con la Avda. de la Industria.
- Al Sur, con la Carretera de Fuencarral núm. 12
- Al Este con la vía pública.
- Al Oeste, con la Avda. de la industria núm. 7A y con la Carretera de Fuencarral núm. 12.

VIII.- Que, por un lado, el Ayuntamiento de Alcobendas está interesado en ejecutar las superficies de las parcelas de titularidad del Ente Público Puertos del Estado afectas, según el PGOU de Alcobendas, a redes viarias locales y redes viarias generales, con el reajuste que sea necesario de la alineación oficial, con el fin de realizar un ramal directo que conecte la Avda de la Industria con la Carretera de Fuencarral, y por otro lado, Puertos del Estado pretende ceder y segregar de la parcela agrupada la superficie afectada a redes viarias locales y generales, es decir, **CUATRO MIL DOSCIENTOS CUATRO METROS Y SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (4.204,64 m²)** a cambio de que se le reconozca en el resto de finca que quede tras las cesiones, la edificabilidad propia de la parcela "resto matriz"; más la edificabilidad correspondiente a las parcelas que se ceden.

IX.- Que habiendo llegado las partes a un acuerdo por medio del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN lo llevan a efecto de conformidad con la ley, y las siguientes,





APROBADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN



DEL 20 JUN. 2006



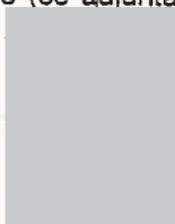
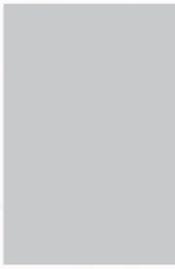
ESTIPULACIONES.

Primera.- El Ente Público Puertos del Estado, SEGREGA Y CEDE de los **NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN METROS Y OCHENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (9.821,84 m²)** que conforma la agrupación de las parcelas registrales núms. 43.846 y 43.848, al Ayuntamiento de Alcobendas, lo siguiente:

a) Una porción de terreno de la parcela agrupada de **DOS MIL OCHOCIENTOS CINCO METROS Y VEINTIDOS DECÍMETROS CUADRADOS (2.805,22 m²)**, afecta, según el PGOU de Alcobendas vigente, a red viaria local, quedando con los siguientes linderos (se adjunta plano como **documento núm. 6**):

- Al Norte; en línea irregular de 204,60 metros con la Avda de la Industria
- Al Sur; en línea recta de 202,10 metros con la parcela sita en la Carretera de Fuencarral nº12 y con la parcela resto de cesión.
- Al Oeste; en línea recta de 17,85 metros con la parcela sita en la Avda de la Industria 7B.

b) Una porción de terreno de la parcela agrupada de **MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS Y CUARENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (1.399,42 m²)**, afecta, según el PGOU de Alcobendas vigente, a red viaria local y general, quedando con los siguientes linderos (se adjunta plano como **documento núm. 6**):





APROBADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN

Ayuntamiento de ALCOBENDAS



DEL

20 JUN. 2006

Fdo.:

Al Norte; en línea recta de 15 metros con la Avda de la Industria.

- Al Sur; en línea recta quebrada de 77 y 10 metros con la carretera de Fuencarral
- Al Este; en línea curva de 71,94 metros con vía pública y Carretera de Fuencarral
- Al Oeste; en línea recta de 78,10 y curva de 63 metros con la parcela resto de la cesión.

Por tanto, la superficie y linderos de la parcela resto que mantiene en propiedad el Ente Público Puertos del Estado, que resulta de las cesiones y segregaciones antes referidas a favor del Ayuntamiento de Alcobendas, es la siguiente:

Parcela de terreno, sita en el término municipal de Alcobendas, con una superficie de **CINCO MIL SESICIENTOS DIECISIETE METROS Y VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS (5.617,20 m²)**, que Linda:

- Al Norte; en línea recta quebrada de 42 y 44 metros con la Avda de la Industria.
- Al Sur; en línea recta de 78,10 metros con la porción de terreno que se cede (descrita en b)
- Al Este; en línea curva de 63 metros con la porción de terreno que se cede (descrita en b)
- Al Oeste; en línea recta de 72,20 con parcela sita en carretera de Fuencarral nº 12

Segunda.- El Ayuntamiento de Alcobendas, por su parte, reconoce que la edificabilidad de la parcela resto antes descrita, que no se cede al Ayuntamiento de Alcobendas, será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad de **1,25 m²/m²** fijado en la norma zonal 9.4 "Transformación", por:

20 JUN. 2006



a)

En primer lugar, por la superficie de la parcela agrupada -descrita en el expositivo VII del presente convenio- regulada por la norma zonal 9.4 "transformación", que no se encuentre afectada por la calificación de protección de carreteras esto es:

1. Superficie parcela regulada por la N.Z. 9.4 "transformación" = 7.202,00 m²

2. Superficie parcela afectada por protección = 1.962,00 m²

3. Superficie parcela regulada por la N.Z. 9.4 "transformación" no afectada por la protección de carreteras = 7.202,20 m² - 1.962,00 m²

4. Superficie parcela regulada por la N.Z. 9.4 "transformación" no afectada por la protección de carreteras = 5.240,20 m²

b)

En segundo lugar, por los **DOS MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE METROS Y SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (2.619,64 m²)** de la parcela agrupada -descrita en el expositivo VII del presente convenio- cuya ordenanza de aplicación es la norma zonal 6.1 "industrial".

Por tanto, a tenor de lo expuesto, la edificabilidad que le corresponde a la parcela del Ente Público Puertos del Estado que resulte tras las segregaciones y cesiones al Ayuntamiento de Alcobendas, será la siguiente:



APPROBADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN



DEL

20 JUN 2006



Bravo

Edificabilidad de la superficie de suelo regulada por la norma zonal 6.1 "industria" que se cede en su totalidad al Ayuntamiento de Alcobendas.

Edif. = 2.619,74 m² x 1,25 m²/m²

Edif. = 3.274,68 m².

- B) Edificabilidad de la superficie regulada por la norma zonal 9.4 "transformación" que no se encuentra afectada por la calificación de protección de carreteras:

Edif. = 5.240,20 m² x 1,25 m²/m²

Edif. = 6.550,25 m²

- C) Edificabilidad total de la parcela resto que mantiene en propiedad el Ente Público Puertos del Estado, que resulta de las cesiones y segregaciones a favor del Ayuntamiento de Alcobendas:

Edificabilidad total = Edif. (A) + Edif. (B)

Edificabilidad total = 3.274,68 m²+ 6.550,25 m²

Edificabilidad Total = 9.824,93 m².

Tercera.- El Ayuntamiento de Alcobendas, reconoce, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de 1999 que la ordenanza de aplicación al resto de parcela que no se cede al Ayuntamiento de Alcobendas, del Ente Público Puertos del Estado, el cual se materializará la edificabilidad será la norma zonal 9.4 "Transformación" en la que se determina que la nueva ordenación será:





APROBADA POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN:

Ayuntamiento de ALCOBENDAS



DEL

20 JUN. 2006

Fdo.:

- a. Norma Zonal 5 "Edificación para uso Terciario Específico", grado 20 "Carretera de Fuencarral".
- b. Uso característico: Uso terciario.
- c. Edificabilidad: 1,25 m²/m²
- d. Retranqueo: franja de protección de viario a la carretera de Fuencarral y 7,5 m a resto de linderos.
- e. Ocupación Máxima: 50%.
- f. Parcela mínima: 3.000 m.
- g. Altura: 15 m.

Cuarta.- Asimismo, se acuerda que para la materialización de la edificabilidad convenida en la estipulación segunda del en la parcela resto descrita en la estipulación primera del presente convenio, y antes de la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas, será necesario la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle a los efectos de determinar y reajustar las alineaciones oficiales del ramal directo de conexión de la Avda de la Industria con la Carretera de Fuencarral que tiene previsto realizar el Ayuntamiento de Alcobendas, así como el señalamiento de las rasantes del terreno y la ordenación de volúmenes.

Quinta.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 247 1 y 2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente convenio de ejecución del planeamiento urbanístico una vez suscrito por ambas partes, será sometido por el plazo de veinte días a información pública, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta, con expresión de haberse procedido a su depósito en el registro establecido para ello, con identificación de sus otorgantes, ámbito, objeto y plazo de vigencia.



APROBADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN

Ayuntamiento de ALCOBENDAS



DEL

20 JUN. 2006

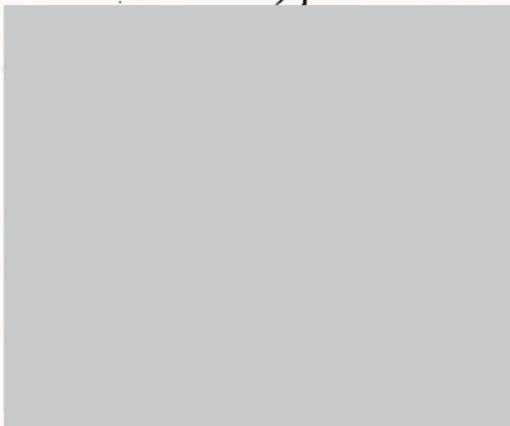
Fdo.:  **Sexta.-** Los gastos de escrituración e inscripción que se generen por la suscripción del presente convenio, serán por cuenta y a cargo del Ente Público Puertos del Estado, a excepción de la inscripción a favor del Ayuntamiento de Alcobendas de los terrenos objeto de cesión.

Séptima.- El presente convenio urbanístico, una vez firmado, y mediante la expedición de la correspondiente certificación administrativa, deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad por el titular de la parcela objeto de transformación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, que establece que será objeto de inscripción cualquier acto que suponga una mutación jurídico-real de una finca.

Octava.- El presente convenio urbanístico tendrá vigencia desde que sea ratificado por las partes intervinientes tras la aprobación definitiva de su texto por parte del Ayuntamiento Pleno de Alcobendas.

Y en prueba de conformidad con todo lo expuesto, y haciendo declaración expresa de buena fe, firman las partes el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO



Fdo.: D. José Caballero Domínguez

POR PUERTOS DEL ESTADO



Fdo.: D. Mariano Navas Gutiérrez

A-5 DECLARACIÓN RESPONSABLE ZONA INUNDABLE

Doña María del Carmen López Mariscal en nombre y representación de “LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.” de nacionalidad española, domiciliada en 28001 Madrid, calle

En relación al cumplimiento del Artículo 14.bis *Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable* del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

DECLARO RESPONSABLEMENTE:

Que la finca sito en Avenida de la Industria nº5 de la localidad de Alcobendas y con referencia catastral 5473202VK4857N0001ZD, está afectada por la zona de policía del dominio público hidráulico. Siendo conocedora de las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables, en cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Asumiendo el riesgo existente, así como las medidas de protección civil aplicables. Comprometiéndome a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que se adopten para su protección.

Firmado:



En Madrid, a 01 de Junio de 2023.



23006

ESTUDIO DE DETALLE / BLOQUE II/ VOLUMEN II
ORDENACION DE LA FINCA URBANA 57143
AVENIDA DE LA INDUSTRIA Nº5 (ALCOBENDAS)

Documentos
Incluidos:

· PLANOS

Emplazamiento:

Avenida de la Industria nº5
CP 28053.Alcobendas (Madrid).

Cliente:

LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L

Técnico:

Juan Antonio Alonso

Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE

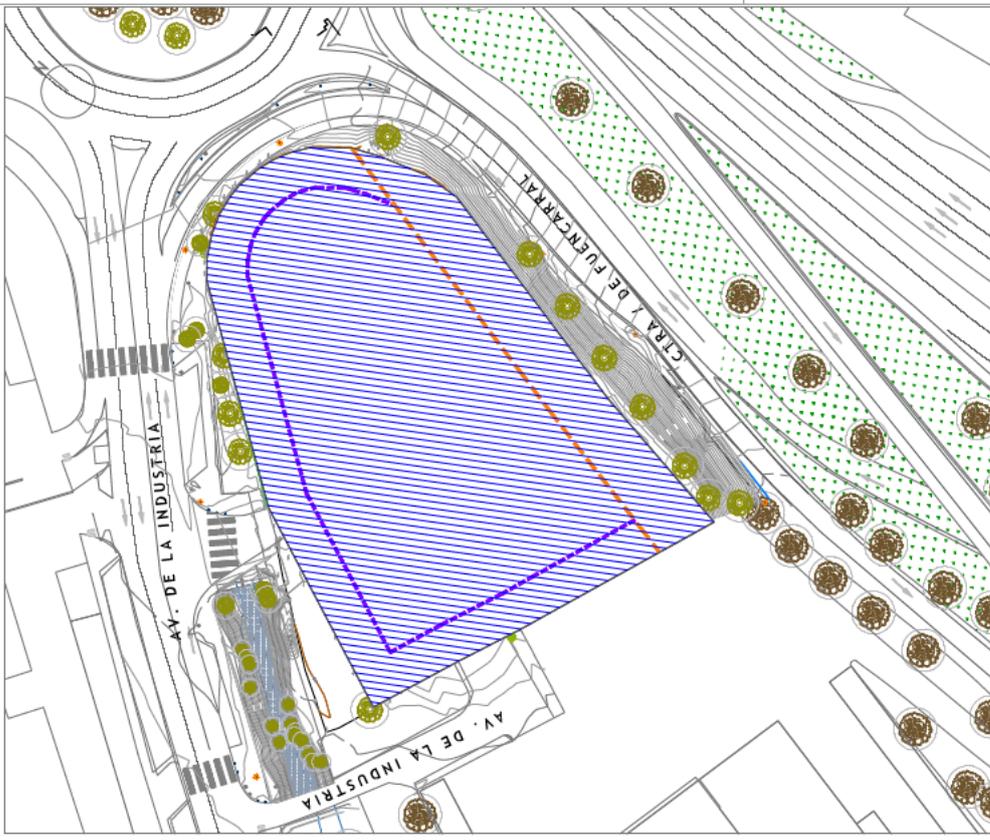
**ORDENACIÓN DE LA FINCA URBANA N°54143
ALCOBENDAS (MADR)**

BLOQUE II DOCUMENTACIÓN NORMATIVA VOLUMEN 2 PLANOS

Emplazamiento: Avda. Industria de la Industria nº5
Promotor/Propiedad: LOPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.
Técnico: Juan Antonio Alonso. Arquitecto

JUNIO 2023

- O-1 Situación y emplazamiento.**
- O-2 Delimitación del Ámbito y ordenación propuesta.**
- O-3 Conexión con los servicios urbanos.**
- O-4 Secciones / Rasantes /Alturas de volumen**



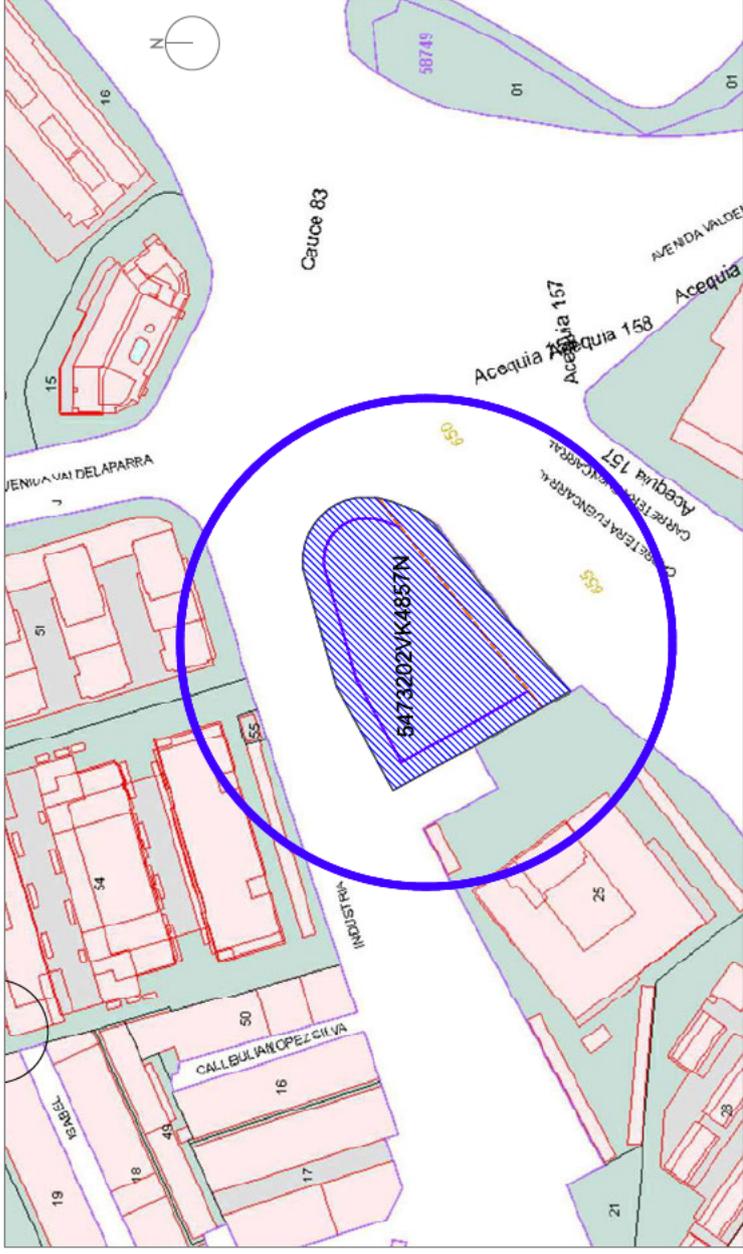
PLANO SITUACION (ZOOM ÁMBITO PARCELA) E=1:500

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
 AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5 ALCOBENDAS
 MUNICIPIO: AV. DE LA INDUSTRIA Nº5
 C.P 28056, ALCOBENDAS (MADRID)
 TRANSPORT: LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.
 CAROL ANA B. DE P. 2020 (MADRID)

LÓPEZ REAL
 INVERSIONES 2021

ASPECTO: 01
 FECHA: 1/2020 - 1/2020
 HOJA: 1/1000 - 1/1000
 TÍTULO: BLOQUE 2. PLANO SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

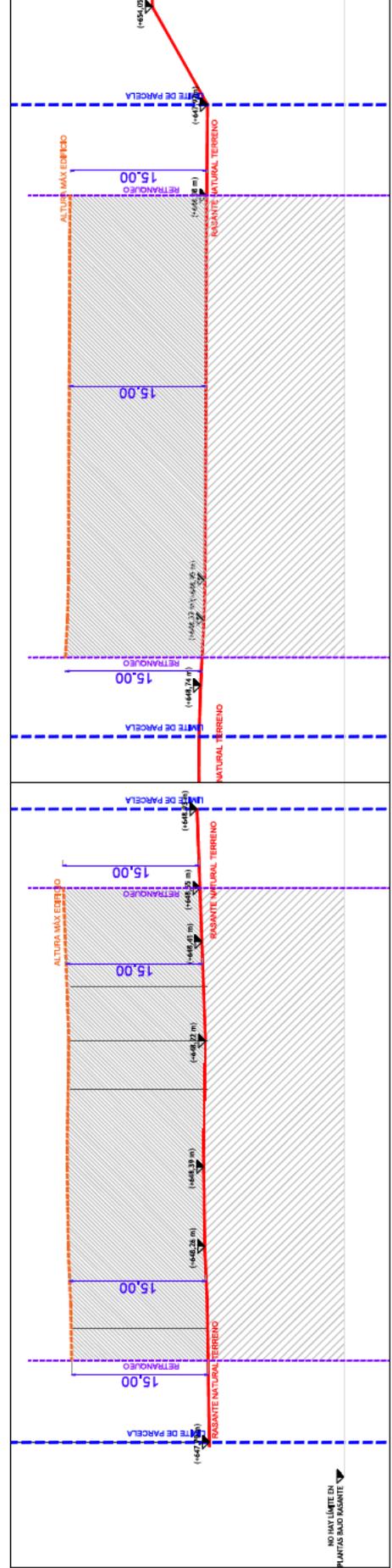
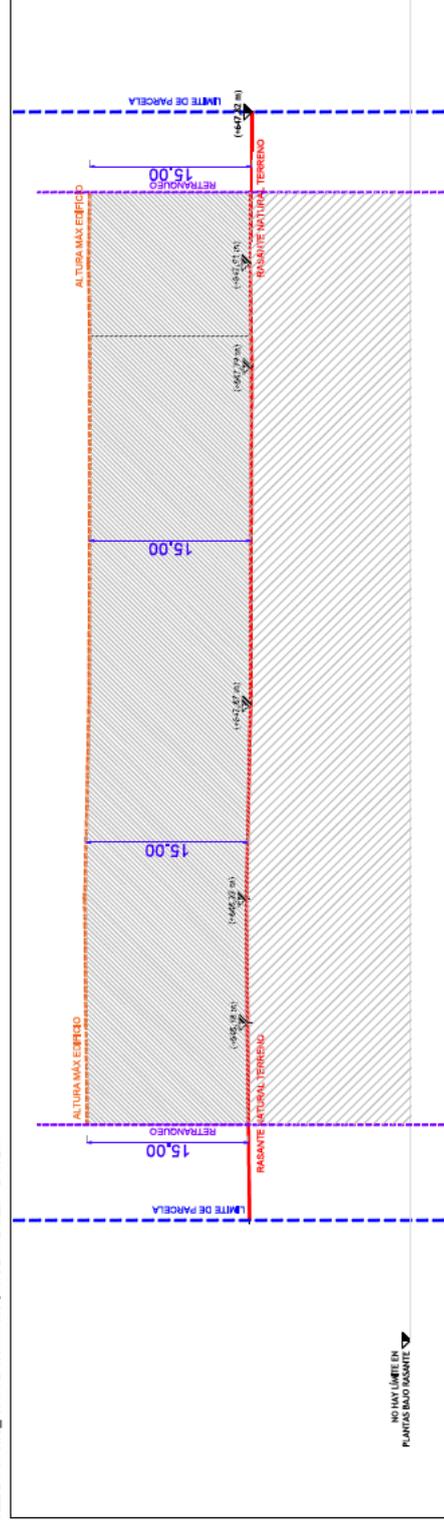
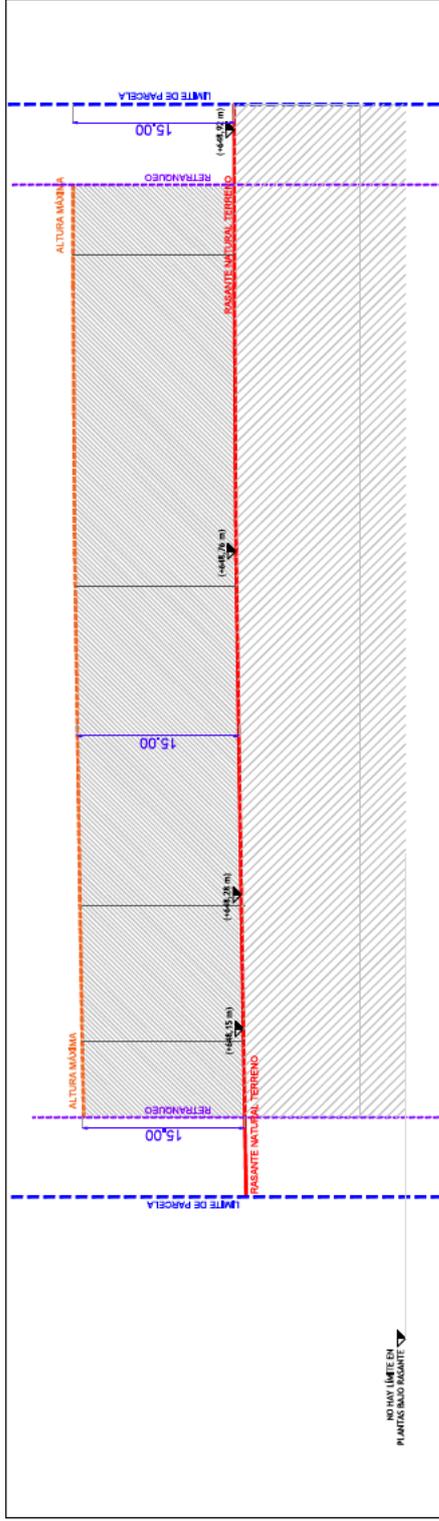
CONSEJO: BLOQUE 2. ORDENACION-1
 TÍTULO: 0-1



PLANO SITUACION (PLANO CATASTRAL) E=1:1000



PLANO SITUACION (FOTO AEREA) E=1:1000



- RASANTE NATURAL TERRENO
- ALTIMETRIA MÁXIMA SOBRE RASANTE
- - - LIMITE DE PARCELA
- - - RETRANQUEO
- PROYECTA VOLUMEN MÁXIMO sobre rasante
- PROYECTA VOLUMEN MÁXIMO bajo rasante, no existe limitación número de plantas

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
 AV. DE LA INDUSTRIA Nº 5 ALCOBENDAS
 MUNICIPIO: AV. DE LA INDUSTRIA Nº5
 C.P 28056, ALCOBENDAS (MADRID)
 PROMOTOR: LÓPEZ REAL INVERSIONES 2021 S.L.
 CARA ANVERSA 87 PLANTA
 28049 MADRID

INICIADO: 17/09/2017
 FECHA: 17/09/2017
 ESCALA: 1/1000 +1

BLOQUE 2. PLANOS DE ORDENACIÓN
 PROPUESTA ORDENACIÓN VOLUMEN
 SECCIONES/RASANTES/ALTURAS

BLOQUE 2_ORDENACION-4
 04



ALZADO NORTE_PROPUESTA OCUPACIÓN DE VOLUMEN E=1/750

ALZADO SUR_PROPUESTA OCUPACIÓN DE VOLUMEN E=1/750

ALZADO ESTE_PROPUESTA OCUPACIÓN DE VOLUMEN E=1/750