



ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Ejecución UE22-Alalpardo VALDEOLMOS-ALALPARDO (Madrid)

NCA arquitectos
José Ramón Navarro Conde
Arquitecto COAM 9918

Promotor
PROMHAUS, S.L.

JUNIO 2024
Rev1-Julio 2024

ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE22-ALALPARDO VALDEOLMOS-ALALPARDO (Madrid)

EQUIPO REDACTOR

NCA arquitectos SL

Arapiles 17. 28015 Madrid

www. navarrocondearquitectos.com

Dirección y Coordinación

J. Ramón Navarro Conde, Arquitecto COAM 9918

Equipo Redacción

J. Ramón Navarro Conde, Arquitecto COAM 9918

Maria Rognoni Navarro

Marta Fernández Ramal, Arquitecto-GIS

Topografía:

TOPOGRÁFICA MADRILEÑA, S.L.

En Madrid, Julio de 2024

EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

PROMHAUS, S.L.

Antonio Estonillo Arosa

NCAarquitectos

J. Ramón Navarro Conde

ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE22-ALALPARDO VALDEOLMOS-ALALPARDO (Madrid)

INDICE GENERAL

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPITULO 1. ANTECEDENTES

- 1.1. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO
- 1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS
 - 1.2.1 INICIATIVA URBANÍSTICA
 - 1.2.2 GESTIÓN RED SUPRAMUNICIPAL VIA PECUARIA ESPACIO LIBRE PROTEGIDO

CAPITULO 2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

- 2.1. ESTADO ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO
 - 2.1.1. AFECCIONES SECTORIALES
 - 2.1.2. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE RED SUPRAMUNICIPAL VIA PECUARIA ESPACIO LIBRE PROTEGIDO
- 2.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
 - 2.2.1. TOPOGRAFÍA, RELIEVE Y PENDIENTES
 - 2.2.2. GEOLOGÍA Y GEOTECNIA
 - 2.2.3. HIDROGRAFÍA
 - 2.2.4. VEGETACIÓN Y PAISAJE
- 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 2.4. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES
- 2.5. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE
 - 2.5.1 DETERMINACIONES NORMATIVAS
 - 2.5.2 CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS UE22
- 2.6. JUSTIFICACIONES DE CUMPLIMIENTO

VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN (I)

I01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Escala 1:500
I02	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	Escala 1:500
I03.1	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Escala 1:500
I03.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Escala 1:500
I04	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	Escala 1:1500
I05	EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTE	Escala 1:500
I06	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES	Escala 1:500

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

- 1.1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.2. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN
 - 1.2.1. OBJETO Y LEGITIMACIÓN
 - 1.2.2. ENTIDAD PROMOTORA Y REDACCIÓN
- 1.3. MARCO NORMATIVO
- 1.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 1.4.1. CUADROS DE SINTESIS
 - 1.4.2. REAJUSTE DE ALINEACIONES (Estudio Comparativo).
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

CAPITULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- 2.1. ESTRUCTURA VIARIA
 - 2.1.1. ALINEACIONES Y RASANTES
 - 2.1.2. SECCIONES TIPO
- 2.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS
 - 2.2.1. RED VIARIA
 - 2.2.2. RED DE SANEAMIENTO
 - 2.2.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RIEGO
 - 2.2.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
 - 2.2.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

CAPITULO 3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NO PRESCRIPCIÓN DE VALORACIÓN DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO NI DE ORIENTACIÓN SEXUAL
- 3.2. IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN (0)

001	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Escala 1:500
002	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	Escala 1:500
003.1	ORDENACIÓN NNSS VIGENTE	Escala 1:500
003.2	ORDENACIÓN PROPUESTA. Ordenanza-Alineaciones	Escala 1:500
003.3	ORDENACIÓN PROPUESTA. Georreferenciación	Escala 1:500
004	CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS	Escala 1:500

VOLUMEN 3. DOCUMENTOS ANEXOS

- ANEXO 1.** INFORMES DE VÍAS PECUARIAS
- ANEXO 2.** EXTRACTO DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE LA RED SUPRAMUNICIPAL VÍA PECUARIA ESPACIO LIBRE PROTEGIDO (COLADA DE ALALPARDO)

BLOQUE I

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA



ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Ejecución UE22-Alalpardo VALDEOLMOS-ALALPARDO (Madrid)

NCA arquitectos
José Ramón Navarro Conde
Arquitecto COAM 9918

Promotor
PROMHAUS, S.L.

JUNIO 2024
Rev1-Julio 2024

ESTUDIO DE DETALLE
UE22-ALALPARDO. Valdeolmos-Alalpardo (Madrid)



NCA arquitectos

BLOQUE I

VOLUMEN 1

MEMORIA DE INFORMACIÓN

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPITULO 1. ANTECEDENTES

1.1. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

La Unidad de Ejecución UE22, ocupa una extensión **según ficha de las NNSS de 15.930 m²s**, con 1,5930 Ha al Este del Municipio, lindando con el suelo urbano residencial, sumándose a este crecimiento directo hacia el Oeste que se realiza como expansión bien definida y a modo de ensanche residencial, lindante con la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Colada de Alalpardo) y viario M123.

Límites del Sector:

- **NORTE:** Unidad de Suelo Urbano No Consolidado UE19 con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en fase de inscripción y Proyecto de Urbanización en tramitación, unidad con la que ajustamos la delimitación y posible coordinación en su desarrollo edificatorio.
- **SUR:** Contacto directo con afección de la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Colada de Alalpardo) modificada y con la carretera M123 que, a su paso tangente con la UE22 de estudio es denominada como Calle de Carlos Martín Álvarez, extremo que se debe clarificar en las labores de autorización de obras del propio Proyecto de Urbanización de la UE22 con el organismo sustantivo de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Carreteras, al ser la carretera M123 de competencia autonómica.
- **ESTE:** Suelo No Urbanizable.
- **OESTE:** Unidad UE18 ya urbanizada y edificada, con conexión fundamental por la Calle de Los Cerezos.

La Unidad de Ejecución UE22 tiene una superficie según reciente medición de 15.561,50 m²s.

Estimamos que la diferencia de 368,70 m² de suelo a la baja de las cifras determinadas por la ficha del sector en las NNSS se debe fundamentalmente al correcto replanteo del límite con la Red Supramunicipal Vía Pecuaria espacio Libre Protegido (Colada de Alalpardo), como límite SUR de la Unidad de Ejecución, así como a los actuales sistemas de representación topográfica frente a la base geográfica empleada en la Revisión de las Normas que data seguramente de finales del siglo XX.



Emplazamiento de la unidad de ejecución en el conjunto del Término Municipal y del desarrollo urbano

1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS

El crecimiento urbanístico de Alalpardo, dentro del crecimiento global del municipio bi-local de Valdeolmos-Alalpardo, se ha conformado como un goteo de desarrollo que ha quedado consolidado desde sus vertientes occidentales de mayor conexión con el municipio de Algete y en la dirección preminente hacia Fuente el Saz de Jarama, pero que tiene en el desarrollo norte el inconveniente de una parálisis de las piezas urbanas no consolidadas (UE18, UE19 y UE22), que engloban el futuro desarrollo urbanizable del SAU1.

Dicho conjunto de ámbitos, UE18-UE19-UE22-SAU1, que supone una importante bolsa de suelo, tiene el hándicap de la solución infraestructural del saneamiento sobre la cual, la UE22, se conforma como la unidad clave para dotar de la oportuna solución al problema.

Los intentos anteriores de las UE18 y UE19 de desarrollarse han culminado en la imposibilidad del mismo por las nuevas necesidades impuestas por el ente gestor del saneamiento, Canal de Isabel II Gestión, SA, al obligar a una infraestructura separativa de saneamiento que, dada la importante exigencia para el resto de la localidad, se considera que su viabilidad ha de pasar por el trazado a través de la UE22 que permitiría enhebrar a los colectores de la Calle de La Mina para entroncar, a su vez, con los colectores principales a lo largo del Arroyo Paeque según los nuevos criterios a implementar dentro del Plan Sanea del municipio.

Los terrenos de la UE22 están localizados en la zona NE de la localidad de Alalpardo, situándose de forma tangencial con la carretera M123, actual Calle Carlos Martín Álvarez –antigua entrada oriental del municipio y de unión a Valdeolmos-.

La unidad está delimitada y su “ejecución” comenzó desde que las NNSS **quedaron aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 16 de enero de 1997 –BOCM 50, de 28 de febrero de 1997-**, y se dictó como unidad de ejecución y, por tanto y según el Art.77.2 RGU esa aprobación también repercute en la de la unidad.

El ámbito de la unidad UE22 ocupa una extensión según ficha de las NNSS de 1,5930 Ha al Noreste del casco urbano del municipio, de forma que es un crecimiento claramente hacia la cuña norte de la localidad que se realiza de forma natural como expansión bien definida y que se complementa en su desarrollo por las unidades en tramitación UE18 y UE19, así como por el sector urbanizable SAU1 que cerraría todo el crecimiento teórico y pautado por las NNSS.

APROBACION

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

FICHA DE DESARROLLO DE
UNIDAD DE EJECUCION.
U.E. 22 ALALPARDO

1. CARACTERISTICAS

Superficie bruta: 15 930 m²
Uso principal: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

2. CONDICIONES DE ORDENACION

a) Volumen y aprovechamiento

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas reflejadas en el plano n°2 de Ordenación:
.03 "Residencial Unifamiliar" Grado 1° Y 2°

Número de viviendas: 30

b) Cesiones obligatorias y gratuitas

Viario: 3,090 m².
Via pecuaria: 700 m².
Total cesiones mínimas de suelo: 3 790 m² (23,79%)

c) Aprovechamiento no patrimonializable (15%)

3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación.
Proyectos previos a licencia de edificación:

- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Parcelación.
- Proyecto de Obras de Urbanización.
- Formalización de cesiones.

Plazos:

Presentación Proyecto Compensación: 1 año.
Ejecución obras de Urbanización y cesiones: 2 años.



1.2.1 INICIATIVA URBANÍSTICA

Respecto a los antecedentes urbanísticos los mismos se inician en Marzo de 2023, con la presentación de la **Iniciativa Urbanística mediante Ejecución Directa de los propietarios del ámbito Unidad de Ejecución UE22**, promovida por la entidad mercantil PROMHAUS, S.L. por aplicación del Sistema de Compensación pautado para dicho ámbito.

Dicha Iniciativa fue informada previamente con una serie de deficiencias -Junio de 2023- y a la espera del decisivo informe de la Dirección General de Agricultura sobre la Modificación del Trazado de la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Colada de Alalpardo) que fue tramitada mediante su correspondiente Proyecto de Modificación que fue presentado al unísono con la Iniciativa.

Finalmente, y con independencia de las aclaraciones sobre dicho trámite sectorial que explicamos a continuación, se obtuvo Informe Favorable por parte de Vías Pecuarias en Mayo de 2024, situación que ha concitado la necesidad de redactar el presente Estudio de Detalle -en adelante ED- en conjunto con las respuestas a las deficiencias requeridas en junio de 2023 y que conforman como bloque la presentación de la Iniciativa Urbanística a modo de documentación refundida para solicitar de nuevo la estimación de la misma por el procedimiento reglado y la continuación de la tramitación y aprobación de cada uno de los instrumentos que la componen.

1.2.2 GESTIÓN RED SUPRAMUNICIPAL VIA PECUARIA ESPACIO LIBRE PROTEGIDO (COLADA DE ALALPARDO)

Como hemos aludido anteriormente, la Sección de Vías Pecuarias informó previamente -Informe 1 de Septiembre de 2023- el Proyecto de Modificación de Trazado condicionado a que se tramitase en el marco de una Modificación del planeamiento general de Valdeolmos-Alalpardo.

Como consecuencia de la situación descoordinada de ese informe sectorial y fomentado desde el promotor y por la propia óptica municipal se remitieron una serie de informes y requerimientos desde la instancia municipal, solicitando aclaraciones sobre la determinación desproporcionada del primer informe; así, y fruto de dicha insistencia aclaratoria se ha conseguido fijar un nuevo Informe de Vías Pecuarias -Informe 2 de Mayo de 2024-, con la conclusión de ser Informe Favorable sobre la Modificación del Trazado planteado, informe en el que se vincula a la elección municipal del más óptimo instrumento de planeamiento para documentar la modificación del trazado, y con independencia que dicha modificación una vez que este instrumento obtuviera su aprobación definitiva, se obligue a los pertinentes mecanismos de desafectación y permuta pretendidos y documentados, a su vez, en el Proyecto de Reparcelación.

(Ver **Anexo 1** Informes de Vías Pecuarias, Informe 1 y 2)

El instrumento elegido por el ayuntamiento para sustentar la ordenación que fomenta la Modificación del Trazado de la Vías Pecuaria es el del ESTUDIO DE DETALLE, que se presenta como documento de la Iniciativa de la UE22 y que en el momento en que obtenga su aprobación definitiva tramitará la

desafectación actual de los terrenos comunitarios para permutarlos por su nueva ubicación.

CAPITULO 2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

2.1. ESTADO ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Las condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución en la definición topológica de la clasificación del municipio de Valdeolmos -Alalpardo es una SITUACIÓN DE BORDE URBANO, definida por límites geográficos salvo en su flanco oriental:

- La definición limitadora de la UE19 desde el límite Norte con la que se tiene que coordinar y como extensión del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).
- Los límites del Suelo Urbano por su parte occidental que se extienden hasta su definición meridional en su conexión con la M123 o Calle de Carlos Martín Álvarez.
- La única referencia teórica es la oriental, que se define por la línea de separación con el Suelo No Urbanizable (SNU) como definición impuesta por las propias NNSS, con el agravante de existir ciertas distorsiones catastrales entre el suelo urbano y el rústico que quedan aclaradas en el cuerpo gráfico del presente ED.



Situación del ámbito UE-22 en la localización geográfica de Valdeolmos-Alalpardo con su definición precisa respecto del Suelo Urbano Consolidado residencial y la determinación de los límites urbanos de la M123.

2.1.1 AFECCIONES SECTORIALES

1. Carreteras de la Comunidad de Madrid

El dominio y las servidumbres que afectan a los terrenos objeto de ordenación son las pautados por la **Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid** por el trazado tangente en su delimitación meridional con la carretera M123 de la Comunidad de Madrid.

(Dicha afección necesitará de un Informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid que, a su vez, coordinará las determinaciones de las NNSS).

Es necesario tener en cuenta la definición de aplicación de las líneas de dominio y servidumbre de la carretera autonómica, si bien, en la coincidencia de trazado con la UE22 podemos determinar que se debe de clarificar la situación de tránsito a través del núcleo urbano y las consideraciones implícitas de Tramo Urbano que pueden ser observadas en el itinerario en paralelo con la UE22 y que puede matizar el dimensionamiento de la sección y tratamiento paralelo de la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido modificada.

Normativa de aplicación:

- 1.1. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid**
- 1.3. Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.**

2.1.2 MODIFICACIÓN TRAZADO RED SUPRAMUNICIPAL VÍA PECUARIA ESPACIO LIBRE PROTEGIDO (COLADA DE ALALPARDO).

La PROPUESTA DE DESVÍO entre los Puntos A y B, que en su estado actual une una distancia de 155 m, genera un nuevo trazado de 162 m, yendo en paralelo con la carretera M123, acción que se producirá una vez delimitado el dominio público de la carretera M123, para luego, mediante una doble unión curvilínea, evitando la ortogonalidad, recuperar la unión con el Punto B.

(Ver **Anexo 2** Extracto del Proyecto de Modificación del Trazado de Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Colada de Alalpardo))



Estado actual



Estado modificado

2.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

2.2.1 TOPOGRAFÍA, RELIEVE Y PENDIENTES

El ámbito de la Unidad es aproximadamente una porción de tendencia rectangular de unos 150 m de largo variable por unos 100 m de ancho, junto con un apéndice de 65 m de largo por 30 m de ancho, conformando un plano de una pendiente suave ya que el punto más bajo y de contacto con el suelo urbano existente se encuentra en la cota 687 aproximada, para ascender hasta el vértice más noroccidental, georreferencia número D, con una cota aproximada de 694 m, es decir en 180 m un ascenso de 7,00 m, esto es, una pendiente aproximada del 4%.



(Anexo Topográfico Plano I02)

2.2.2 GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

Las determinaciones específicas serán detalladas en el Estudio Geotécnico específico que desarrolle con detalle el proyecto de ejecución de la urbanización. En todo caso, la zona geotécnica de la UE22 se corresponde con la Zona II-1 definida por el Plano de Geotecnia del Instituto Geológico y Minero de España, definida como Zonas de formas de relieve llanas.

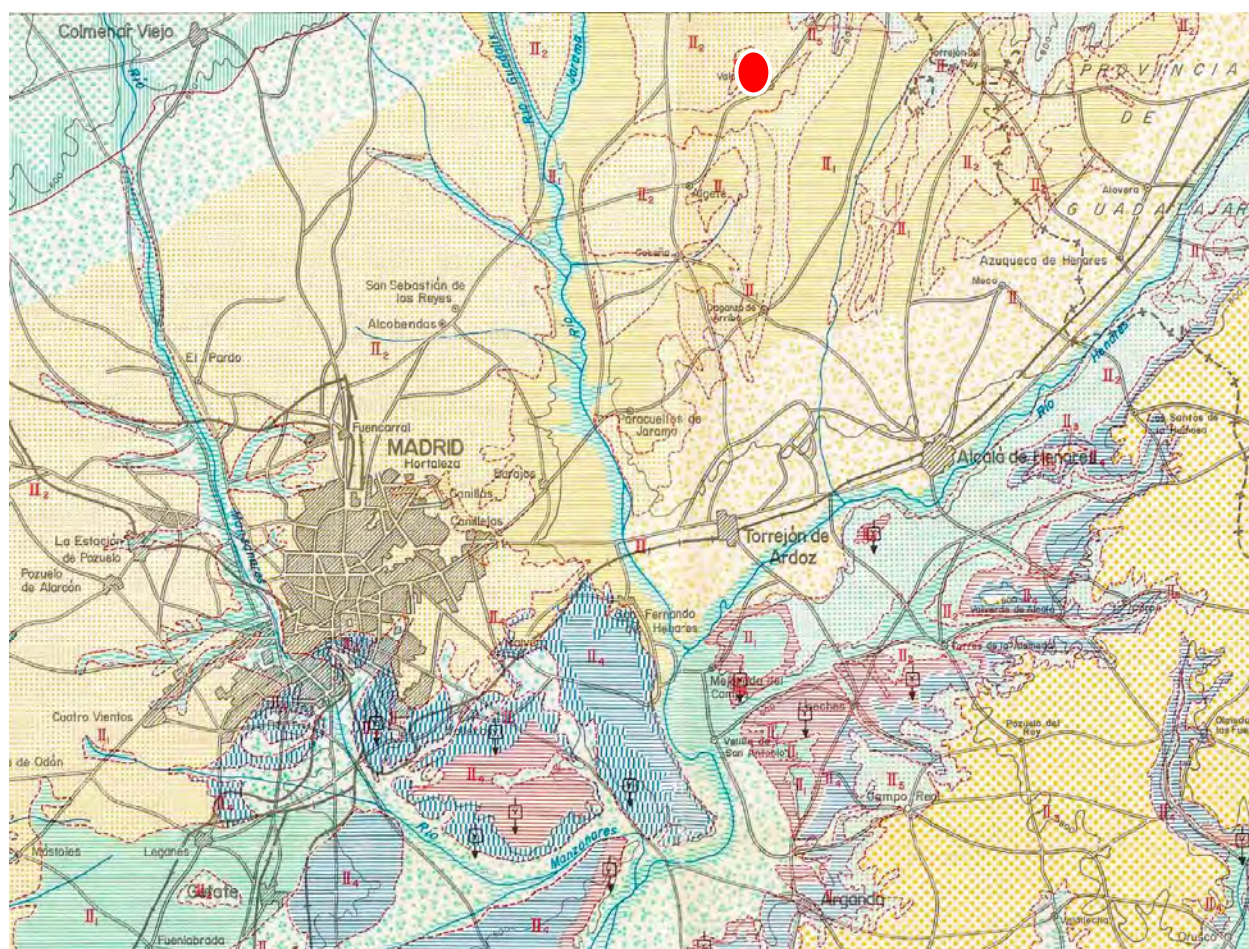
Se incluyen en ella todos los depósitos, más o menos sueltos, conectados, bien en la actualidad, bien en tiempos geológicos anteriores, a los cauces de los ríos. Normalmente están formados por terrenos muy heterométricos en los que predominan las arenas y gravas, arcillas y limos.

Se considera en general como semipermeable.

Su capacidad de carga, se considera como baja, pudiendo aparecer asentos de magnitud media. La posibilidad de aparición de acuíferos a escasa profundidad es alta, estando la red de esorrentía poco marcada

Las condiciones de excavabilidad, estabilidad de taludes, portancia de contenciones, dificultad de excavaciones y aptitud de tierras de préstamo se definen como medias, siendo las aptitudes de explanaciones altas.

Por tanto, podemos concluir que son suelos favorables para las condiciones urbanizadoras las que se dimanan del presente Estudio de Detalle.



2.2.3 HIDROGRAFÍA

De los estudios y análisis de distintas condiciones durante la ejecución de pruebas superficiales no se han observado presencia superficial de niveles de agua; en cualquier caso, la instrucción sobre explanadas y firmes marca que la superficie de la explanada debe quedar al menos a 60 cm por encima del nivel más alto previsible de la capa freática donde el suelo sea seleccionado, a 80 cm donde sea adecuado y a 100 cm donde el suelo sea tolerable.

Se determinará en el Estudio Geotécnico específico si los paquetes de gravas son estables en la ejecución de las calicatas, así como la de los limos arcillosos. Deben observarse las consecuencias de estabilidad especialmente de las arenas.

2.2.4 VEGETACIÓN Y PAISAJE

La vegetación es la derivada de campos labrados en algunas de sus tierras y otras abandonadas, con vegetaciones silvestres con algunos matorrales y arbustos menores y arbolado en la zona ocupada por vivienda unifamiliar, conformando un paisaje de suaves pendientes, teniendo una estabilidad paisajística notable sin apenas variación en los últimos 20 años.



2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el cuadro adjunto se describe el Listado de Propietarios conforme se han acreditado las titularidades en la Presentación de la Iniciativa Urbanística, listado que se considera provisional y que tendrá la comprobación fehaciente en el Proyecto de Reparcelación mediante la debida comprobación jurídica de títulos y demás circunstancias de definición hipotecaria respecto de la Propiedad.

En el ámbito no se han incorporado expedientes expropiatorios que sean conocidos, si bien el seguimiento de la tramitación podrá incorporar situaciones en este momento desconocidas, en particular las referidas a infraestructuras.

Como la gestión se estructura por la instancia de la Iniciativa Urbanística con la conformidad de todos los propietarios incluidos en el ámbito, conforme al Art. 106.2 LSCM, tanto porque el Promotor -PROMHAUS SL- ha alcanzado compraventas efectivas de terrenos pertenecientes a la unidad de ejecución, o porque ha llegado a contratos privados pendientes de elevación a público, como porque ha conseguido la adhesión del propietario con el que todavía no ha perfeccionado la relación contractual de compraventa pero sí la conformidad de desarrollo conforme a una Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión que sustituye, por aplicación del Art. 106 LSCM, la pertinente formulación de Bases y Estatutos, el acuerdo de conformidad entre todos los propietarios reemplaza la necesidad de gestión mediante la Junta de Compensación, simplificando el proceso y asimilándolo a una PROPIEDAD ÚNICA.

La situación de PROPIEDAD y ADHESIÓN A LA INICIATIVA es la siguiente:

nº Pa.	Matrícula Catastral	Propietarios	Acuerdo de Propiedad/PROMHAUS
A1	0283111VK 6908S0001AQ /0002SW	SARRIA SASTRE, JUAN ANTONIO PEREZ SASTRE, JOSE MARIA PEREZ SASTRE, JUAN JOSÉ	Contrato privado CV y Permuta. 29/12/2022
A2	0283112VK 6908S0001BQ	NIEVES MEDRANDA SANCHEZ ALALPARDO 2000, SL.	Escritura CV. 21/10/2022 Adhesión 26/7 y Escritura CV 21/10/2022
A3	0283111VK 6908S0001YQ	ALALPARDO 2000, SL.	Adhesión 26/7 y Escritura CV 21/10/2022
A4	0283132VK 6908S0000UM	QUESOS ALDANONDO, SL.	Contrato privado CV. 1/7/2022 y Adhesión a Iniciativa. 11/7/2022
A5	0283110VK 6908S0001WQ	QUESOS ALDANONDO, SL.	Contrato privado CV. 1/7/2022 y Adhesión a Iniciativa. 11/7/2022
A6	0283109VK 6908S0001BQ	GRUFERAN, SL. (33,33%) ANGULO VARONA, FERNANDO (66,66% Gan) VERGARA ALONSO, Mª ANGELES (66,66% Gan)	Adhesión a Iniciativa. 11/7/2022 (Propiedad de NANTARY 2004, SL)
A7	0283108VK 6908S0001AQ	QUESOS ALDANONDO, SL. (SEGREGACIÓN)	Contrato privado CV. 1/7/2022 y Adhesión a Iniciativa. 11/7/2022
A8	0283114VK 6908S0001GQ	SAN GREGORIO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES, S.L.	Contrato privado CV. 5/10/2022

Por tanto, **tenemos la Conformidad del 100% de la propiedad inmersa** en el ámbito por lo que el procedimiento será equivalente a la tramitación de una Propiedad Única en la que, a falta del perfeccionamiento de los contratos respectivos, todas las adjudicaciones, salvo las que expresamente estén configuradas y acordadas de forma previa, serán realizadas en proindiviso, según las expresiones de los siguientes Cuadros de Propiedad.

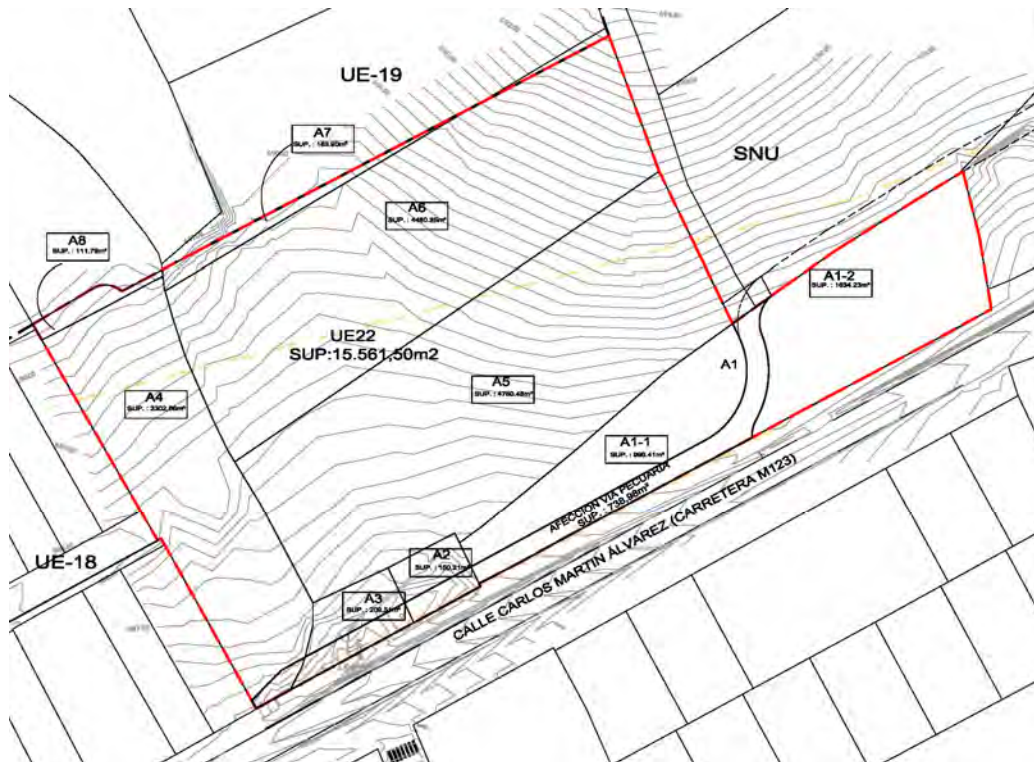
a) Estructura de Propiedad Inicial correspondiente a los Contratos y Compraventas realizadas de forma previa por PROMHAUS, SL, Promotor de la Iniciativa, a la que sumamos las propiedades con las que ha alcanzado contratos privados pero que quedarán perfeccionados una vez aprobado el presente PR, o aquellas propiedades con las que no ha determinado transacción, pero sí están de acuerdo con la Iniciativa y su Convenio y quedarán adjudicadas en proindivisos.

RESUMEN ESTRUCTURA DE PROPIEDAD UE22		
CONCENTRACIONES PROMHAUS. Adjudicaciones Instrumentales		
PROMHAUS-SARRIA-SASTRE JUAN ANTONIO	1.547,57	
PROMHAUS-PEREZ SASTRE JOSE MARÍA	773,79	
PROMHAUS-PEREZ SASTRE JUAN JOSÉ	773,79	
PROMHAUS-NIEVES MEDRANDA SÁNCHEZ	41,85	
PROMHAUS-ALALPARDO 2000, SL	333,89	
QUESOS ALDANONDO, SL	6.809,10	
NANTARY 2004 SL (GRUFERAN-MARTA ANGULO VERGARA)	4.480,35	
PROMHAUS-SAN GREGORIO INV. Y CONST., SL	111,79	
TOTAL PRIVATIVO	14.872,11	100,00%

b) Estructura de Propiedad instrumental correspondiente a la agrupación de derechos de PROMHAUS, pero desagregando de estos los correspondientes a JUAN ANTONIO SARRIA SASTRE que tienen una adjudicación neta como parcelas de resultado y que queda descontado de la participación de PROMHAUS en el resto.

Los porcentajes de este cuadro serán las adjudicaciones en proindiviso de todas las adjudicaciones privativas con excepción de la referida a JUAN ANTONIO SARRIA SASTRE y hasta mejor acuerdo entre NANTARY 2004 SL y ALALPARDO 2000 SL con el Promotor PROMHAUS, dado que QUESOS ALDANONDO SL tiene determinada su transacción con PROMHAUS una vez esté aprobado y culminado el presente Proyecto de Reparcelación.

RESUMEN ESTRUCTURA DE PROPIEDAD UE22		
CONCENTRACIONES PROMHAUS. PROINDIVISOS FINALES		
PROMHAUS	1.217,97	9,7380%
QUESOS ALDANONDO, SL	6.809,10	54,4405%
NANTARY 2004 SL (GRUFERAN-MARTA ANGULO VERGARA)	4.480,35	35,8215%
TOTAL PRIVATIVO	12.507,42	100,0000%
PROMHAUS-SARRIA	730,46	
PROMHAUS-SARRIA-SASTRE JUAN ANTONIO	1.634,23	
TOTAL PRIVATIVO	14.872,11	



Se hace constar en el presente Estudio de Detalle la disponibilidad de los terrenos donde se ubica la nueva traza de la “Colada de Alalpardo” y la inscripción de los mismos a nombre de la Comunidad de Madrid.

2.4. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

La Unidad de Ejecución UE22 en lo referente a Usos Existentes mantiene una continuidad de usos agrícolas bien con el mantenimiento de labranzas de secano, bien con terrenos baldíos sin ningún rendimiento agrícola, en la expectativa de su desarrollo urbano.

De igual forma se corrobora la inexistencia de Edificaciones e Infraestructuras, salvo las Viviendas de la Parcela 1, que quedan detalladas en el Plano I06.



LEYENDA

EDIFICACIÓN

CONSTRUCCIONES CATASTRADAS

USOS (Fuente: Visor de Medio Ambiente de la C

PASTIZAL Y ERIAL

CULTIVO DE SECANO HERBACEO

ZONA URBANIZADA

(Plano I05 de Usos Existentes con significación de construcciones)

2.5. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

2.5.1. DETERMINACIONES NORMATIVAS

Las determinaciones normativas tanto generales como particulares de la Unidad de Ejecución UE22 vienen definidas en las NNSS mediante la Ficha de la Unidad de ejecución que adjuntamos a continuación y que analizamos en todos sus aspectos para poder compilar las CONCLUSIONES SOBRE LAS DETERMINACIONES GENERALES.

APROBACION

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION. U.E. 22 ALALPARDO

1. CARACTERISTICAS

Superficie bruta: 15 930 m²
Uso principal: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

2. CONDICIONES DE ORDENACION

a) Volumen y aprovechamiento

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas reflejadas en el plano n°2 de Ordenación:
"03 "Residencial Unifamiliar" Grado 1" Y 2"

Número de viviendas: 30

b) Cesiones obligatorias y gratuitas

Vialidad: 3,090 m².
Via pecuaria: 700 m².
Total cesiones mínimas de suelo: 1 790 m² (23,79%)

c) Aprovechamiento no patrimonializable (15%)

3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación.
Proyectos previos a licencia de edificación:

- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Parcelación.
- Proyecto de Obras de Urbanización
- Formalización de cesiones.

Plazos:

Presentación Proyecto Compensación: 1 año.
Ejecución obras de Urbanización y cesiones: 2 años.



2.5.2 CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS UE22

a) Superficies

Presenta una superficie total de 15.561,50 m² de la Unidad de Ejecución, diferenciando:

SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD 14.872,11 m² (95,57 %)

DOMINIO PÚBLICO (VP) 689,39 m² (4,43 %)

Como hemos aludido anteriormente, al producirse la modificación del trazado de la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Colada de Alalpardo) las superficies se alteran, por lo que harían replantear las cifras en los siguientes términos:

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR 14.822,52 m² (95,25 %)

DOMINIO PÚBLICO (VP) 738,98 m² (4,75 %)

La Zonificación resultante se produce una vez modificado el trazado de la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido (Colada de Alalpardo) con una ganancia adicional del dominio público

b) Usos

Se producen varios usos característicos de residencial privado, relacionados con las Zonas de Ordenanzas de aplicación de las NNSS:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR **Zona 3 Grado 1-Alta Densidad** **(Adosados)**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR **Zona 3 Grado 2-Media Densidad** **(Pareados)**

RED VIARIA **Zona 8**

(Las infraestructuras, centro de transformación, y similares se detraerán de los suelos con aprovechamiento en el correspondiente Proyecto de Reparcelación sin afectar a la edificabilidad de la parcela en la que se ubiquen)

2.5.3 CESIONES NORMATIVAS UE22

a) Cesiones Obligatorias y Gratuitas de Sistemas Interiores

-Viario público

-Suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento libre de cargas de urbanización.

2.6. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

a)	SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD	14.822,52 m2s	(95,25 %)
	DOMINIO PÚBLICO	738,98 m2s	(4,75 %)
	Superficie Total	15.561,50 m2s	
b)	Uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR como Uso Principal.		
c)	CESIONES OBLIGATORIAS		
	Viario:	3.378,90 m2	
	Red Supramunicipal VPELP:	738,98 m2	
d)	UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE22	
	Aprovechamiento no patrimonizable 10%		

Ordenanza	Sistema / Uso	Superficie		Aprovechamiento
UNIFAMILIAR Zona 3-Grado 1	Residencial-Alta Densidad	4.347,68	m2	6.086,75
UNIFAMILIAR Zona 3-Grado 2	Residencial-Media Densidad	5.461,71	m2	4.369,37
(Sin Zona. Normas Urbanización)	Red Viaria	3.378,89	m2	0,00
UNIFAMILIAR Zona 3-Grado 2	Residencial-Media Densidad (Exento Equidistribución)	1.634,24	m2	1.307,39
RED SUPRAMUNICIPAL VPELP	Via Pecuaria (Modificada)	738,98	m2	0,00
	TOTAL	15.561,50	m2	11.763,51

En Madrid, Julio de 2024

EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

PROMHAUS, S.L.
Antonio Estonillo Arosa

NCA arquitectos
J. Ramón Navarro Conde

ESTUDIO DE DETALLE
UE22-ALALPARDO. Valdeolmos-Alalpardo (Madrid)



NCA arquitectos

BLOQUE I

VOLUMEN 2

PLANOS DE INFORMACIÓN

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN**

I01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Escala 1:500
I02	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	Escala 1:500
I03.1	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Escala 1:500
I03.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Escala 1:500
I04	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	Escala 1:1500
I05	EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTE	Escala 1:500
I06	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES	Escala 1:500

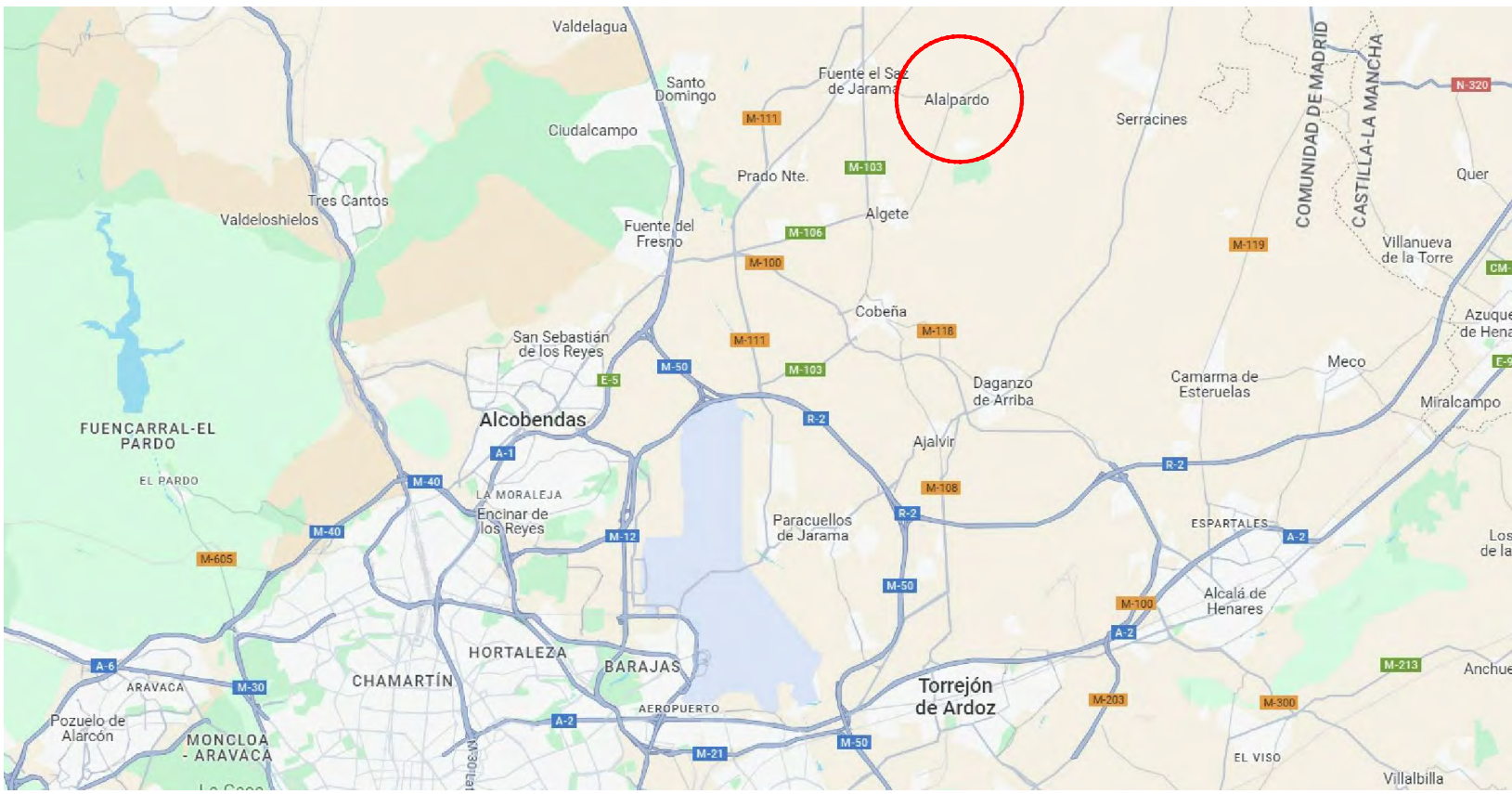
En Madrid, Julio de 2024

EL PROMOTOR

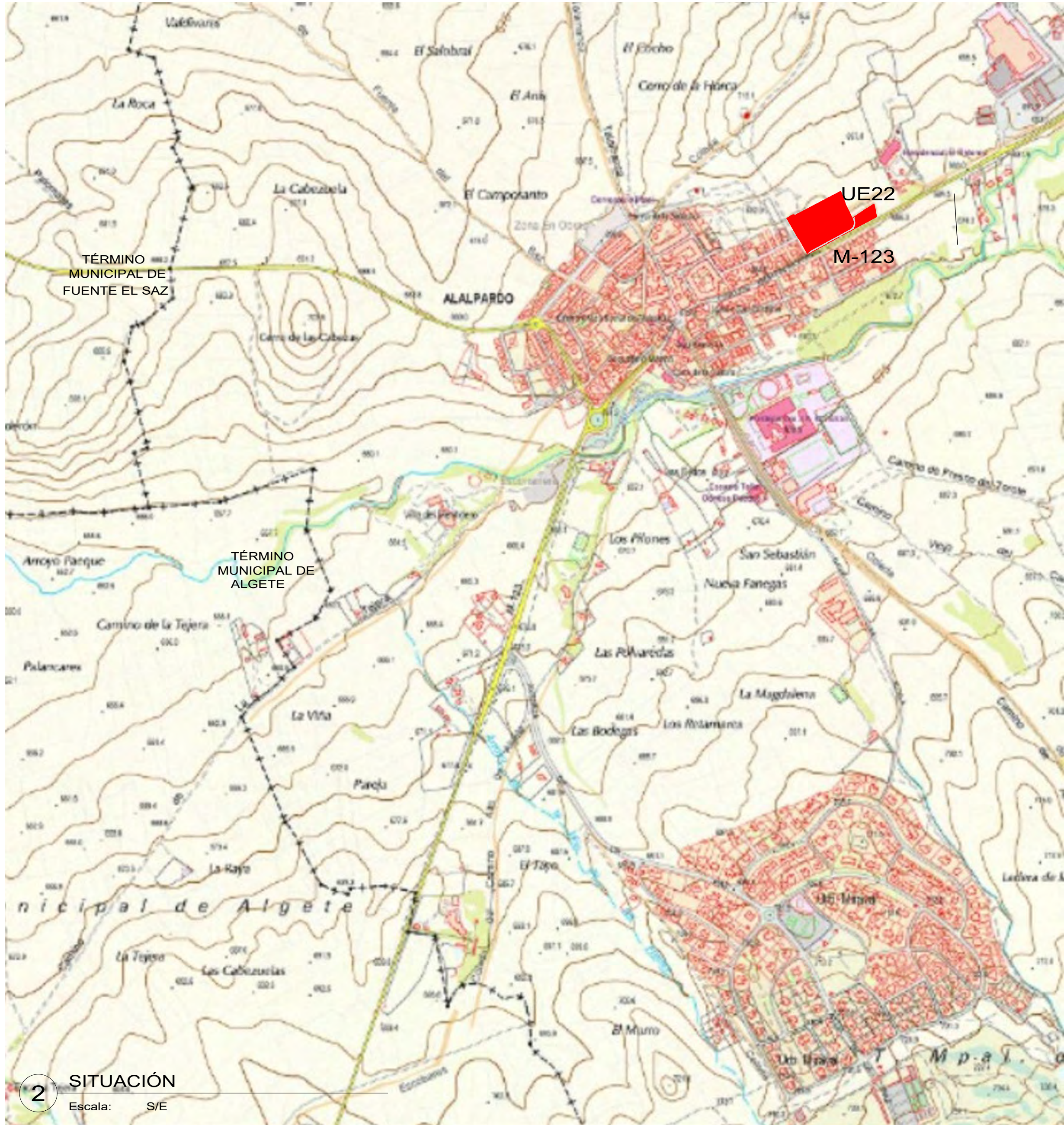
EL ARQUITECTO

PROMHAUS, S.L.
Antonio Estonillo Arosa

NCAarquitectos
J. Ramón Navarro Conde



1 SITUACIÓN CM
Escala: S/E



2 SITUACIÓN
Escala: S/E

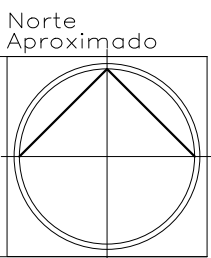


3 EMPLAZAMIENTO
Escala: 1/500

NOTAS Y CARACTERÍSTICAS

MODIFICACIONES Y OBS.

1	
2	
3	
4	
5	



Promotor
PROMHAUS S.L

NC Arquitectos
JOSE RAMON NAVARRO CONDE
COAM 9918



ESTUDIO DE DETALLE
Unidad de Ejecución UE22-ALALPARDO
VALDEOLMOS-ALALPARDO
(Madrid)

I01

INFORMACIÓN

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
FECHA: JUNIO 2024

Escala 1/500
FECHA ULTIMA MODIFICACIÓN: JULIO 2024



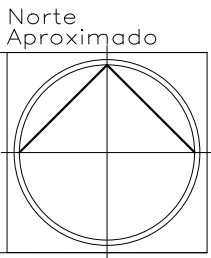
- A: 460093.69 4497974.50
- B: 460107.47 4497982.74
- C: 460114.09 4497982.08
- D: 460225.81 4498040.64
- E: 460237.34 4498009.52
- F: 460245.92 4497991.75
- G: 460254.15 4497974.64
- H: 460265.72 4497982.96
- I: 460278.43 4497991.72
- J: 460296.85 4498003.30
- K: 460306.95 4498009.43
- L: 460310.73 4497994.55
- M: 460313.49 4497977.97
- N: 460298.65 4497969.86
- O: 460284.88 4497962.52
- P: 460277.17 4497958.43
- Q: 460269.33 4497954.27
- R: 460258.58 4497948.41
- S: 460216.15 4497925.57
- T: 460205.70 4497919.85
- U: 460195.98 4497914.88
- V: 460196.36 4497914.20
- W: 460184.67 4497907.87
- X: 460167.92 4497898.82
- Y: 460158.92 4497893.92
- Z: 460149.54 4497888.88
- AA: 460144.93 4497886.32
- BB: 460123.12 4497925.18
- CC: 460122.30 4497924.74

1 TOPOGRÁFICO
Escala: 1/500

NOTAS Y CARACTERÍSTICAS

MODIFICACIONES Y OBS.

1	
2	
3	
4	
5	



Promotor
PROMHAUS S.L

NºArquitectos
JOSE RAMON NAVARRO CONDE
COAM 9818



INFORMACIÓN

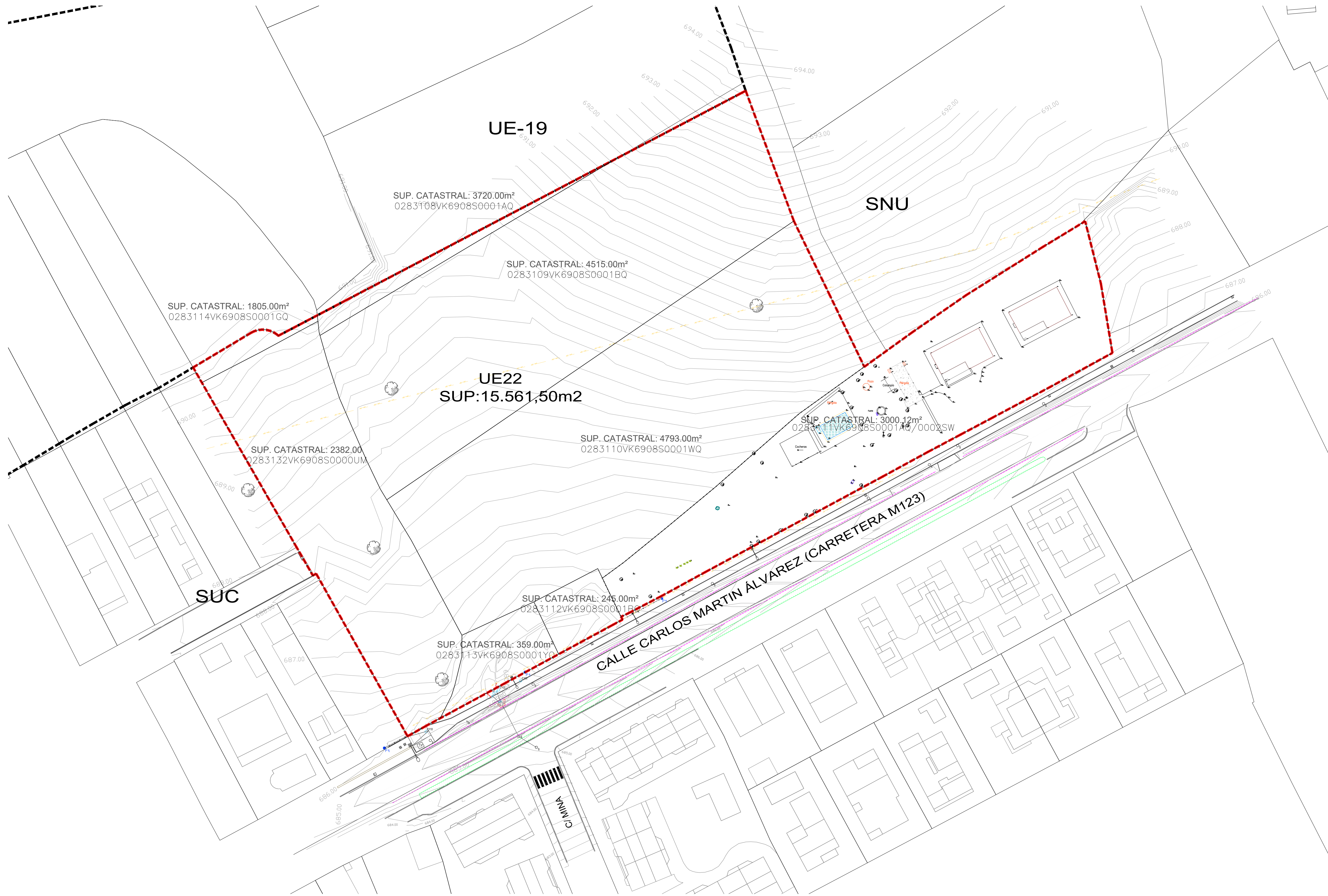
TOPOGRAFÍA
FECHA: JUNIO 2024

ESTUDIO DE DETALLE
Unidad de Ejecución UE22-ALALPARDO
VALDEOLMOS-ALALPARDO
(Madrid)

102

FECHA ULTIMA MODIFICACIÓN: JULIO 2024

Escala 1/500

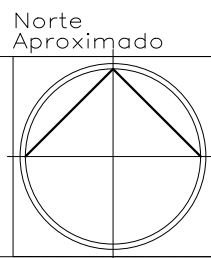


1 BASE CATASTRAL
Escala: 1/500

NOTAS Y CARACTERISTICAS

MODIFICACIONES Y OBS.

1
2
3
4
5



Promotor
PROMHAUS S.L

NCArquitectos
JOSÉ RAMÓN NAVARRO CONDE
COAM 9918



ESTUDIO DE DETALLE
Unidad de Ejecución UE22-ALALPARDO
VALDEOLMOS-ALALPARDO
(Madrid)

I03.1

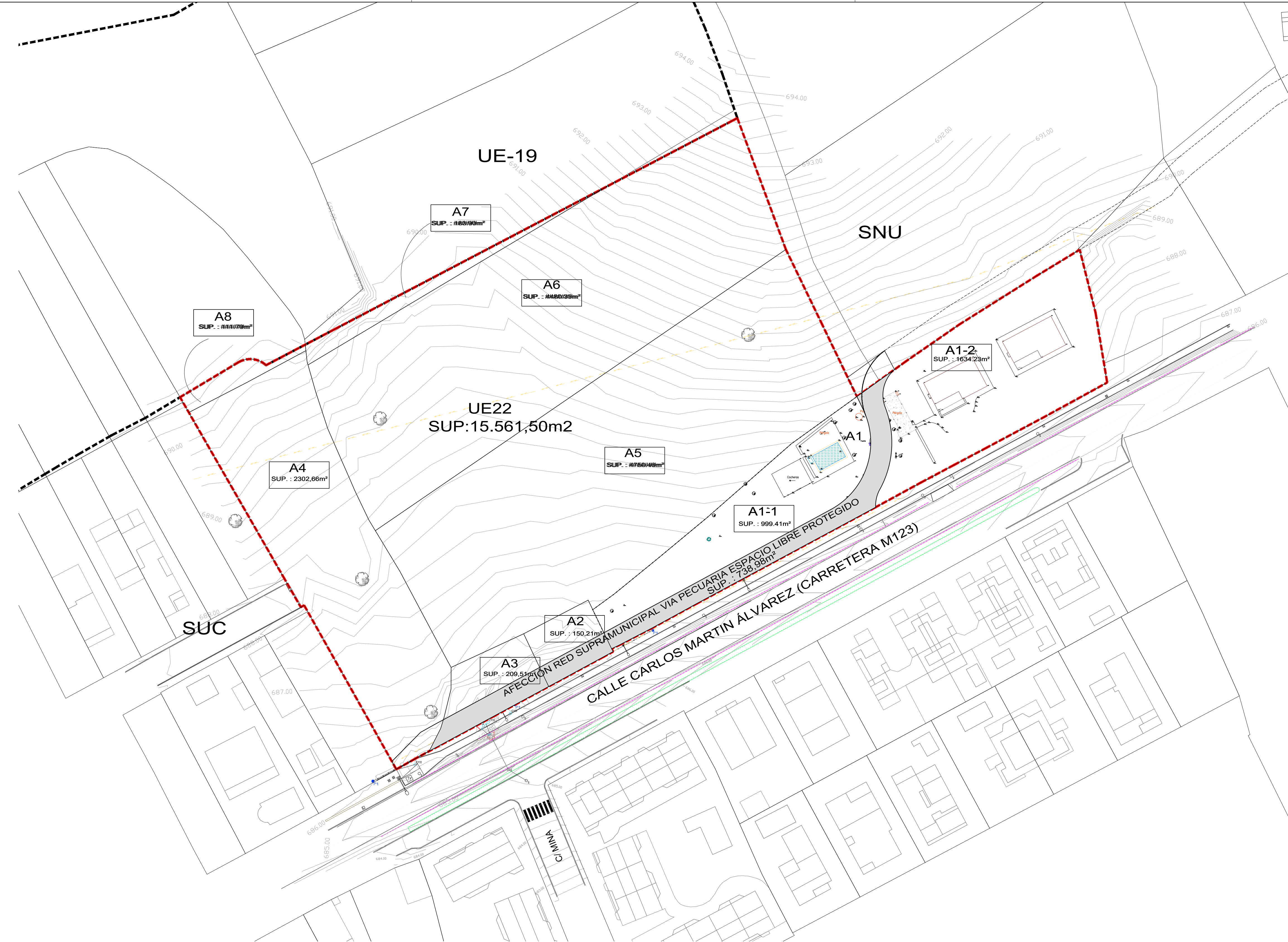
INFORMACIÓN

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD CATASTRAL

FECHA: JUNIO 2024

Escala 1/500

FECHA ÚLTIMA MODIFICACIÓN: JULIO 2024



1 BASE APORTACIÓN VIA PECUARIA MODIFICADA
Escala: 1/500

NOTAS Y CARACTERISTICAS

MODIFICACIONES Y OBS.	
1	
2	
3	
4	
5	



Promotor
PROMHAUS S.L

NºArquitecto
JOSE RAMON NAVARRO CONDE
COAM 9918



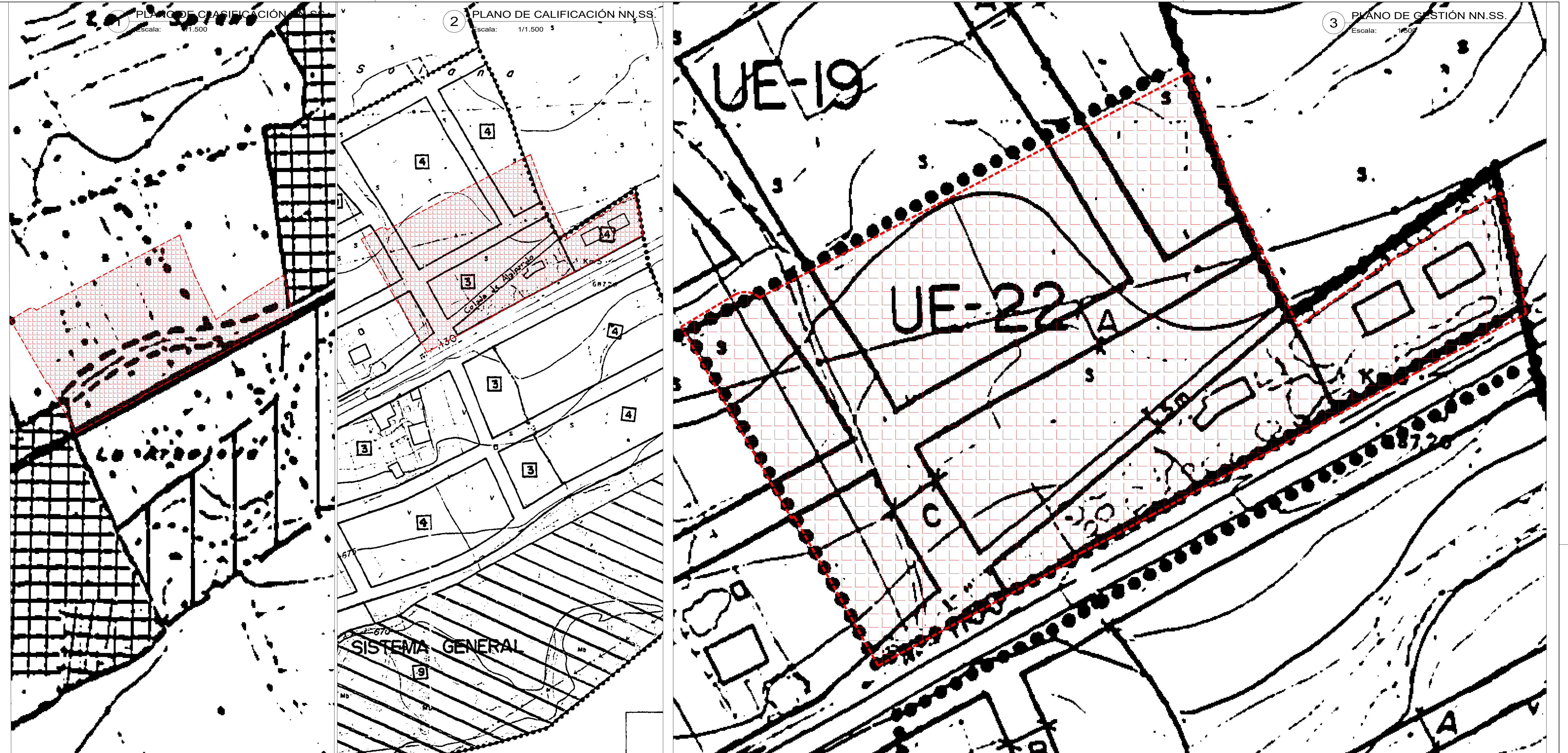
ESTUDIO DE DETALLE
Unidad de Ejecución UE22-ALALPARDO
VALDEOLMOS-ALALPARDO
(Madrid)

103.2

INFORMACIÓN

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD VÍA PECUARIA MODIFICADA Escala 1/500
FECHA: JUNIO 2024 FECHA ULTIMA MODIFICACIÓN: JULIO 2024

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD UE22-ALALPARDO						
nº Pa.	Propietarios	% Propiedad	Sup. REAL en UE22	Sup.Afección Vía Pecuaria (m2)	Sup. REAL Individuales	Sup.Afección Vía Pecuaria Individuales (m2)
A1-1	SARRIA SASTRE, JUAN ANTONIO PEREZ SASTRE, JOSE MARIA PEREZ SASTRE, JUAN JOSE	50%	1.460,91	999,41	730,46	499,71
		25,0%			365,23	249,85
		25,0%			365,23	249,85
A2	FELISA MEDRANDA SANCHEZ	25%	236,61	150,21	59,15	37,55
A3	ALALPARDO 2000 S.L	75%			177,46	112,66
	ALALPARDO 2000 S.L	100%	382,81	209,51	352,81	209,51
A4	QUESOS ALDANONDO, SL	100%	2.350,44	2.302,66	2.350,44	2.302,66
A5	QUESOS ALDANONDO, SL	100%	4.750,46	4.750,46	4.750,46	4.750,46
A6	GRUFERAN, SL (33,33%) ANGULO VARONA, FERNANDO (66,66% Gan) VERGARA ALONSO, Mª ANGELES (66,66% Gan)	33%	4.490,35	4.490,35	1.493,45	1.493,45
		33%			1.493,45	1.493,45
		33%			1.493,45	1.493,45
A7	QUESOS ALDANONDO, SL (SEGREGACIÓN)	100%	183,90	183,90	183,90	183,90
A8	SAN GREGORIO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES, S.L	100%	111,79	111,79	111,79	111,79
			13.927,27	13.188,29	13.927,27	13.188,29
DOMINIO PRIVADO						
A1-2	SARRIA SASTRE, JUAN ANTONIO PEREZ SASTRE, JOSE MARIA PEREZ SASTRE, JUAN JOSE	3.012,00	1.634,23	1.634,23	1.634,23	
TOTAL DOMINIO PRIVADO			15.561,50	14.822,52	15.561,50	14.822,52
DOMINIO PUBLICO						
DP1	COLADA DE ALALPARDO			738,98		738,98
	Vía Pecuaria. Dg. Agricultura Comunidad de Madrid					
TOTAL DOMINIO PUBLICO				738,98		738,98
TOTAL UE22			15.561,50	15.561,50	15.561,50	15.561,50



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEOLMOS-ALALPARDO
PLANO Nº 1
S-0073620-0
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
COORDINACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLES.

MAYO 1996
ESCALA 1/1000
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR
SUELO URBANO
SUELO APTO PARA URBANIZAR
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
ESPACIOS PROTEGIDOS
ZEPA (Todo el término municipal)
CAUCES, RIBERAS Y ZONAS HÚMEAS
VAS PECUARIAS
CLASE 1
ESPACIOS FORESTALES EN RÉGIMEN ESPECIAL
CLASE 2
ESPACIOS DE INTERÉS AGROPECUARIO EXTENSIVO
ESPACIOS SINGULARES EN S.N.U. PROTEGIDO
ÁREA DE TOLERANCIA
CARRETERAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEOLMOS-ALALPARDO
PLANO Nº 2.1
ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO ALALPARDO
ESCALA 1/2000
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
APROBACIÓN INICIAL 27 JUN 95

LEYENDA
----- LIMITE DE SUELO URBANO
----- LIMITE DE SUELO APTO PARA URBANIZAR
9 ZONA VERDE
EQUIPAMIENTO
CASCO ANTIGUO
EXTENSION DE CASCO
3 VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 1
4 VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 2
LAS VAS PECUARIAS SON SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

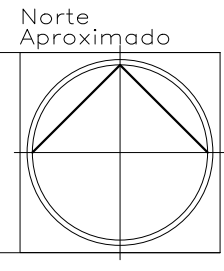
LEYENDA
----- LIMITE DEL S. URBANO
UE ----- UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO
SAU ----- SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEOLMOS-ALALPARDO
PLANO Nº 3.2
GESTION DEL SUELO ALALPARDO
S-0073626-0
MAYO 1996
ESCALA 1/2000
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

NOTAS Y CARACTERISTICAS

MODIFICACIONES Y OBS.

1	
2	
3	
4	
5	



Promotor
PROMHAUS S.L.

NC Arquitectos
JOSE RAMON NAVARRO CONDE
COAM 9918



INFORMACIÓN
PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN
FECHA: JUNIO 2024

FECHA ÚLTIMA MODIFICACIÓN: JULIO 2024

ESTUDIO DE DETALLE
Unidad de Ejecución UE22-ALALPARDO
VALDEOLMOS-ALALPARDO
(Madrid)

104

Escala 1/1500
1/500

533-24-E-DETALLE UE22



LEYENDA

- EDIFICACIÓN
- CONSTRUCCIONES CATASTRADAS
- USOS (Fuente: Visor de Medio Abiente de la CM)
- PASTIZAL Y ERIAL
- CULTIVO DE SECANO HERBÁCEO
- ZONA URBANIZADA

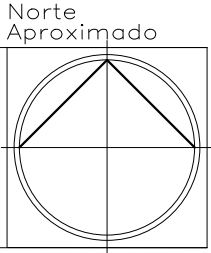
1 EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN

Escala: 1/500

NOTAS Y CARACTERISTICAS

MODIFICACIONES Y OBS.

1	
2	
3	
4	
5	



Promotor
PROMHAUS S.L

NCArquitectos
JOSE RAMON NAVARRO CONDE
COAM 9818



ESTUDIO DE DETALLE
Unidad de Ejecución UE22-ALALPARDO
VALDEOLMOS-ALALPARDO
(Madrid)

I05

INFORMACIÓN
EDIFICACIÓN, USOS
Y VEGETACIÓN EXISTENTES

FECHA: JUNIO 2024

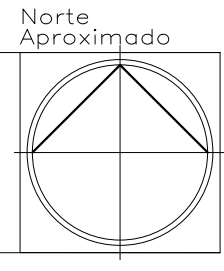
FECHA ULTIMA MODIFICACIÓN: JULIO 2024

Escala 1/500



- LEYENDA**
- RED ABASTECIMIENTO**
— Red de agua
- RED SANEAMIENTO (UNITARIO)**
— Colector
— Pozo de registro
- RED MEDIA Y BAJA TENSION**
- - - Red de media tension
- RED TELEFONIA**
- - - Red de telefonía
- RED ALUMBRADO**
- - - Red de alumbrado

NOTAS Y CARACTERISTICAS	
MODIFICACIONES Y OBS.	
1	
2	
3	
4	
5	



Promotor
PROMHAUS S.L

NC Arquitectos
JOSE RAMON NAVARRO CONDE
COAM 9818

ESTUDIO DE DETALLE
Unidad de Ejecución UE22-ALALPARDO
VALDEOLMOS-ALALPARDO
(Madrid)

106

INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES
Escala 1/500
FECHA: JUNIO 2024
FECHA ULTIMA MODIFICACIÓN: JULIO 2024