



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

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

1. Antecedentes.

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Desafectación de los terrenos.

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

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

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



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

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

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

A) Principales Parámetros.

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

B) Fincas aportadas.

Finca Nº	Registro	Titular	Superficie real fincas aportadas		Aprov. tipo m ² /m ²	Sup. edificable uso característico m ² (TOC)		Participación por finca %	
			PPRI aprobado	Modificación 1 PPRI		PPRI	Modificación 1 PPRI	PPRI	Modificación 1 PPRI
1	23558	Particular	27.350,60	21.931,19	0,275	7.521,42	6.031,08	32,5372	26,0900
2	652	Particular	9.583,21	9.498,41	0,275	2.635,38	2.612,06	11,4005	11,2996
3	1671	Particular	736,74	736,74	0,275	202,60	202,60	0,8764	0,8764
4	965	Particular	12.483,62	11.913,79	0,275	3.433,00	3.276,29	14,8509	14,1730
5	1291	Particular	20.045,95	20.045,99	0,275	5.512,64	5.512,64	23,8473	23,8469
6	588	Particular	11.994,43	11.494,43	0,275	3.298,48	3.160,97	14,2690	13,6741
7	39684	Particular	1.825,00	1.825,00	0,275	501,88	501,88	2,1711	2,1711
8	3227	Particular	40,05	40,05	0,275	11,01	11,01	0,0476	0,0476
* 9		D. hidráulico		6.574,04	0,275		1.807,86		7,8207
TOTAL			84.059,63	84.059,63	0,275	23.116,40	23.116,40	100%	100%

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

C) Parcelas de resultado

Parcela	USO	S. suelo lucrativo m ²	Edificabilidad uso característico UAS	Coefficiente Homogeneización	Edificabilidad cada uso	
A	MCJ	30.862,00	3.614,95	0,55	6.571,00	
B	TOC-GR1	4.417,89	2.836,70		2.836,70	
C	TOC-GR1	10.413,11	10.108,12	1,00	10.108,12	
D	TOC-GR1	9.560,60	2.825,00		2.825,00	
E	TOC-GR1	4.000,00	3.302,34		3.302,34	
F	TOC-GR2	500,00	430,18		430,18	
TOTAL s. lucrativo		59.753,60	23.116,39			26.073,34
TOTAL AMBITO		84059,6	23.116,39			26.073,34

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

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

D) Cuenta de Liquidación Provisional.

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

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



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

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

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

DERECHOS PROPIETARIOS											
propi	Sup real m ²	Aprovechamiento o tipo m ² /m ²	Edificabilidad m ² t	cesiones	Participación por propietario o %	Participación por propietario o + % con Ayto.	Derechos en UAS	Coefficiente homog. Por uso	Derechos coef. Homog. uso m ² t	Coefficiente localización E(m ² t)	Derechos corregidos m ² t
AYTO						10	2.311,64	1	2.311,64	0,70	3.302,34
TOTAL	84.059,60	0,275	23.116,39	20.794,84	100%	100%	23.116,40		26.073,35		26.073,34

- D) Por ello se adjudicarían a la finca desafectada los siguientes derechos una vez efectuadas las cesiones.
- o Superficie finca aportada x Coeficiente de edificabilidad del ámbito
 $E = 6.574,07 \text{ m}^2 \times 0,275 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 85,71\% = 1.549,51 \text{ m}^2\text{t}$.
- E) La adjudicación en parcela de resultado de esos 1.549,51 m²t, de acuerdo con los criterios generales de adjudicación del PPRI, debería realizarse en una de las denominadas B, C, D, parcelas de uso pormenorizado TOC grado 1, ya que la A de uso MCJ se reserva en su totalidad para el centro de jardinería existente, en la E se localizan los aprovechamientos de cesión al Ayuntamiento y en la F no podrían incluirse los derechos reconocidos en base a la superficie y edificabilidad que se le asigna.
- La parcela mínima de la ordenanza TOC grado 1 es de 4.000 m² que supondrían unos 3.000 m² de techo edificable, por lo que la edificabilidad reconocida a la finca desafectada tendría que materializarse en proindiviso con otro u otros propietarios y no en parcela independiente.
- F) De otra parte la cuenta liquidadora provisional establece unos gastos de 6.391.038,87 €, por lo que la finca desafectada tendría una carga de 499.779,23 € (6.391.038,87 € x 7,82%).



4. Valoración de Derechos.

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

4.1. Criterios de valoración.

A) Valoración del ámbito de planeamiento.

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

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

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

F = Valor del Terreno

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

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

C_i = cada uno de los pagos necesarios considerados.

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

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

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

4.2. Valoración.

Aplicando los criterios del apartado anterior:

A) Valor del terreno del ámbito F.

Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

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

Pagos considerados.

- Costes y gastos de la construcción de edificios de uso oficinas y comercial.
C_i = Σ Superficie construible m² cada uso x Precio unitario construcción €/m² =



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

- Coste Urbanización.
GU = 6.391.038,87 €

Valor del terreno F.

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

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

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

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

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

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

4.3. Tendencia mercado Inmobiliario.

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

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

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

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

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

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



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

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

5. A modo de conclusiones.

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

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

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

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

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

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

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

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

Madrid, 3 de febrero de 2015

El Arquitecto-jefe de la Unidad Técnico-Facultativa

Mercedes Piquer

Fdo.: Mercedes Piquer Catalán



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

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

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

MEMORIA EXPLICATIVA

ANTECEDENTES.

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

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

SOLUCION PROPUESTA.

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

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

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

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

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

000157

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

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

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

Se da cumplimiento de este punto.

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

Se da cumplimiento de este punto. Ver planos adjuntos.

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

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

000158

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

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

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

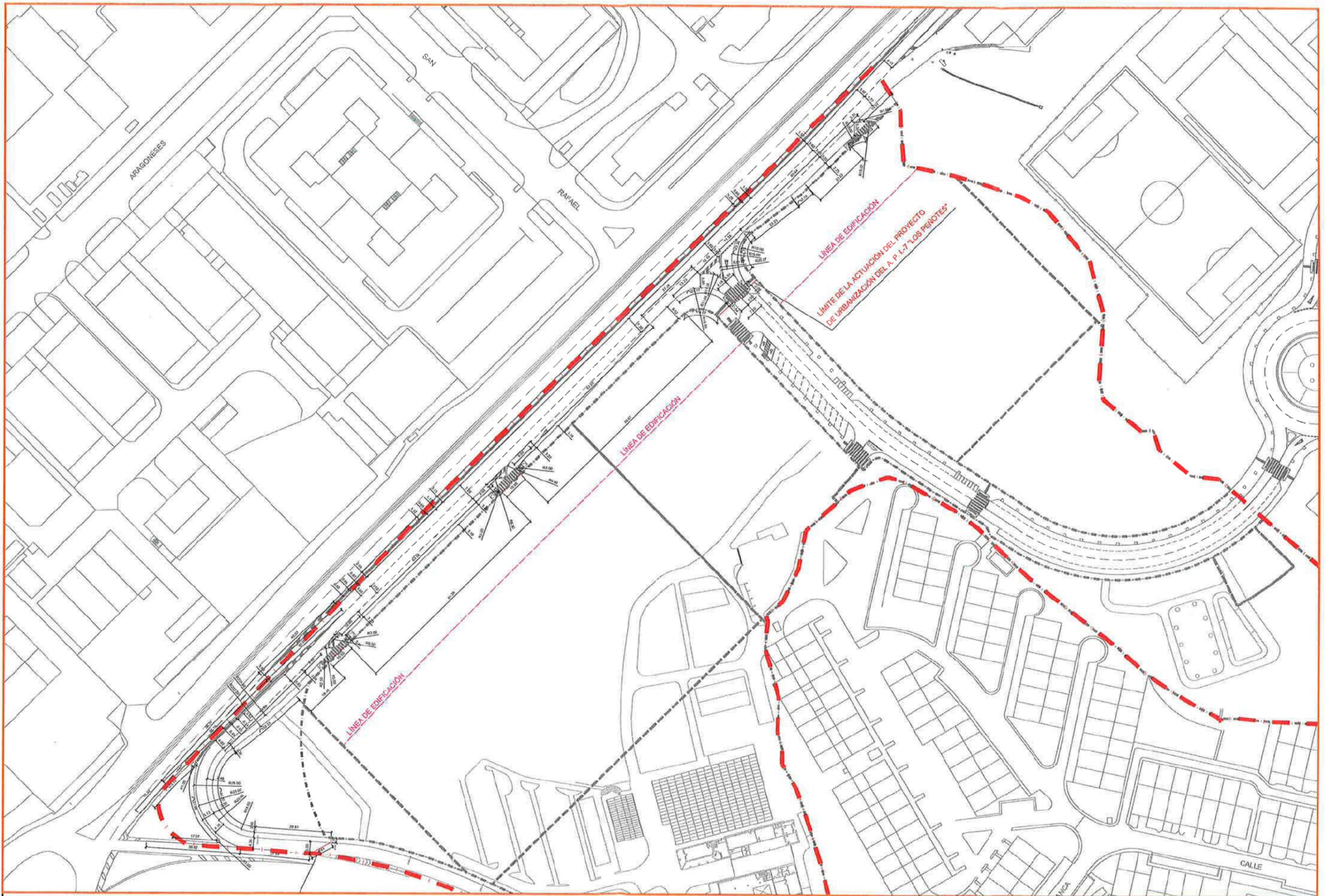
Antes de iniciar obras se solicitará el preceptivo permiso.

CONCLUSIÓN.

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

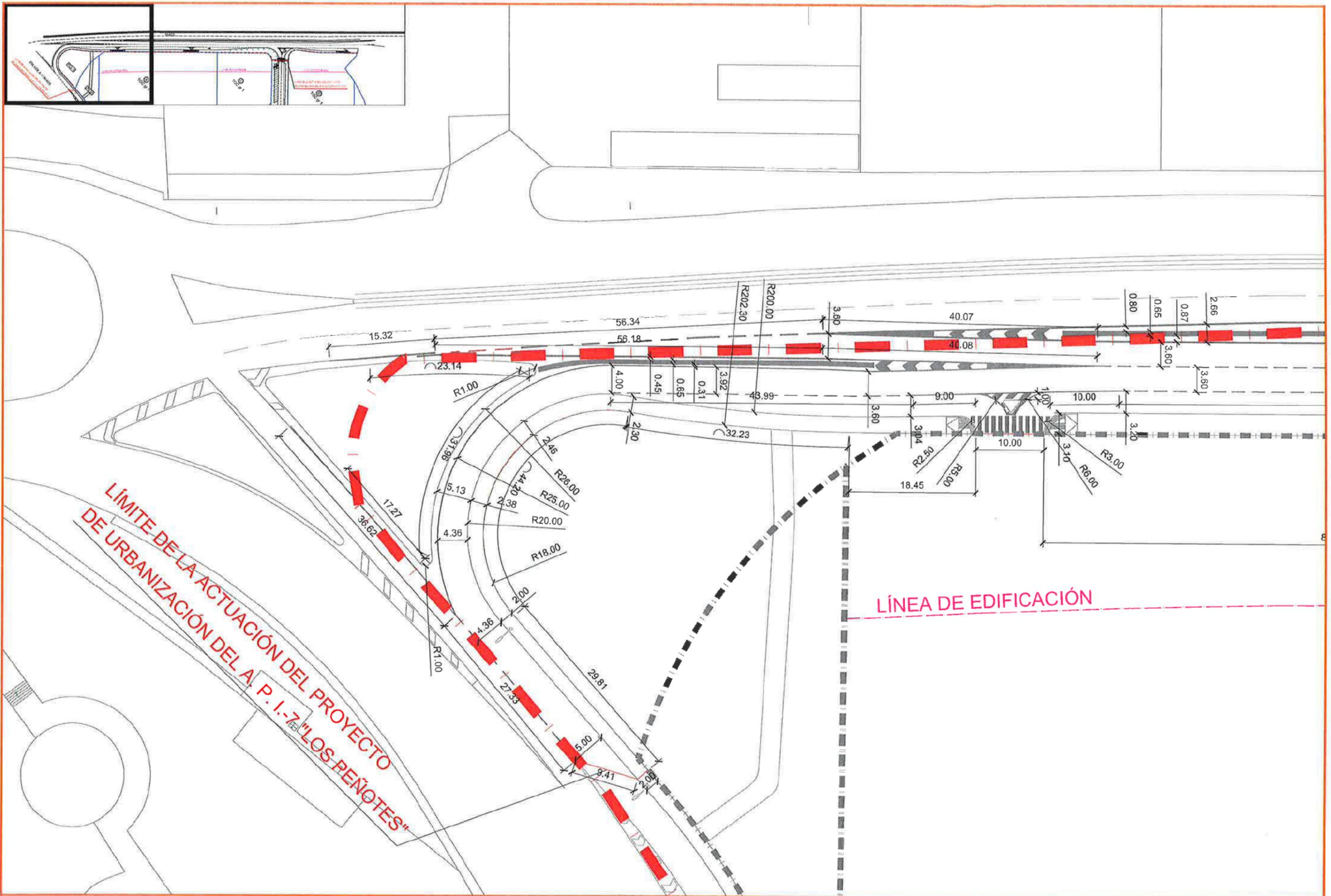
La definición con todos los detalles de la solución planteada en este documento, quedan perfectamente definidos en los planos que se adjuntan.

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



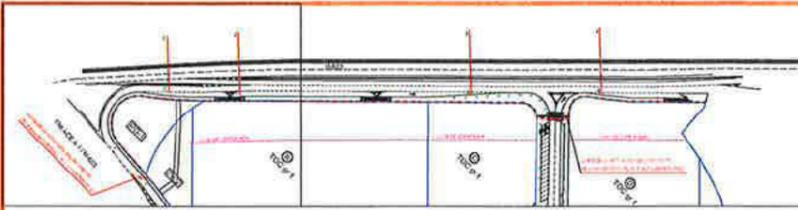
			EL INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO: D. ALBERTO J. BELINCHÓN CALLEJO (I.C.C.P.)	LA EMPRESA CONSULTORA: Gestión, Ingeniería y Soluciones 	ESCALAS: 1:1.500 	TÍTULO: PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VÍA DE SERVICIO PARA EL ACCESO A LAS PARCELAS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO A.P.1-7 'LOS PEÑOTES' EN LA CARRETERA M-403 DE FUENCARRAL A ALCOBENDAS, TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID).	CLAVE: FECHA: FEBRERO DE 2010	DESIGNACIÓN DEL PLANO: PLANTA DE DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	Nº PLANO: 04.2 Hoja 1 de 4
--	--	---	--	---	--	--	-------------------------------------	---	-------------------------------

000160

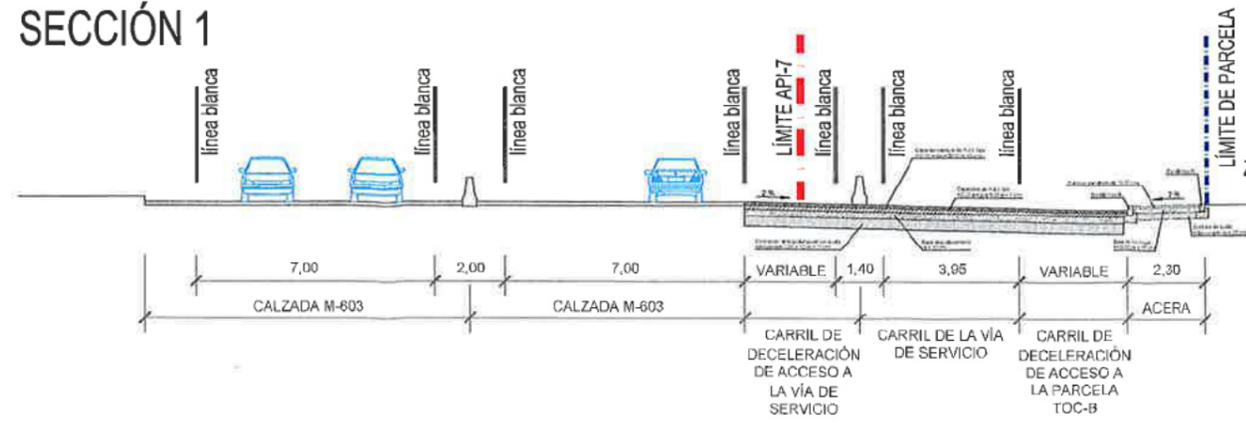


		EL INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO: D. ALBERTO J. BELNCHON CALLEJO (I.C.C.F.)	LA EMPRESA CONSULTORA: 	ESCALAS: 1:500 	TÍTULO: PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VÍA DE SERVICIO PARA EL ACCESO A LAS PARCELAS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO A.P.I.-7 "LOS PEÑOTES" EN LA CARRETERA M-603 DE FUENCARRAL A ALCOBENDAS. TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS (MADRID).	CLAVE: FECHA: FEBRERO DE 2015	DESIGNACIÓN DEL PLANO: PLANTA DE DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	Nº PLANO: 04.2 Hoja 2 de 4 <small>3-04-2 Definición Geométrica 2</small>
--	---	---	---	--	---	-------------------------------------	---	---

000161



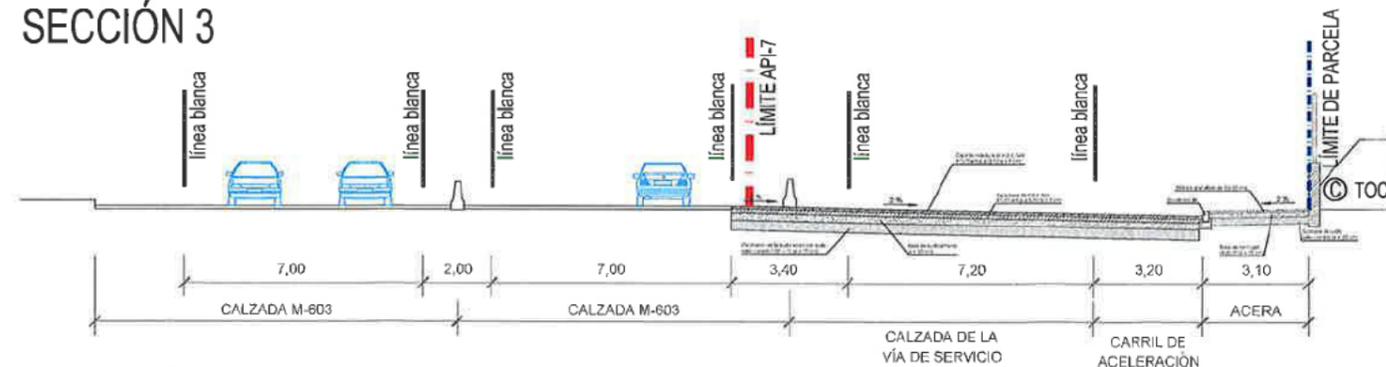
SECCIÓN 1



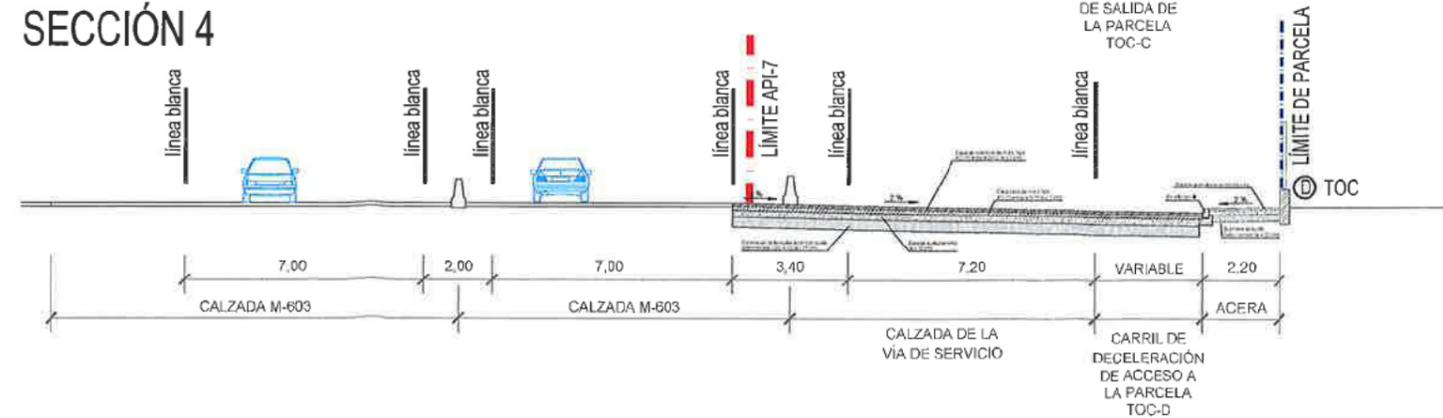
SECCIÓN 2



SECCIÓN 3



SECCIÓN 4



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

LA EMPRESA CONSULTORA:
Gestión, Ingeniería y Soluciones
GIS

ESCALAS:
1:200
0 1 2 3 4

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

CLAVE:
FECHA:
FEBRERO DE 2012

DESIGNACIÓN DEL PLANO:
SECCIONES DE VIARIO

HOJA PLANO: 04.3
Hoja 1 de 1
2.04.3 Secciones de Vialidad

000164

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

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

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

R E U N I D O S

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

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

I N T E R V I E N E N

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

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

000166

E X P O N E N

1º.- Que el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente tiene prevista la ampliación de la carretera de enlace entre la N-I y la M-603 que afecta a los terrenos sitos en Alcobendas, tal como consta en el plano que, como Anexo, se une al presente Convenio, donde figuran grafiadas las fincas y los terrenos que deben ser ocupados y expropiados por el citado proyecto de ampliación de carretera.

2º.- Que el Ayuntamiento de Alcobendas debe poner a disposición del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente los terrenos antes citados a fin de que por éste se inicie la construcción del citado proyecto, lo que espera pueda realizar en breve, por el interés que tiene para todo el Polígono 18 y terrenos colindantes contar con unos accesos adecuados a las actividades desarrolladas en los mismos.

3º.- Don Juan Diego Salmerón Godoy y Doña Angela García Maeso son propietarios de parte de los terrenos necesarios para las obras a que se refieren los anteriores puntos y en concreto a la siguiente superficie: 1.365 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C L A U S U L A S

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



16.03.95 004629

SALIDA

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO/A

DEPENDENCIA URBANISMO

SECRETARÍA

PLENO MUNICIPAL

RRN/AME

REFERENCIA:

ASUNTO:

PRECEPTOS APLICABLES:

FECHA

14.02.95

INTERESADO/A

D. Juan Diego Salmeron Godoy

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

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

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

SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS
MADRID





ACTA DE OCUPACION DE TERRENOS

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

REUNIDOS

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

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

Ambas partes, como comparecen

EXPONEN

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



.../... 000174



2.-

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

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

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

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

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

La referida finca se segrega de la siguiente finca:



.../... 000175



3.-

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

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

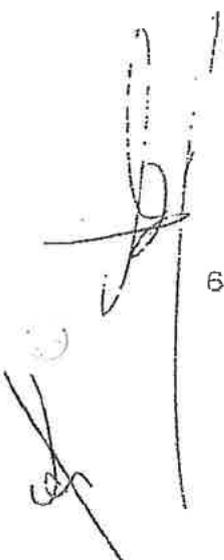
SIN CARGAS.

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

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

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

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



ayuntamiento de
ALCOBENDAS

.../...



4.-

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

A C U E R D A N

- I.- El Ayuntamiento de Alcobendas, aquí representado, ocupa los terrenos descritos en el expositivo anterior nº 5, a los efectos y fines expresados en el expositivo nº 6, comprometiéndose a que las tierras movidas con motivo de esta ocupación y de la explanación del Campo de Fútbol, serán adecuadamente arregladas.
- II.- Don Juan Diego Salmerón Godoy acepta tal ocupación, manifestando que la misma se condiciona al cumplimiento de lo acordado en el Convenio suscrito por él mismo con la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Alcobendas, en 24 de febrero de 1995 y por un plazo de cinco años a contar de la firma del presente instrumento.
- III.- El Ayuntamiento de Alcobendas, aquí representado, reitera su compromiso respecto la ordenación de los terrenos del Sr. Salmerón Godoy, relacionados en el presente documento.

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



.../... 000177

Ayuntamiento de ALCOBENDAS



5.-

Por el Ayuntamiento



D. JOSE CABALLERO DOMINGUEZ

Por el Interesado,



D. J. DIEGO SALMERON GODOY



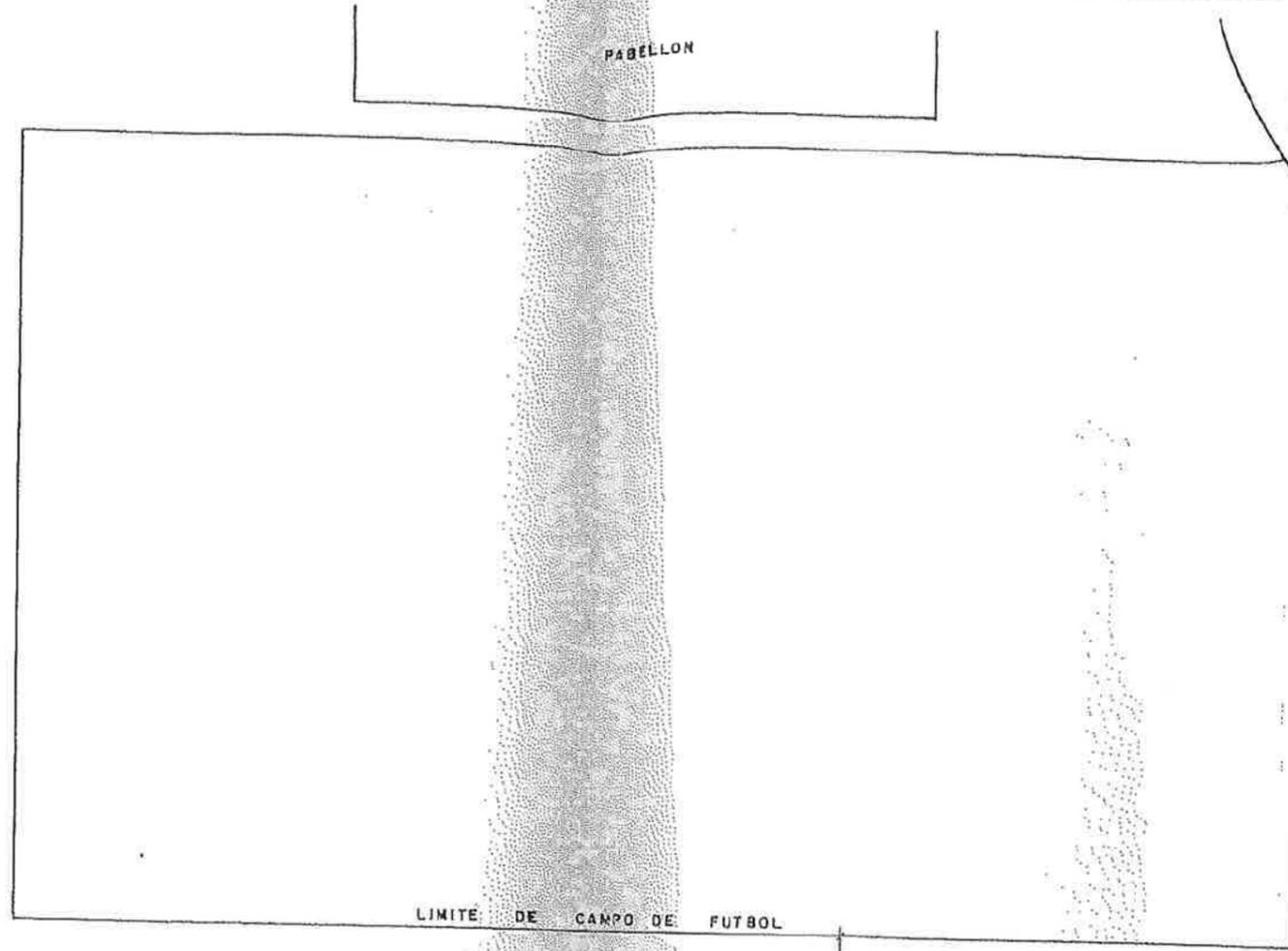
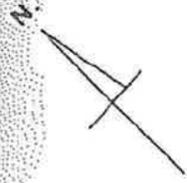
El Secretario



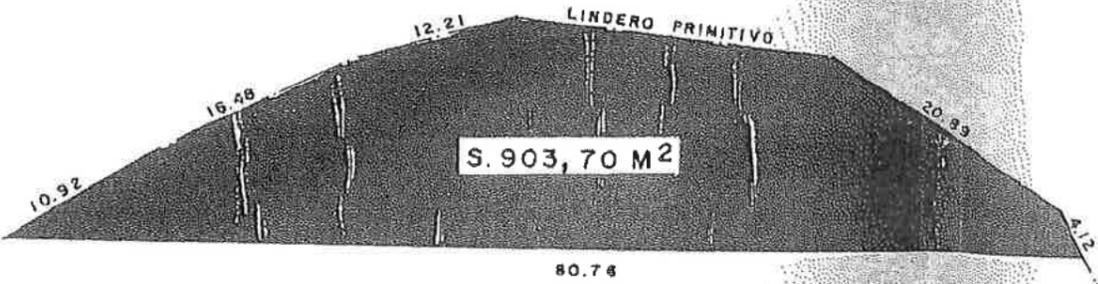
D. IRENEO GONZALEZ HERRANZ

000178

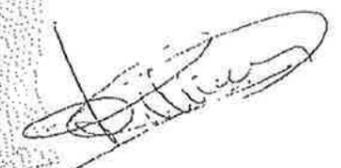
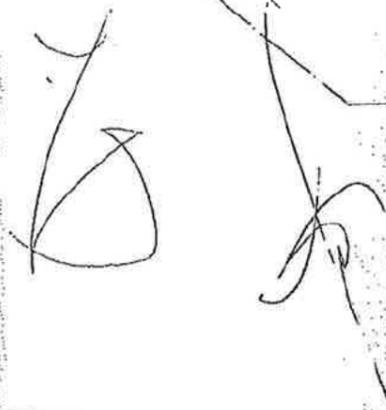
PABELLON



LIMITE DE CAMPO DE FUTBOL



26.00



SUPERFICIE OCUPADA A LA P-66

000179

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

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

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

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

ANTECEDENTES

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

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

MEMORIA INFORMATIVA - INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

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

1.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

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

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

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

1.2. REDES DE SANEAMIENTO

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

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

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

1.3. ENERGÍA ELÉCTRICA

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

De acuerdo con la normativa actual del PGOU, la modificación de los tendidos aéreos existentes deberá realizarse subterráneamente.

1.4. GAS NATURAL

Al Oeste del ámbito a lo largo de la Carretera de Fuencarral existe una arteria que transporta el gas en régimen de alta presión. En este régimen no se puede suministrar a los futuros usuarios, por lo que han de alimentarse desde otra tubería que discurre paralelamente a la anterior la cual transporta el gas en régimen de media presión.

1.5. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

Dentro del ámbito existe una canalización formada por 8c de PVC de 110mm de diámetro que discurre a lo largo de la Carretera de Fuencarral y que será la que suministre el servicio a las parcelas situadas más al Oeste.

MEMORIA JUSTIFICATIVA – OBRAS DE URBANIZACIÓN.

2.1. INTRODUCCIÓN

Se pretende desarrollar en este apartado las definiciones infraestructurales precisas para determinar las necesidades que la actuación demanda y predimensionar las infraestructuras de conexión con las redes existentes y las diferentes redes interiores de servicios; de modo que pueda realizarse una medición de sus características más influyentes, para, a partir del coste estimado de las mismas, obtener un presupuesto lo más cercano posible al coste final de las obras.

En esta Memoria Propositiva se citan los condicionantes que se han observado y el predimensionamiento realizado en cada infraestructura. Se ha preferido ser repetitivos a la hora de describir los condicionantes observados y las propuestas realizadas, con el objetivo de ganar claridad en la exposición y estructuración de la memoria, así como en su desglose posterior, para análisis por organismos y compañías de servicios, frente a la simplicidad y brevedad de la exposición.

2.2. CONSIDERACIONES GENERALES

Las determinaciones a realizar en las distintas redes y servicios infraestructurales (demandas, trazados, predimensionados, etc.) se efectuarán con los criterios prototípicos de proyectos de urbanización similares, adoptando los supuestos e hipótesis que se indicarán posteriormente.

Además se tienen en cuenta las actuales normas vigentes de las distintas compañías suministradoras de servicios (Ayuntamiento, CYII, Iberdrola, Gas Natural, Operadores de Telecomunicaciones, etc.). Toda esta Normativa está continuamente en proceso de revisión por parte de las Compañías, por lo que resulta obvio que las variaciones y previsiones que posteriormente se establezcan afectarán al trazado y a la concepción de las redes aquí propuestas y, por tanto, a los costes de urbanización posteriormente considerados.

Cada infraestructura contempla tanto la urbanización interior como su conexión con aquellas redes de capacidad suficiente para satisfacer la demanda estimada; bien desde redes existentes, o en previsión por el Plan General, o por las Compañías de Servicio.

Asimismo, sobre las redes existentes, dentro del ámbito de actuación, se contemplan las acciones necesarias para su desvío o protección, de modo que el servicio que prestan actualmente no se vea afectado con la ejecución de las nuevas obras.

2.3. CONEXIONES CON EL EXTERIOR

Se realiza, a continuación, un resumen de las conexiones a efectuar y que han sido, y serán, tratadas más profusamente en otros apartados de la memoria.

2.3.1. Abastecimiento de agua

La conexión con el exterior se realizará a través de dos puntos distantes entre sí y exteriores al polígono. Uno, como punto principal de suministro, sobre la tubería Ø 500 mm que discurre por la M-603. Otro, como punto secundario de suministro al sureste del ámbito, sobre la tubería Ø 500 mm que discurre paralelamente a la autovía A-1. La unión de ambos puntos, con tubería Ø 150 mm., constituye el eje principal del que se deriva el suministro a las parcelas del ámbito.

2.3.2. Alcantarillado

El colector principal atraviesa el ámbito de sur a norte, discurriendo por el exterior de las parcelas lucrativas, bordeando el ámbito por suelo público y conectando el colector de la red general desde un pozo que se sitúa en el sur del ámbito (junto a la entrada del Centro de Jardinería) hasta un pozo situado en el punto más al norte del ámbito (en la vía de servicio de la M-603).

2.3.3. Energía Eléctrica

La nueva infraestructura de media tensión se conectará a las líneas existentes en la zona. El nuevo ramal principal discurrirá subterráneamente por el borde sureste del ámbito, dando servicio a todas las parcelas. Los tramos aéreos de red de media tensión que discurren por el ámbito serán desmontados.

2.3.4. Gas Natural

De las dos tuberías paralelas a la M-603, sólo la de diámetro 8" podrá servir para conectar el nuevo ramal, ya que en ella el gas circula a media presión.

2.3.5. Telefónica, S.A.

Las parcelas A y B ya disponen de acometidas que provienen de las cámaras de registro que interceptan las canalizaciones existentes al noroeste del ámbito. Sólo sería necesario dotar de nueva acometida a las parcelas C, D, E y F.

El servicio telefónico depende en este sector de la Central de "Alcobendas Polígono".

2.4. ACTUACIONES SOBRE SERVICIOS EXISTENTES

Los servicios afectados por la urbanización del polígono son:

- Colector que atraviesa el ámbito.
- Tendidos aéreos de energía eléctrica: Todos ellos son de Media Tensión (15/20 kv), de suministro de las industrias existentes. Se procederá a su desmontaje en tanto en cuanto la red propuesta en el plano esté en servicio.

2.5. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO. MOVIMIENTO DE TIERRAS

La existencia de un acceso desde el vial a ejecutar al centro de Jardinería que permanecerá en la nueva ordenación condiciona la altimetría.

Previo a la ejecución de los terraplenes hay que desbrozar el terreno y quitar la tierra vegetal existente. Como medida general, y a la vista de los datos disponibles sobre la potencia de dicha capa vegetal, se considera (a efectos de cálculo de costes) un espesor medio de despeje y desbroce de 0,40 metros.

La escasez de zonas en desmonte implica que los terraplenes han de realizarse con terrenos procedentes de préstamos, proponiéndose que todos los suelos admitidos tengan la calificación de adecuados. Los materiales recibidos se compactarán hasta densidades superiores al 100% P.N. con una humedad comprendida entre la óptima y un 2% más. Se deberán tomar las medidas adecuadas para paliar los efectos de la alteración y degradación superficial de los materiales en su contacto con la atmósfera.

Los taludes de terraplén recomendados son:

- $h \leq 5m$ 2.5H/1V
- $h > 5m$ 3H/1V

Los taludes en desmonte, siempre que no haya presencia de niveles freáticos, recomendados son 2 V / 1 H. Para taludes con presencia de niveles freáticos, serán de 1 H / 1 V.

En general, y con el fin de disponer de un resguardo para los núcleos de terraplén, y en tanto no se construyan las parcelas, se recomienda el establecimiento de bermas de 2,00 metros.

2.6. RED VIARIA

Para el trazado de la red viaria y su diseño es preceptivo el cumplimiento de las Normas contenidas en el apartado "Vía Pública" incluido en el Capítulo 4.6 "Uso Dotacional" y en el Capítulo 5º de las "Normas Generales de la Urbanización" del PGOU de Alcobendas y todo lo recogido en la normativa sobre "Supresión de Barreras Arquitectónicas". Es por ello que en el nuevo viario propuesto:

- Conecta con la M-603 a través de su vía de servicio unidireccional.
- El ancho mínimo de la calzada es de 7 m (> 6 m)
- El ancho de la acera es de 3,5 m (perímetro parcelas C, D y E) y 2,1 m (perímetro ZV).
- Se disponen estacionamientos en línea a ambos lados de la calzada, con un ancho mínimo de 2,2 m.
- En la conexión con la calle Chico Mendes (urbanización Cuestablanca), se dispone una glorieta de tres brazos compensados con un radio interior mínimo de 15 m.
- Las pendientes adoptadas son muy suaves, en torno al 1% (tomada como valor mínimo) y siempre inferior al 7% permitido.
- Se ha ensanchado la acera en el límite del enlace entre la A-1 y la M-603 hasta los 2 m de ancho, en la medida en que la condición de Centro de Jardinería en actividad lo ha permitido.

La pavimentación de la calzada se propone formada por una sub-base de zahorra (espesor 15 cm.), una solera de 30 cm de hormigón H-125 Kg. /cm² y aglomerado en dos capas de 6 cm (S-20) y 4 cm (D-12). Este mismo tipo de pavimento se dispondrá en el área destinada a plazas de aparcamiento.

Los pavimentos de acera se proponen formados por una sub-base de zahorra (espesor 15 cm), una solera de 15 cm de hormigón H-125 Kg. /cm² y un pavimento formado por loseta hidráulica, sentada con mortero de cemento Pórtland dosificación 1/3.

Se contemplará, asimismo, dentro del viario, el arbolado de alineación en alcorques, de al menos 1 m², y el tratamiento blando de las zonas terrizas.

Los pasos para la entrada de vehículos en las parcelas A, D, E y F se realizarán "en caja" con un ancho mínimo de 6 m desde el nuevo viario propuesto. A las parcelas B y C, se accede desde el carril interior de la nueva vía de servicio, con un ancho de paso de 10 m.

2.7. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Para el trazado de la red de abastecimiento y su diseño es preceptivo el cumplimiento de las Normas detalladas en el Capítulo 5° de las "Normas Generales de la Urbanización" del PGOU de Alcobendas, y se ajustará a la normativa o reglamentación del Canal de Isabel II (suministrador) vigente en este momento

2.7.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente

No existe ninguna infraestructura incompatible con la ordenación prevista.

2.7.2. Conexiones con Sistemas Generales Existentes o en Previsión

La conexión con el exterior se realizará a través de un punto exterior al polígono y situado en el frente Norte de la parcela C, sobre la tubería \varnothing 500 mm que discurre por la carretera de Fuencarral. Se malla la red propuesta con la red existente.

El citado punto de conexión ha de ser consensuado con el CYII, para garantizar la viabilidad del suministro. Se aportará este informe en el Proyecto de Urbanización.

2.7.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo

La demanda se ha calculado para la totalidad de las edificabilidades de cada uso permitidas por el Plan Parcial y no sólo para las que faltan por consumir, con lo cual la demanda total puede ser superior a la necesaria realmente.

Se han seguido las prescripciones del CYII y la tabla de dotaciones mínimas para usos terciarios (punto 5.2) de las "Normas Generales de Urbanización" del anterior refundido del PGOU de Alcobendas, mediante las cuales se establecen las siguientes dotaciones y coeficiente punta:

- Usos dotacionales, terciarios e industriales con una superficie edificable cualquiera (l/m² y día): 8,64
- Zonas verdes comunes y públicas con una superficie de riego < 3 ha (m³/ha y día): 40
- Coeficiente punta de red: 3,0 (para uso terciario con superficie edificable \leq 50.000 m²)

Con ello, las demandas de cada tipo de uso se calculan en la tabla adjunta:

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"		
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS		
PARCELA	SUP.SUELO m ²	EDIF. USO CARACT. m ²
A - MCJ	23.078,83	6.571,00
B - TOC	16.048,00	8.750,00
C - TOC	6.750,00	10.108,12
D - TOC	9.560,92	4.243,82
E - TOC	4.000,00	3.302,34
F - TOC	500,00	430,18
EQL	904,00	---
ZVL	8.642,00	---
VIARIO GRAL	10.093,00	
VIARIO LOCAL	4.482,00	

(1)
(1)
(1)
(1)

(2)

TABLA N° 1

DEMANDA DE AGUA			
DOTACIÓN litros	Qmedio l/s	Cpunta red	Qpunta red l/s
8,64	0,657	3	1,971
8,64	0,284	3	0,851
8,64	1,011	3	3,032
8,64	0,283	3	0,848
8,64	0,330	3	0,991
8,64	0,043	3	0,129
40	0,400	3	1,200
	3,007		9,022

	3,007		9,022
--	--------------	--	--------------

(1) SE CONSIDERAN 8, 64 L. POR m² EDIFICABLE Y DÍA =1,E-04l / m² x s
 (2) SE CONSIDERAN 40 m³ POR HA. Y DÍA (S ≤ 3 ha.) =4,630E-05 m³ / ha x s
 COEFICIENTE PUNTA DE RED (USO TERCIARIO) =3

2.7.4. Descripción de la Red Propuesta

El caudal máximo demandado a los puntos de toma, es aproximadamente 10⁻⁴ l/s por cada m² edificable de uso terciario junto con la demanda de agua para riego, por lo que se predimensiona la tubería de conexión con un diámetro mínimo de Ø 150 mm que se mantendrá a lo largo de todo su trazado.

Desde el punto de conexión previsto situado al Norte del ámbito la canalización va recorriendo el borde del ámbito internándose después por el vial que está previsto ejecutar formando un anillo del cual partirán las acometidas necesarias para dotar a las parcelas situadas a ambos lados y a la zona verde propuesta en la ordenación.

Sobre la canalización propuesta se han de acometer hidrantes contra incendios de 100 mm. Se propone colocarlos con interdistancias inferiores o iguales a 100 m.

Excepto bordes sin consumos, el viario se propone con tuberías por ambas aceras siguiendo la normativa del CYII, ya que este viario tiene una anchura superior a 15 m.

Todas las tuberías se proponen de fundición dúctil cementada interiormente.

Las válvulas de corte se proponen de compuerta y enterradas para las tuberías de Ø 150 mm. En los puntos altos se propone colocar ventosas (ó purgadores) y en los bajos desagües conducidos a la red de saneamiento.

2.8. RIEGO

2.8.1. Dotaciones y Criterios de Cálculo

Utilizamos las normas del Canal de Isabel II para dimensionar la red, condicionando el posterior diseño a las limitaciones de consumo que dichas normas imponen.

Estas limitaciones son tanto de volúmenes anuales consumidos como de caudales puntas demandados a la red, en función de las superficies brutas de cada zona verde a regar. Las dotaciones medias son:

- Volumen anual 1.800m³/ha
- Caudal punta demandado a la red 2,3l/s y ha

Se propone, asimismo, que el riego del arbolado de alineación y de las pequeñas zonas verdes que se diseñen en las aceras además de la limpieza viaria, dependan de la red del CYII.

Las demandas obtenidas se acompañan en la tabla adjunta:

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"		
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS		
PARCELA	SUP.SUELO m ²	EDIF. USO CARACT. m ²
A - MCJ	23.078,83	6.571,00
B - TOC	16.048,00	8.750,00
C - TOC	6.750,00	2.776,00
D - TOC	9.560,92	4.243,82
E - TOC	4.000,00	3.302,34
F - TOC	500,00	430,18
EQL	904,00	---
ZVL	8.642,00	---
VIARIO GRAL	10.093,00	
VIARIO LOCAL	4.667,00	

TABLA N° 2	
DEMANDA DE AGUA PARA RIEGO	
VOLUMEN MÁXIMO ANUAL m ³	CAUDAL PUNTA l/s
1.556	1,988
	1,988
1.817	
840	1,073
	1,073
	3,061

VOLUMEN MEDIO ANUAL = 1.800 m³ / ha x año
 CAUDAL PUNTA = 2,3 l / ha x s

2.9. SANEAMIENTO

Para el trazado de la red de saneamiento y su diseño es preceptivo el cumplimiento de las Normas detalladas en el Capítulo 5º de las "Normas Generales de la Urbanización" del PGOU de Alcobendas.

2.9.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente

Atravesando el ámbito discurre un colector municipal tubular que pasa a ser luego Ovoide 1,40x2,10, recogiendo las aguas residuales del Polígono Industrial situado al otro lado de la Avenida de Fuencarral además del que recoge las aguas residuales de la urbanización Cuestablanca.

2.9.2. Conexiones con Sistemas Generales Existentes

El sistema general que saneará este ámbito, y que transportará las aguas negras y pluviales, discurrirá por el perímetro del Ámbito y se conectará al colector municipal desde un punto que se sitúa en el sur del ámbito (junto a la entrada del Centro de Jardinería) hasta un pozo situado en el punto más al norte del ámbito (en la vía de servicio de la M-603).

2.9.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo

La demanda se ha calculado para la totalidad de las edificabilidades para cada uso permitidas por el Plan Parcial y no sólo para las que faltan por consumir, con lo cual la demanda total puede ser superior a la necesaria realmente.

Para estimar los caudales de aguas negras se propone utilizar los mismos valores usados en la red de abastecimiento de agua potable, reduciéndolos en un 15% como consecuencia de las pérdidas en las redes. Para evaluar los caudales de aguas pluviales se propone usar el valor de 150 l/s x ha, para el predimensionado del colector general, lo que supone dimensionar la red para un periodo de retorno de 25 años.

Para los coeficientes de escorrentía se propone dimensionar la red con los valores siguiente:

- | | |
|------------------------|------|
| • Servicios Terciarios | 0,70 |
| • Zonas Verdes | 0,10 |
| • Viario | 0,85 |

Los caudales obtenidos para el total del ámbito se acompañan en la tabla adjunta:

TABLA N° 3

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"			VERTIDOS A LA RED DE SANEAMIENTO					
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS			NEGRAS (1)		PLUVIALES			TOTAL
PARCELA	SUP.SUELO m ²	EDIF. USO CARACT. m ²	Qmedio l/s	Qpunta red l/s	Qmáx LL l/s x ha	Coef. escor	Qpunta l/s	Qmáx l/s
A - MCJ	23.078,83	6.571,00	0,559	1,676	150	0,70	324,051	325,727
B - TOC	16.048,00	8.750,00	0,241	0,723	150	0,70	46,388	47,111
C - TOC	6.750,00	2.776,00	0,859	2,578	150	0,70	109,338	111,915
D - TOC	9.560,92	4.243,82	0,240	0,720	150	0,70	100,386	101,107
E - TOC	4.000,00	3.302,34	0,281	0,842	150	0,70	42,000	42,842
F - TOC	500,00	430,18	0,037	0,110	150	0,70	5,250	5,360
EQL	904,00	---						
ZVL	8.642,00	---	0,340	1,020	150	0,10	12,963	13,983
			2,556	7,669			640,376	648,045
VIARIO GRAL	1.093,00				150	0,85	128,686	128,686
VIARIO LOCAL	4.667,00				150	0,85	59,504	59,504
							188,190	188,190
				7,669			828,57	836,235

CAUDAL DE AGUA DE LLUVIA = 150 l / ha x s

(1) CAUDALES DE ABASTECIMIENTO DISMINUIDOS UN 15% POR PÉRDIDAS EN LAS REDES (SEGÚN N.U.)

(A) PERIODO DE RETORNO 25 AÑOS Y TIEMPO DE DURACIÓN DEL AGUACERO 5 MIN.

2.9.4. Descripción de la Red Propuesta

La red propuesta responde a la exigencia de que el trazado de la misma discorra siempre por suelo público, por ello se procede al retranqueo de la misma. Se propone que al ejecutar la red se realice también las acometidas de las parcelas, para, por un lado, evitar la acumulación de las aguas en el interior de las parcelas y, por otro lado, evitar posteriores roturas de la urbanización con longitudes relativamente altas en algunos casos.

En las acometidas domiciliarias a la red de colectores y de absorbedores (sólo pluviales) se propone utilizar \varnothing 30 cm (mínimo).

La red se propone con tubos de hormigón centrifugado hasta el diámetro de 80 cm y de hormigón armado para diámetros superiores. Portante, la velocidad máxima con la que posteriormente debe dimensionarse la red ha de ser 3 m/s, lo que en algunas zonas obligarán probablemente a disponer pozos de resalto. Cuando se estudien los perfiles longitudinales de cada ramal habrá que replantearse la presunción realizada y estudiar alternativas con materiales más resistentes al rozamiento y a la abrasión de las primeras aguas pluviales.

A efectos del cálculo de costes de urbanización, se consideran absorbederos con una interdistancia media de 30-35 m (calle de doble carril), una cuenca vertiente de 500 m², conectados entre sí en serie en número ≤ 2 y el último de ellos, conectado a pozo en tramo resto ($\varnothing 300$ mm mínimo y 1% de pendiente).

No se proponen cámaras de descarga en los inicios de la red, siempre que al comienzo de los ramales pueda obtenerse una pendiente del colector del 1%. Si no fuere posible obtener dicha pendiente mínima el proyecto de urbanización deberá entonces disponerla en esos ramales.

2.10. ENERGÍA ELÉCTRICA

Para el trazado de la red de suministro de energía eléctrica y su diseño es preceptivo el cumplimiento de las Normas detalladas en el Capítulo 5º de las "Normas Generales de la Urbanización" del PGOU de Alcobendas, y se ajustará a las especificaciones fijadas en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y en la Ley 54/97 del Sector Eléctrico.

2.10.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente

Todo el servicio que en la actualidad existe, en el interior del ámbito, se realiza mediante tendidos aéreos. Todos ello, se procederá a su desmontaje, en cuanto las redes proyectadas estén en funcionamiento.

2.10.2. Conexiones con Sistemas Generales Existentes

El ámbito de actuación quedará servido desde las líneas de media tensión existentes, pertenecientes a la compañía Iberdrola, siendo ésta la única conexión con Sistemas Generales que el ámbito dispondrá. Se malla la red propuesta con la red existente. Se aportará el informe de viabilidad de suministro en el Proyecto de Urbanización.

2.10.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo

Para estimar, la potencia demandada se propone considerar los siguientes estándares en función de los usos definidos para la actuación:

• Terciario	125 W/m ²
• Comercial	115 W/m ²
• Deportivo	50 W/m ²
• Zonas Verdes: Jardines	5 W/m ²
• Áreas Estanciales (sólo alumbrado)	1 W/m ²
• Viario	1 W/m ²

Para los consumos de BT, respecto al dimensionado de los Centros de Transformación (C.C.T.), se considera una simultaneidad de 0,7.

Entre los C.C.T. (de compañía, o de abonados en MT) y los circuitos de MT se considera un coeficiente de simultaneidad de 1.

Los circuitos (ramificados) de MT se consideran capaces de satisfacer una demanda de 10.000 Kw y anillados de 20.000 Kw.

De acuerdo con dichas dotaciones y criterios, las potencias y necesidades demandadas a los distintos niveles del servicio, por cada tipo de usos y para el conjunto del ámbito se calculan en la tabla adjunta:

TABLA N° 4

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"				DEMANDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA					
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS				DOTACIÓN	KW DEMANDADOS EN				POTENCIA KVA
PARCELA	SUP. SUELO m ²	EDIF. USO CARACT. m ²	Csi 1		C.C.T.T.	Csi 2	COS F		
A - MCJ	23.078,83	6.571,00	(1)	115	1	756	0,7	0,8	661
B - TOC	16.048,00	8.750,00	(2)	125	1	355	0,7	0,8	310
C - TOC	6.750,00	2.776,00	(2)	125	1	1.264	0,7	0,8	1.106
D - TOC	9.560,92	4.243,82	(2)	125	1	353	0,7	0,8	309
E - TOC	4.000,00	3.302,34		125	1	413	0,7	0,8	361
F - TOC	500,00	430,18		125	1	54	0,7	0,8	47
EQL	904,00	---	(5)	50	1	45	0,7	0,8	40
ZVL	8.642,00	---	(4)	5	1	43	0,7	0,8	38
						3.282			2.872
VIARIO GRAL	10.093,00		(3)	1	0,5	5	0,7	0,8	4
VIARIO LOCAL	4.667,00		(3)	1	0,5	2	0,7	0,8	2
						7			6
						3.289			2.878

- (1) POR m² EDIFICABLE (COMERCIAL): 115 W / m²
- (2) POR m² EDIFICABLE (TERCIARIO): 125 W / m²
- (3) POR m² DE SUELO (VIARIO): 1 W / m²
- (4) POR m² DE SUELO (ZONA VERDE): 5 W / m²
- (5) POR m² DE SUELO (DEPORTIVO): 50 W / m²

Se instalarán 4 Centros de Transformación con las siguientes características:

C.T.	Nº Y POTENCIA DE TRAF0	PARCELAS	DEMANDA DE POTENCIA (Kw)
1	630 + 400 KVA	A VIARIO ZONAS VERDES	926
2	630 + 400 KVA	B	974
3	630 KVA	C D EQL	570
4	630 KVA	E F	408

2.10.4. Descripción de la Red Propuesta

Red de Media Tensión

La red de media tensión se conecta con la red existente, próxima a la zona de actuación. El cable propuesto es del tipo EPR (etileno - propileno reticulado), de sección 240 mm², aluminio, enterrado, 12/20 KV. La canalización cumplirá lo exigido por las normas de Iberdrola.

Los centros de transformación de compañía se proponen que sean subterráneos, ubicados todos ellos en suelo público, con unas dimensiones aproximadas de 6,00 m, largo, 2,20 m, ancho y 3,45 m de altura.

Todos los centros de transformación llevarán: 2 cabinas de entrada/salida, 1 cabinas de protección, transformadores según cálculo y 1 cuadro de distribución en baja tensión.

Red de baja tensión

Desde los centros de transformación de la compañía, saldrán los circuitos que distribuyen la energía en baja tensión, cuyos trazados predeterminados se realiza considerando que la edificación posterior puede variar la morfología ahora propuesta. Se considera que de cada centro saldrá un máximo de 4 circuitos de B.T.

La naturaleza del conductor será del tipo E.P.R. (etileno propileno), 0,6/1 kv., Aluminio y sección 3 (1x240 mm²) + 1x120 mm², en canalización entubada y cumplirá los requisitos de las "Normas Generales de Urbanización" del PGOU de Alcobendas (punto 5.4).

2.11. ALUMBRADO PÚBLICO

Para el trazado de la red de alumbrado público y su diseño es preceptivo el cumplimiento de las Normas detalladas en el Capítulo 5º de las "Normas Generales de la Urbanización" del PGOU de Alcobendas.

2.11.1. Criterios de Diseño

La red de alumbrado público se propone que atienda a la jerarquización que se producirá en el tráfico de vehículos y de personas, de modo que las zonas de mayor tránsito posean un mayor nivel luminotécnico, para permitir, por un lado, la diferenciación de las vías, también en alumbrado. Asimismo, atenderá a la iluminación del acerado en las zonas de mayor tránsito peatonal.

Respecto a la disposición de luminarias en el nuevo viario, se propone la distinción de dos tramos:

	Vial - tramo recto	Vial - rotonda
Ancho de la zona a iluminar	17 m.	11 m.
Disposición	Tresbolillo	Unilateral
Separación	40 m.	30 m.

Vial recto: ancho de la zona a iluminar 18 m.

Se propone que respecto al consumo energético de las posibles soluciones, no adoptarse diseños que supongan un consumo energético superior a 1 W/m². Se proponen los siguientes niveles lumínicos mínimos, que habrán de ser un 30% superiores en la puesta en marcha, según marca el PGOU:

Vía	Iluminancia media en servicio (lux)	Uniformidad
Calzadas	30	1/3
Aceras	15	1/4
Zonas Verdes (sólo paseos)	7	-

2.11.2. Descripción de la Propuesta

El diseño propuesto tiene un carácter orientativo. Se proponen luminarias cerradas con lámpara de vapor sodio alta presión (V.S.A.P.) de 250 W, sobre báculos de 10 m., retranqueados 0,80 m sobre la acera, en todos los viarios de tráfico rodado, y luminarias cerradas con lámpara de vapor sodio alta presión (V.S.A.P.) de 100 W, sobre columnas de 4 m., en las zonas verdes. En las zonas no afectadas se mantendrá el alumbrado existente. Los soportes de las luminarias serán en general de chapa de hierro galvanizado en caliente y se instalarán arquetas (registrables con tapa de hierro fundido cuando estén en aceras) al pie de todos ellos.

El alumbrado tenderá a remarcar (frente al resto) los pasos de peatones con iluminación diferenciada y las intersecciones, rompiendo bien la disposición de las luminarias, bien la interdistancia, o ambas.

Las redes de distribución serán subterráneas y constarán de tres tubos de PVC de espesor 2,3 mm y diámetro 90 mm.

Aunque la iluminación considerada propone lámparas de vapor de sodio alta presión, en todos los casos, el proyecto de urbanización deberá considerar, en zonas particulares, otras lámparas de mejor cromatismo, como las de vapor mercurio color corregido o de halogenuros metálicos.

2.12. GAS NATURAL

2.12.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente

Paralelamente a la Carretera de Fuencarral discurre una antena de gas natural, en régimen de Alta y otra en Media Presión. Estas tuberías no interfieren con la ordenación propuesta, por lo que no se prevé ninguna acción sobre ellas.

2.12.2. Conexión con Sistemas Generales Existentes

La conexión con el exterior se realizará directamente en un punto situado en el límite Norte del ámbito (en la M-603, frente a la parcela C) a través de la tubería que discurrirá ocupando las dos aceras del nuevo vial y que servirá para suministrar el servicio a las parcelas, y de la que derivarán las distintas acometidas. Se malla la red propuesta con la red existente. Se aportará el informe de viabilidad de suministro en el Proyecto de Urbanización.

2.12.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo

La demanda se ha calculado para la totalidad de las edificabilidades para cada uso permitidas por el Plan Parcial y no sólo para las que faltan por consumir, con lo cual la demanda total puede ser superior a la necesaria realmente.

Para el cálculo de la demanda de gas natural se considera una previsión de consumo de 1,1 m³/h (N) por cada vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), o por cada 100 m² edificables, considerando una zona climática fría y standing medio según determina la Normativa Técnica de Gas Natural NT-200-GN "Criterios y Procedimientos Técnicos de Distribución".

Como coeficiente de simultaneidad de acuerdo con la Norma anterior de los consumos se adoptan los valores siguientes:

- o Para suministro a menos de 100 viviendas o 10.000 m² edificables: 1
- o Para suministro entre 100, y 250 viviendas o entre 10.000 m² y 25.000 m² edificables: 0,88

Cada ramal de la red (local) así como la tubería general (global) se predimensionan en función del coeficiente de simultaneidad que les corresponden de acuerdo con el cuadro anterior.

La presión de dimensionado se considera de 2,5 Kg. /m². La velocidad máxima del gas se toma de valor 20 m/s.

De acuerdo con los criterios expuestos. La demanda de gas en cada tipo de uso y de la totalidad del ámbito se acompaña en la tabla adjunta.

TABLA N° 5

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"			DEMANDA DE GAS NATURAL				
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS			DOTACIÓN m³ / h (N)	Cs (*)		CAUDAL (m³ / h)	
PARCELA	SUP.SUELO m²	EDIF. USO CARACT. m²		LOCAL	GLOBAL	LOCAL	GLOBAL
A - MCJ	23.078,83	6.571,00	(2) 1,1	1	0,88	72,281	63,607
B - TOC	16.048,00	8.750,00	(2) 1,1	1	0,88	31,204	27,459
C - TOC	6.750,00	2.776,00	(2) 1,1	0,88	0,88	97,847	97,847
D - TOC	9.560,92	4.243,82	(2) 1,1	1	0,88	31,075	27,346
E - TOC	4.000,00	3.302,34	(2) 1,1	1	0,88	36,326	31,967
F - TOC	500,00	430,18	(2) 1,1	1	0,88	4,732	4,164
EQL	904,00	---					
ZVL	8.642,00	---					
						252	
VIARIO GRAL	10.093,00						
VIARIO LOCAL	4.667,00						
						252	

(2) PARA STANDING MEDIO, Y ZONA CLIMÁTICA FRÍA = 1,1 m³ / h (CADA 100 m² EDIFICABLES)

2.12.4. Descripción de la Red propuesta.

La red de distribución se propone realizarla en el régimen de M.P.B. y en las acometidas realizar la reducción a B.P. mediante los equipos de regulación a instalar en ellas.

La red propuesta, y estimada a efectos de valoración de la actuación, es mallada y el material que la constituye es polietileno de media densidad, SDR 11, según UNE 53333-90, de diámetro mínimo 63 mm.

De la tubería de ø63 mm que conecta con el punto de alimentación de la red, partirán las acometidas a las parcelas situadas a ambos lados del vial propuesto.

2.13. CANALIZACIONES DE COMUNICACIONES

2.13.1. Actuaciones sobre el Servicio Existente

No existe dentro del ámbito ninguna canalización a retranquear.

2.13.2. Conexión con Canalizaciones Existentes

El único operador que posee canalizaciones en las inmediaciones del ámbito es Telefónica, S.A. Sin embargo, ello no significa que sea éste el único operador con capacidad de actuación en la zona. Se aportarán los requerimientos técnicos de los distintos operadores presentes en la zona en el Proyecto de Urbanización.

Ejecutar una única infraestructura que sea compartida por Telefónica y Madritel, más algún otro posible operador, no es factible, dado que cada uno de ellos desea disponer de sus propias canalizaciones y sus propias cámaras y arquetas de suministro (para evitar manipulaciones incorrectas del servicio propio: involuntaria o voluntariamente). Por tanto, lo único que puede compatibilizarse es la ejecución de una canalización común, con una distribución convenida y consensuada entre todos los operadores que vayan a implantarse. Sin embargo, ello no debe suponer un incremento de los costes de implantación de obra civil que hasta ahora se estaban soportando por los promotores, puesto que, en general, los distintos operadores (excepto, aún, Telefónica) suelen asumir la totalidad de los costes que su implantación en el polígono genera.

Centrando la atención en la operadora Telefónica, S.A., la actuación dependerá, en la actualidad y, presumiblemente, también en el futuro, de la central de "Alcobendas Polígono", estando sus infraestructuras dentro y en los bordes de la actuación.

2.13.3. Dotaciones y Criterios de Cálculo

La demanda se ha calculado para la totalidad de las edificabilidades permitidas por el Plan Parcial y no sólo para las que faltan por consumir, con lo cual la demanda total puede ser superior a la necesaria realmente.

Se consideran las siguientes demandas de líneas:

Terciario	4 líneas / 100 m ² edificables
-----------	---

De acuerdo con las dotaciones expuestas, las demandas de cada tipo de usos y del total del ámbito se acompañan en la tabla adjunta.

PPRI API-7 "LOS PEÑOTES"		
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS		
PARCELA	SUP.SUELO m ²	EDIF. USO CARACT. m ²
A - MCJ	23.078,83	6.571,00
B - TOC	16.048,00	8.750,00
C - TOC	6.750,00	2.776,00
D - TOC	9.560,60	4.243,82
E - TOC	4.000,00	3.302,34
F - TOC	500,00	430,18
EQL	904,00	---
ZVL	8.642,00	---
VIARIO GRAL	10.093,00	
VIARIO LOCAL	4.667,00	

TABLA N° 6 DEMANDA DE LÍNEAS TELEFÓNICAS	
DOTACIÓN (líneas)	NÚMERO DE LÍNEAS
(2) 4	263
(2) 4	113
(2) 4	404
(2) 4	113
(2) 4	132
(2) 4	17
	1.043
	1.043

(2) POR CADA 100 m² EDIFICABLES

2.13.4. Descripción de la Red Propuesta

Se describe, a continuación, la red propuesta para la compañía Telefónica, S.A. (único operador del que se dispone información de su red actual y, por tanto, del que se conoce el punto de conexión con infraestructuras existentes). Se malla la red con la existente, incorporando una conexión con la red existente en el Polígono 18.

Como se ha citado antes, desde el punto de conexión previsto con las canalizaciones que discurren por la Carretera de Fuencarral se propone una canalización de dos conductos para poder dar acometida a las parcelas situadas al norte de la actuación, cerca de los accesos a parcela. En el nuevo vial, la red discurrirá ocupando ambas aceras.

Todos los conductos descritos se proponen de Ø 110 mm, en PVC.

Las acometidas a las arquetas de entrada a las parcelas (común para todos los operadores de telecomunicación) se proponen con 2 conductos de PVC de 4ø 63 mm., dejándose en el interior de la parcela una arqueta provisional de finalización de canalización, para su posterior prolongación hasta la citada arqueta común de entrada (a ejecutar y definir su ubicación por el proyecto de edificación).

El resto de operadores dispondrán de redes similares a la descrita; no realizándose inicialmente ninguna propuesta mientras no se decidan cuáles compañías estarán dispuestas a disponer de red propia en el interior.

2.14. COMPATIBILIZACIÓN DE SERVICIOS

Se propone que todos los servicios previstos discurren bajo las aceras, excepto el de saneamiento que se propone por el medio de las calzadas.

La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones deberá cumplir las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Instalaciones	Separación Media entre generatrices (cm.)	
	En horizontal	En vertical
Alcantarillado	≥60	≥50
Gas	≥50	≥50
Electricidad Alta	≥30	≥30
Electricidad Baja	≥20	≥20

El trazado subterráneo de la red de baja tensión deberá cumplir los siguientes parámetros:

- Profundidad media: 110 cm.; 150 cm. y bajo protección de tubo, en zonas de tráfico.
- Distancia de protección: ≥20 cm. con otras instalaciones; ≥30, entre conductores de alta y baja tensión.

2.15. PRESUPUESTO

El presente presupuesto se refiere estrictamente a las obras de urbanización, es orientativo y podrá ser objeto de distinta cuantificación conforme a las previsiones definitivas del Proyecto de Urbanización.

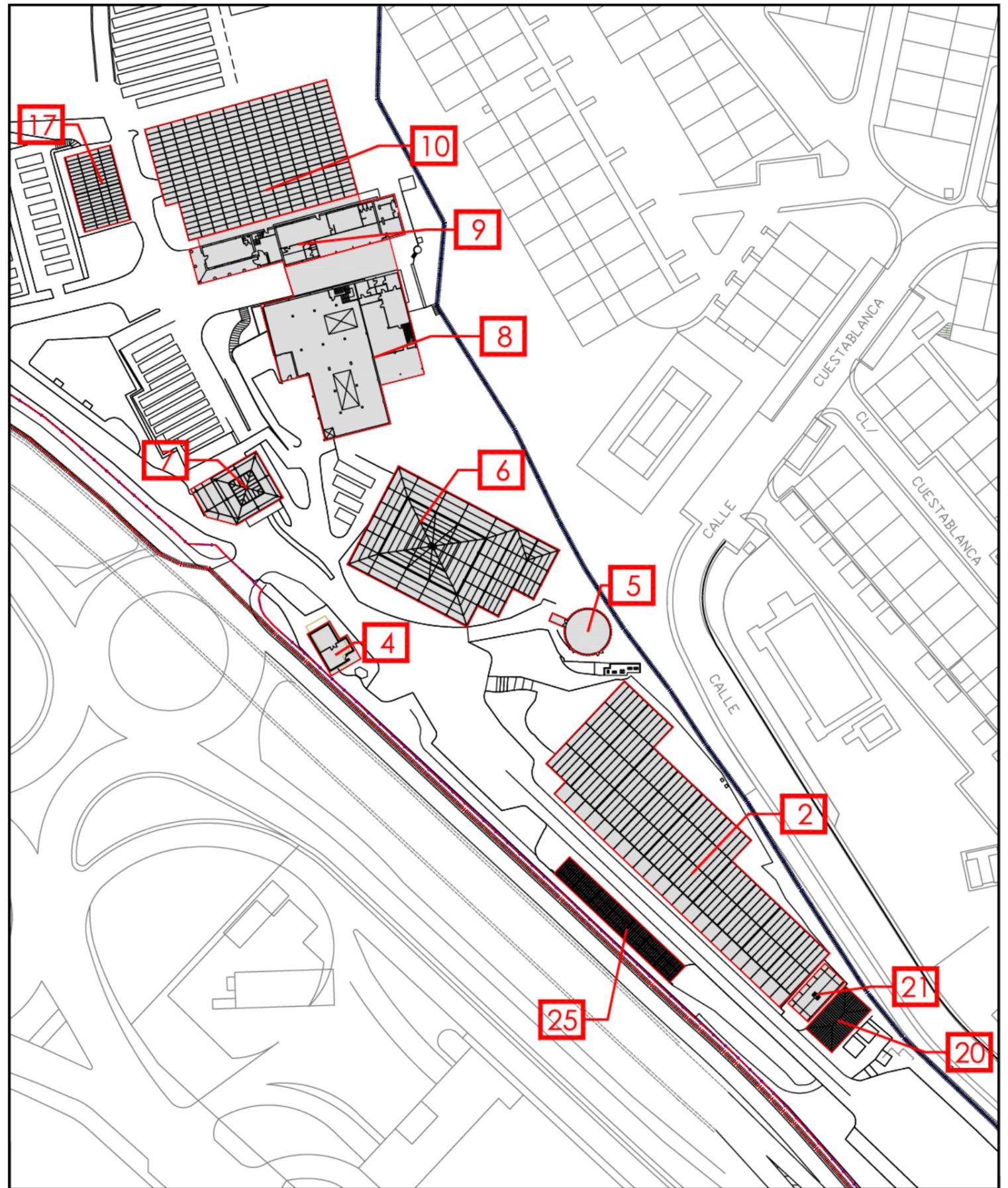
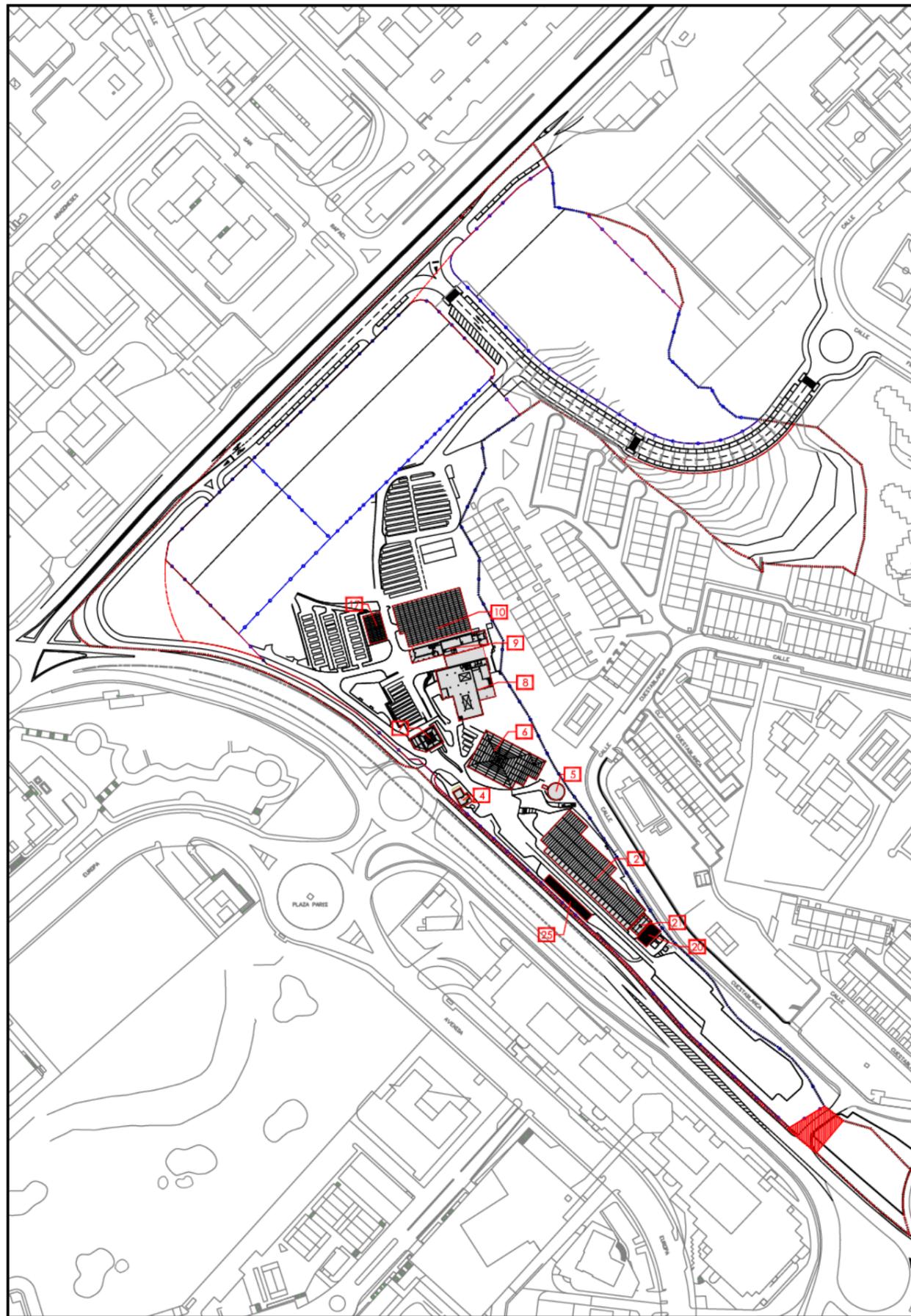
Así las inversiones a realizar por acciones del PGOU: conexión con el exterior, sistemas generales y urbanización del sector. Se detalla a continuación el Presupuesto de Ejecución Material de los servicios urbanos propuestos (sin IV.A.):

1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	1.022.029,51 €
1.1 Levantados, demoliciones y movimiento de tierras	365.008,39 €
1.2 Pavimentación de calzada	241.660,30 €
1.3 Pavimentación de aceras	358.401,27 €
1.4 Señalización	8.751,01 €
1.5 Muros	28.708,54 €
1.6 Partidas alzadas	19.500,00 €
2. DISTRIBUCIÓN DE AGUA	180.376,64 €
2.1 Movimiento de tierras	20.264,75 €
2.2 Conducciones y piezas especiales	82.506,70 €
2.3 Obra civil	72.205,19 €
2.4 Partidas alzadas	5.400,00 €
3. SANEAMIENTO	895.685,78 €
3.1 Movimiento de tierras	99.575,79 €
3.2 Conducciones	46.719,71 €
3.3 Obra de fábrica	725.390,28 €
3.4 Partidas alzadas	24.000,00 €
4. ENERGÍA ELÉCTRICA	311.039,74 €
4.1 Obra civil	28.710,95 €
4.2 Red de media tensión	104.675,38 €
4.3 Red de baja tensión	10.958,45 €
4.4 Centros de Transformación	158.694,96 €
4.5 Partidas alzadas	8.000,00 €
5. ALUMBRADO PÚBLICO	66.543,75 €
5.1 Canalización eléctrica general	19.591,11 €
5.2 Acometida a unidades luminosas	1.545,03 €
5.3 Unidades luminosas	14.055,09 €
5.4 Canalizaciones obra civil	31.352,52 €
6. PARQUES Y JARDINES	395.282,11 €
6.1 Movimiento de tierras	18.698,47 €
6.2 Pavimentación	55.589,30 €
6.3 Saneamiento y drenaje	7.795,75 €
6.4 Red de riego automático	19.836,15 €

6.5	Plantaciones	137.388,54 €
6.6	Mobiliario Urbano	74.532,39 €
6.7	Conservación	16.406,88 €
6.8	Red de agua reciclada	65.034,63 €
7. CANALIZACIONES PARA COMUNICACIONES		37.016,70 €
7.1	Canalizaciones	19.314,65 €
7.2	Obra civil	10.985,13 €
7.3	Mandrilado de conductos	4.816,92 €
7.4	Partidas alzadas	1.900,00 €
8. SUMINISTRO DE GAS		41.956,43 €
8.1	Movimiento de tierras	3.874,29 €
8.2	Conducciones	31.215,95 €
8.3	Obras de fábrica y valvulería	5.666,19 €
8.4	Partidas alzadas	1.200,00 €
9. SEGURIDAD Y SALUD		38.266,66 €
9.1	Protecciones individuales	3.475,39 €
9.2	Protecciones colectivas	15.922,85 €
9.3	Instalaciones de higiene y bienestar	13.405,30 €
9.4	Otros servicios de obligado cumplimiento	5.463,12 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		2.988.197,32 €

ANEXO V:

**CATÁLOGO DESCRIPTIVO DE LAS EDIFICACIONES
EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERÍA "LOS PEÑOTES"**



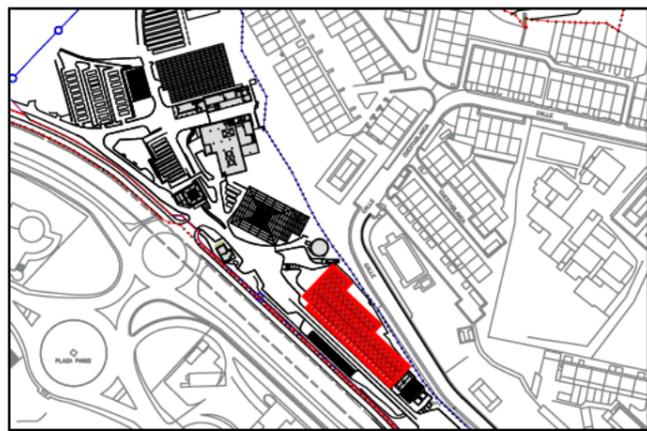
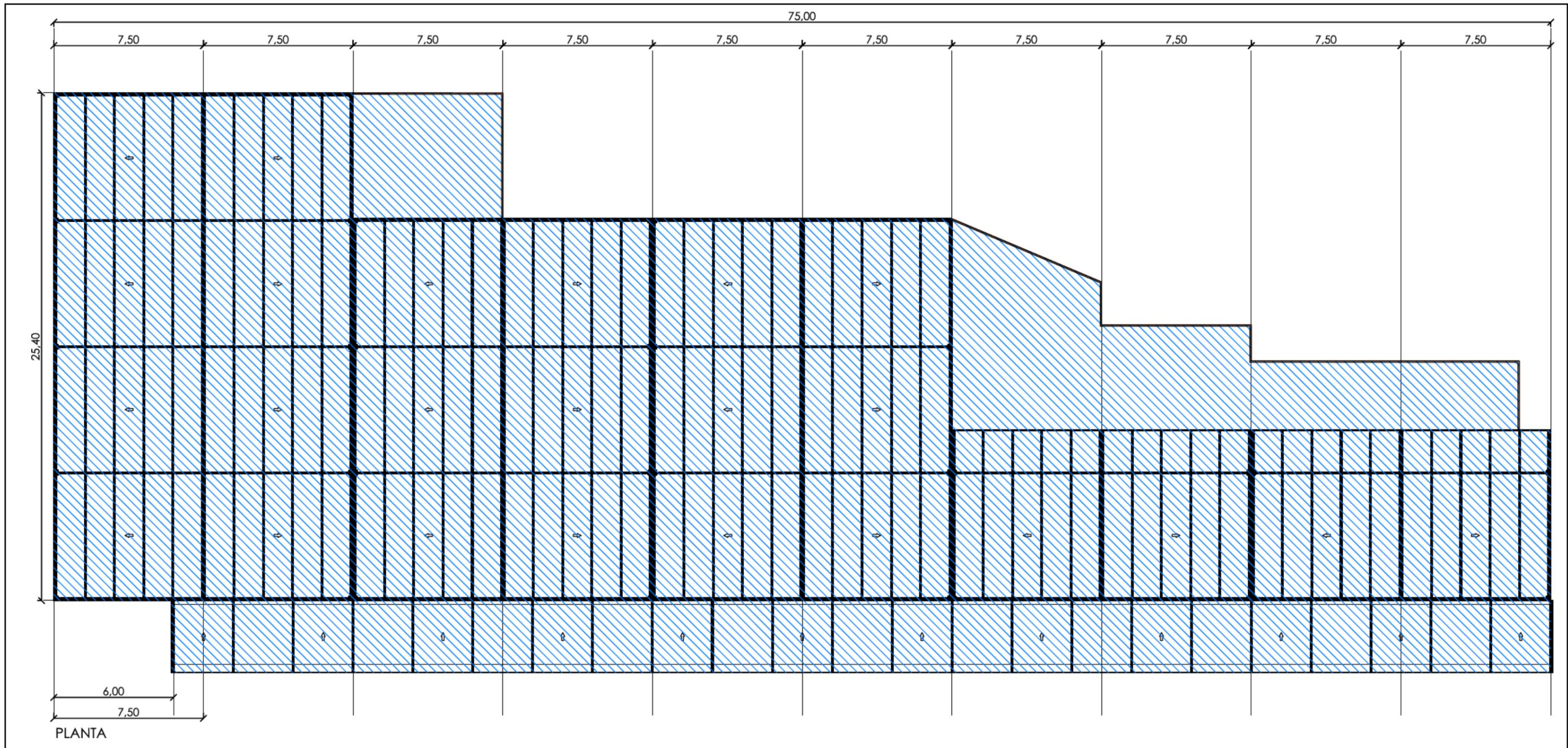
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

ORDENACION DE EDIFICACIONES

S/E

DIC. 07





CUADRO DE SUPERFICIES		
	SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
		1.659 m ²

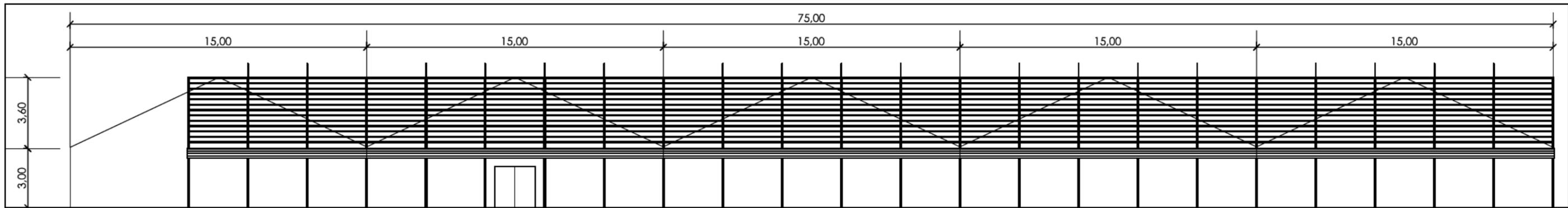
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 2. GARDEN

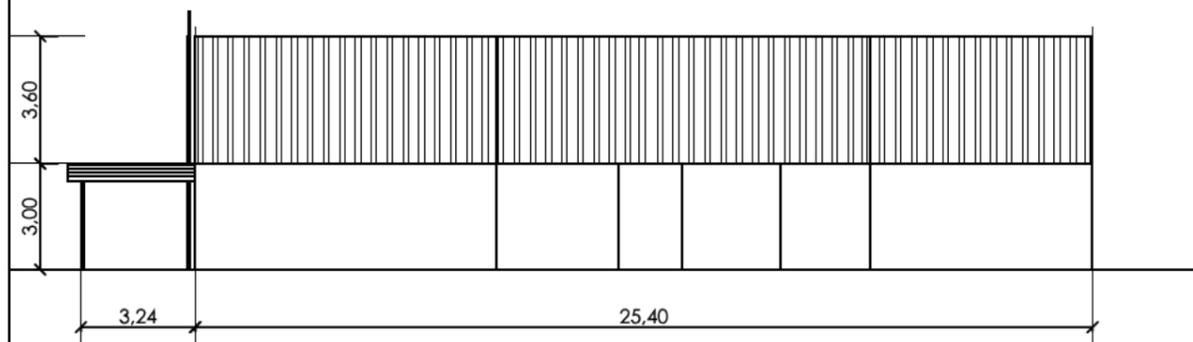
ESCALA 1 / 200

DIC. 07

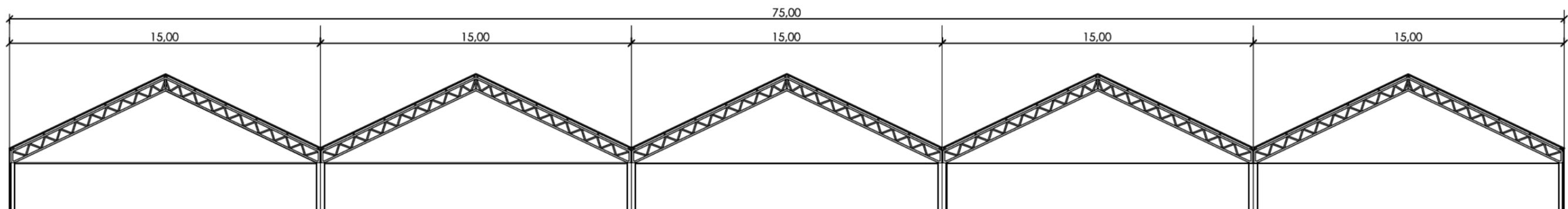
2.1



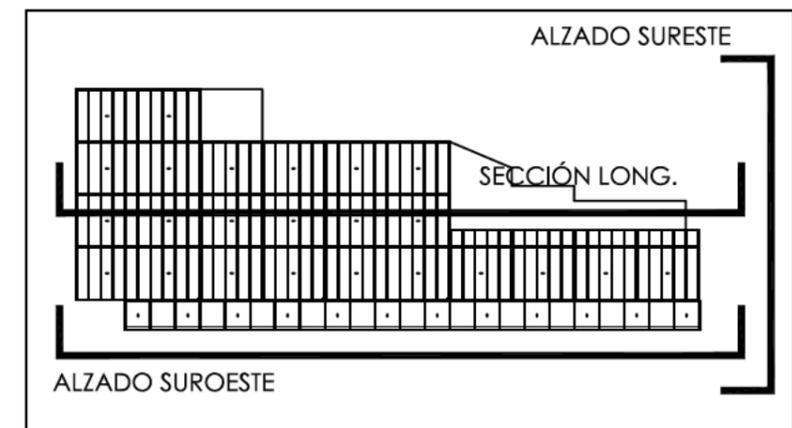
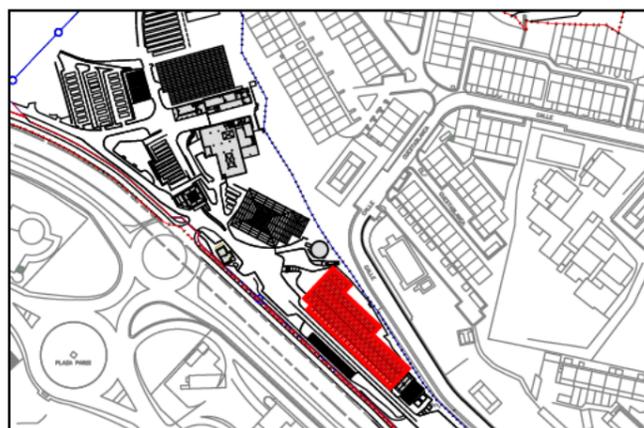
ALZADO SUROESTE

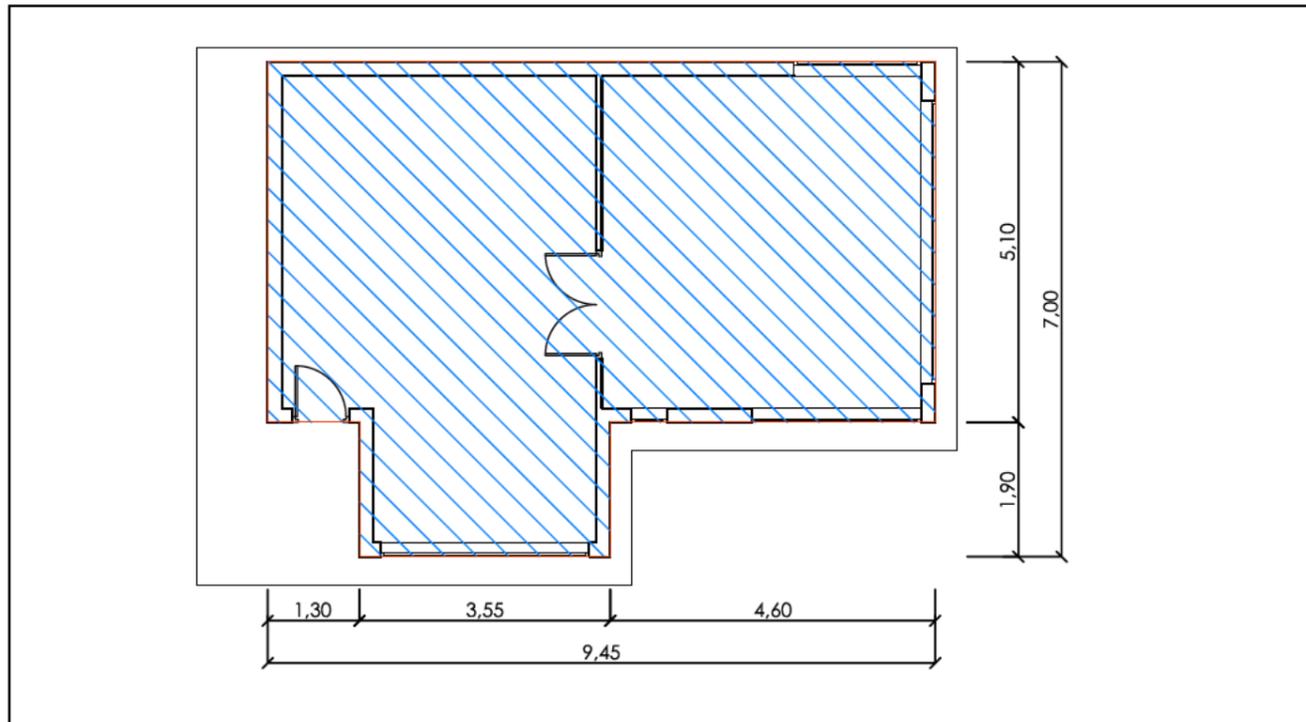


ALZADO SURESTE

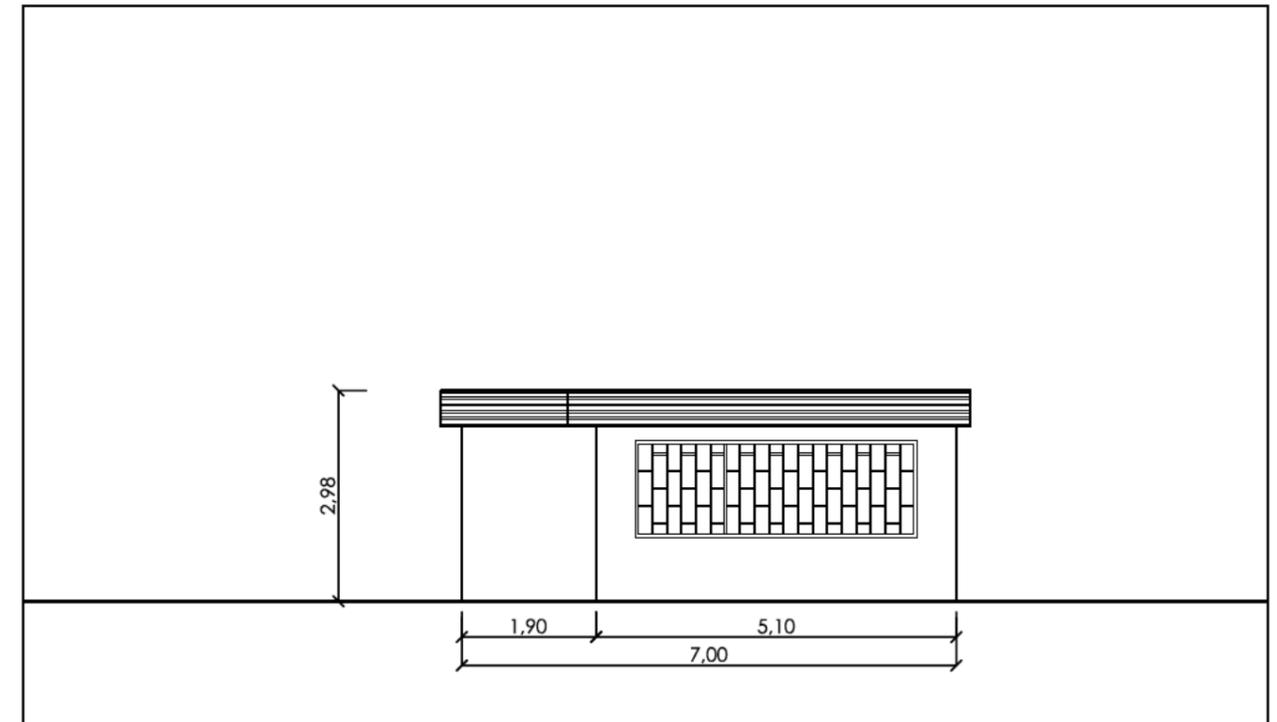


SECCIÓN LONGITUDINAL

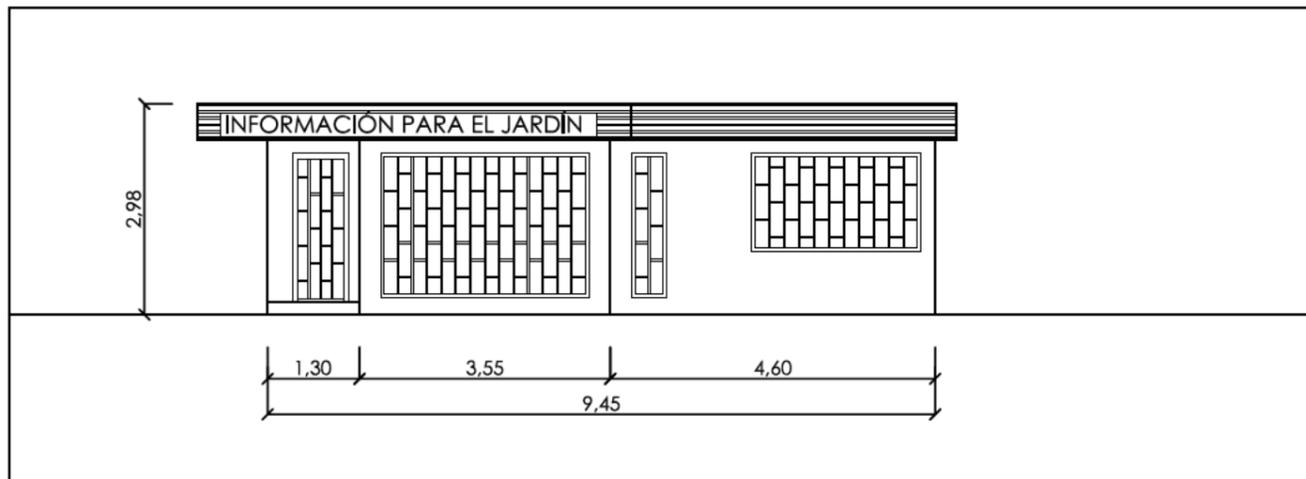




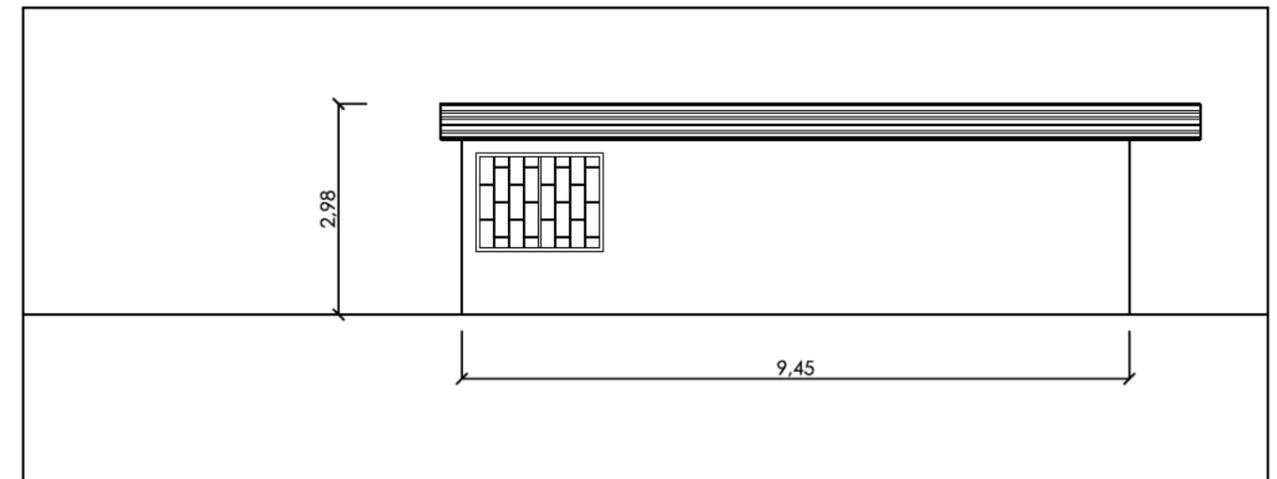
PLANTA



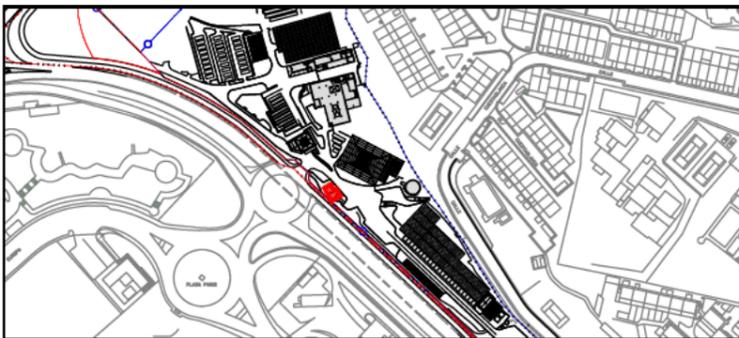
ALZADO LATERAL



ALZADO FRONTAL



ALZADO TRASERO



CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
55 m ²	

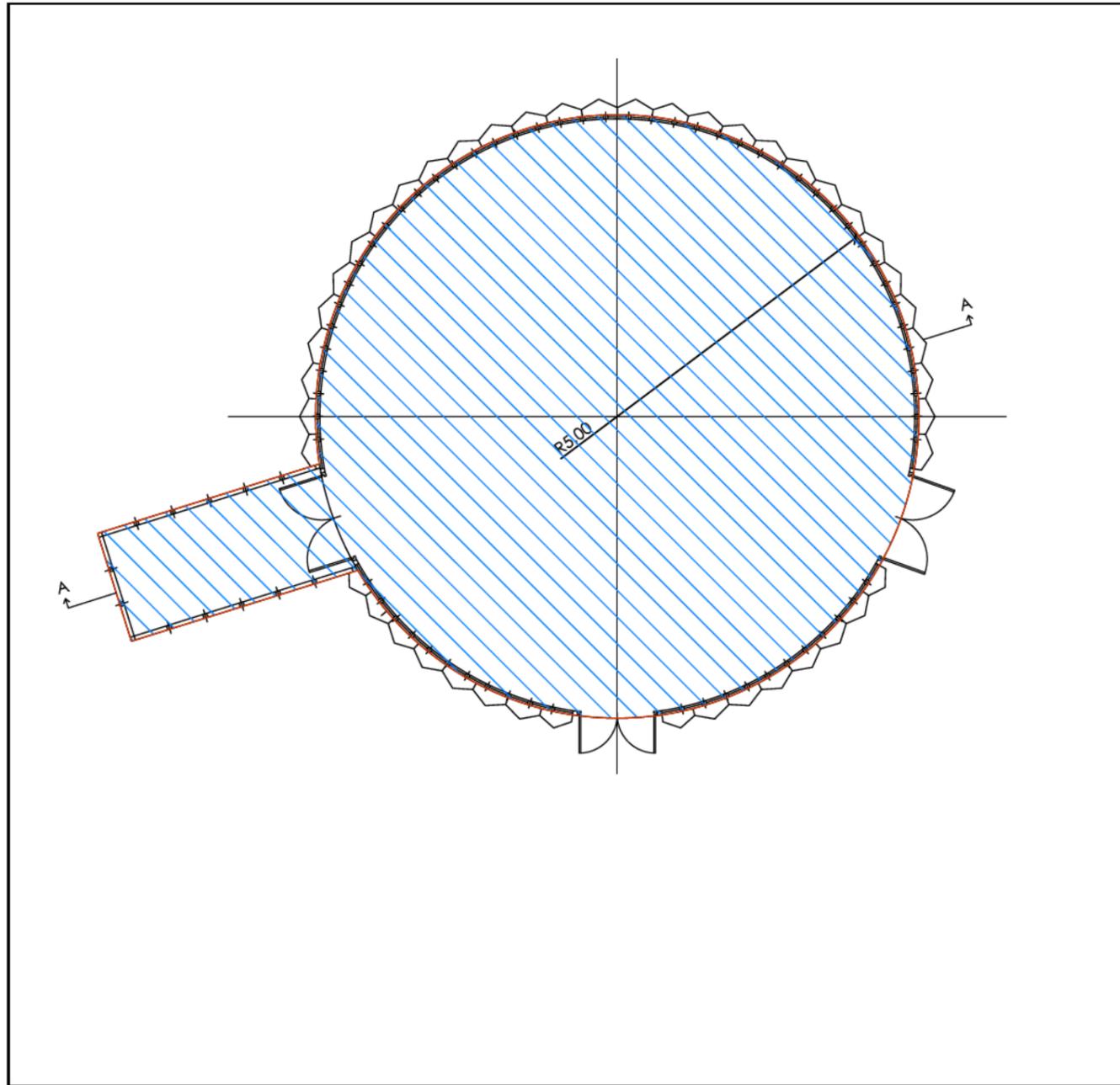
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"

MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

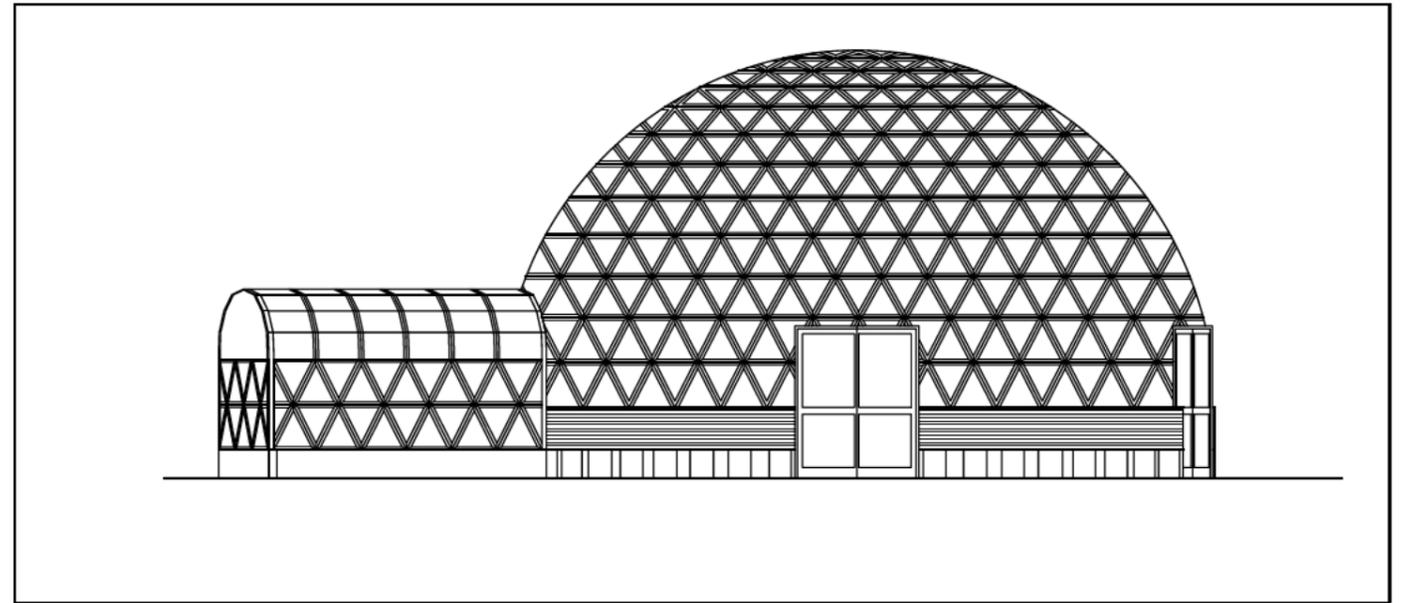
EDIFICIO 4. INFORMACION

ESCALA 1 / 100

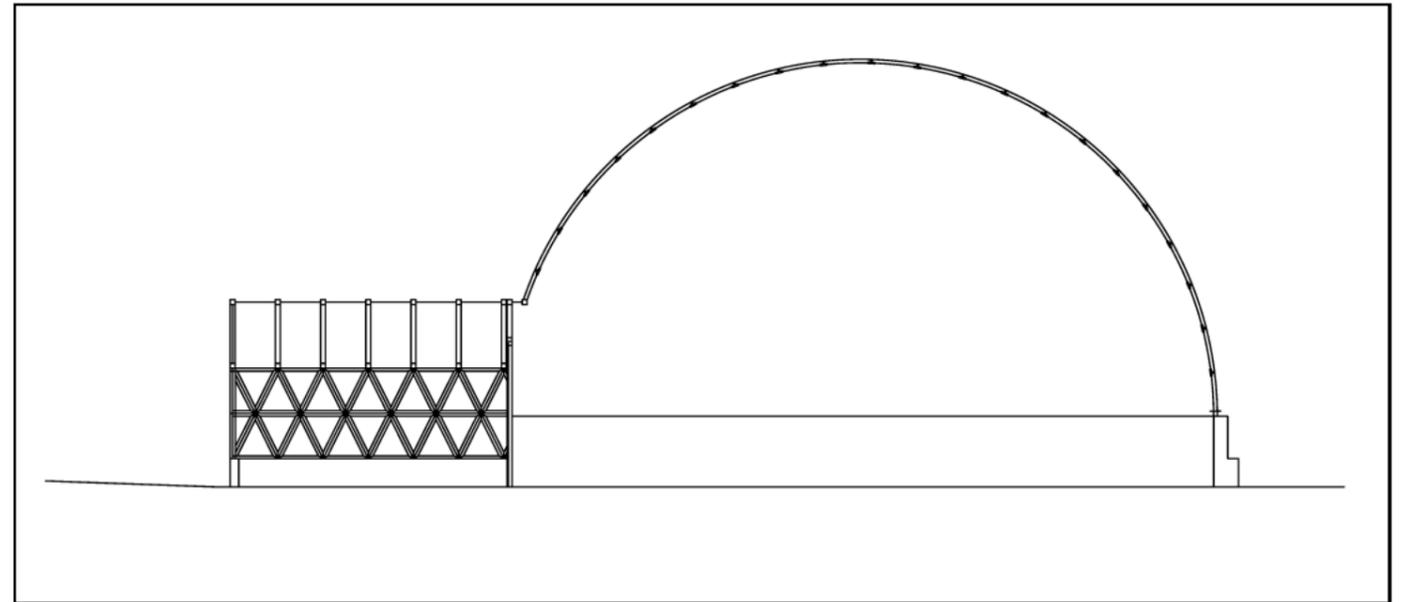
DIC. 07



PLANTA



ALZADO



SECCIÓN A

CUADRO DE SUPERFICIES		
	SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
		88 m ²

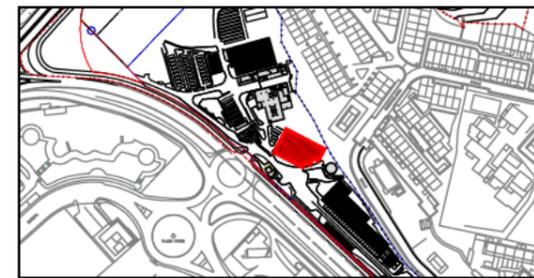
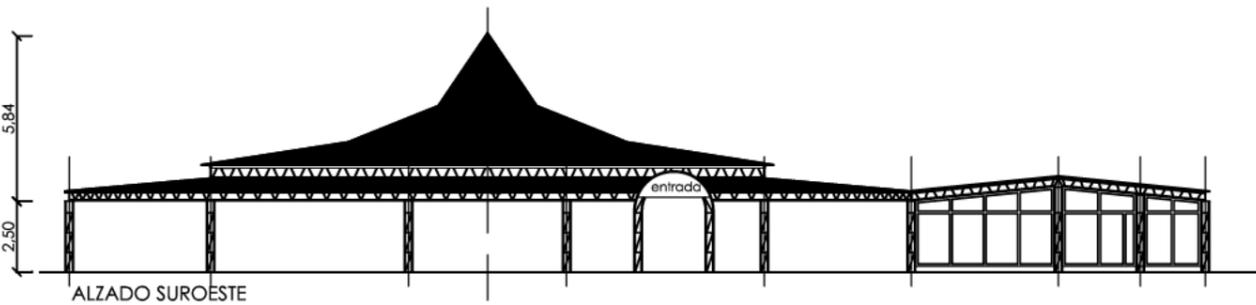
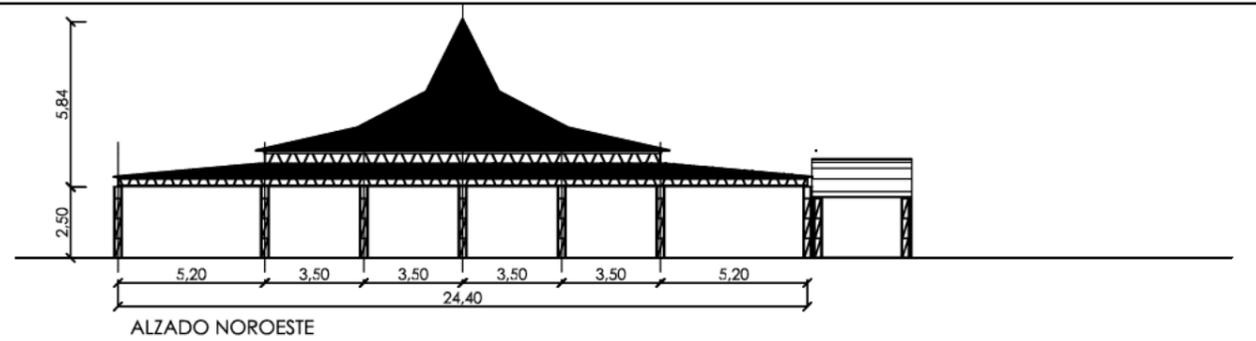
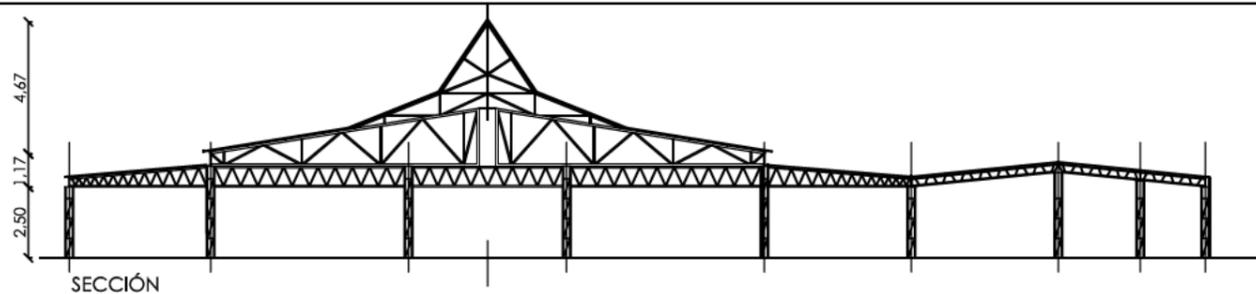
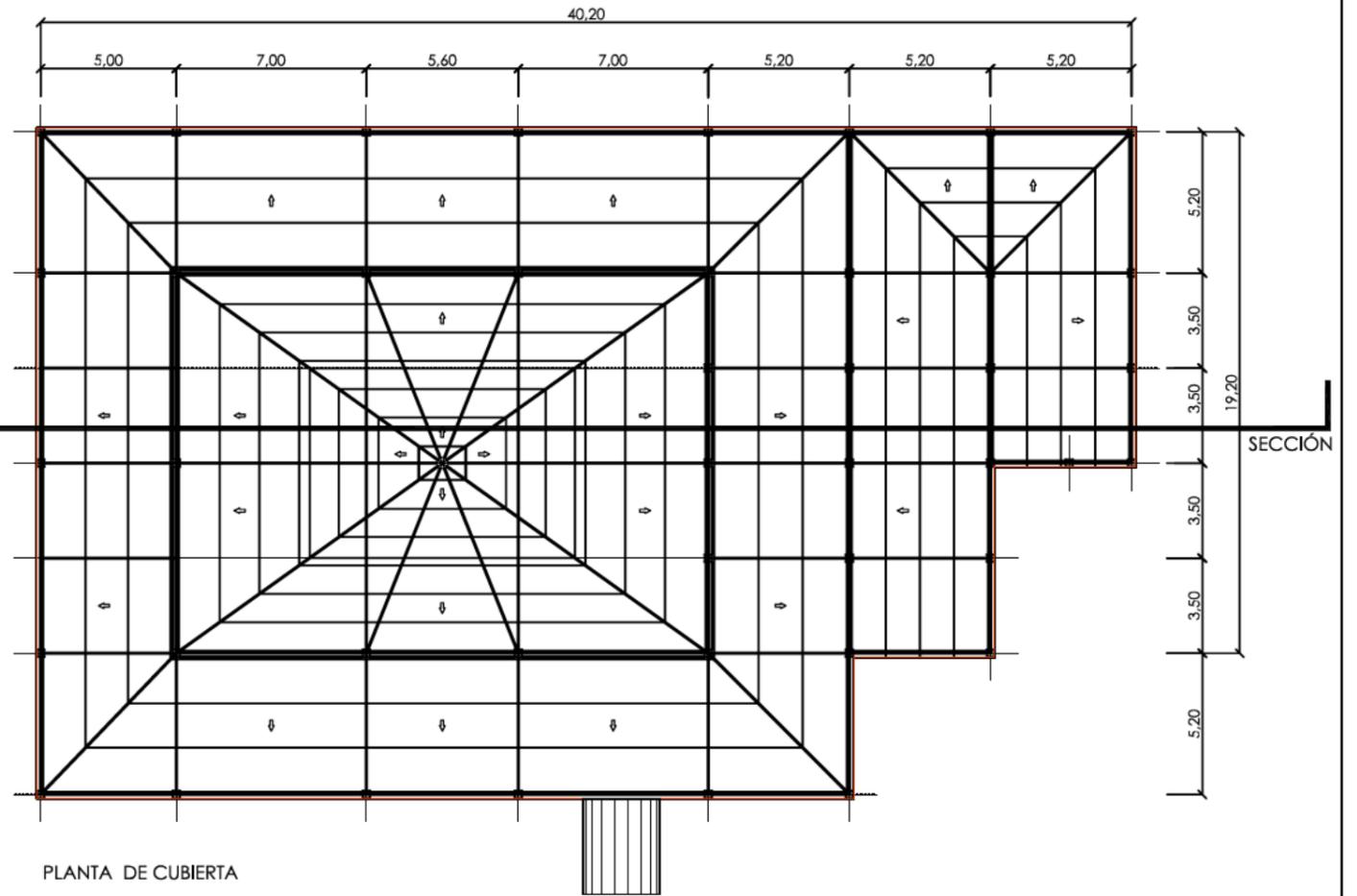
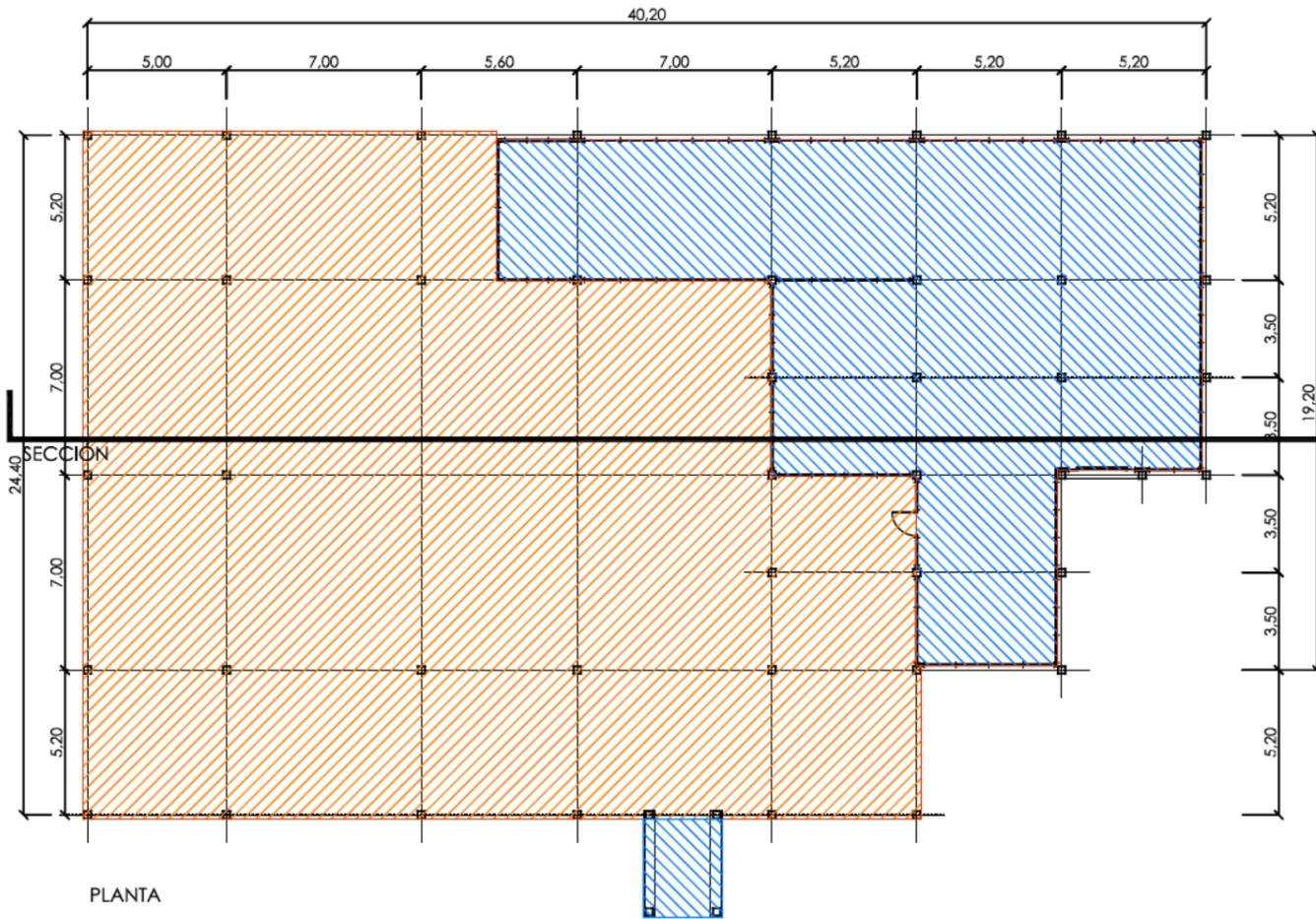
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"

MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 5. CUPULA

ESCALA 1 / 100

DIC. 07



CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
623 m ²	280 m ²



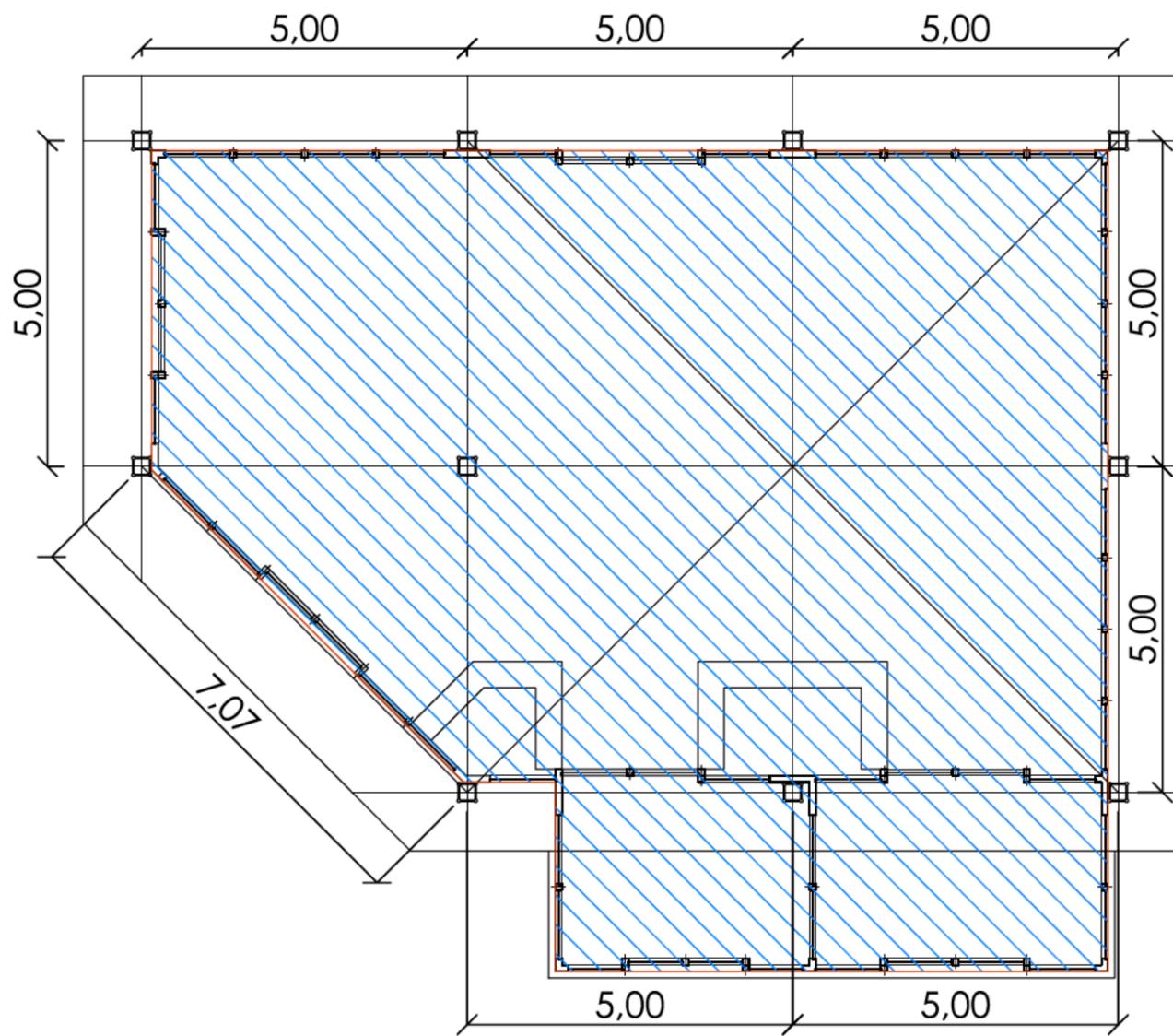
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 6. UMBRACULO

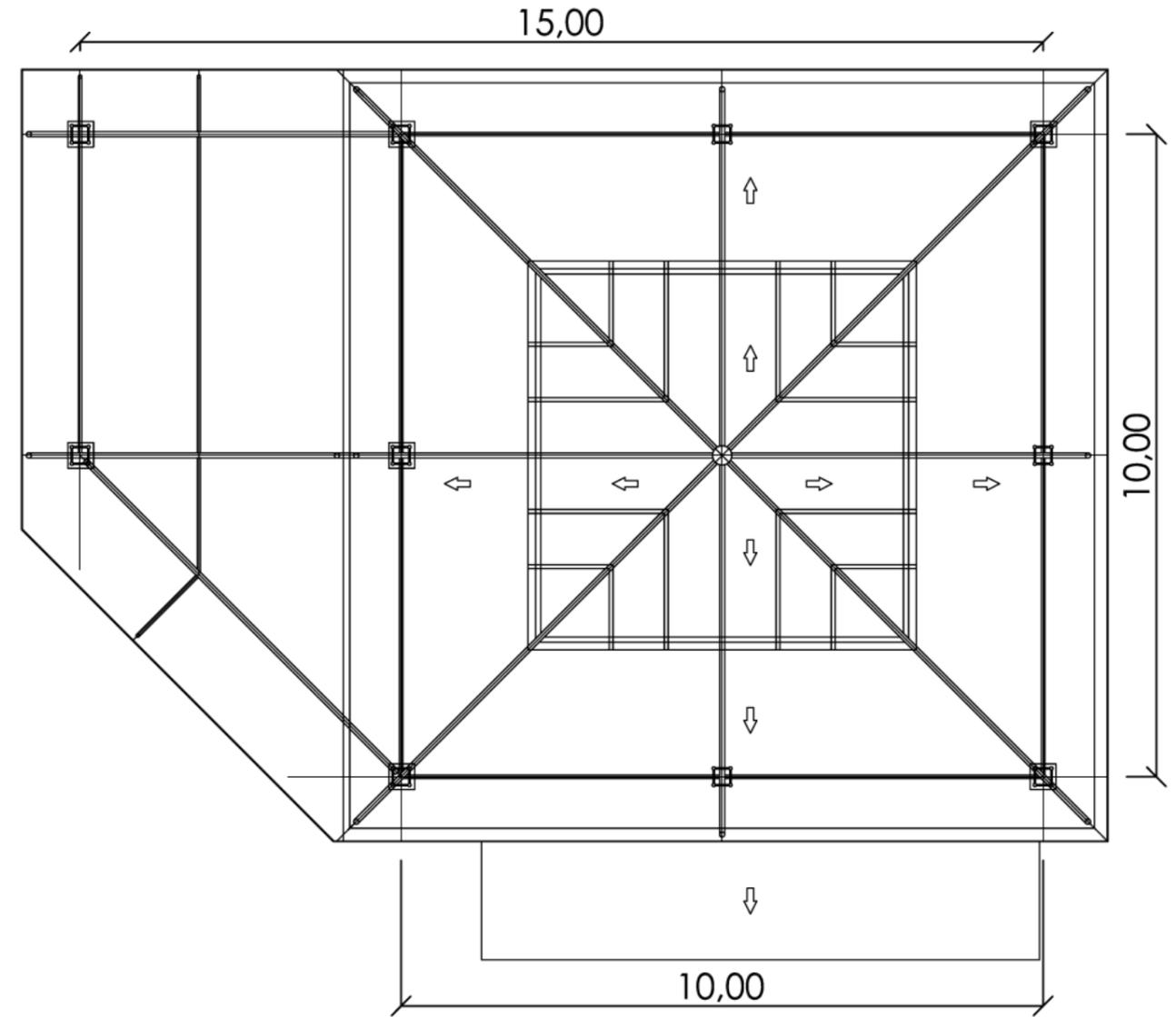
ESCALA 1 / 250

DIC. 07

6.2



PLANTA



PLANTA DE CUBIERTA



CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
155 m ²	

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 7. CAJA EXTERIOR

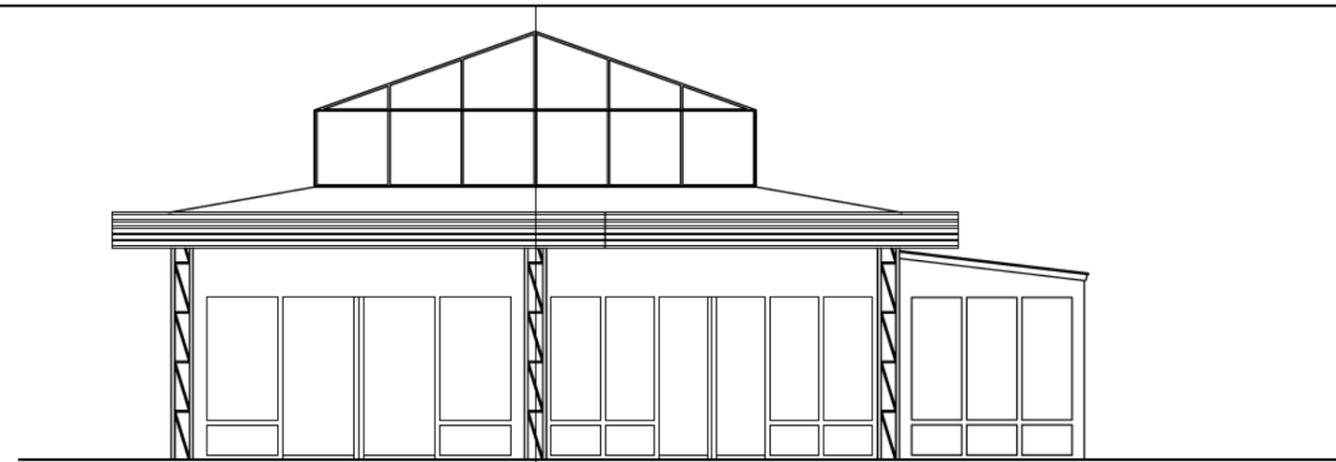
ESCALA 1 / 100

DIC. 07

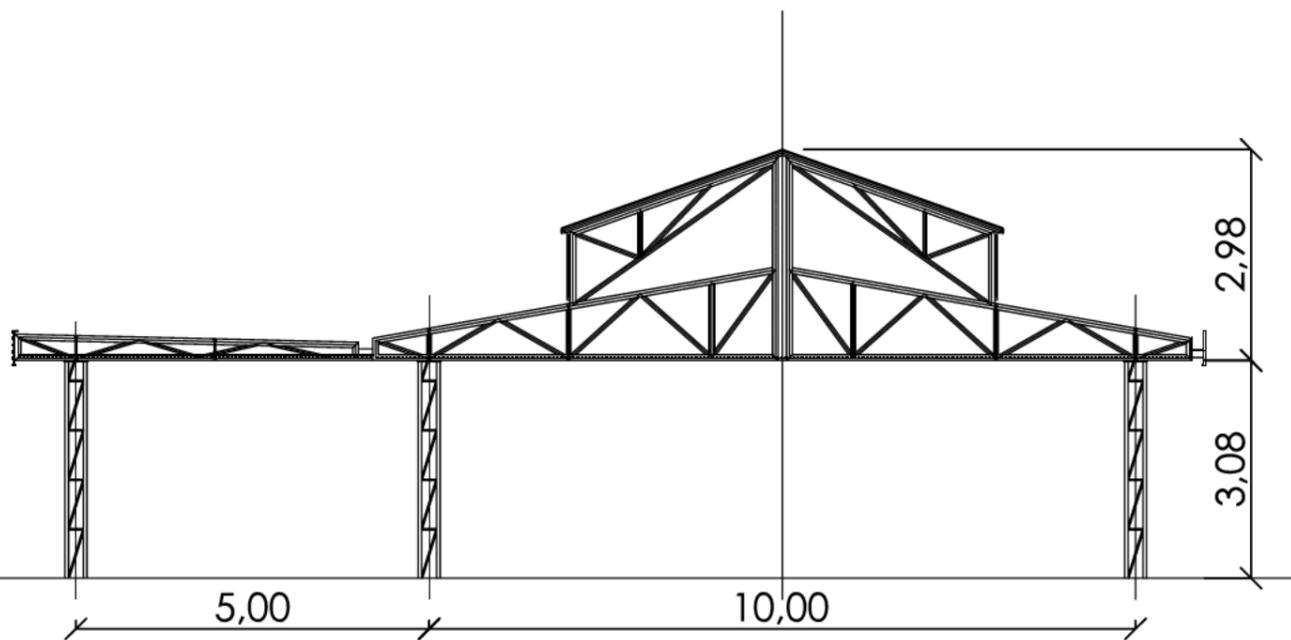
7.1



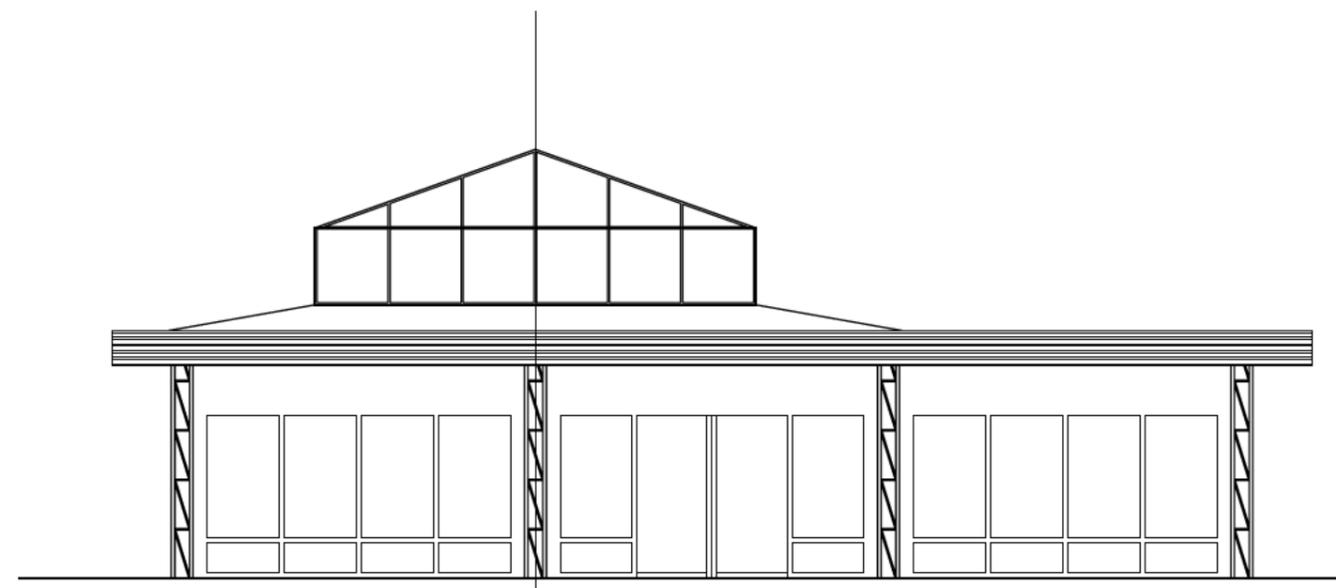
ALZADO SUR



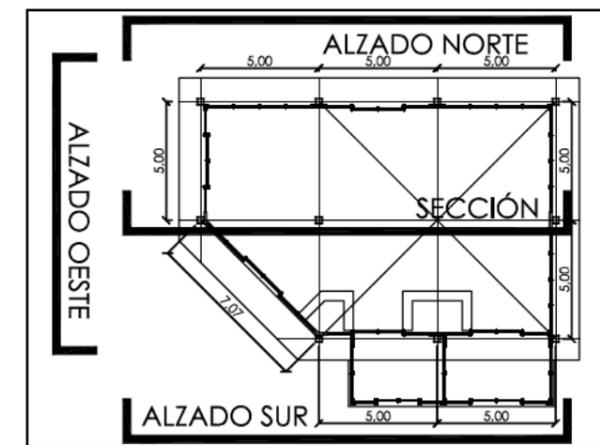
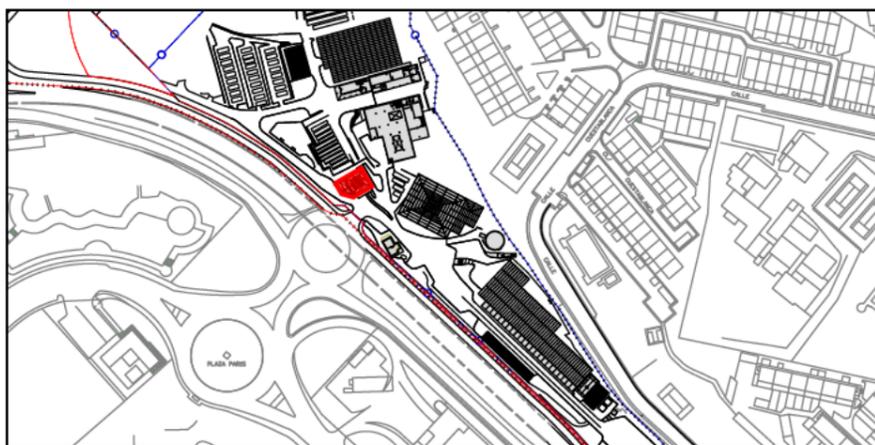
ALZADO OESTE



SECCIÓN A



ALZADO NORTE



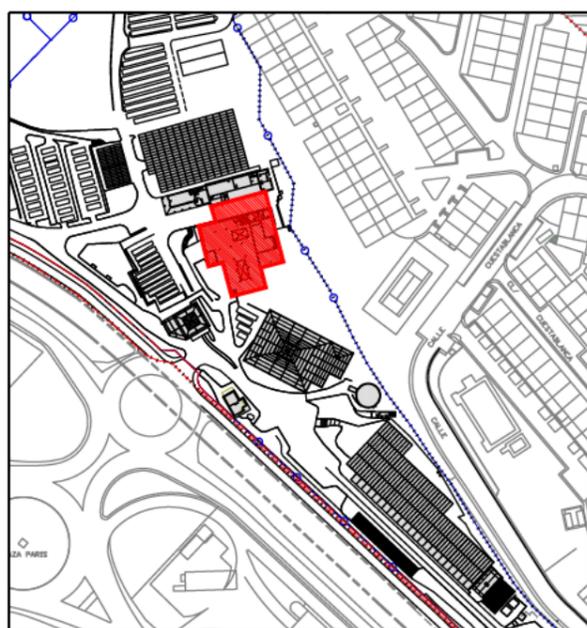
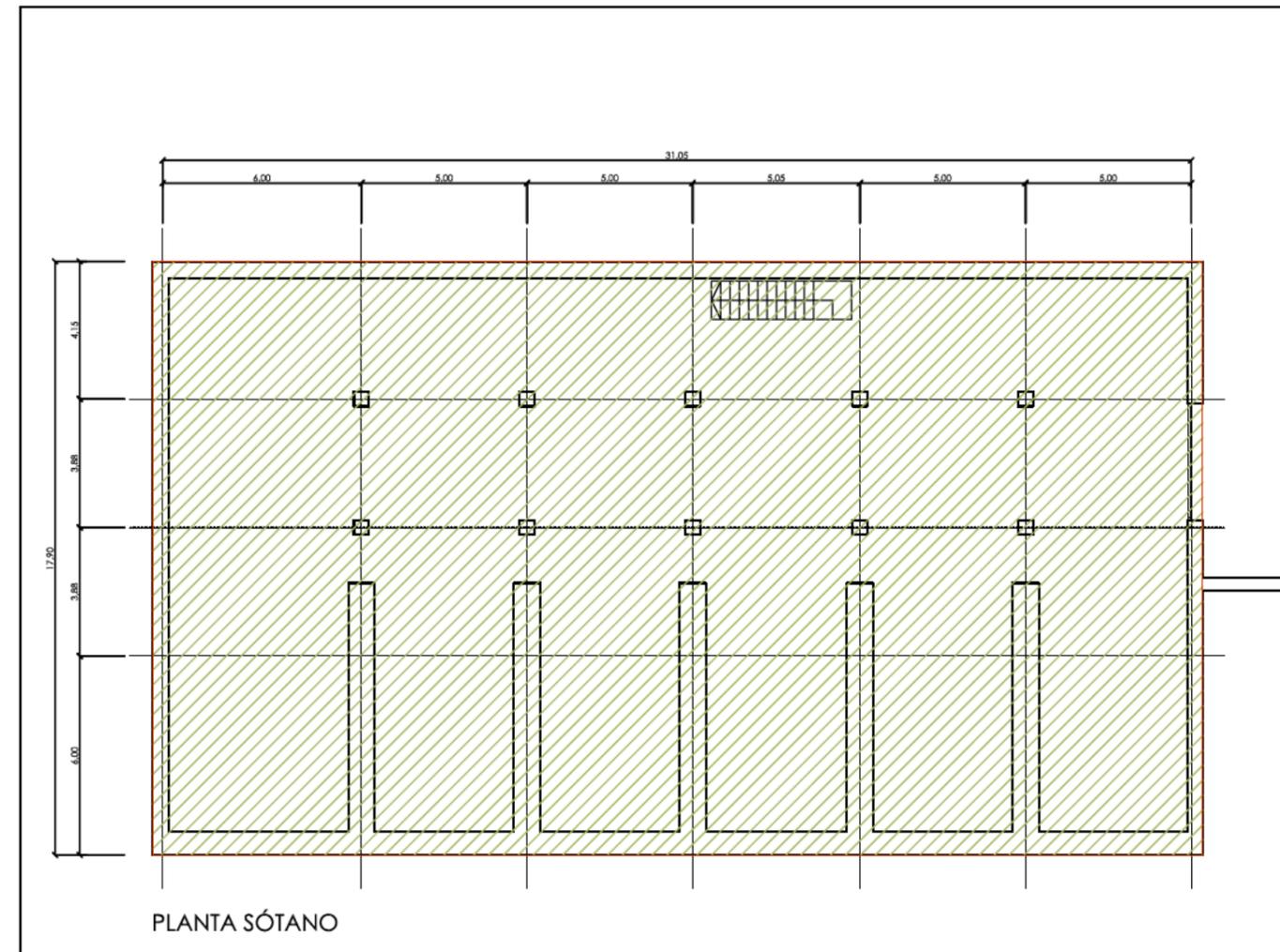
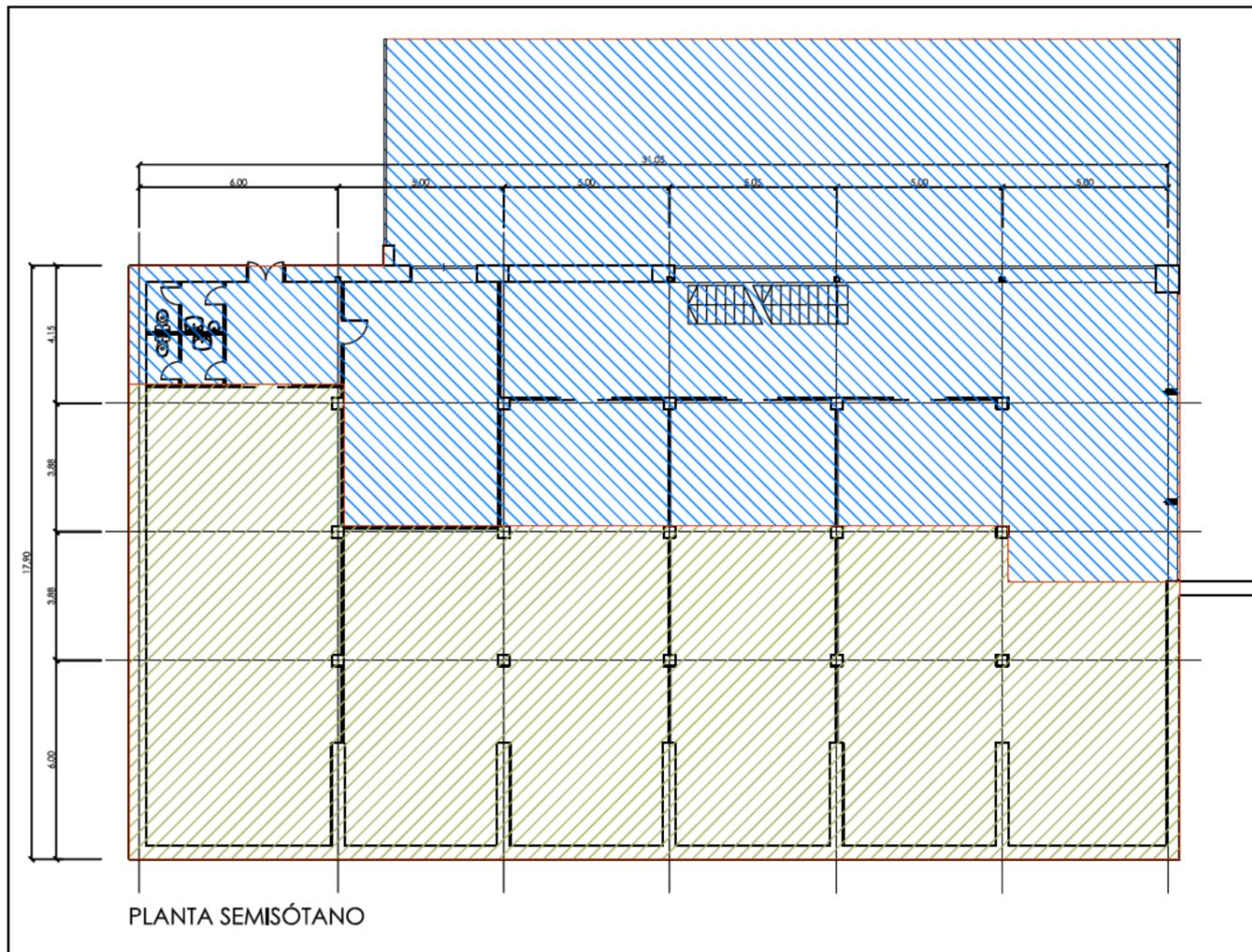
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 7. CAJA EXTERIOR

ESCALA 1 / 100

DIC. 07

7.2



CUADRO DE SUPERFICIES			
	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	
		SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
PLANTA SÓTANO	567 m ²		
PLANTA SEMISÓTANO	337 m ²		394 m ²
PLANTA BAJA		38 m ²	781 m ²
PLANTA PRIMERA		101 m ²	752 m ²
TOTAL	904 m ²	139 m ²	1.927 m ²

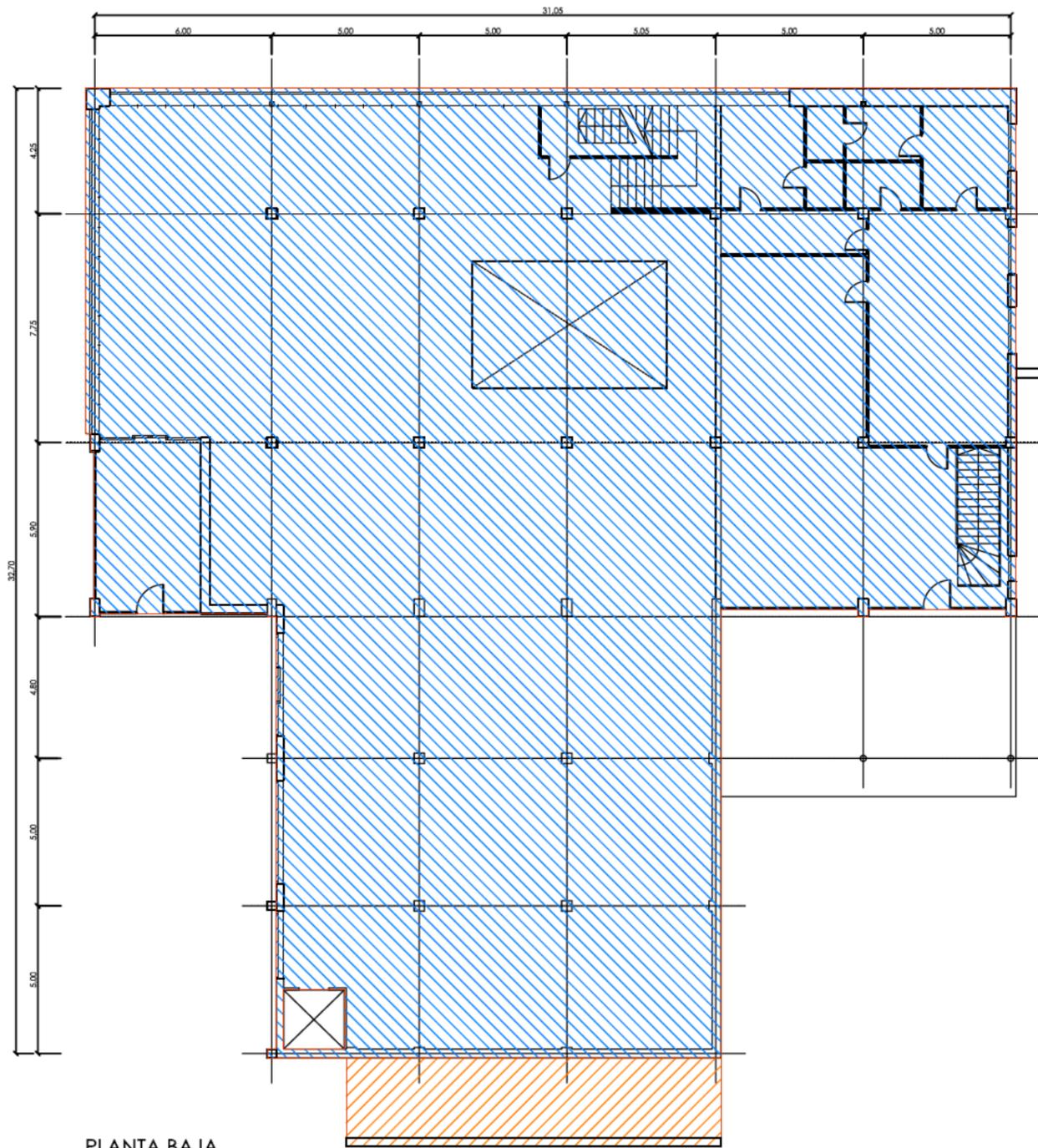
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 8. EXPOSICIÓN

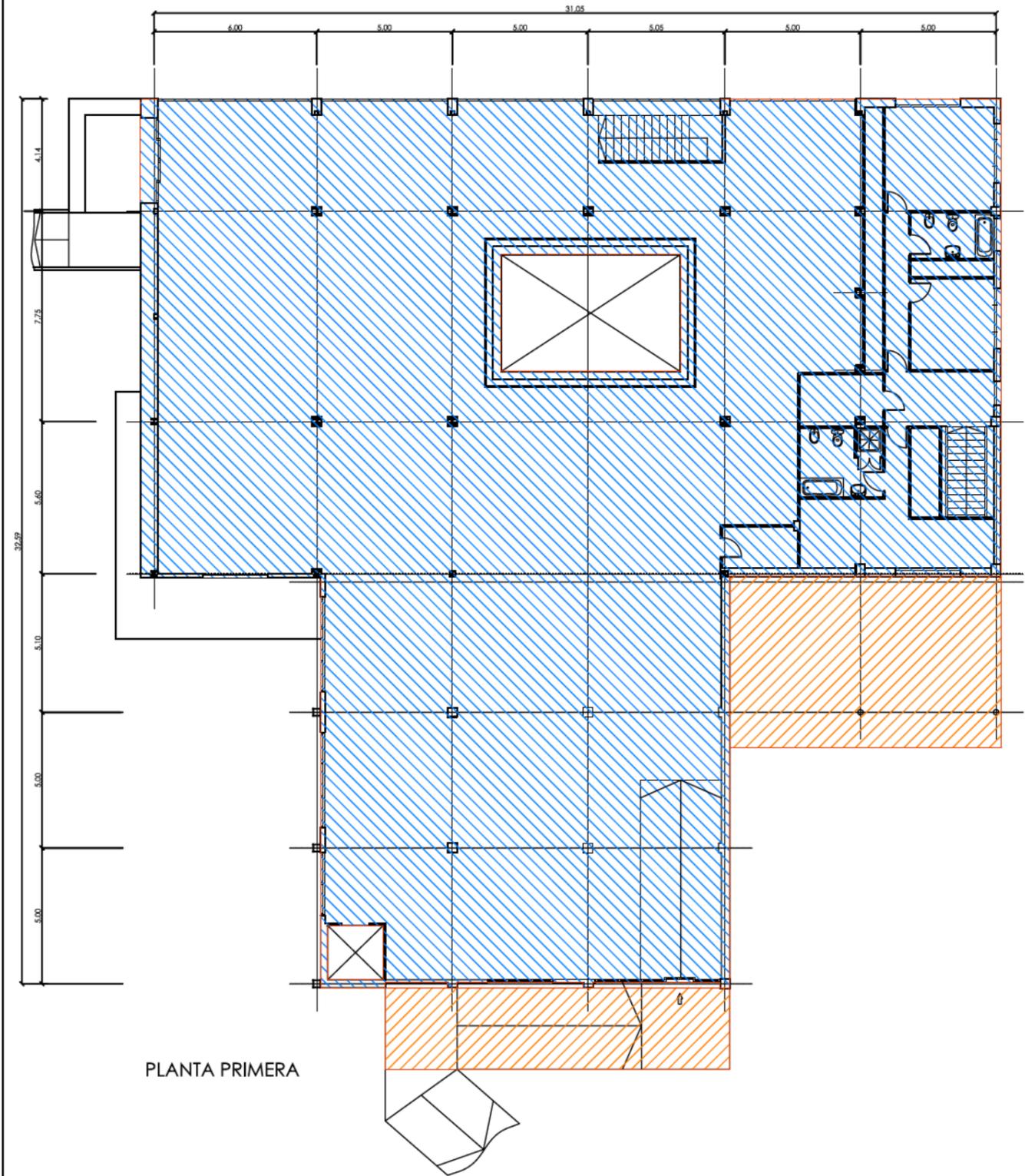
ESCALA 1 / 200

DIC. 07

8.1



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

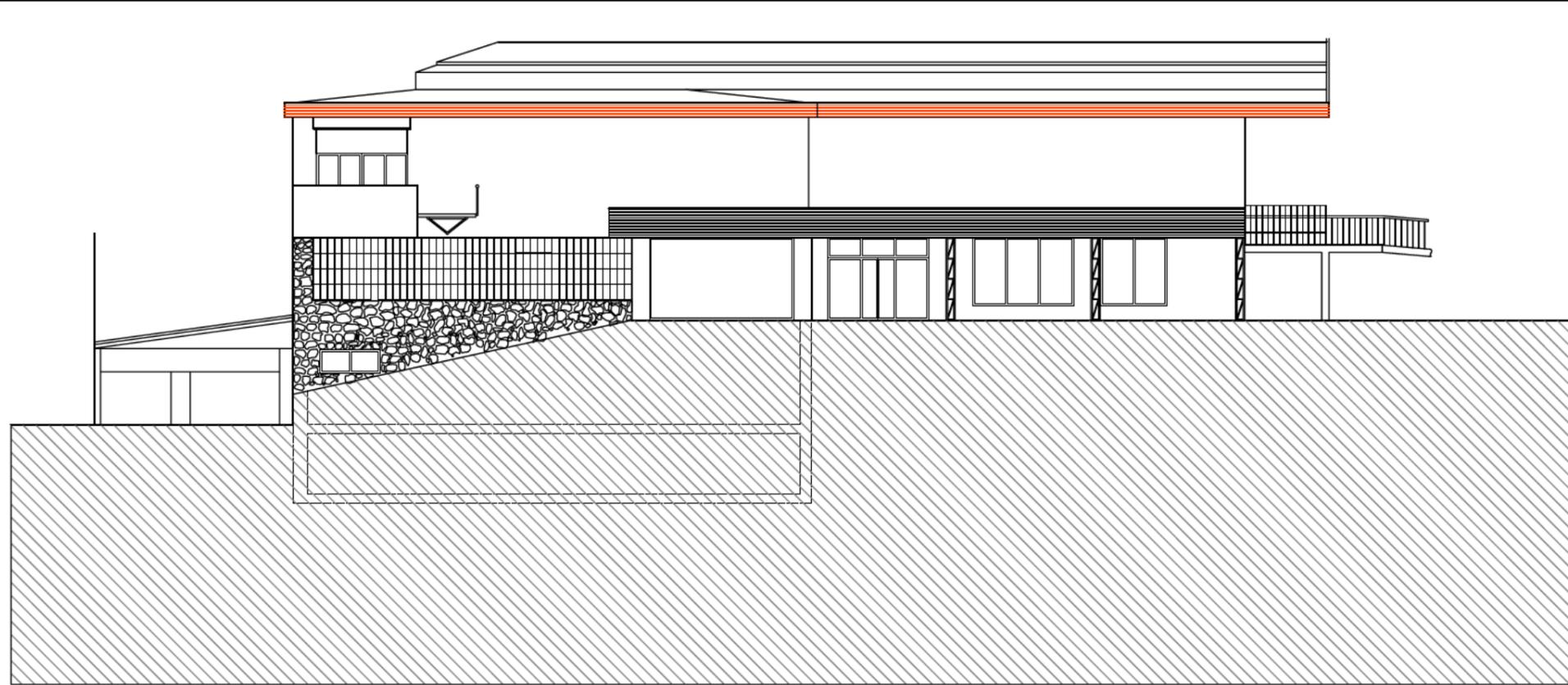
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 8. EXPOSICIÓN

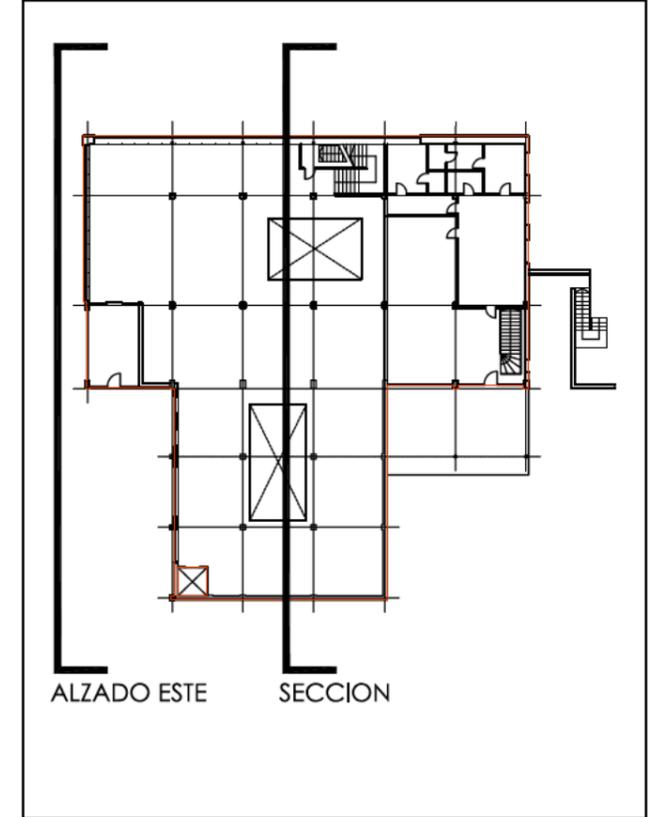
ESCALA 1 / 200

DIC. 07

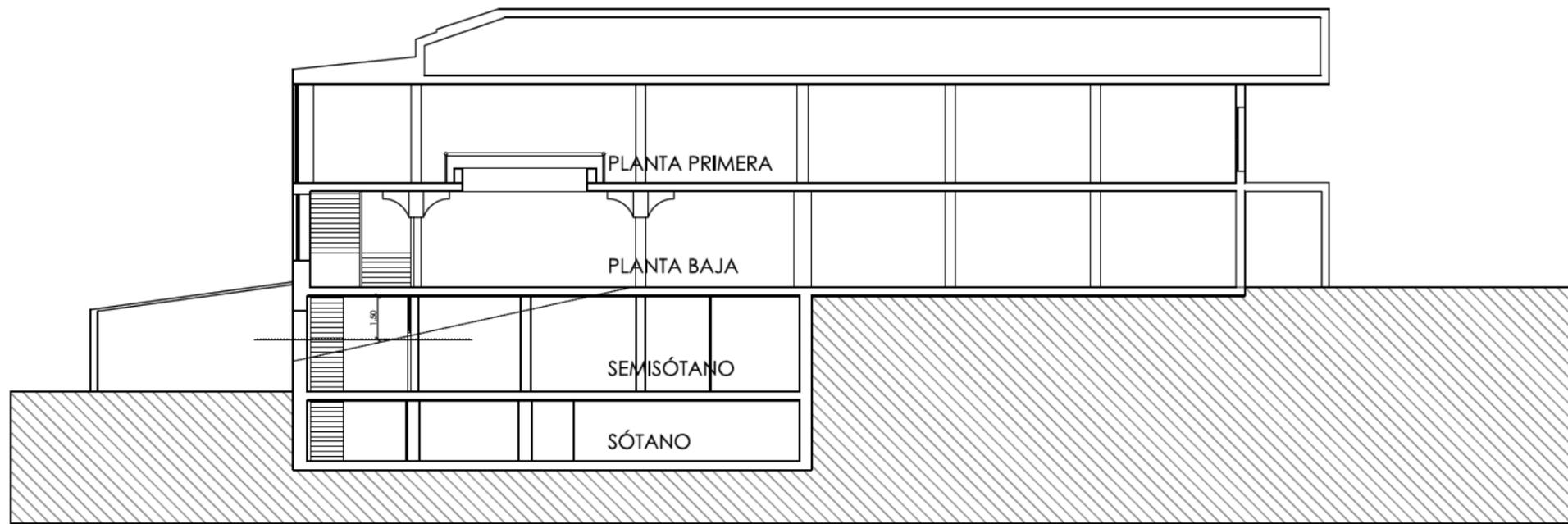
8.2



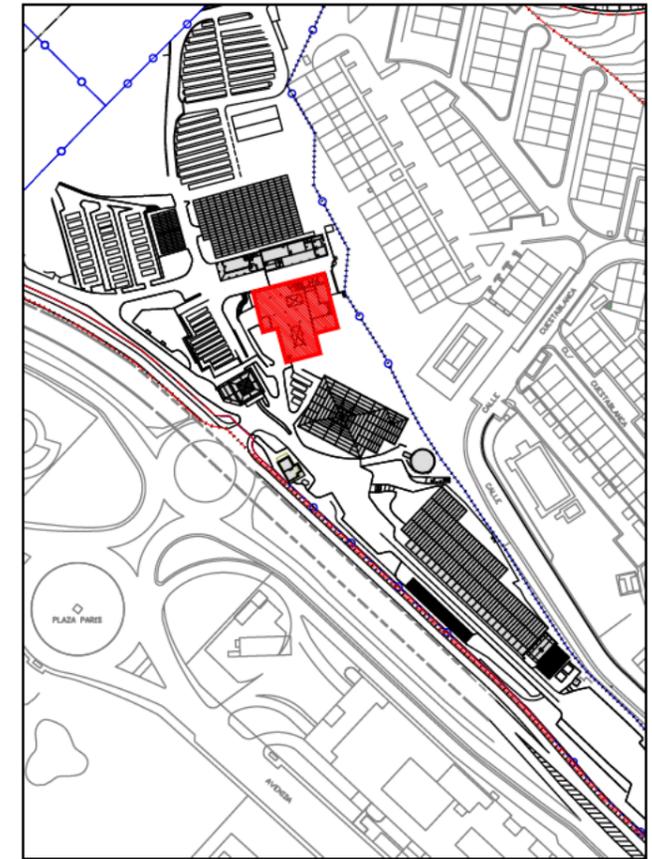
ALZADO ESTE

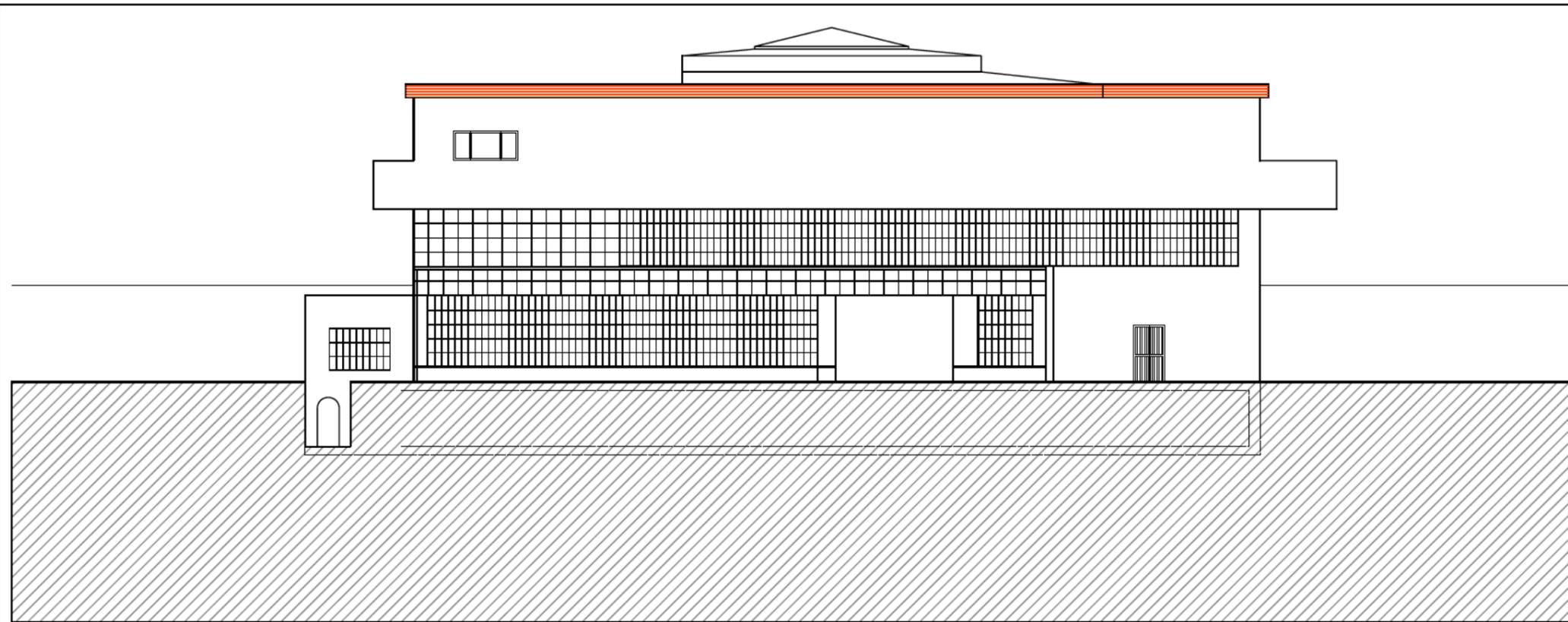


ALZADO ESTE SECCION

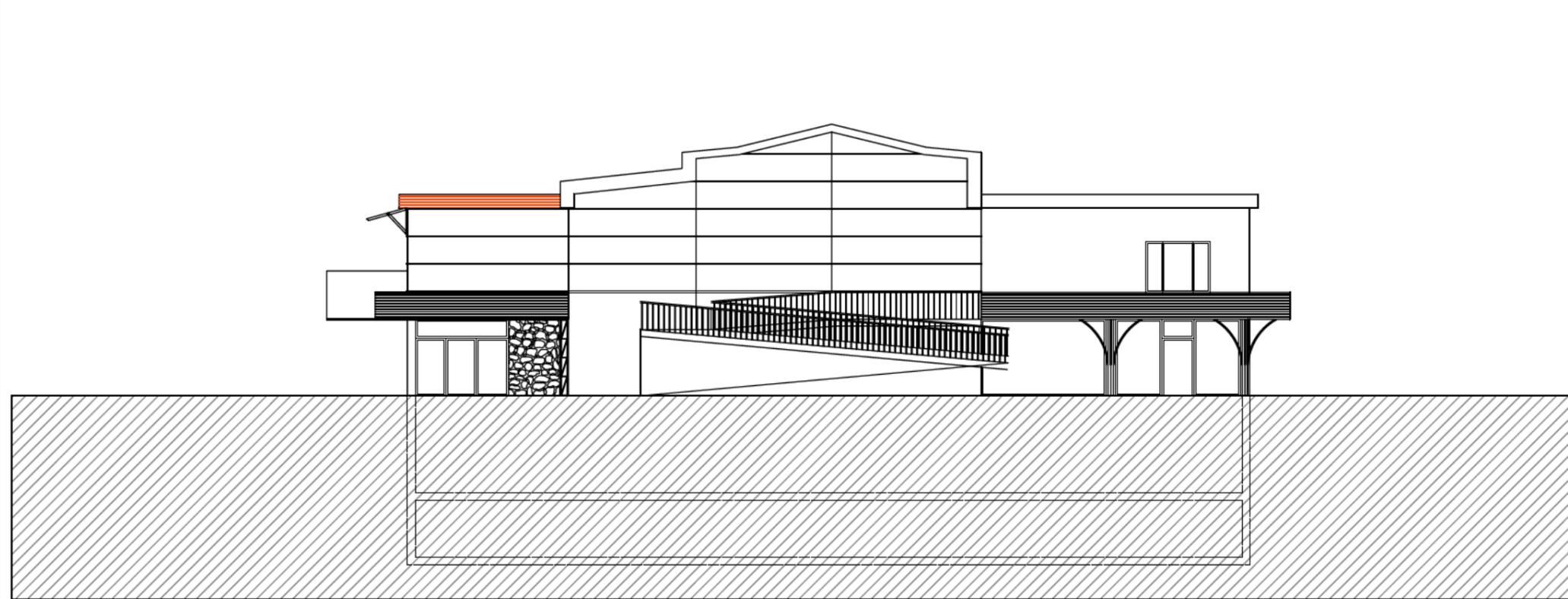


SECCIÓN

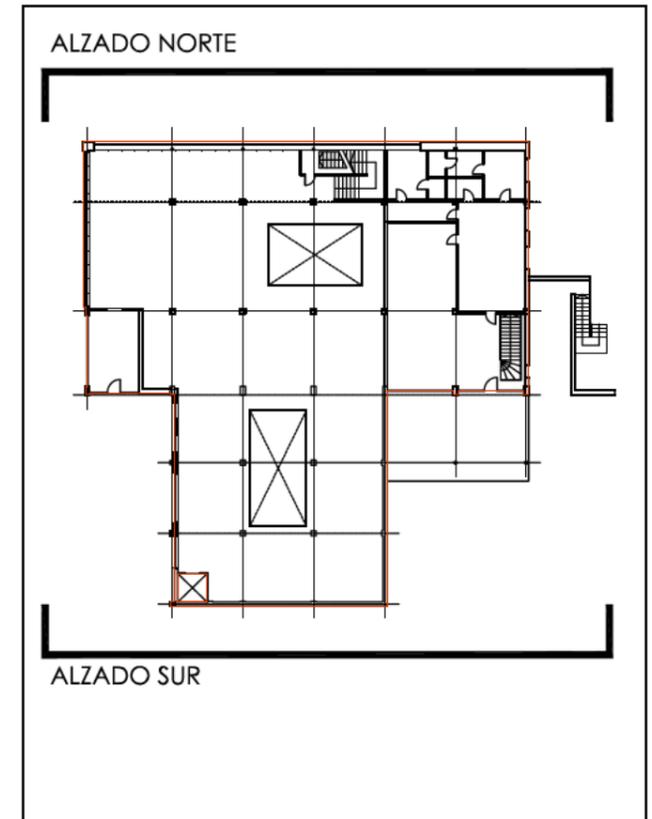




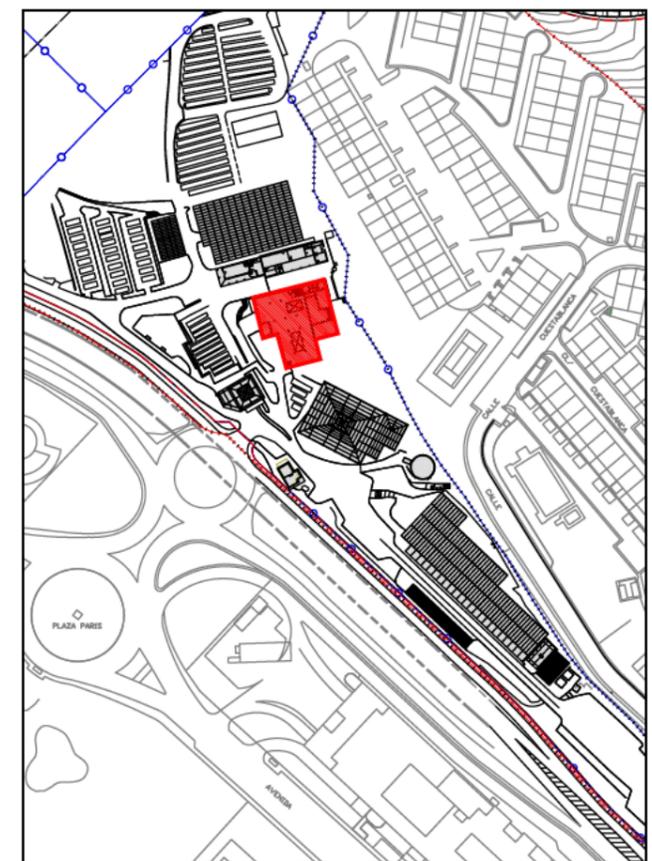
ALZADO NORTE



ALZADO SUR



ALZADO NORTE
ALZADO SUR



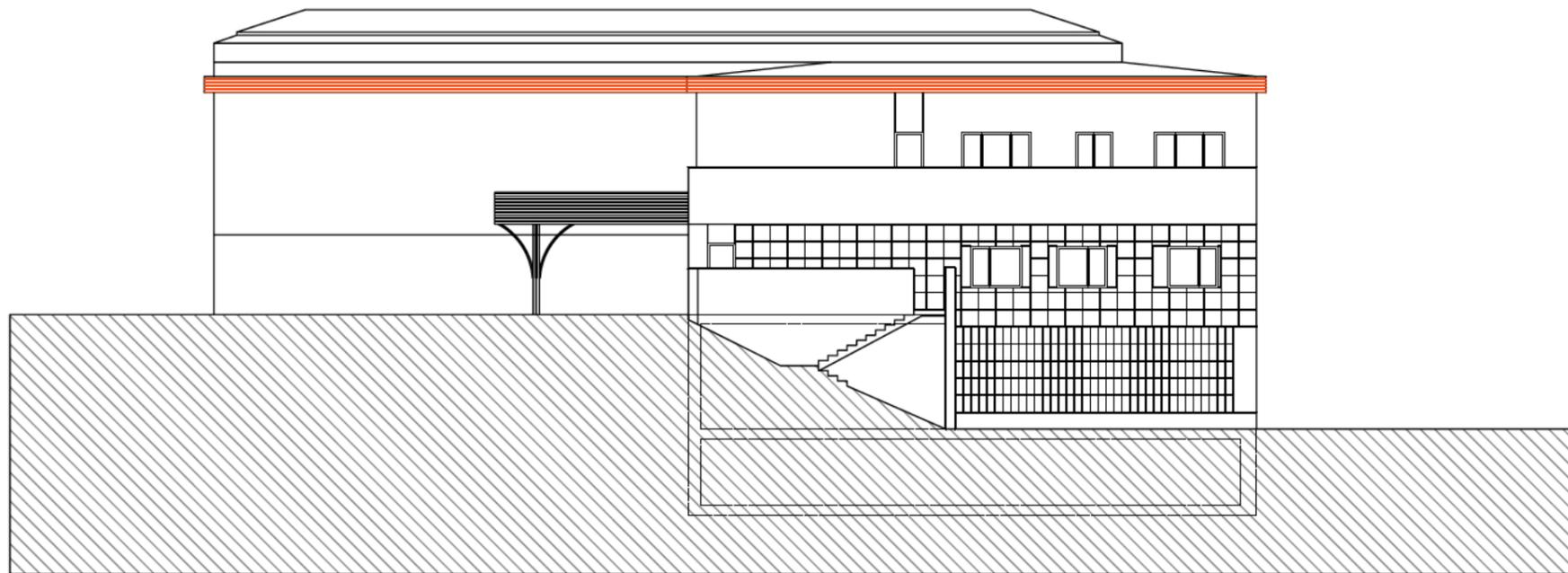
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 8. EXPOSICIÓN

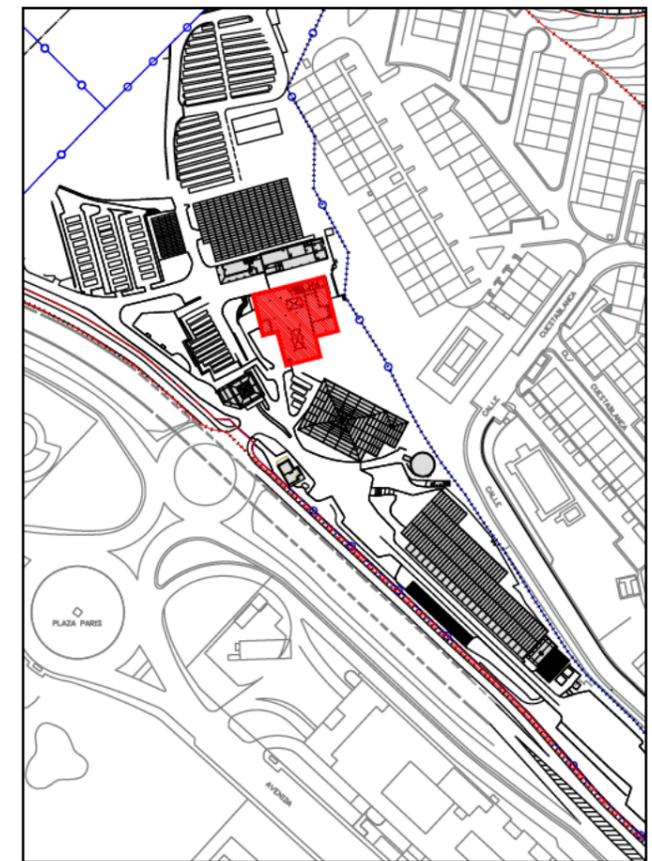
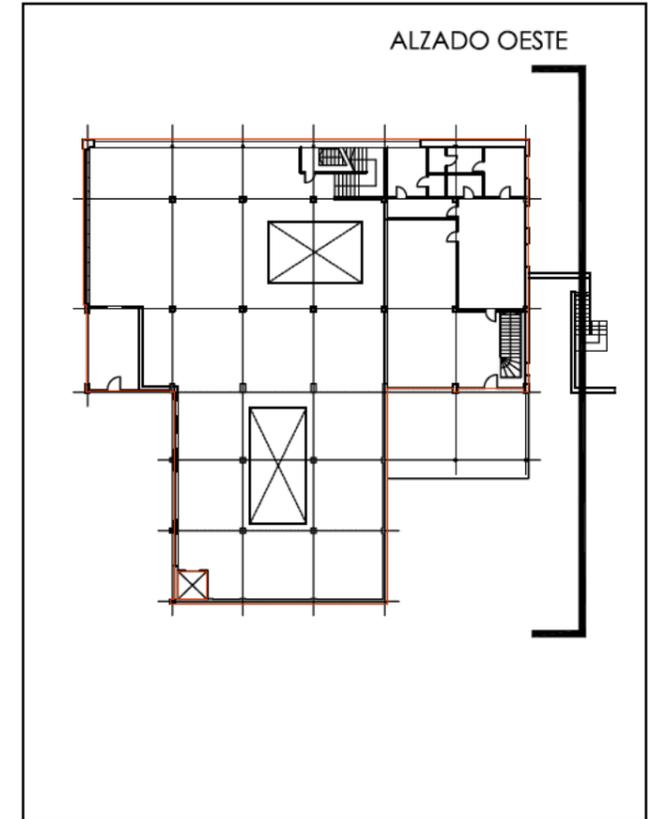
ESCALA 1 / 200

DIC. 07

8.4



ALZADO D



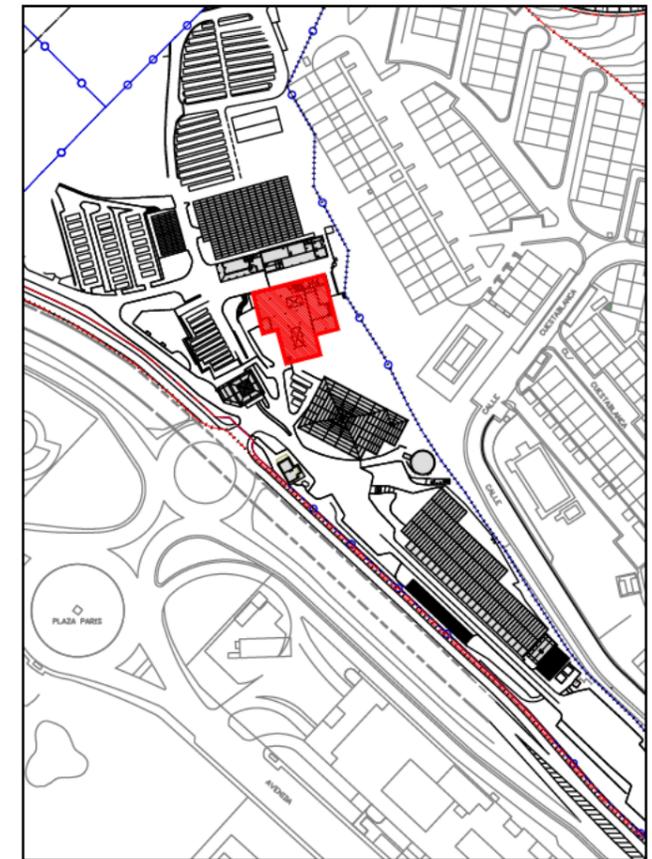
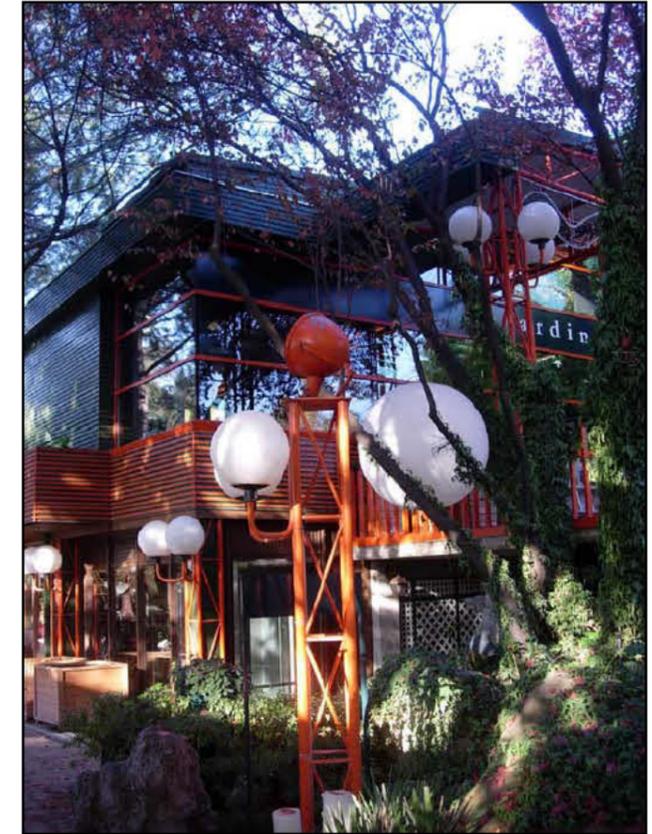
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 8. EXPOSICIÓN

ESCALA 1 / 200

DIC. 07

8.5



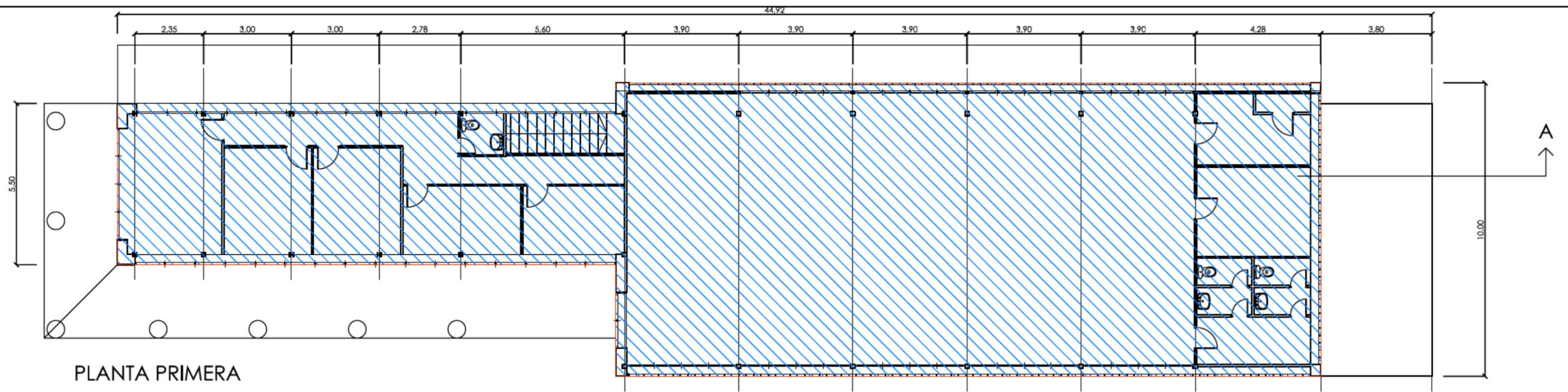
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 8. EXPOSICIÓN

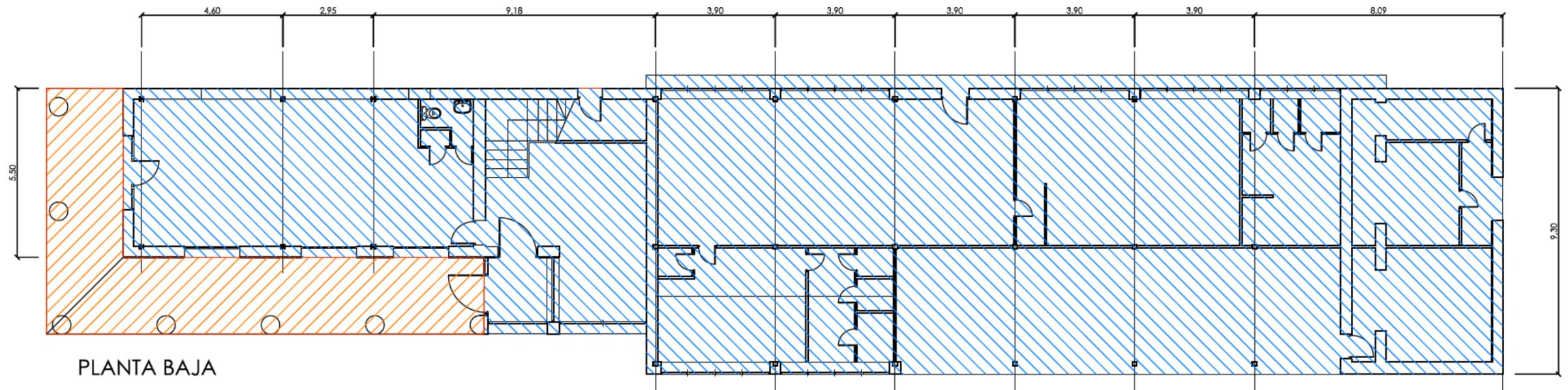
ESCALA 1 / 200

DIC. 07

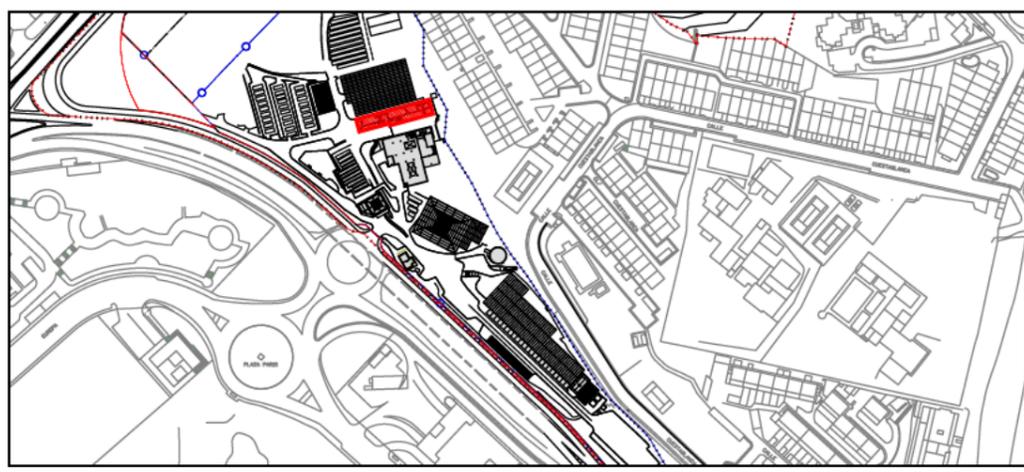
8.6



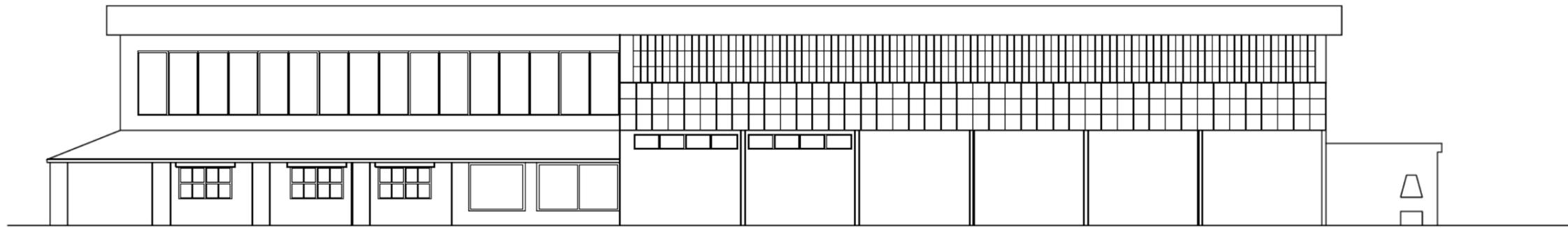
PLANTA PRIMERA



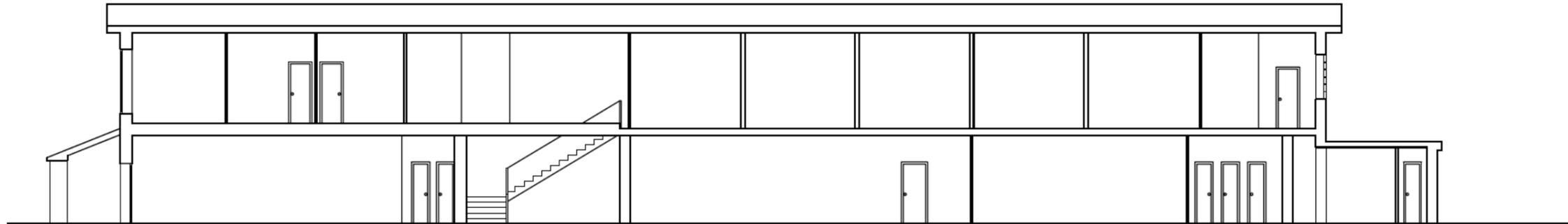
PLANTA BAJA



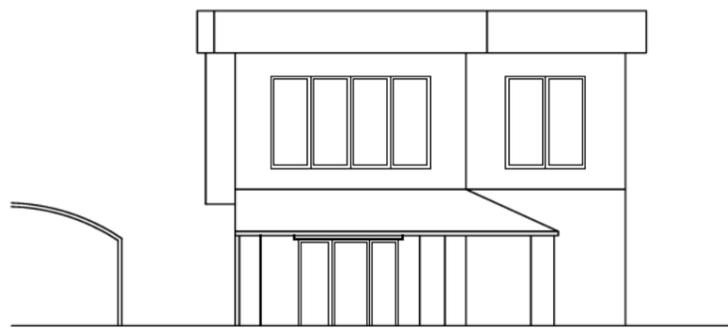
CUADRO DE SUPERFICIES		
	SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
PLANTA BAJA	48 m ²	376 m ²
PLANTA PRIMERA		334 m ²
TOTAL	48 m ²	710 m ²



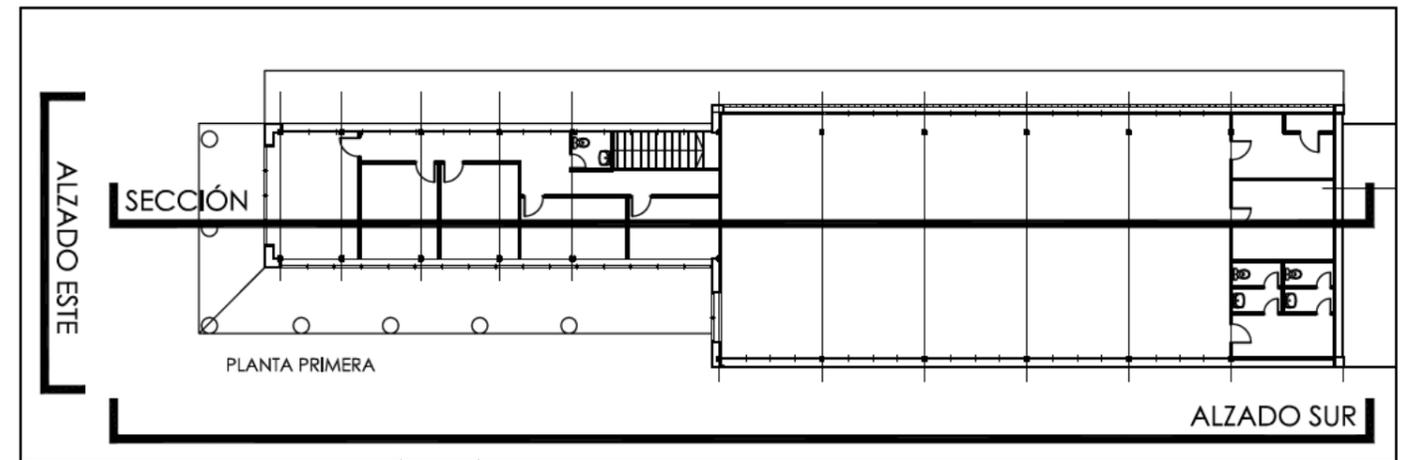
ALZADO SUR



SECCIÓN A



ALZADO ESTE



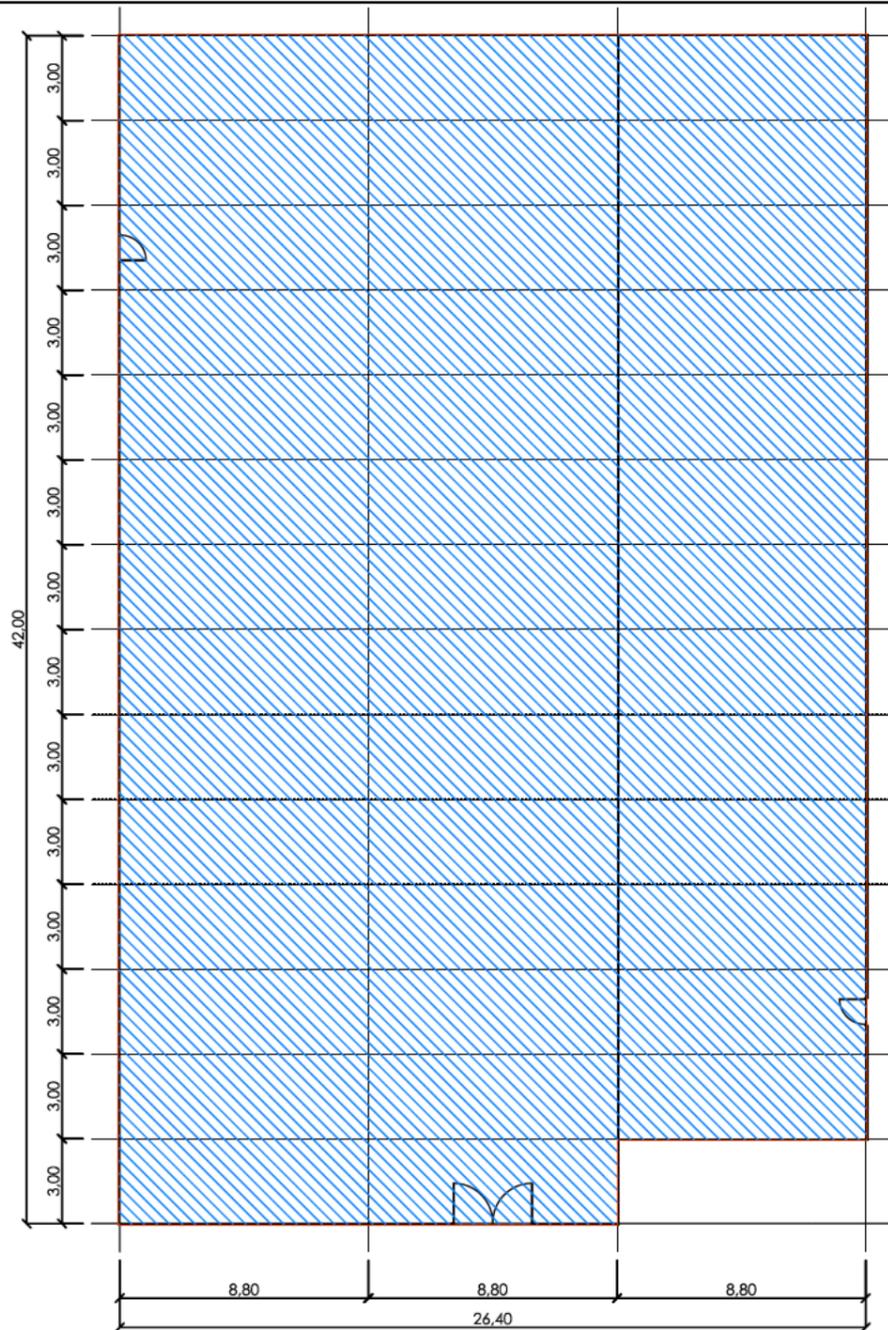
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"
 MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 9. OFICINAS

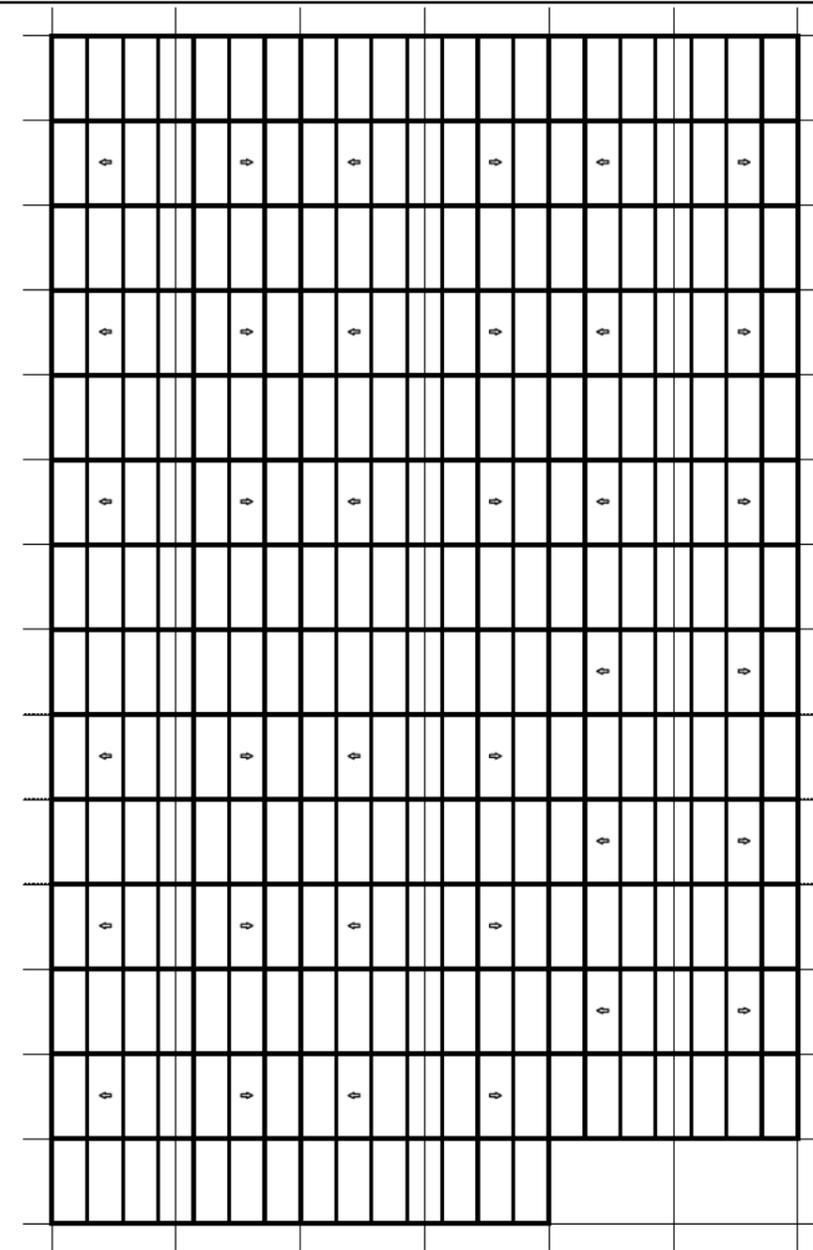
ESCALA 1 / 150

DIC. 07

9.2



PLANTA



PLANTA DE CUBIERTA



CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
1.088 m ²	

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"

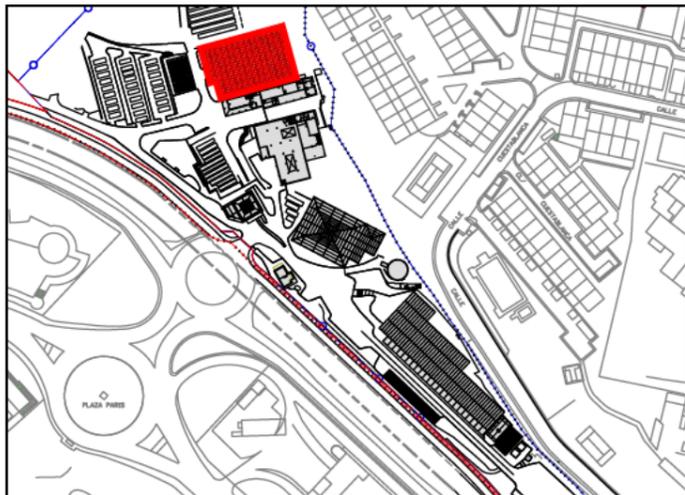
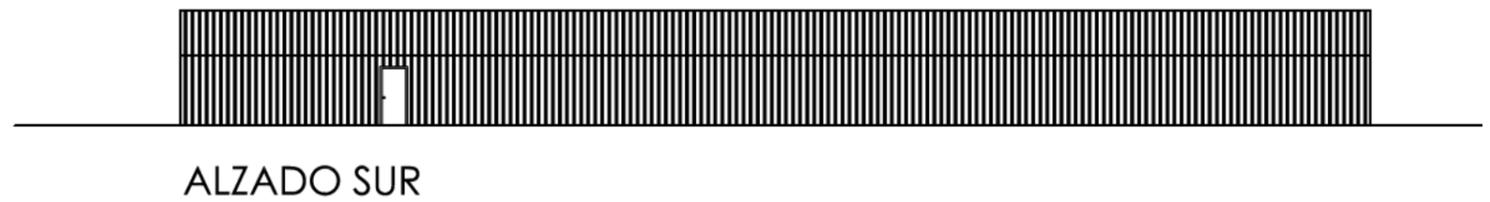
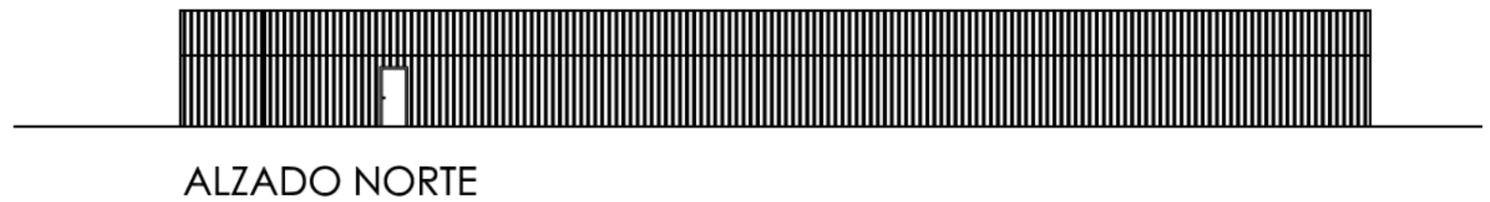
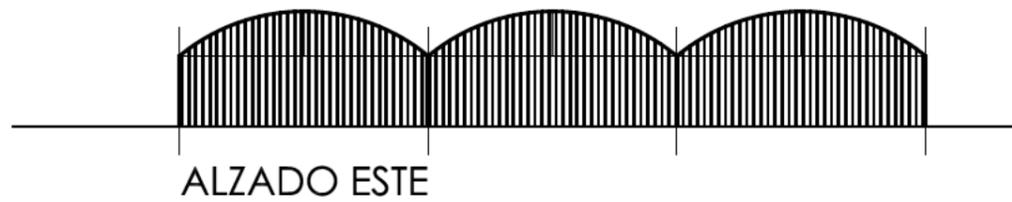
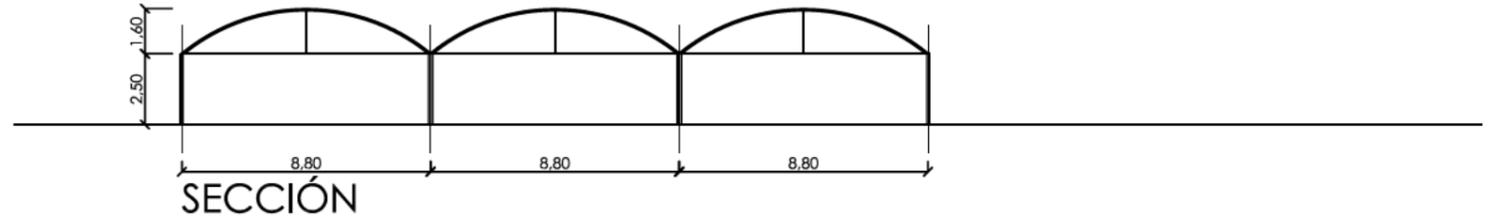
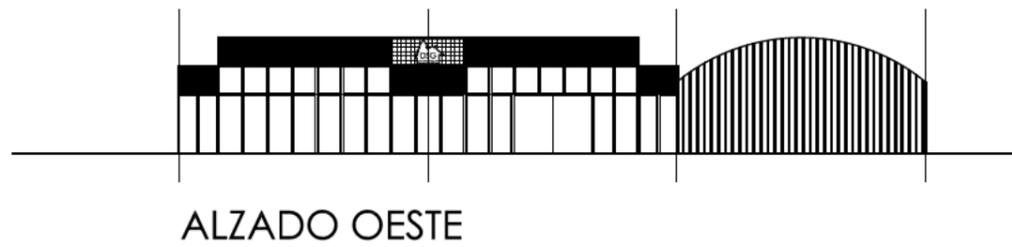
MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 10. INVERNADEROS

ESCALA 1 / 250

DIC. 07

10.1



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR-4 "LOS PEÑOTES"

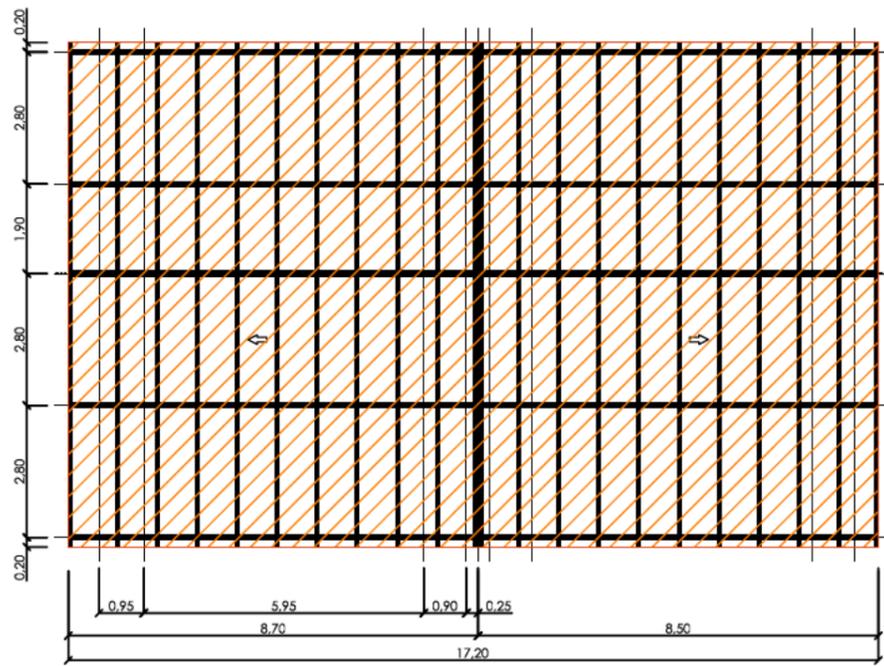
MEMORIA - ANEXO VII: DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL CENTRO DE JARDINERIA

EDIFICIO 10. INVERNADEROS

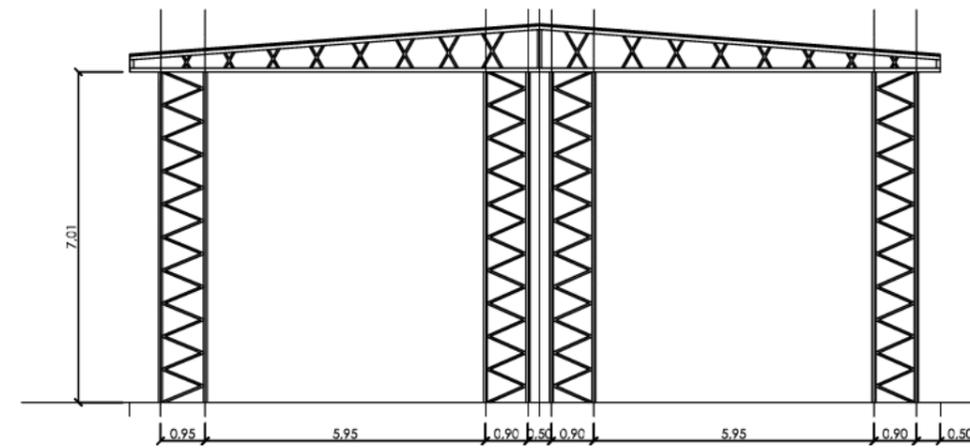
ESCALA 1 / 250

DIC. 07

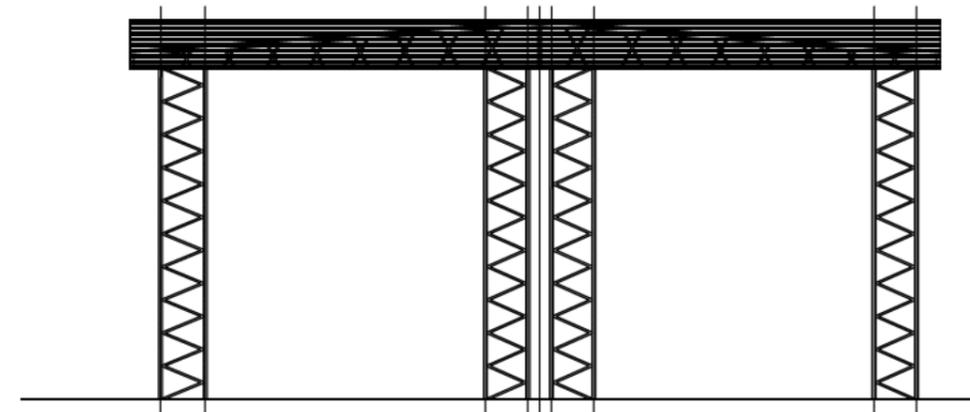
10.2



PLANTA DE CUBIERTA



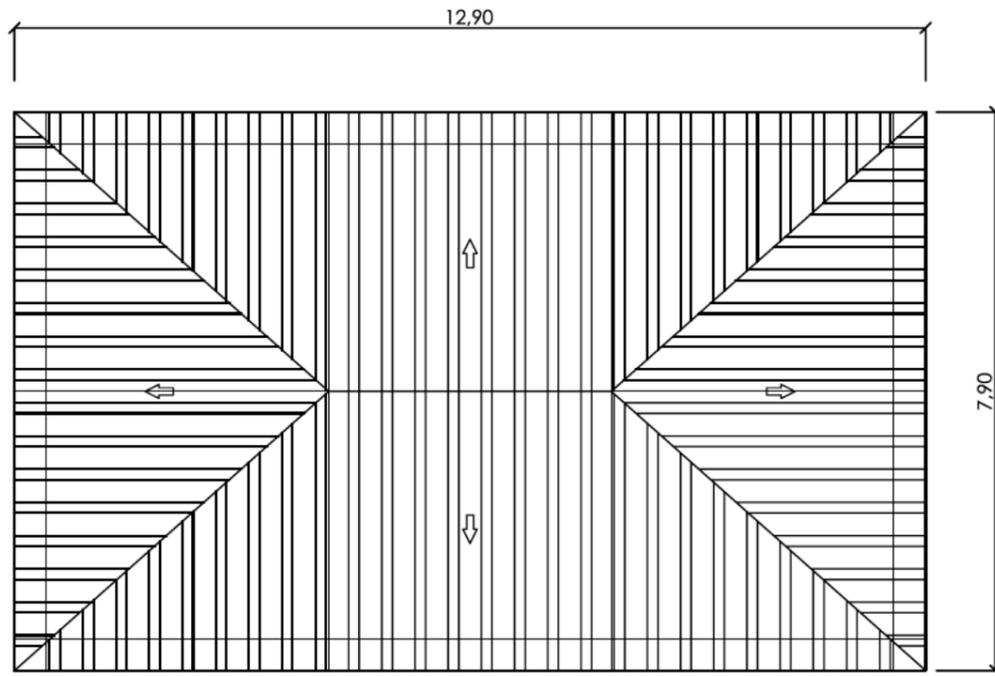
SECCIÓN LONGITUDINAL



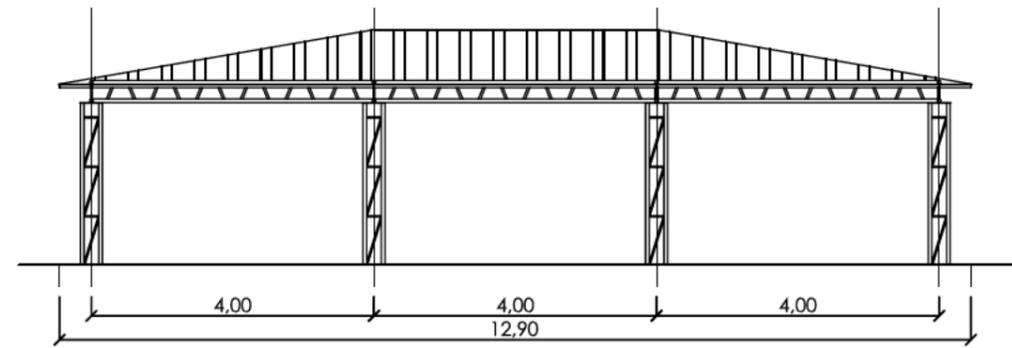
ALZADO PRINCIPAL



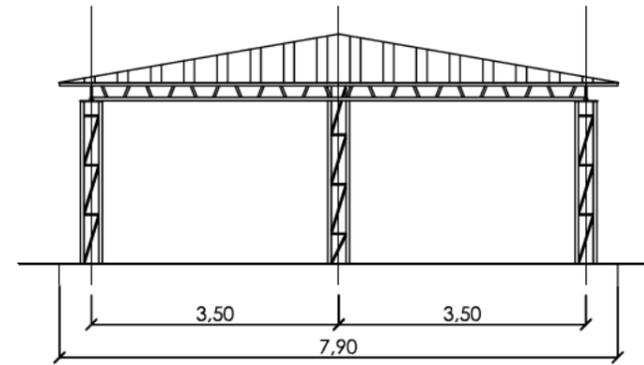
CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
184 m ²	



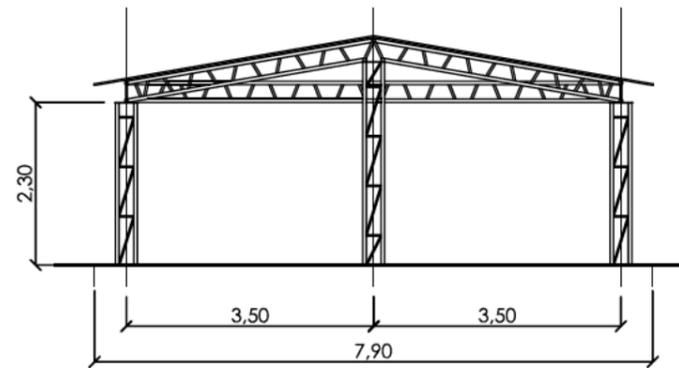
PLANTA DE CUBIERTAS



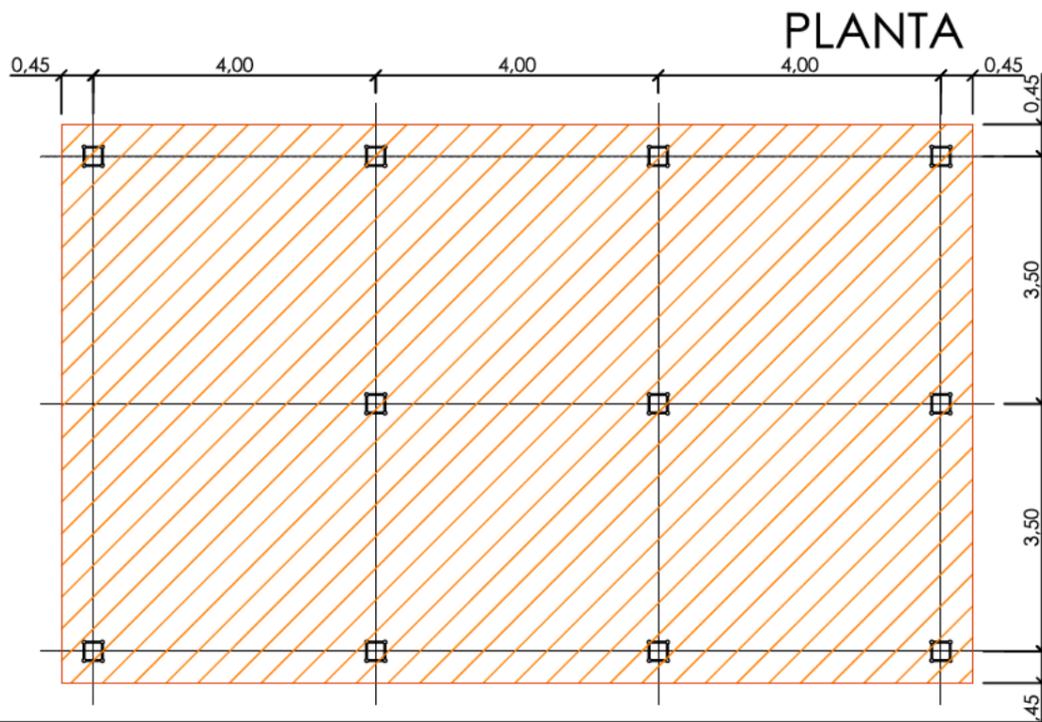
ALZADO FRONTAL



ALZADO LATERAL



SECCIÓN



PLANTA



CUADRO DE SUPERFICIES	
SUP. ABIERTA	SUP. CERRADA
102 m ²	