

# ESTUDIO DE DETALLE

FINCAS 09, 10, 11 Y 12  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-VII.1. "SISTEMAS  
GENERALES P.E.+KODAK" DE SUELO URBANO NO  
CONSOLIDADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DEL MUNICIPIO DE LAS ROZAS DE MADRID  
(MADRID).

**PROMOTORES:**

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA. S.A.  
NEINOR SUR S.A.U.**

**ARQUITECTOS:**

**JULIO TOUZA RODRIGUEZ  
JAVIER DOMINGUEZ MATEOS**



**ÍNDICE**

1.	DOCUMENTACION E INFORMACION:.....	1
1.1.	MEMORIA INFORMATIVA. ....	1
1.1.1.	OBJETO .....	1
1.1.2.	INICIATIVA DEL ENCARGO Y PROPIEDAD DEL SUELO.....	1
1.1.3.	ARQUITECTOS REDACTORES.....	1
1.1.4.	SITUACION DE LA MANZANA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	2
1.1.5.	ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.....	2
1.1.6.	PROPIEDAD DEL SUELO .....	3
1.1.7.	EDIFICACIONES EXISTENTES.....	3
1.1.8.	PARAMETROS URBANISTICOS .....	3
1.1.9.	DESCRPCION DE LAS FINCAS. ESTADO ACTUAL .....	5
1.2.	JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	9
1.2.1.	Facultades de los Estudios de Detalle .....	10
1.2.2.	Coherencia con los criterios de ordenación y nueva propuesta. ....	11
1.3.	PROPUESTA.....	11
1.4.	CUMPLIMIENTO Y SUJECIÓN AL ORDENAMIENTO .....	12
1.5.	ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	12
1.6.	PERJUICIOS PREDIOS COLINDANTES.....	12
1.7.	APLICACIÓN DEL CONCEPTO DE COMPLEJO INMOBILIARIO.....	12
1.8.	CONCLUSIÓN.....	13
2.	ANEXOS (CÉDULAS URBANISTICAS) .....	14
3.	PLANOS.....	1



## 1. DOCUMENTACION E INFORMACION:

### 1.1. MEMORIA INFORMATIVA.

#### 1.1.1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle se redacta para concretar y definir las **alineaciones y rasantes** de referencia, de las fincas 09, 10 11 y 12, que constituyen una manzana completa en la UE-VII.1. "SISTEMAS GENERALES P.E. + KODAK". Tiene por objeto aclarar especialmente la actuación en niveles de plataforma para minimizar las afecciones sobre el terreno natural y especialmente en sus bordes ajustar las alineaciones lo más posible a las referencias del viario a que da fachada la manzana. Se ajusta al articulado de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM) y de manera especial a su artículo 53 que define las funciones de los Estudios de Detalle.

#### 1.1.2. INICIATIVA DEL ENCARGO Y PROPIEDAD DEL SUELO

Se realiza a iniciativa de los propietarios de las parcelas que configuran las manzanas: NEINOR SUR S.A.U. y PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA. S.A.

NEINOR SUR S.A.U. tiene domicilio social en Madrid, en Paseo de la Castellana 20, planta 6º y le representa D. Ignacio Gómez Loarte, con NIF 04184345R.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA. S.A. tiene domicilio Social en Madrid, en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, planta 4º, y está representada por D. MARCO COLOMER BARRIGON con NIF nº 695.219 C

#### 1.1.3. ARQUITECTOS REDACTORES.

A instancia de ambas propiedades, redactan el documento de Estudio de Detalle, los arquitectos, D. Julio Touza Rodríguez, colegiado COAM 3.372, y D. Javier Domínguez Mateos, colegiado COAM 10.969 del Colegio de Arquitectos de Madrid. A los efectos de comunicación, D. Julio Touza tiene domicilio social en Madrid c/Basílica nº 17, 4º (28020) y D. Javier Domínguez, en Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 planta 4º (28020).



#### **1.1.4. SITUACION DE LA MANZANA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Las Fincas se encuentran en la fracción 3 de la Unidad de Ejecución U.E.VII con ordenación específica aprobada, en un ámbito en proceso de urbanización colindante con suelo urbano consolidado por su lindero sur (calle Adolfo Pérez Esquivel) y con un parque natural de titularidad municipal por el lindero norte y oeste. Urbanísticamente la manzana la conforman cuatro fincas independientes señaladas con los números P.09, P.10, P.11 y P.12

Se encuentran prácticamente en su estado natural, con una morfología constituida por barrancos, vaciados irregulares en alguna época utilizados para extracción de tierra y en cualquier caso de traza ondulada donde ha crecido una cierta vegetación natural, de escasa relevancia con la excepción de algunas encinas, que han sufrido una muy grave afección durante el fenómeno meteorológico conocido como Filomena, y además, por la ejecución de la prolongación de la calle Jose Echegaray, al este, colindante a la finca 09, al haber elevado sustancialmente las rasantes para dar acceso a las parcelas nº P02, P03, P04, P04, P063, P07 y P08 de la actuación Kodak, y al Laminador Norte; y por el nuevo tanque de tormentas sur frente a la finca 12.

Ambas alteraciones topográficas (la calle especialmente pina y elevada, y el tanque de tormentas) por exigencias de acceso a una zona alta (la calle), y por exigencias de cota de desagüe (el tanque de tormentas), han alterado sustancialmente los perfiles teóricos originales, entre los extremos de la manzana. El tanque de tormentas sobresale casi 3,00 mts del terreno natural del parque donde se enclava, y fija una nueva cota de referencia para el trazado de perfiles teóricos que debe contemplar el Estudio de Detalle. Se ha redactado pues, con las consideraciones ciertas de la prolongación de la calle inclinada al Este (calle Jose Echegaray), y del tanque de tormentas al Oeste, cuyas cotas definitivas, fijan la línea teórica del perfil longitudinal de la manzana.

#### **1.1.5. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE**

Es de aplicación, el Plan General de Ordenación Urbana de las Rozas de Madrid, aprobado por el consejo de gobierno de la CAM, el 1 de diciembre de 1.994 y sus modificaciones posteriores; y la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, en el ámbito de los Sistemas Generales y las Parcelas 2 y 7 del "Parque Empresarial" y de la Unidad de Ejecución VII-1 "KODAK", aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 06 de



noviembre de 2014, que se viene a denominar en el marco del Plan General como UE-VII.1. "SISTEMAS GENERALES P.E. + KODAK". (BOCM número 271 de 14 de noviembre de 2014).

El Proyecto Compensación se aprobó en septiembre de 2020.

#### 1.1.6. PROPIEDAD DEL SUELO

Los propietarios a quienes se debe la iniciativa del Estudio de Detalle lo son de las cuatro parcelas que constituyen la manzana. No existe ningún propietario privado o particular en los lindes: Al este, la manzana linda con la calle José Echegaray; al norte un espacio público en sistema general, en zonas verdes; al oeste, con el mismo espacio público al que se incorpora el tanque de tormentas soterrado y la rotonda, de circulación viaria, y al sur la calle Adolfo Perez Esquivel.

Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa S.A. como propietaria de la parcela 09 junto con Neinor Sur S.A.U propietaria de las parcelas 10, 11 y 12 promueven este Estudio de Detalle; siendo las características normativas y las edificabilidades para cada parcela, las siguientes:

Finca	Propietario	Uso Principal	Ordenanza de aplicación	suelo (m2)	edificabilidad	Nº viviendas	Régimen
9	PRYCONSA. S.A.	Res Multifamiliar (libre)	Ord. ZONAL 2 (*) Subzona 5 Grado 0º	4.531,20	4.531,20	45	VL
10	NEINOR SUR S.A.U.	Res Multifamiliar (libre)	Ord. ZONAL 2 (*) Subzona 5 Grado 0º	7.467,18	7.467,18	74	VL
11	NEINOR SUR S.A.U.	Res Multifamiliar (libre)	Ord. ZONAL 2 (*) Subzona 5 Grado 1º	753,56	753,56	7	VL
12	NEINOR SUR S.A.U.	Res Multifamiliar (VPP)	Ord. ZONAL 2 (*) Subzona 5 Grado 1º	1.416,88	1.416,88	14	VPPL

#### 1.1.7. EDIFICACIONES EXISTENTES

No existen edificaciones existentes dentro de la manzana.

#### 1.1.8. PARAMETROS URBANISTICOS

Los parámetros urbanísticos son los fijados en la UE-VII.1. "Sistemas Generales P.E.+Kodak" de suelo urbano no consolidado del P.G.O.U. del municipio de las Rozas de Madrid, además de las NNUU del PGOU con carácter subsidiario.



Los parámetros urbanísticos para el Grado 0º

Uso principal:	Vivienda Multifamiliar Libre.
Norma zonal:	ORD. ZONAL 2, GRADO 0º.
Tipología edificatoria admitida:	Bloque abierto. (Mod. PGOU 2014)
Sup. Mínima de Parcela:	2.000 m <sup>2</sup>
Frente/Fondo mínimo de parcela:	30,00 m/30,00 m
Nº máx. Admitido de plantas sobre rasante:	Cuatro (Baja +3)+Bajo Cubierta.
Nº máx. Admitido de plantas bajo rasante:	3.
Altura Máxima:	14,50 m.
Ocupación S/Ras:	40 %.
Ocupación B/Ras:	100 %.
Retranqueo a alineación Oficial:	4,00 y >½ h.
Retranqueo a Lindero Lateral:	3,00 y >½ h.
Retranqueo a Fondo:	3,00 y >½ h.
Reserva mínima de aparcamiento:	2 plazas/vivienda.

(\*) Nota: La parcela P09 tendrá un máximo de 45 viviendas. La parcela P10, tendrá un máximo de 74 viviendas.

Los parámetros urbanísticos para el Grado 1º

Uso principal:	Vivienda Multifamiliar Libre.
Norma zonal:	ORD. ZONAL 2, GRADO 1º.
Tipología edificatoria admitida:	Bloque abierto. (Mod. PGOU 2014)
Sup. Mínima de Parcela:	350 m <sup>2</sup>
Frente/Fondo mínimo de parcela:	13,00 m/13,00 m
Nº máx. Admitido de plantas sobre rasante:	Tres (Baja +2)+Bajo Cubierta.
Nº máx. Admitido de plantas bajo rasante:	3.
Altura Máxima:	10 m.
Ocupación S/Ras:	40 %.
Ocupación B/Ras:	100 %.
Retranqueo a alineación Oficial:	4,00 y >½ h.
Retranqueo a Lindero Lateral:	3,00 y >½ h.
Retranqueo a Fondo:	3,00 y >½ h.
Reserva mínima de aparcamiento:	2 plazas/vivienda.

(\*)Nota: La parcela P11 tendrá un máximo de 7 viviendas. La P12, un máximo de 14 viviendas y serán VPPL.



### **1.1.9. DESCRPCION DE LAS FINCAS. ESTADO ACTUAL**

#### **FINCA N°: 09.**

- Propietario:

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC. PRYCONSA, S.A.

- Superficie de suelo:

4.531,20 metros cuadrados de extensión superficial de suelo.

- Calificación urbanística:

ORDENANZA ZONAL 2 Grado 0°. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO. (Art. 37 de las Ordenanzas del Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial del Ámbito de Actuación UE-VII.1. "Sistemas Generales P.E. + Kodak" de Las Rozas de Madrid (Madrid).

- Edificabilidad máxima computable:

4.531,20 metros cuadrados edificables sobre rasante, edificables en cuatro plantas (baja más tres) más aprovechamiento bajo cubierta.

- Uso urbanístico principal:

Residencial multifamiliar, capaz para acoger un máximo de 45 viviendas libres.

- Descripción:

Con forma irregular sensiblemente trapezoidal, formando una poligonal cerrada de siete lados, limita por su frente o Sur, en línea recta de 66,84 metros con la Calle Adolfo Pérez Esquivel, por donde tiene su entrada; por la derecha o Este, limita en línea curva de 20,00 metros de radio y un desarrollo de 7,44 metros formando chafalán la anterior citada calle con la Calle José Echegaray (Prolongación), y su prolongación recta de 49,58 metros con la Calle José Echegaray (Prolongación) de nueva apertura; por la izquierda u Oeste, limita en dos líneas rectas de 70,15 metros y otra de 15,92 metros con la Finca n° 10 del presente Proyecto de Reparcelación destinada a uso residencial; y por el fondo o Norte, cerrando la poligonal, limita en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 38,19 metros y otro de 34,20 metros con zona verde o libre proyectada en el ámbito urbanístico que constituye la Finca n° 31 del presente Proyecto de Reparcelación.

A los efectos de consideración de la densidad residencial urbanística, el frente de la parcela es a la Calle Adolfo Pérez Esquivel.



**FINCA Nº: 10.**

- Propietario:

NEINOR SUR S.A.U.

- Superficie de suelo:

7.467,18 metros cuadrados de extensión superficial de suelo.

- Calificación urbanística:

ORDENANZA ZONAL 2 Grado 0º. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO (Art. 37 de las Ordenanzas del Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial del Ámbito de Actuación UE-VII.1. "Sistemas Generales P.E. + Kodak" de Las Rozas de Madrid (Madrid).

- Edificabilidad máxima computable:

7.467,18 metros cuadrados edificables sobre rasante, edificables en cuatro plantas (baja más tres) más aprovechamiento bajo cubierta.

- Uso urbanístico principal:

Residencial multifamiliar, capaz para acoger un máximo de 74 viviendas libres.

- Descripción:

Con forma irregular sensiblemente rectangular, formando una poligonal cerrada de ocho lados, limita por su frente o Sur, en línea recta de 70,26 metros con la Calle Adolfo Pérez Esquivel, por donde tiene su entrada; por la derecha o Este, limita en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 70,15 metros y otra de 15,92 metros con la Finca nº 9 del presente Proyecto de Reparcelación destinada a uso residencial; por la izquierda u Oeste, limita en línea quebrada formada por tres tramos rectos uno de 27,64 con la Finca nº 11 del presente Proyecto de Reparcelación destinada a uso residencial, y su prolongación recta de 51,98 metros y otro de 27,26 con la Finca nº 12 del presente Proyecto de Reparcelación destinada a uso residencial, y una última de 18,03 metros con zona verde o libre proyectada en el ámbito urbanístico que constituye la Finca nº 31 del presente Proyecto de Reparcelación; y por el fondo o Norte, cerrando la poligonal, limita en línea quebrada formada por dos tramos rectos de 92,52 metros y otro de 22,99 metros con la misma zona verde o libre proyectada en el ámbito urbanístico que constituye la Finca nº 31 del presente Proyecto de Reparcelación.

A los efectos de consideración de la densidad residencial urbanística, el frente de la parcela es a la Calle Adolfo Pérez Esquivel.





**FINCA Nº: 11.**

- Propietario:

NEINOR SUR S.A.U.

- Superficie de suelo:

753,56 metros cuadrados de extensión superficial de suelo.

- Calificación urbanística:

ORDENANZA ZONAL 2 Grado 1º. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO (Art. 37 de las Ordenanzas del Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial del Ámbito de Actuación UE-VII.1. "Sistemas Generales P.E. + Kodak" de Las Rozas de Madrid (Madrid).

- Edificabilidad máxima computable:

753,56 metros cuadrados edificables sobre rasante, edificables en tres plantas (baja más dos) más aprovechamiento bajo cubierta.

- Uso urbanístico principal:

Residencial multifamiliar, capaz para acoger un máximo de 7 viviendas libres.

- Descripción:

Con forma sensiblemente rectangular, formando una poligonal cerrada de cinco lados, limita por su frente o Sur, en línea recta de 27,00 metros con la Calle Adolfo Pérez Esquivel, por donde tiene su entrada, y su prolongación recta en chaflán de 0,37 metros con la Calle Camilo José Cela; por la derecha o Este, limita en línea recta de 27,64 metros con la Finca nº 10 del presente Proyecto de Reparcelación destinada a uso residencial; por la izquierda u Oeste, limita en línea recta de 27,38 metros con la calle Camilo José Cela; y por el fondo o Norte, cerrando la poligonal, limita en línea recta de 27,26 metros con la Finca nº 12 del presente Proyecto de Reparcelación destinada a uso residencial.

A los efectos de consideración de la densidad residencial urbanística, el frente de la parcela es a la Calle Adolfo Pérez Esquivel.



**FINCA Nº: 12.**

- Propietario:

NEINOR SUR S.A.U.

- Superficie de suelo:

1.416,88 metros cuadrados de extensión superficial de suelo.

- Calificación urbanística:

ORDENANZA ZONAL 2 Grado 1º. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO (Art. 37 de las Ordenanzas del Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial del Ámbito de Actuación UE-VII.1. "Sistemas Generales P.E. + Kodak" de Las Rozas de Madrid (Madrid).

- Edificabilidad máxima computable:

1.416,88 metros cuadrados edificables sobre rasante, edificables en tres plantas (baja más dos) más aprovechamiento bajo cubierta.

- Uso urbanístico principal:

Residencial multifamiliar, capaz para acoger un máximo de 14 viviendas protegidas VPPL.

- Descripción:

Con forma sensiblemente rectangular, formando una poligonal cerrada de cinco lados, limita por su frente u Oeste, en línea recta de 16,79 metros con la Calle Camilo José Cela, por donde tiene su entrada; por la derecha o Sur, limita en línea recta de 27,26 metros con la Finca nº 11 del presente Proyecto de Reparcelación destinada a uso residencial; por la izquierda en prolongación de la línea que constituye el frente de esta finca, limita en línea recta de 35,18 metros con la zona verde o libre proyectada en el ámbito urbanístico que constituye la Finca nº 31 del presente Proyecto de Reparcelación y por el Norte en otro tramo recto de 27,26 metros con la Finca nº 10 del presente Proyecto de Reparcelación destinada a uso residencial; y por el fondo o Este, cerrando la poligonal, limita en línea recta de 51,98 metros con la última parcela residencial citada Finca nº 10.

A los efectos de consideración de la densidad residencial urbanística, el frente de la parcela es a la Calle Camilo José Cela.



## 1.2. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle de la manzana completa, formada por las parcelas P.09, P.10, P.11 y P.12, viene justificado por la necesidad de establecer alineaciones y rasantes especialmente las rasantes por tratarse de suelos con topografía irregular donde existen vaciados que han alterado la original que en su día debió existir en el trazo directo de los niveles de transición. Tal vez en algún momento fueron tomadas tierras de esta zona para completar rellenos de alguna urbanización adyacente pues su topografía actual no parece responder a un trazado coherente y racional.

En relación pues, a las rasantes, es norma común adoptar desde la administración municipal, criterios de homogenización, apoyándose en las rasantes virtuales que resultarían de trazar líneas teóricas, entre las diferentes cotas de borde de los linderos opuestos; entendiendo como cortes longitudinales los que van de dirección este a oeste y como cortes transversales los que van de dirección norte a sur.

En el extremo oeste, donde va a implantarse un tanque de tormentas, nos vemos obligados a regularizar este lindero (que afecta a las parcelas P09, P10 y P11), y que en una parte de las mismas eleva su cota rasante definitiva en casi 3 mts. Con esta pequeña modificación topográfica, que consideramos definitiva, se plantea el relleno del espacio entre el tanque de tormentas y la parcela 12 con una plataforma a nivel con el tanque para mitigar su impacto visual y además evitar la escorrentía a dicha parcela. Esta plataforma deberá ser ejecutada por la misma Junta de Compensación que plantea la construcción del citado tanque. Se han realizado las líneas virtuales tanto longitudinales como transversales, y, sin alterar sustancialmente este perfil, se han establecido diversas rasantes de referencia que van escalonando de manera suave la superficie de las parcelas, evitando saltos entre ellas que podrían suponer una alteración notable del paisaje resultante, y en todo caso, atemperar los saltos entre las distintas rasantes de referencia con taludes ajardinados que sirvan de transición "suave, tranquila, y uniforme" entre las mismas. Es el modelo más recomendable y que se repite en numerosos municipios, que mantienen los mismos criterios de respeto medioambiental y el mismo interés en evitar saltos drásticos que supongan una "agresión" al paisaje y a su entorno.

Con este criterio se acompañan los planos de las rasantes de referencia de nivel que permiten escalonar de manera "contenida y racional" los arranques de las futuras edificaciones cuya alturas quedan limitadas por su propia Ordenanza a tres (B+2+ático) o cuatro plantas (B+3+ático).



Se acompañan las diferentes secciones tanto transversales como longitudinales donde se fijan, con una tolerancia de más menos 0,50 m, los distintos niveles de las rasantes de referencia, se garantiza la transición suave entre las mismas y se evitan cortes desproporcionados que alterarían el paisaje natural, poniendo especial atención en ajustarse sin sobrepasar diferencias de nivel de  $\pm 1,5$  mts, entre las distintas rasantes y a las líneas de borde, a las que además están obligadas a separarse las futuras arquitecturas que se proyectan.

En referencia a la fijación de alineaciones, la norma es taxativa: las construcciones que se proyecten sobre las parcelas deben separarse de sus linderos una distancia equivalente a  $\frac{1}{2}$  de su altura, garantizando un mínimo de 3 mts entre las distintas parcelas y de 4 mts a las alineaciones oficiales. Dibujado pues en planos la planta de las parcelas se marca la teórica línea equivalente a  $1/2h$  y todo el espacio interior entre estos límites es donde puede desarrollarse la construcción que se pretenda. A modo de referencia no vinculante, el Estudio de Detalle dibuja en planos los bloques teóricos que se mantienen dentro de estas alineaciones y se ajustarán siempre a las rasantes establecidas en cada plataforma.

Tales razones son las que fundamentan la necesidad del estudio de detalle que en todo caso se ajusta en todos sus extremos a lo específicamente recogido en el art 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **1.2.1. FACULTADES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

Quedan recogidas tales facultades en el art. 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), correspondiente a la Función y Límites de un Estudio de Detalle; donde se establece que:

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

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

*a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán*



carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.

c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

El presente del Estudio de Detalle mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en la UE-VII.1. "Sistemas Generales P.E.+Kodak" de suelo urbano no consolidado del P.G.O.U. del municipio de las Rozas de Madrid en lo referente a:

- Uso, clasificación del suelo y ordenanza de aplicación.
- Las alturas de las edificaciones
- Alineaciones y rasantes exteriores de la parcela al viario público y zonas verdes.

Como ya se ha indicado, el Estudio de Detalle tiene por objeto la definición en la manzana de las alineaciones, rasantes de referencia.

### **1.2.2. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y NUEVA PROPUESTA.**

El Estudio de Detalle que se presenta es coherente con los criterios de ordenación y diseño establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de las Rozas, así como por la Modificación Puntal de dicho Plan General en referencia a la "Unidad de Ejecución UE VIII.1 Sistemas Generales PE+Kodak" ; ambos con aprobación definitiva y vigentes.

### **1.3. PROPUESTA.**

El objeto del Estudio Detalle es la definición de las rasantes de referencia de cada una de las parcelas, su relación entre ellas y el entorno que las rodea, así como el establecimiento de las alineaciones de las fachadas de las edificaciones.

La edificabilidad, el número de viviendas, el número de alturas y ocupación permanecen inalteradas, y no se ven afectadas por la propuesta que se centra exclusivamente en fijar las rasantes de referencia de los futuros proyectos residenciales, y



fijan la alineación (sin establecer su obligatoriedad en cuanto al límite exterior) ya que dentro del perímetro que garantiza la separación de 1/2h a linderos y colindantes es libre la posición de la arquitectura que se organiza con el concepto fijado por la ordenanza de bloque abierto.

#### **1.4. CUMPLIMIENTO Y SUJECCIÓN AL ORDENAMIENTO**

El presente Estudio de Detalle se ajusta al ordenamiento jurídico vigente y en especial a los establecido en los artículos 14 de la ley del suelo de 1976 y 65 concordantes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, así como a la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid; sin que se hayan alterado los parámetros de altura máxima volumen y ocupación máxima de suelo densidad o usos según están establecidos en el plan especial que regula y ordena el ámbito espacial al que se circunscribe el presente estudio de detalle.

#### **1.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

El presente estudio de detalle no modifica ninguna de la condiciones de ordenación previstas en la UE-VII.1 "Sistemas Generales P:E+Kodal" que modificó puntualmente el Plan General de Ordenación Urbana de las Rozas y que se mantienen invariables todos los parámetros urbanísticos de aplicación.

#### **1.6. PERJUICIOS PREDIOS COLINDANTES**

El presente Estudio de Detalle no altera los predios colindantes, ni en su topografía, ni en sus infraestructuras, ni en sus lindes; antes bien se acomoda gracias a las rasantes de referencia de nivel definitivas, para que se conserve paisajísticamente una suave transición tanto con el sistema viario (frentes sur, este y oeste) como en el sistema general de espacios verdes (frentes norte y oeste).

#### **1.7 APLICACIÓN DEL CONCEPTO DE COMPLEJO INMOBILIARIO**

Aunque el Estudio de Detalle, no contempla el establecimiento de modelos urbanísticos diferentes a los que puedan establecer las normas urbanísticas, conviene señalar que dada la estructura formal de las parcelas en la manzana, y la exigencia y obligatoriedad de escalonar las arquitecturas futuras con distintas rasantes de referencia de nivel, y para realizar el mínimo de conexiones de acceso desde el viario principal (calle de



Adolfo Pérez Esquivel) parece razonable utilizar la figura “del complejo inmobiliario, única y exclusivamente para las parcelas 10 y 11, que recoge la vigente legislación, para el conjunto de edificaciones que, dentro de la misma urbanización se vinculen entre sí, por la sujeción a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) ubicándose estas edificaciones en una extensión de suelo privada cuyos titulares participan en copropiedad indivisible sobre varios elementos inmobiliarios de utilidad común, como pueden ser servicios instalaciones, viarios interiores o accesos, y por lo que asume el compromiso de sufragar en la proporción que le corresponda los gastos de conservación y de mantenimiento. Los requisitos que deben cumplir los complejos inmobiliarios quedan perfectamente recogidos en su artículo 24 de la LPH; que, además, al igual que el código Civil en su artículo 396, confieren al complejo inmobiliario un aspecto de titularidad.

### 1.8 CONCLUSIÓN

La presente memoria junto con los anexos de fichas urbanísticas de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle, y los planos que se acompañan, constituyen una documentación suficiente para dar respuesta a las exigencias que para los Estudios de Detalles señala la legislación vigente, adaptándose en todos sus extremos a la normativa municipal de Las Rozas de Madrid, y ajustándose a los criterios técnicos de los servicios municipales orientados siempre a fijar rasantes y alineaciones que no comprometan la alteración sustancial de las topografías y del paisaje.

Por todo ello se somete a la consideración y aprobación si procede de los Servicios Técnicos de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento.

Madrid a 29 septiembre de 2023

EL PROMOTORES

04184345R

IGNACIO GOMEZ  
(R: A14646350)

Firmado digitalmente por  
04184345R IGNACIO  
GOMEZ (R: A14646350)  
Fecha: 2023.10.27  
09:58:55 +02'00'

D.:IGNACIO GOMEZ LOARTE  
(POR NEINOR SUR SAU)

00695218C

MARCO COLOMER  
(R: A28158053)

Firmado digitalmente por  
00695218C MARCO  
COLOMER (R: A28158053)  
Fecha: 2023.10.27 12:35:50  
+02'00'

D.: MARCO COLOMER BARRIGON  
(POR PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC, PRYCONSA S.A)

LOS ARQUITECTOS,

TOUZA  
RODRIGUEZ  
JULIO - 34589786V

Firmado digitalmente por  
TOUZA RODRIGUEZ  
JULIO - 34589786V  
Fecha: 2023.10.26  
16:52:43 +02'00'

D: JULIO TOUZA RODRIGUEZ

ARQUITECTO

DOMINGUEZ  
MATEOS  
FRANCISCO JAVIER -  
- 02613517G

Firmado digitalmente por  
DOMINGUEZ MATEOS  
FRANCISCO JAVIER -  
02613517G  
Fecha: 2023.10.26 15:42:37  
+02'00'

D: JAVIER DOMINGUEZ MATEOS  
ARQUITECTO



2. **ANEXOS (CÉDULAS URBANISTICAS)**





# CÉDULA URBANÍSTICA.

# NÚMERO DE CÉDULA: 09.

Coordenadas UTM Datum ETRS89 USO 30 en Plano 11. del Proyecto.

Fecha: enero, 2020.

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

- Ordenanza de aplicación: ORD. ZONAL 2, GRADO 0º  
EDIF. EN BLOQUE ABIERTO. Mod. P.G.O.U. 2014
- Tipología edificatoria: BLOQUE ABIERTO.
- Superf. mínima de parcela: 2.000,00 m2s.
- Frente/Fondo mínimo de parcela: 30,00 m./30,00 m.
- Índice de edificabilidad (S/R): 1,00 m2e/m2s.
- Edificabilidad computable (S/R): 4.531,20 m2e.
- Índice de ocupación máxima S/R (s/parcela): 40%.
- Número máximo de plantas:(S/R)Cuatro (Baja+3)+BC.  
(B/R) Tres (3).
- Altura máxima (H): 14,50 m.
- Retranqueos: A alineación oficial: 4,00 m y >1/2H.  
A linderos laterales: 3,00 m y >1/2H.  
A lindero de fondo: 3,00 m y >1/2H.
- Usos de la edificación: VIV. MULTIFAMILIAR LIBRE.  
TERCIARIO HASTA UN MÁX DEL 30% SUP. EDIF.  
DOTACIONAL.  
GARAJE APARCAMIENTO ASOCIADO.  
ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVO PRIVADOS.
- Núm. máx viv./Régimen: 45 LIBRES.
- Reserva mín. aparcamiento: 2 plaz./viv y 1plaz./50m2c. otos usos.

## DATOS DE LA PARCELA:

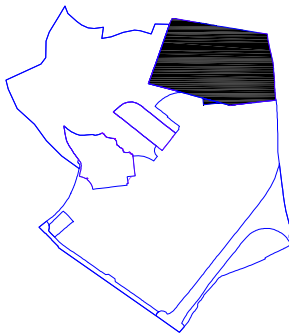
- Superficie de la parcela: 4.531,20 m2.
- Longitud linderos:  
Alineación frontal (frente de parcela): 66,84 m.  
Otras alineaciones exteriores: 7,44+49,58 m.
- Lindero derecho:  
Lindero izquierdo: 70,15+15,92 m.
- Lindero fondo: 38,19+34,20 m.

## DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN:

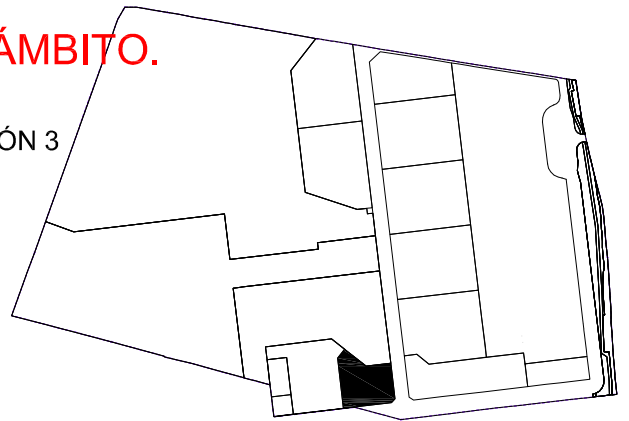
Documento de Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación UE.VII-1 "SISTEMAS GENERALES P.E.+KODAK". Aprobado C.G.C.M. el 06NOV2014.  
Proyecto de Reparcelación.  
Sistema de actuación: Compensación  
(Puede ser sustituido por Convenio Urbanístico de Gestión)

- Observaciones:  
FINCA LUCRATIVA CON CARÁCTER PATRIMONIAL.

## SITUACION DE LA PARCELA EN EL ÁMBITO.



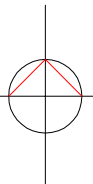
FRACCIÓN 3



FRACCIÓN 2

FRACCIÓN 1

NORTE



SIN ESCALA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE. VII-1  
"SISTEMAS GENERALES P.E.+ "KODAK" DEL P.G.O.U. DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

**CÉDULA URBANÍSTICA**      **NÚMERO DE CÉDULA: 09.**

Coordenadas UTM Datum ETRS89 USO 30.

Fecha: ENE., 2020.

PUNTO	X	Y
364	424.461,931	4.486.596,776
365	424.453,674	4.486.666,433
368	424.463,525	4.486.678,934
369	424.493,519	4.486.655,297
370	424.527,480	4.486.659,322
371	424.533,315	4.486.610,091
372	424.530,558	4.486.607,601
373	424.528,309	4.486.604,644

PUNTO	X	Y
-------	---	---

PUNTO	X	Y
-------	---	---

NO REQUIERE  
FIRMAS

Número de la anotación: 31934, Fecha de entrada: 27/10/2023 14:06:00



# CROQUIS DE LA PARCELA N°: 09

ESCALA 1/600

NORTE

NO REQUIERE  
FIRMAS

0

Canal del Guadarrama

CALLE JOSÉ ECHEGARAY (PROLONGACIÓN)

**FINCA N°: 09**

Alineación frontal (frente de parcela)

CALLE ADOLFO PÉREZ ESQUIVEL

santos lópez colón, arquitecto y urbanista, santoslc@arquitect.es enero, 2020

NOTAS:  
COTAS EN METROS.  
ÁNGULOS EN GRADOS SEXAGESIMALES.

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID - Documento por defecto

Código para validación: K6R4E-I87XP-P6505  
Verificación: <https://sede.lasrozcas.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayros | Página: 19/37.

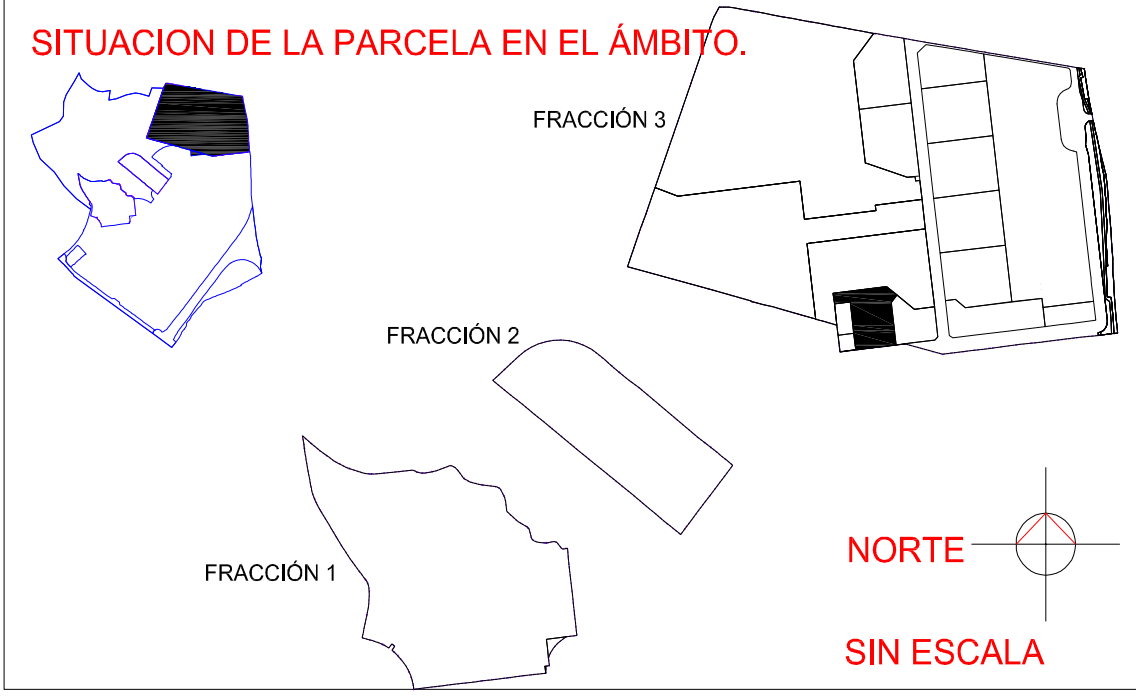
Número de la anotación: 31934, Fecha de entrada: 27/10/2023 14:06:00





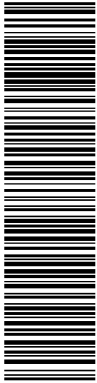
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2514074\_9N2SQ-V37EA-N96HW BC7387AA1BF87DA2D262D6466C3757A62652376) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portalciudadano.lasrozas.es Firmado por: 1. CN=LOPEZ COLON SANTOS, O=SANFELIX DE LOS RIOS, C=ES) el 29/09/2020 16:09:07.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE.VII-1 "SISTEMAS GENERALES P.E.+KODAK" DEL P.G.O.U. DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID).	
<b>CÉDULA URBANÍSTICA. NÚMERO DE CÉDULA: 10.</b>	
Coordenadas UTM Datum ETRS89 USO 30 en Plano 11. del Proyecto. Fecha: enero, 2020.	
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN:</b>	<b>DATOS DE LA PARCELA:</b>
- Ordenanza de aplicación: ORD. ZONAL 2, GRADO 0º EDIF. EN BLOQUE ABIERTO. Mod. P.G.O.U. 2014	- Superficie de la parcela: 7.467,18 m2.
- Tipología edificatoria: BLOQUE ABIERTO.	- Longitud linderos:
- Superf. mínima de parcela: 2.000,00 m2s.	Alineación frontal (frente de parcela): 70,26 m.
- Frente/Fondo mínimo de parcela: 30,00 m./30,00 m.	Otras alineaciones exteriores:
- Índice de edificabilidad (S/R): 1,00 m2e/m2s.	Lindero derecho: 70,15+15,92 m.
- Edificabilidad computable (S/R): 7.467,18 m2e.	Lindero izquierdo: 27,64+51,98+27,26+18,03 m.
- Índice de ocupación máxima S/R (s/parcela): 40%.	Lindero fondo: 92,52+22,99 m.
- Número máximo de plantas:(S/R)Cuatro (Baja+3)+BC. (B/R) Tres (3).	<b>DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN:</b>
- Altura máxima (H): 14,50 m.	Documento de Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación UE.VII-1 "SISTEMAS GENERALES P.E.+ KODAK". Aprobado C.G.C.M. el 06NOV2014.
- Retranqueos: A alineación oficial: 4,00 m y >1/2H. A linderos laterales: 3,00 m y >1/2H. A lindero de fondo: 3,00 m y >1/2H.	Proyecto de Reparcelación.
- Usos de la edificación: VIV. MULTIFAMILIAR LIBRE. TERCIARIO HASTA UN MÁX DEL 30% SUP. EDIF. DOTACIONAL. GARAJE APARCAMIENTO ASOCIADO. ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVO PRIVADOS.	Sistema de actuación: Compensación (Puede ser sustituido por Convenio Urbanístico de Gestión)
- Núm. máx viv./Régimen: 74 LIBRES.	- Observaciones:
- Reserva mín. aparcamiento: 2 plaz./viv y 1plaz./50m2c. otos usos.	FINCA LUCRATIVA CON CARÁCTER PATRIMONIAL.



santos lópez colón, arquitecto y urbanista. santoslc@arquired.es enero, 2020





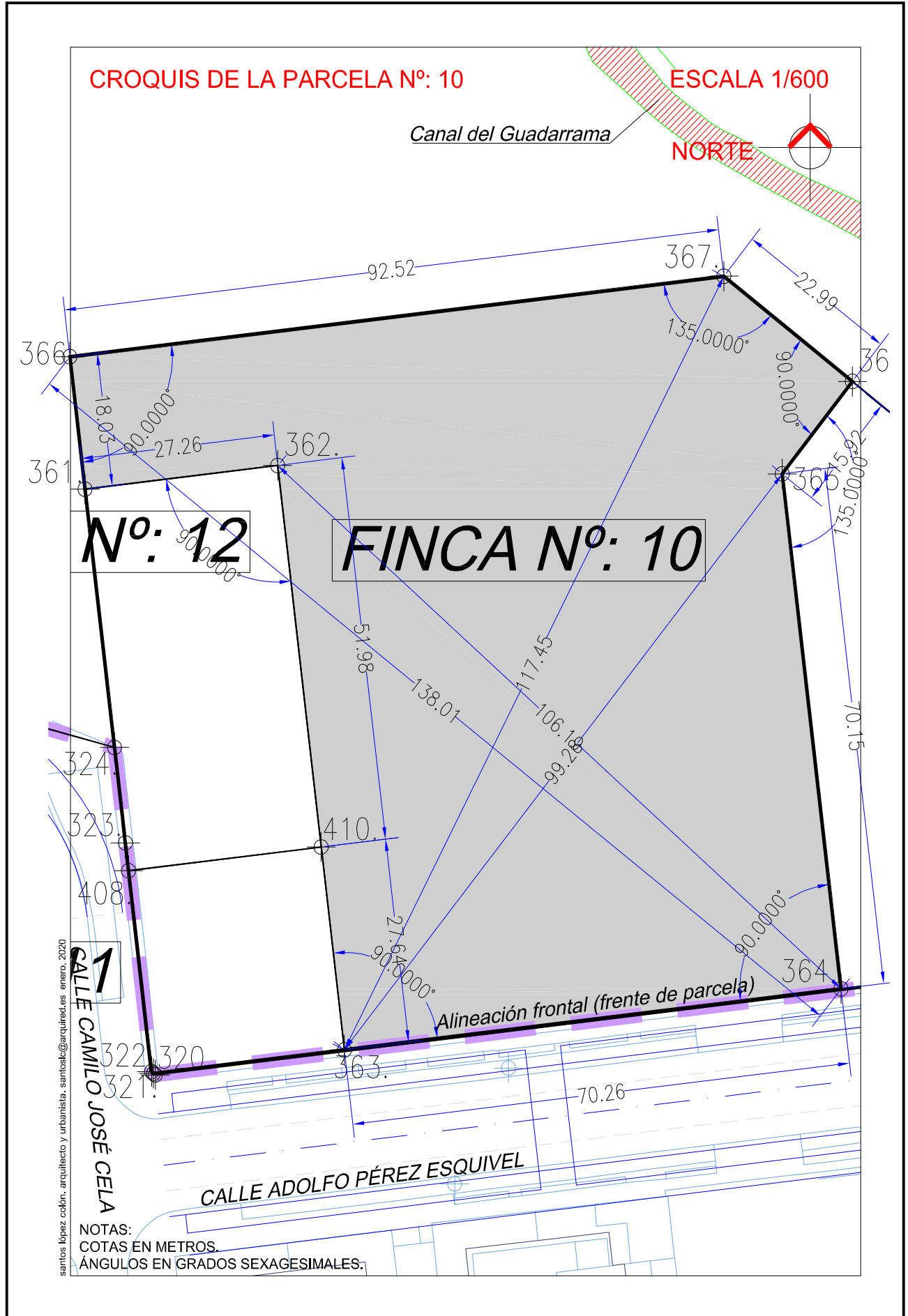
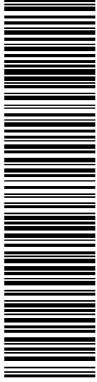
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2614074\_9N2SQ-V37EA-N96HW BC7587AA1BF87DA2D262D6466C3757A622652376) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.lasrozas.es> Firmado por: 1. CN=LOPEZ COLON SANTOS - 05351572R, SN=LOPEZ COLON, G=SANTOS, SERIALNUMBER=IDCES-05351572R, C=ES, CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/09/2020 16:09:07.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE. VII-1  
"SISTEMAS GENERALES P.E.+ "KODAK" DEL P.G.O.U. DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)  
**CÉDULA URBANÍSTICA NÚMERO DE CÉDULA: 10.**  
Coordenadas UTM Datum ETRS89 USO 30. Fecha: ENE., 2020.

PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
361	424.355,716	4.486.664,363						
362	424.382,786	4.486.667,572						
410	424.388,904	4.486.615,956						
363	424.392,158	4.486.588,505						
364	424.461,931	4.486.596,776						
365	424.453,674	4.486.666,433						
368	424.463,525	4.486.678,934						
367	424.445,470	4.486.693,163						
366	424.353,593	4.486.682,272						



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2514074\_9N2SQ-V37EA-N96HW BC7387AA1BF87DA2D262D6466C3757A62262376) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portalciudadano.lasrozas.es Firmado por: 1. CN=LOPEZ COLON SANTOS, O=SAN...  
SERIALNUMBER=IDCES-05351572R, C=ES, CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/09/2020 16:09:07.



santos lópez colón, arquitecto y urbanista, santosl@arquitectos.es, enero, 2020

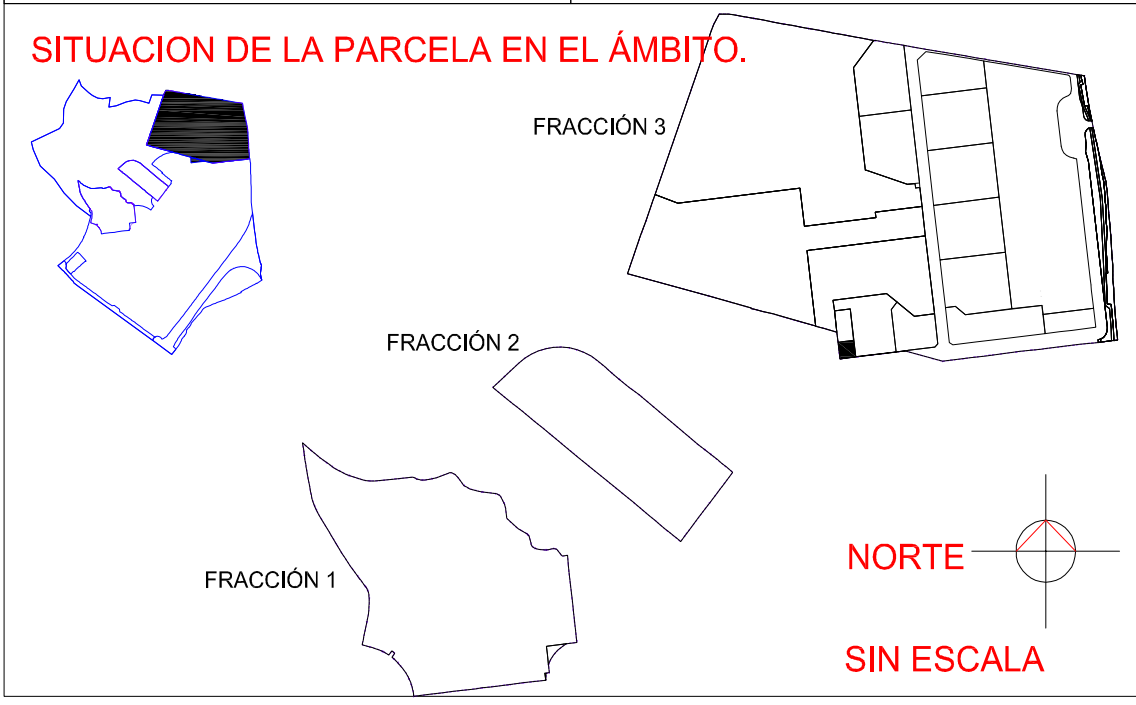
NOTAS:  
COTAS EN METROS.  
ÁNGULOS EN GRADOS SEXAGESIMALES.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2514074\_9N2SQ-V37EA-N96HW BC7387AA1BF87DA2D262D6466C3757A62652376) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portalciudadano.lasrozas.es Firmado por: 1. CN=LOPEZ COLON SANTOS, O=SANFELIX DE LOS RIOS, OU=AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID, C=ES) el 29/09/2020 16:09:07.

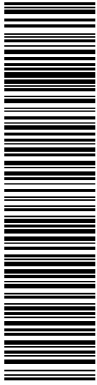
<b>PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE.VII-1 "SISTEMAS GENERALES P.E.+KODAK" DEL P.G.O.U. DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID).</b>	
<b>CÉDULA URBANÍSTICA. NÚMERO DE CÉDULA: 11.</b>	
Coordenadas UTM Datum ETRS89 USO 30 en Plano 11. del Proyecto. Fecha: enero, 2020.	
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN:</b>	<b>DATOS DE LA PARCELA:</b>
- Ordenanza de aplicación: ORD. ZONAL 2, GRADO 1º EDIF. EN BLOQUE ABIERTO. Mod. P.G.O.U. 2014	- Superficie de la parcela: 753,56 m2.
- Tipología edificatoria: BLOQUE ABIERTO.	- Longitud linderos:
- Superf. mínima de parcela: 350,00 m2s.	Alineación frontal (frente de parcela): 27,00 m.
- Frente/Fondo mínimo de parcela: 13,00 m./13,00 m.	Otras alineaciones exteriores: 0,37+27,38 m.
- Índice de edificabilidad (S/R): 1,00 m2e/m2s.	Lindero derecho: 27,64 m.
- Edificabilidad computable (S/R): 753,56 m2e.	Lindero izquierdo:
- Índice de ocupación máxima S/R (s/parcela): 40%.	Lindero fondo: 27,26 m.
- Número máximo de plantas:(S/R) Tres (Baja+2)+BC. (B/R) Tres (3).	<b>DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN:</b>
- Altura máxima (H): 10,00 m.	Documento de Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación UE.VII-1 "SISTEMAS GENERALES P.E.+ KODAK". Aprobado C.G.C.M. el 06NOV2014.
- Retranqueos: A alineación oficial: 4,00 m y >1/2H. A linderos laterales: 3,00 m y >1/2H. A lindero de fondo: 3,00 m y >1/2H.	Proyecto de Reparcelación.
- Usos de la edificación: VIV. MULTIFAMILIAR LIBRE. TERCIARIO HASTA UN MÁX DEL 30% SUP. EDIF. DOTACIONAL. GARAJE APARCAMIENTO ASOCIADO. ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVO PRIVADOS.	Sistema de actuación: Compensación (Puede ser sustituido por Convenio Urbanístico de Gestión)
- Núm. máx viv./Régimen: 7 LIBRES.	- Observaciones:
- Reserva mín. aparcamiento: 2 plaz./viv y 1plaz./50m2c. otos usos.	FINCA LUCRATIVA CON CARÁCTER PATRIMONIAL.



santos lópez colón, arquitecto y urbanista. santoslc@arquitectos.es enero, 2020

Número de la anotación: 31934, Fecha de entrada: 27/10/2023 14:06:00





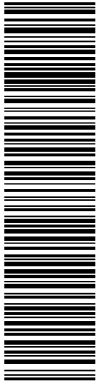
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2614074\_9N2SQ-V37EA-N96HW BC7387AA1BF87DA2D262D6466C3757A622652376) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.lasrozas.es> Firmado por: 1. CN=LOPEZ COLON SANTOS - 05351572R, SN=LOPEZ COLON, G=SANTOS, SERIALNUMBER=IDCES-05351572R, C=ES, CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/09/2020 16:09:07.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE, VII-1  
"SISTEMAS GENERALES P.E.+ "KODAK" DEL P.G.O.U. DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)  
**CÉDULA URBANÍSTICA      NÚMERO DE CÉDULA: 11.**  
Coordenadas UTM Datum ETRS89 USO 30. Fecha: ENE., 2020.

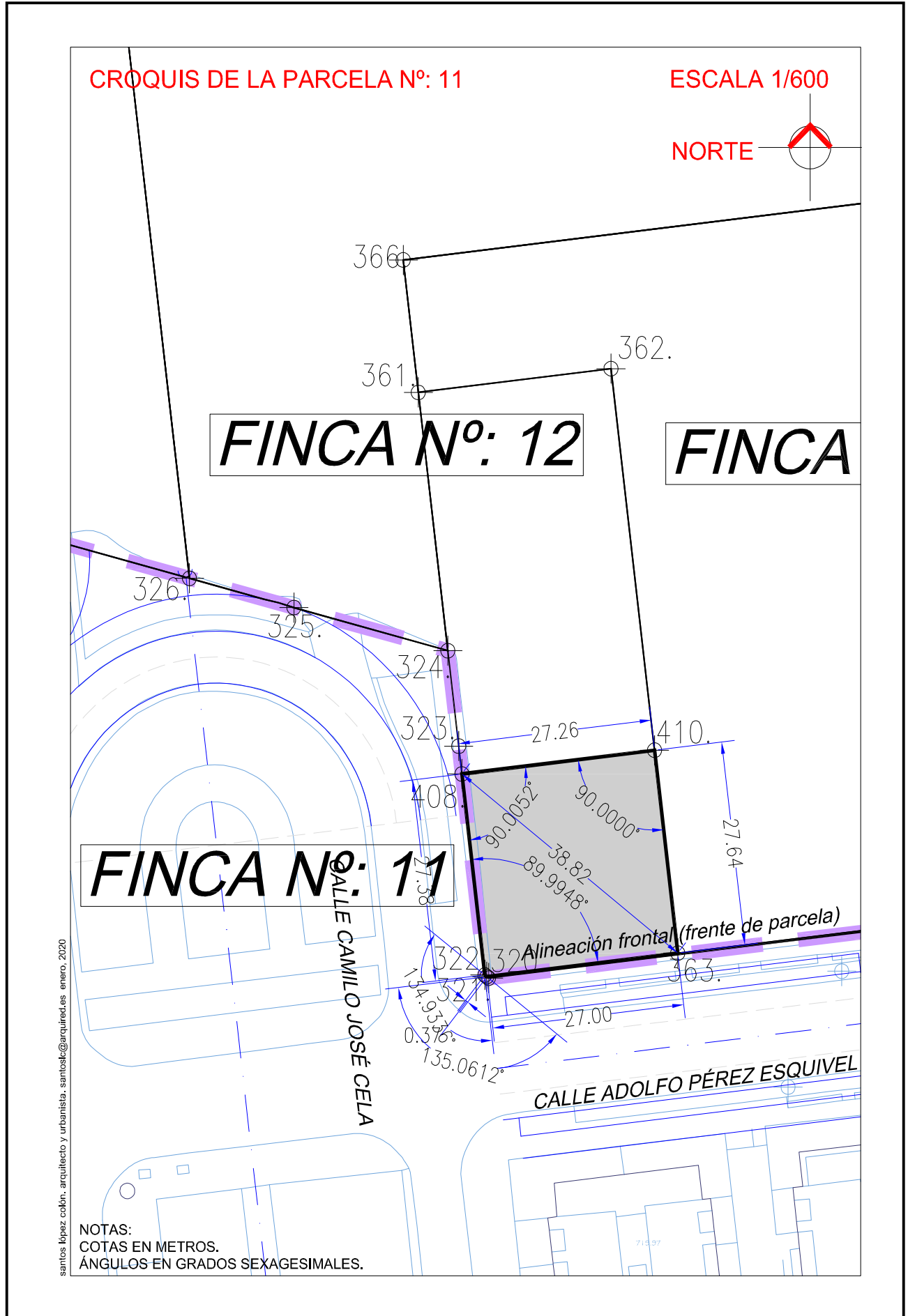
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
321	424.365,342	4.486.585,326						
322	424.365,053	4.486.585,553						
408	424.361,833	4.486.612,747						
410	424.388,904	4.486.615,956						
363	424.392,158	4.486.588,505						







Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2514074\_9N2SQ-V37EA-N96HW BC7387AA1BF87DA262626466C3757A626262376) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.lasrozas.es> Firmado por: 1. CN=LOPEZ COLON SANTOS - 05351572R, SN=LOPEZ COLON, G=SANTOS, SERIALNUMBER=DCES-05351572R, C=ES, CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, el 29/09/2020 16:09:07.



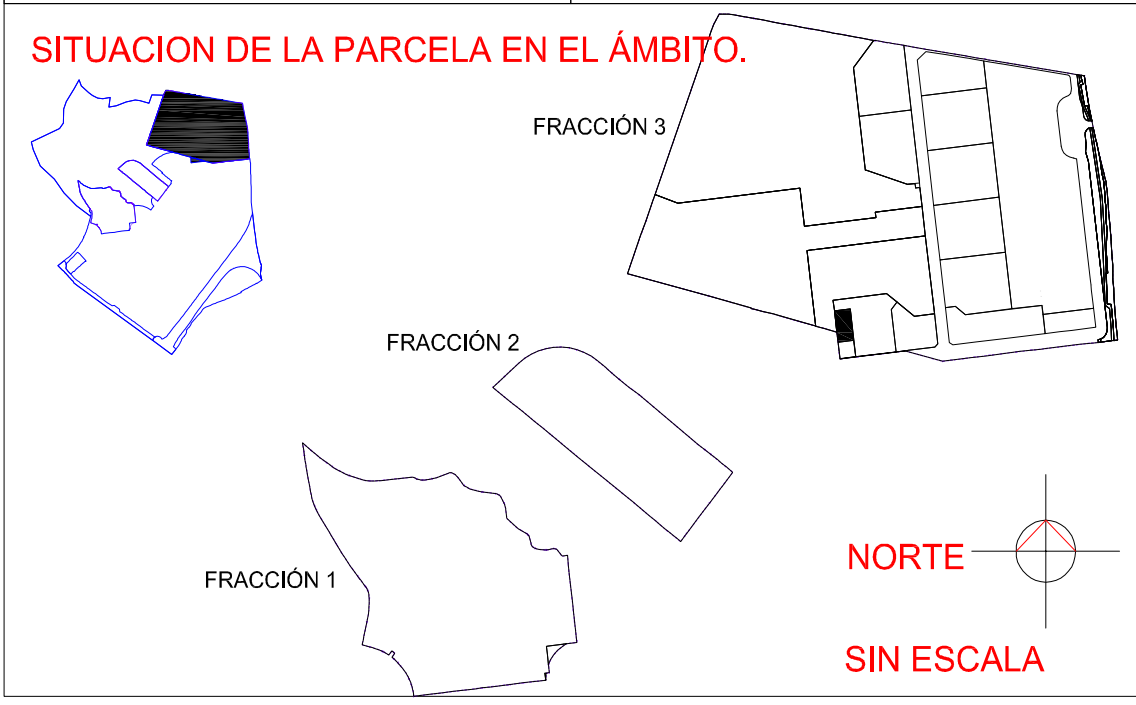
santos lópez colón, arquitecto y urbanista. santoslc@arquitectos.es, enero, 2020





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2514074\_9N2SQ-V37EA-N96HW BC7387AA1BF87DA2D262D6466C3757A62652376) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portalciudadano.lasrozas.es Firmado por: 1. CN=LOPEZ COLON SANTOS, O=SANFELIX DE LOS RIOS, C=ES) el 29/09/2020 16:09:07.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE.VII-1 "SISTEMAS GENERALES P.E.+KODAK" DEL P.G.O.U. DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID).	
CÉDULA URBANÍSTICA. NÚMERO DE CÉDULA: 12.	
Coordenadas UTM Datum ETRS89 USO 30 en Plano 11. del Proyecto.	
Fecha: enero, 2020.	
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN:</b>	<b>DATOS DE LA PARCELA:</b>
- Ordenanza de aplicación: ORD. ZONAL 2, GRADO 1º	- Superficie de la parcela: 1.416,88 m2.
EDIF. EN BLOQUE ABIERTO. Mod. P.G.O.U. 2014	- Longitud linderos:
- Tipología edificatoria: BLOQUE ABIERTO.	Alineación frontal (frente de parcela): 16,79 m.
- Superf. mínima de parcela: 350,00 m2s.	Otras alineaciones exteriores:
- Frente/Fondo mínimo de parcela: 13,00 m./13,00 m.	Lindero derecho: 27,26 m.
- Índice de edificabilidad (S/R): 1,00 m2e/m2s.	Lindero izquierdo: 35,18+27,26 m.
- Edificabilidad computable (S/R): 1.416,88 m2e.	Lindero fondo: 51,98 m.
- Índice de ocupación máxima S/R (s/parcela): 40%.	<b>DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN:</b>
- Número máximo de plantas:(S/R) Tres (Baja+2)+BC.	Documento de Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación UE.VII-1 "SISTEMAS GENERALES P.E.+ KODAK". Aprobado C.G.C.M. el 06NOV2014.
(B/R) Tres (3).	Proyecto de Reparcelación.
- Altura máxima (H): 10,00 m.	Sistema de actuación: Compensación (Puede ser sustituido por Convenio Urbanístico de Gestión)
- Retranqueos: A alineación oficial: 4,00 m y >1/2H.	- Observaciones:
A linderos laterales: 3,00 m y >1/2H.	FINCA LUCRATIVA CON CARÁCTER PATRIMONIAL.
A lindero de fondo: 3,00 m y >1/2H.	
- Usos de la edificación: VIV. MULTIFAMILIAR V.P.P.L. TERCARIO HASTA UN MÁX DEL 30% SUP. EDIF. DOTACIONAL. GARAJE APARCAMIENTO ASOCIADO. ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVO PRIVADOS.	
- Núm. máx viv./Régimen: 14 V.P.P.L.	
- Reserva mín. aparcamiento: 2 plaz./viv y 1plaz./50m2c. otos usos.	



santos lópez colón, arquitecto y urbanista. santoslc@arquired.es enero, 2020

Número de la anotación: 31934, Fecha de entrada: 27/10/2023 14:06:00



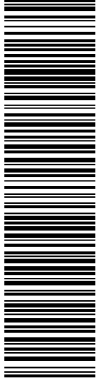


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2614074\_9N2SQ-V37EA-N96HW BC7387AA1BF87DA2D262D6466C3757A622652376) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.lasrozas.es> Firmado por: 1. CN=LOPEZ COLON SANTOS - 05351572R, SN=LOPEZ COLON, G=SANTOS, SERIALNUMBER=IDCES-05351572R, C=ES, CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/09/2020 16:09:07.

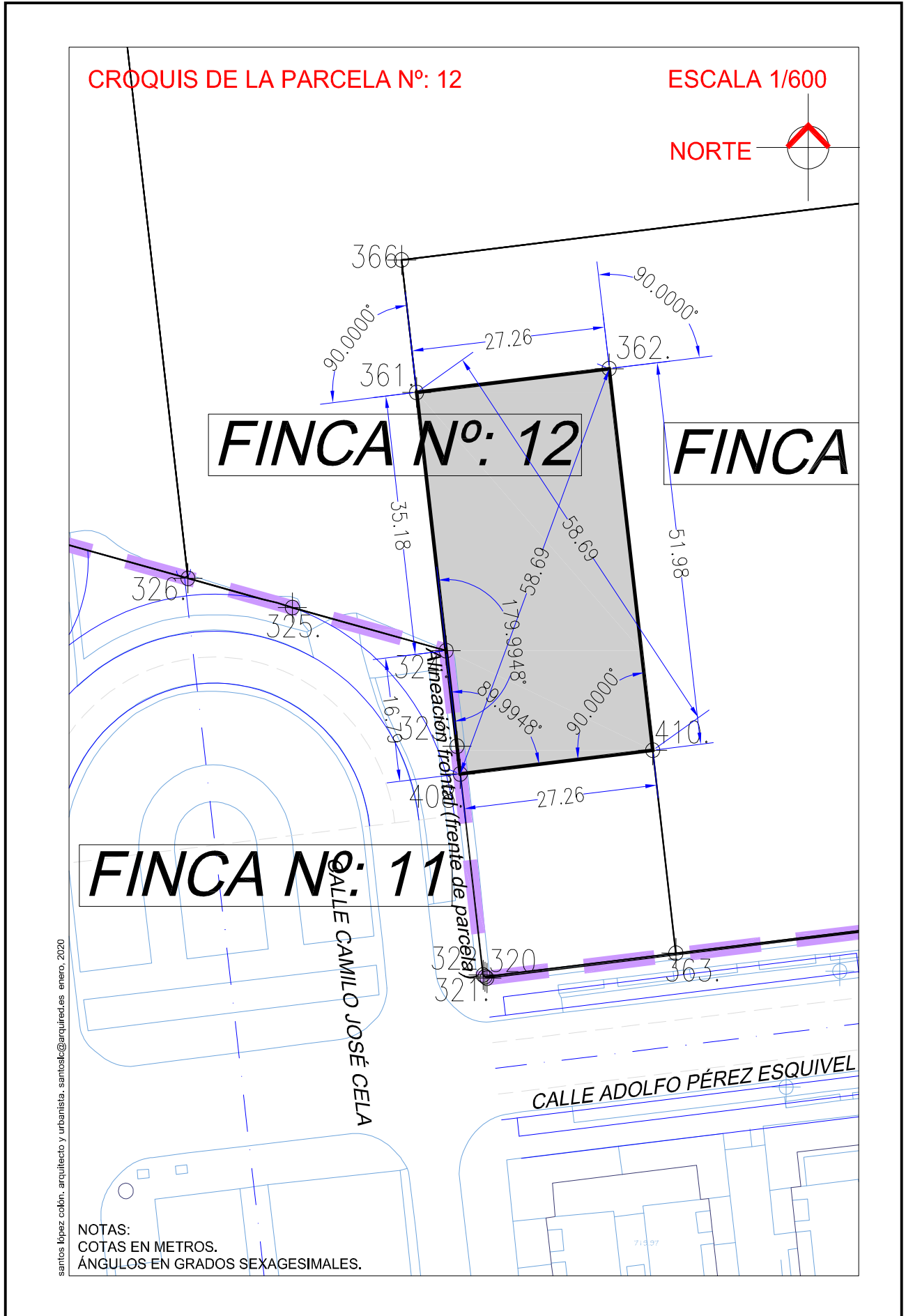
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE, VII-1  
"SISTEMAS GENERALES P.E.+ "KODAK" DEL P.G.O.U. DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)  
**CÉDULA URBANÍSTICA NÚMERO DE CÉDULA: 12.**  
Coordenadas UTM Datum ETRS89 USO 30. Fecha: ENE., 2020.

PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
361	424355,716	4486664,363						
362	424382,786	4486667,572						
410	424388,904	4486615,956						
408	424361,833	4486612,747						
323	424361,386	4486616,515						
324	424359,857	4486629,425						





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2514074\_9N2SQ-V37EA-N96HW BC7387AA1BF87DA2D262D6466C3757A62262376) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portalciudadano.lasrozas.es> Firmado por: 1. CN=LOPEZ COLON SANTOS - 05351572R, SN=LOPEZ COLON, G=SANTOS, SERIALNUMBER=DCES-05351572R, C=ES, CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, el 29/09/2020 16:09:07.



santos lópez colón, arquitecto y urbanista. santoslc@arquitectos.es, enero, 2020



3. PLANOS.



Propuesta de plataforma de relleno para eliminar la depresión creada por el tanque de tormentas y nivelario con la parcela

84% Pendiente

716.55 Tanque de tormentas

713.85 Rasante pabel

717.40 Rasante bloque DN

718.85 Rasante bloque C

717.65 Rasante jardín piscina

722.48 Rasante bloque B

725.70 Rasante piscina-jardín

727.20 Rasante jardín

728.70 Rasante bloque A

729.70 Rasante bloque 2

729.70 Rasante bloque 3

729.70 Rasante bloque 4

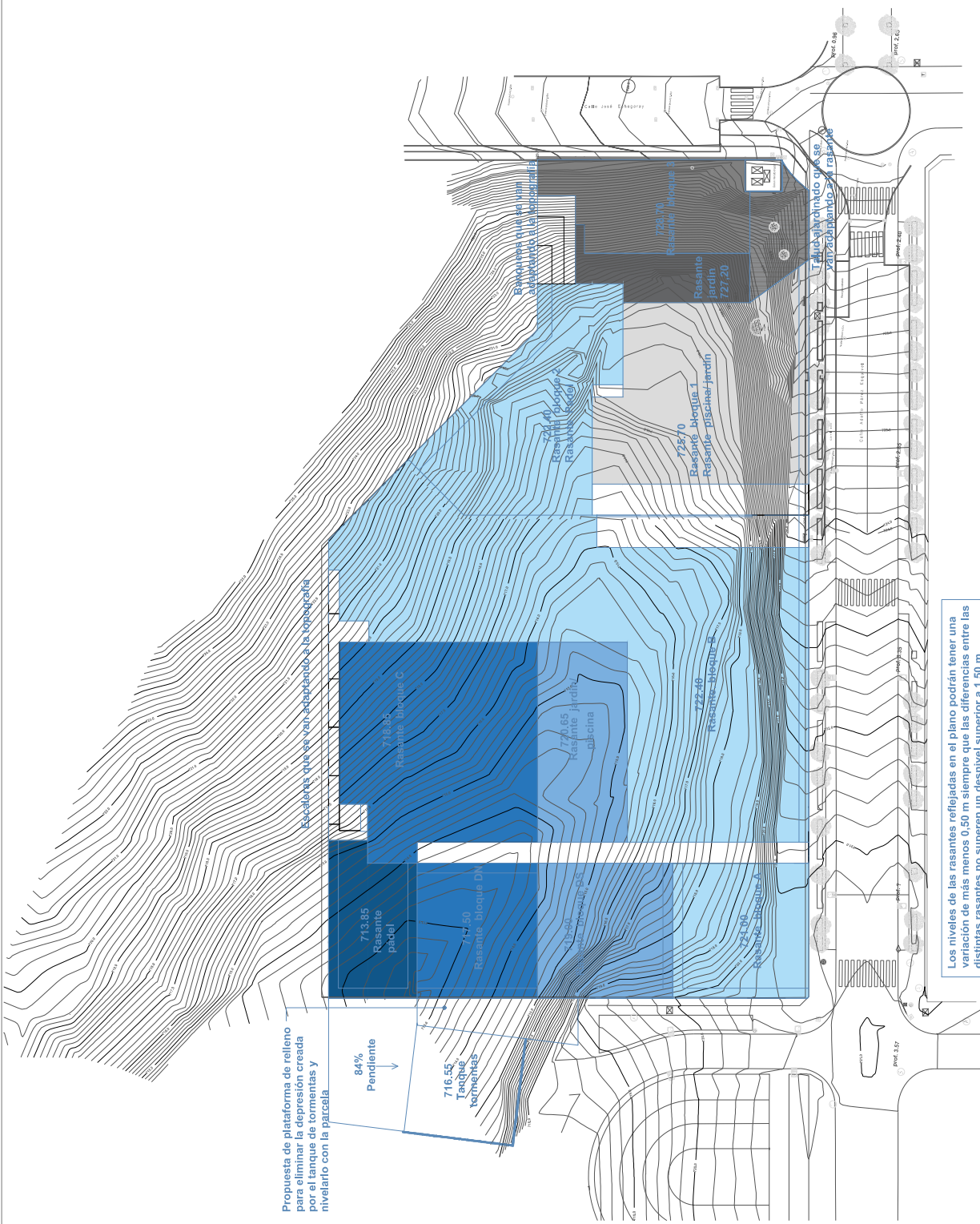
729.70 Rasante bloque 5

729.70 Rasante bloque 6

729.70 Rasante bloque 7

729.70 Rasante bloque 8

Los niveles de las rasantes reflejadas en el plano podrán tener una variación de más menos 0.50 m siempre que las diferencias entre las distintas rasantes no superen un desnivel superior a 4,50 m. La ubicación de las líneas de separación entre las distintas rasantes es aproximada, quedando definidas en los distintos proyectos de edificación que se redacten.



NOTA: El dibujo se ha elaborado en ordenador.  
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS FINCAS  
Nº 15-1041-12 EN LA VUEVA DE LAS ROZAS  
SITIO Nº 1  
C/ ANDRÉS DE PÉREZ ESPINOSA  
PROYECTO Nº 1  
FASE:  
FINICO  
TOPOGRAFIA  
Autoridad:  
D. Javier Domínguez  
TOLZA  
Ingeniero en Topografía  
RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
FRANJISCO  
O JAVIER  
34487884  
00010310  
ESCALA: 1:500  
1

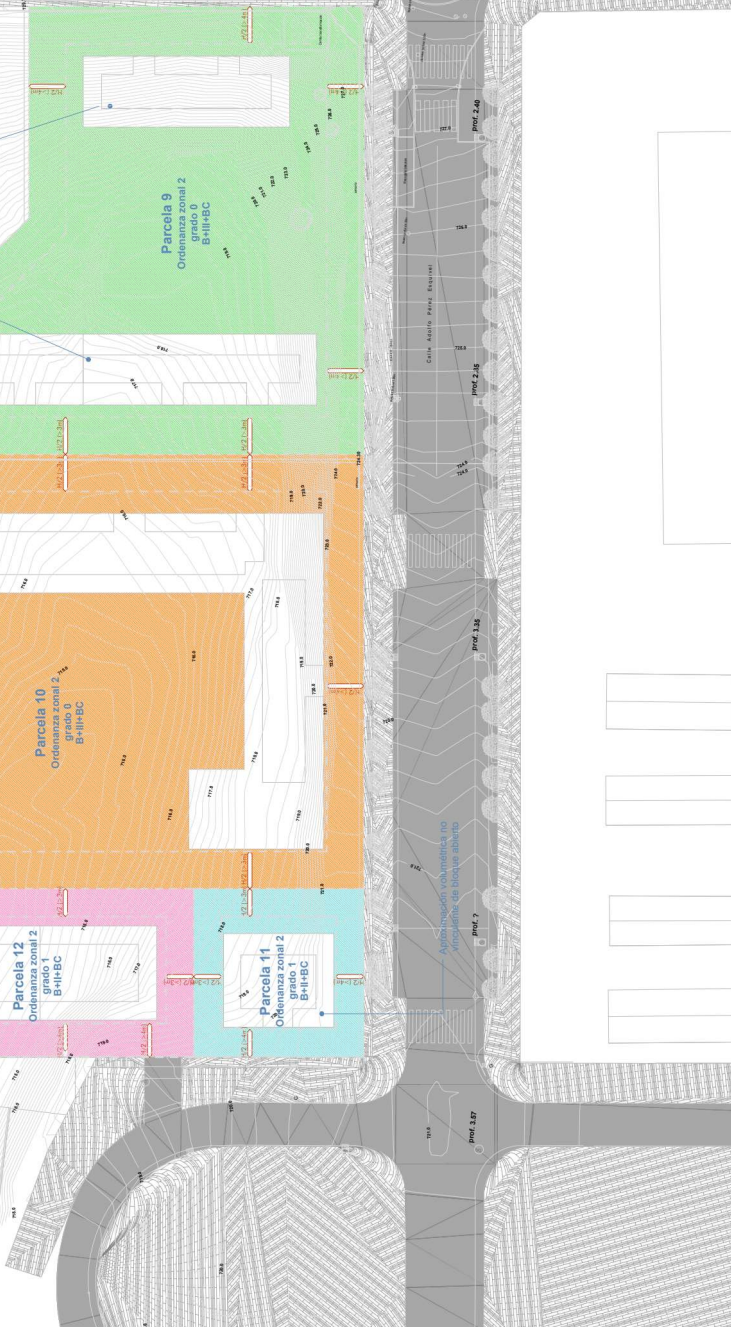
Propuesta de plataforma de relleno para eliminar la depresión creada por el tanque de tormentas y nivelarlo con la parcela

Aproximación volumétrica no vinculante de bloque abierto

Aproximación volumétrica no vinculante de bloque abierto

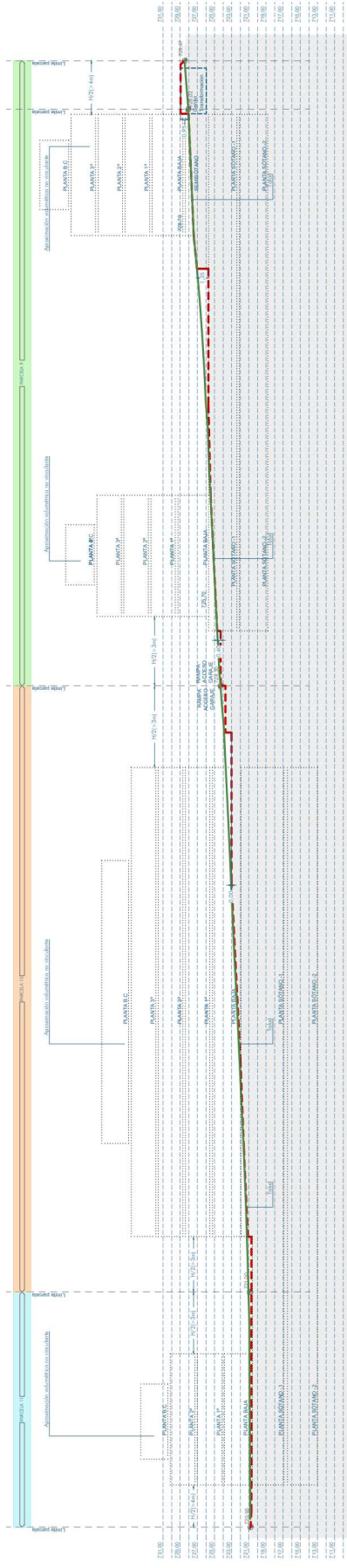
Aproximación volumétrica no vinculante de bloque abierto

Tanque tormentas

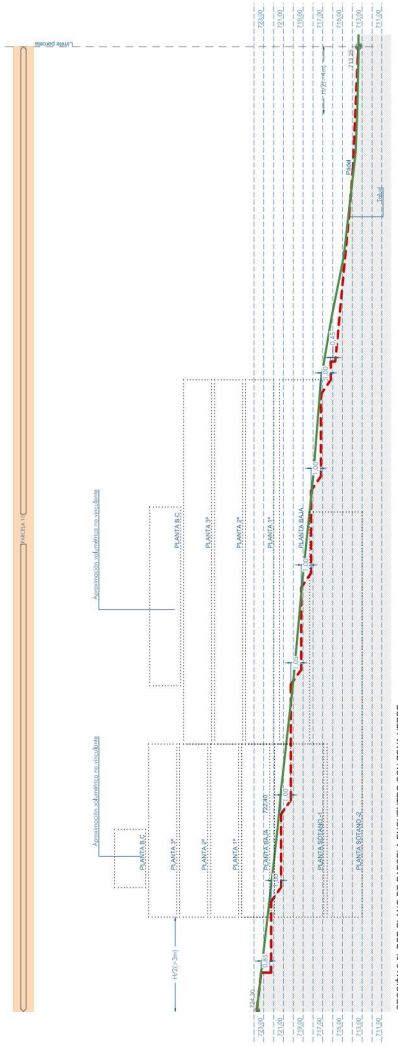


NOTA: El dibujo es una aproximación no vinculante.  
**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS FINCAS**  
 Nº 9-10-11-12 EN LA U.E. V.M.1 DE LAS ROZAS  
 SITUACIÓN: C/ADOLFO PÉREZ ESCOBAL  
 PROYECTISTA: FASE  
 PLANO: RETRANQUEOS  
 Autorizado: D. Javier Domínguez  
 D. Javier Touza  
 COORDINADOR: RODRIGO TORRES  
 DISEÑO: FAVILLO  
 VERIFICACIÓN: ANTONIO  
 ESCALA: GRÁFICA Y ORIENTACIÓN: 1:400





SECCIÓN 1-1' POR PLANO DE PARCELA ENCUENTRO CON ACERA



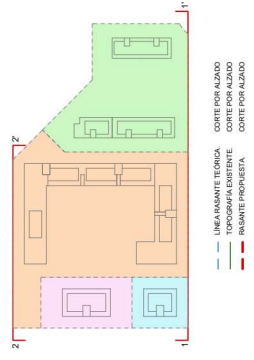
SECCIÓN 2-2' POR PLANO DE PARCELA ENCUENTRO CON ZONA VERDE



IMAGEN NO INCLIANTE



IMAGEN NO INCLIANTE



CORTE POR ALZADO  
CORTE POR ALZADO

NOTA: El alzado es una aproximación no vinculante

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS FINCAS Nº 9-10-11-12 EN LA UVE VI DE LAS ROZAS**

SITUACIÓN: C/ ADOLFO PÉREZ ESCOBEL

FASE:

ALZADOS POR PARCELA

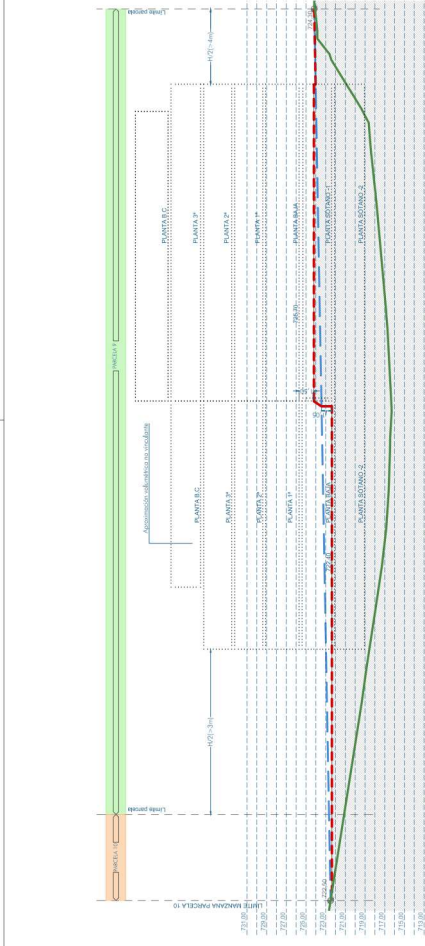
Aplicado: D. Javier Touza

PROYECTO: PLANOS DE ALZADOS Y SECCIONES

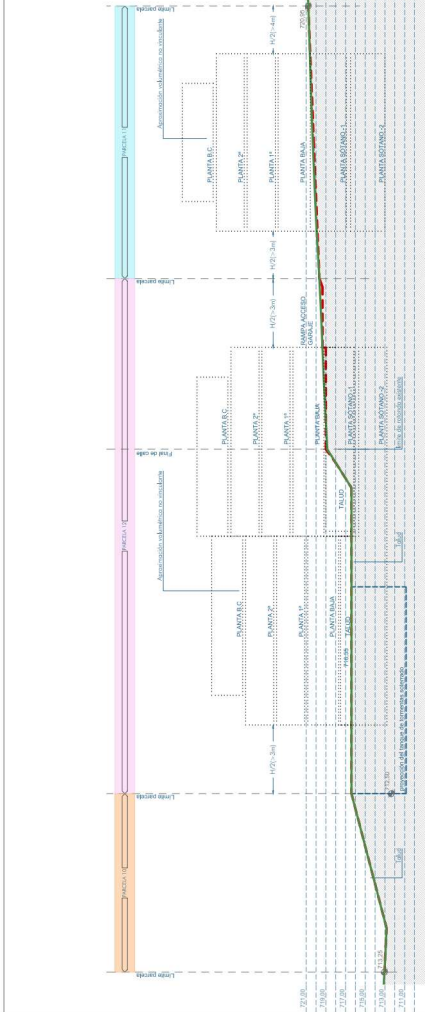
ESCALA: GRÁFICA Y ORIENTACION



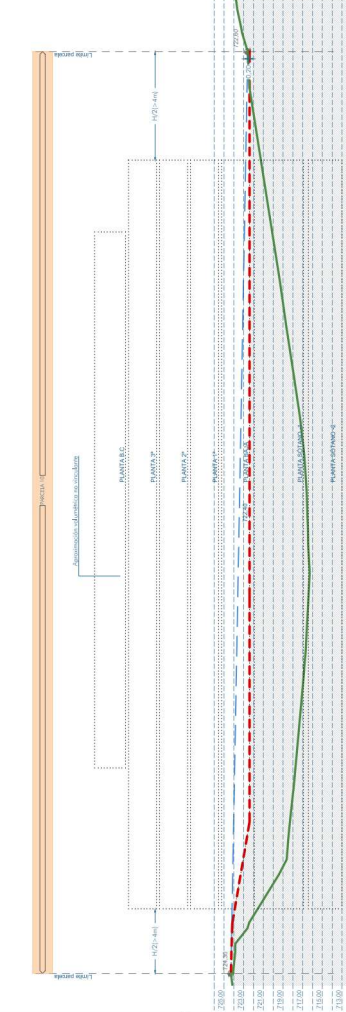




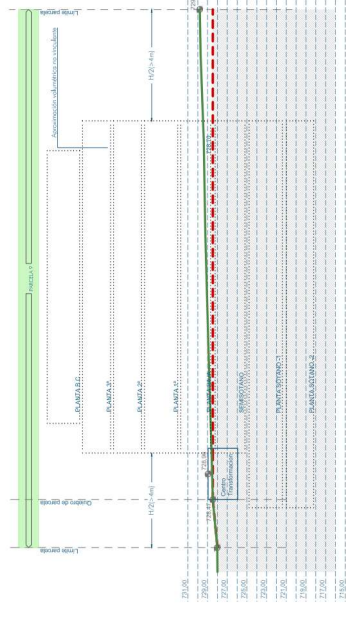
SECCIÓN 3-3. POR PLANO DE PARCELA LINDERO COMUN



SECCIÓN 3-4. POR PLANO DE PARCELA



SECCIÓN 4-4. POR PLANO DE PARCELA LINDERO COMUN



SECCIÓN 6-6. POR PLANO DE PARCELA ENCUENTRO CON ACERA

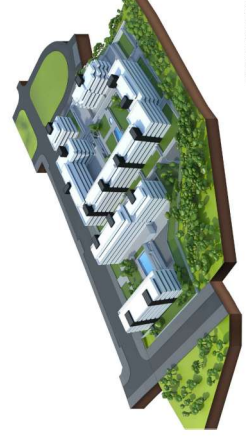


IMAGEN NO INCLIANTE

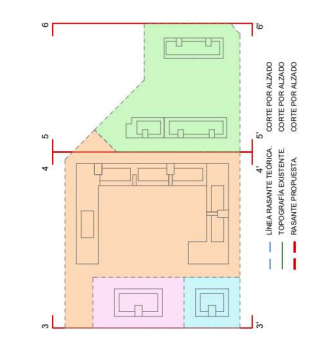


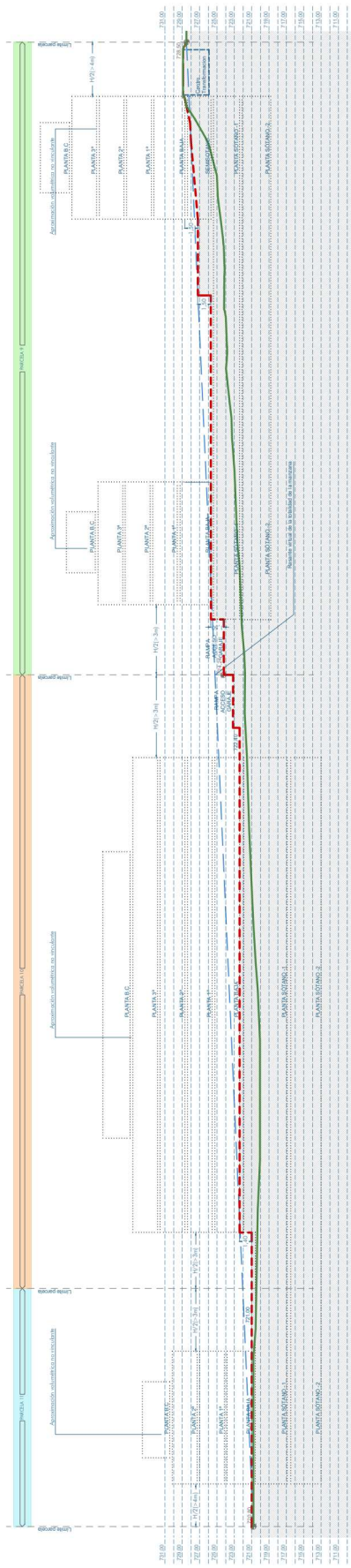
IMAGEN NO INCLIANTE

NOTA: El alzado es una aproximación no vinculante.

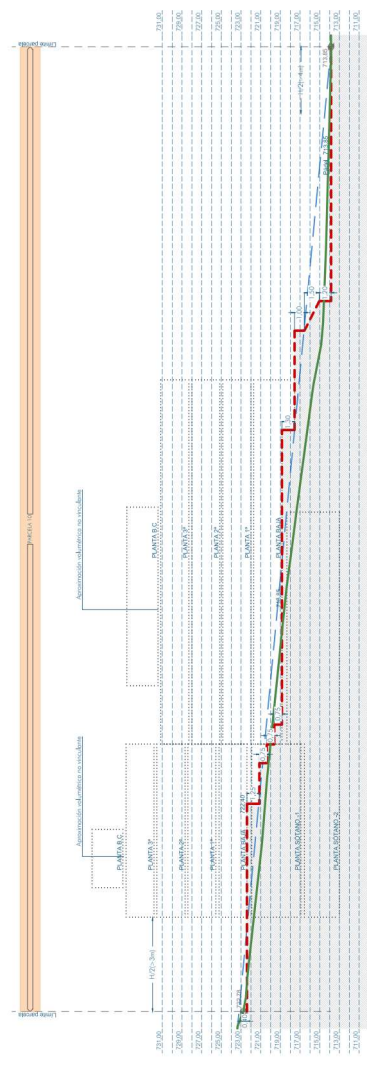
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS FINCAS Nº 9-10-11-12 EN LA UVE VI DE LAS ROZAS

SITUACIÓN:	C/ ADOLFO PÉREZ ESPINOLLE
PROYECTISTA:	FASE:
ALZADOS POR PARCELA	
Aprobado:	D. Javier Dominguez
TODA:	DOMINGUEZ
PODRIEL:	PODRIEL
MARTINEZ:	MARTINEZ
ORDENACIÓN:	ORDENACIÓN





SECCIÓN AA' POR PLANO DE FACHADA



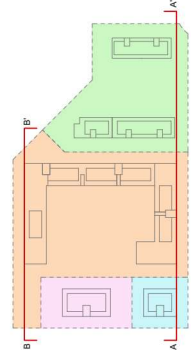
SECCIÓN BB' POR PLANO DE FACHADA



IMAGEN NO VINCULANTE



IMAGEN NO VINCULANTE



— LINEA EXISTENTE TERREÑA  
— LINEA EXISTENTE FACHADA  
— LINEA EXISTENTE PROPUESTA  
— LINEA EXISTENTE FACHADA  
— LINEA EXISTENTE TERREÑA

NOTA: El dibujo es una aproximación no vinculante

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS FNCAS Nº 9-10-11-12 EN LA UVE VI DE LAS ROZAS**

SITUACIÓN: C/ ADOLFO PÉREZ ESCOBAL

PROYECTISTA: FASE

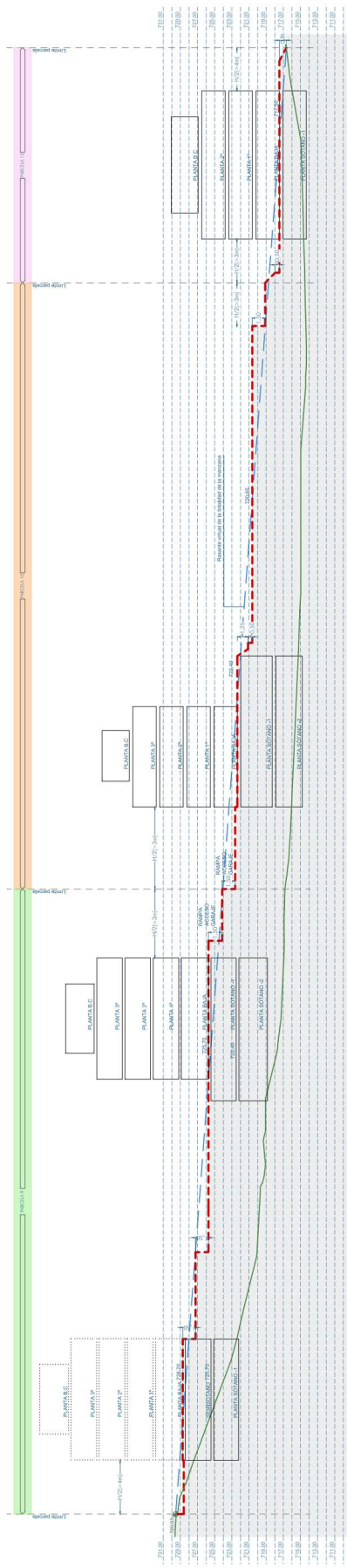
**SECCIONES POR PLANO DE FACHADA**

Aplicado: D. Javier Touza

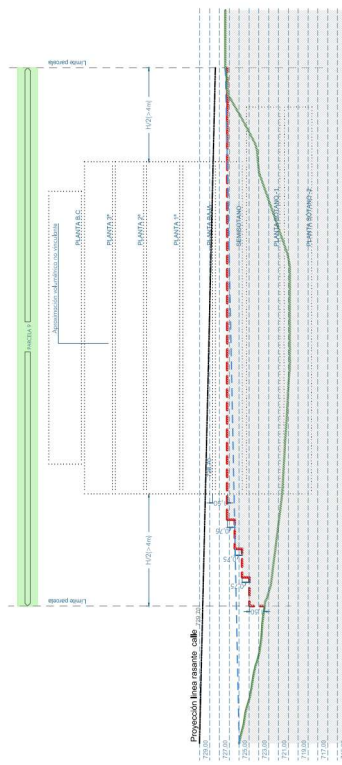
RODRIGO ZAMARRO O JAVIER DOMÍNGUEZ

ESCALA: GRÁFICA Y ORIENTACIÓN

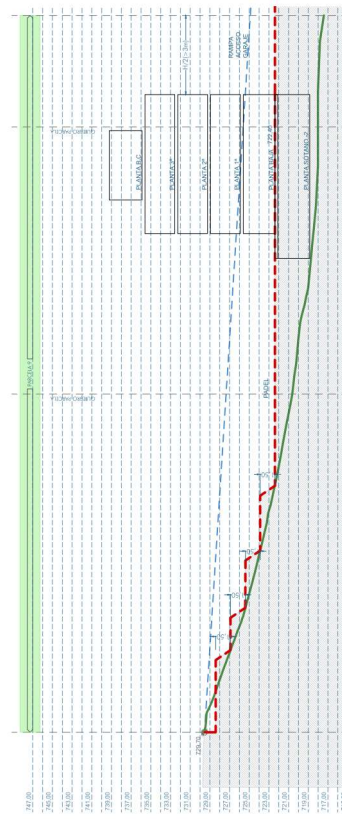




SECCIÓN C-C POR PLANO DE FACHADA



SECCIÓN D-D POR PLANO DE FACHADA



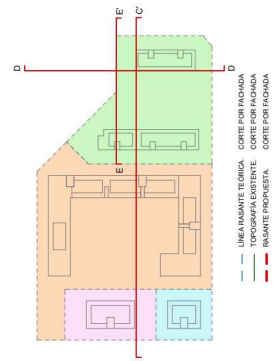
SECCIÓN E-E POR PLANO DE FACHADA



IMAGEN NO INCLIANTE



IMAGEN NO INCLIANTE



NOTA: El altoparlante en una aproximación no vinculante

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS FNCAS Nº 9-10-11-12 EN LA UVE VII DE LAS ROZAS**

SITUACIÓN: C/ ADOLFO PÉREZ ESCOBAL

PROYECTISTA: FASE

PLANO: **SECCIONES POR PLANO DE FACHADA**

Aplicado: D. Javier Touza

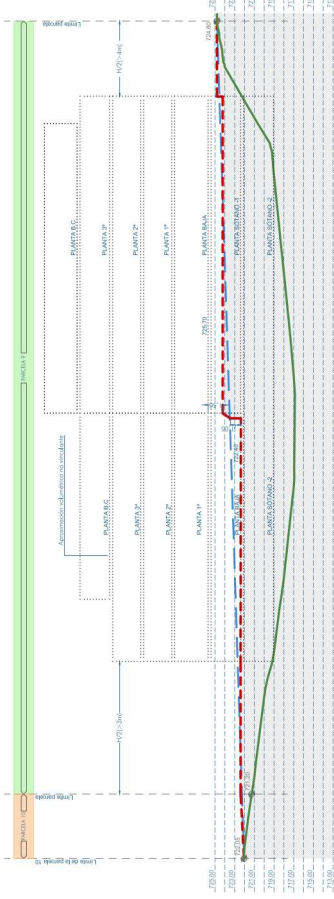
DOMICILIO: D. JAVIER TOUZA, C/ ALFONSO X el Magnánimo, 10, 28014 MADRID

PROYECTISTA: D. JAVIER TOUZA, C/ ALFONSO X el Magnánimo, 10, 28014 MADRID

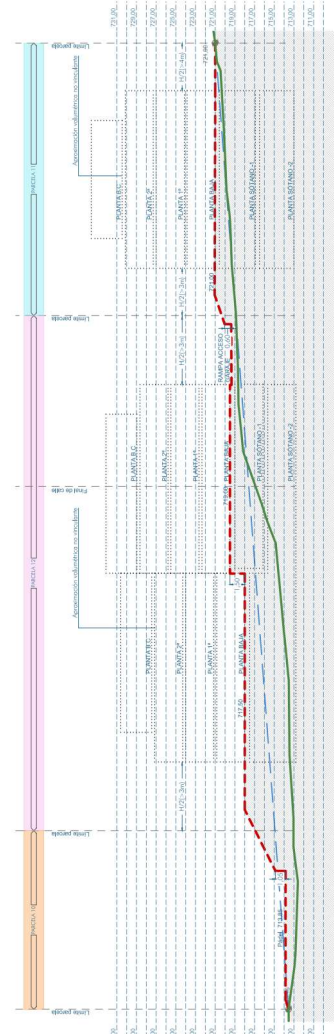
ESCALA: GRACIA / 1

ORIENTACIÓN:

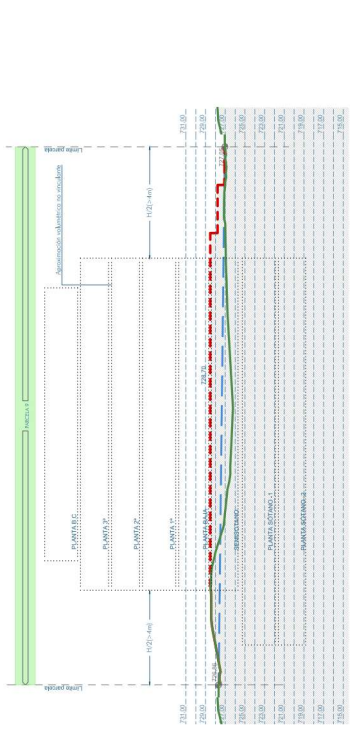




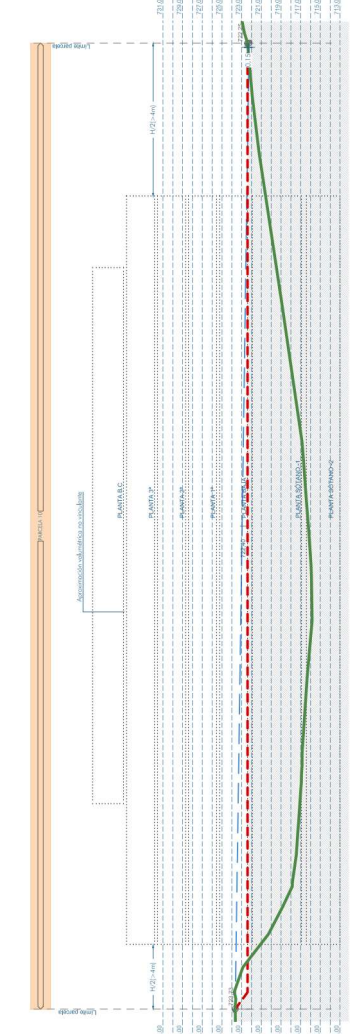
SECCIÓN H-I. POR PLANO DE FACHADA



SECCIÓN F-F. POR PLANO DE FACHADA



SECCIÓN I-I. POR PLANO DE FACHADA



SECCIÓN G-G. POR PLANO DE FACHADA

NOTA: El altop es una aproximación no vinculante

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS FNCAS Nº 9-10-11-12 EN LA UVE V11 DE LAS ROZAS**

SITUACIÓN: C/ADOLFO PÉREZ ESCOBAL

PROYECTISTA: FASE

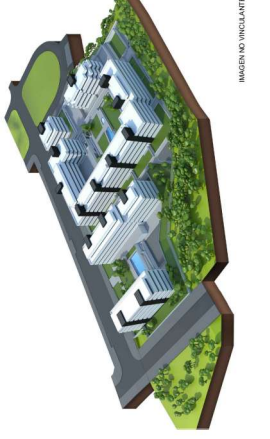
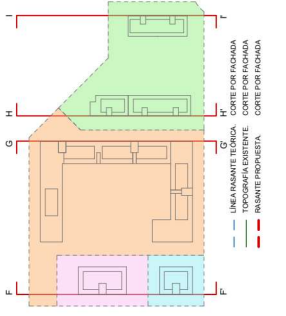
PLANO: **SECCIONES POR PLANO DE FACHADA**

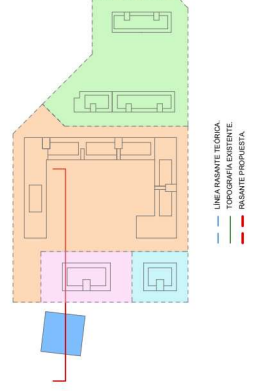
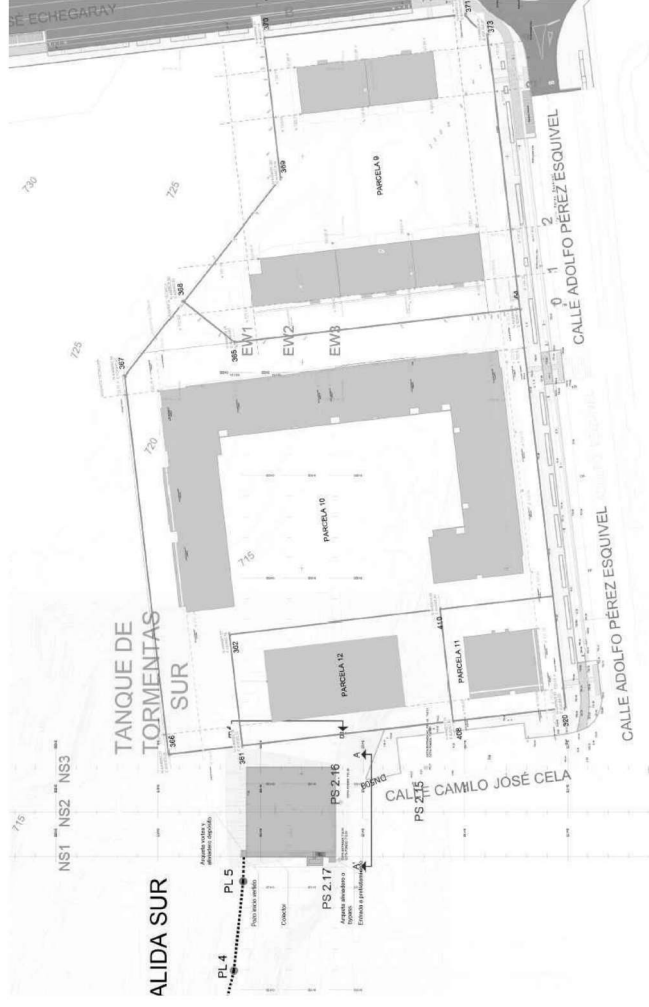
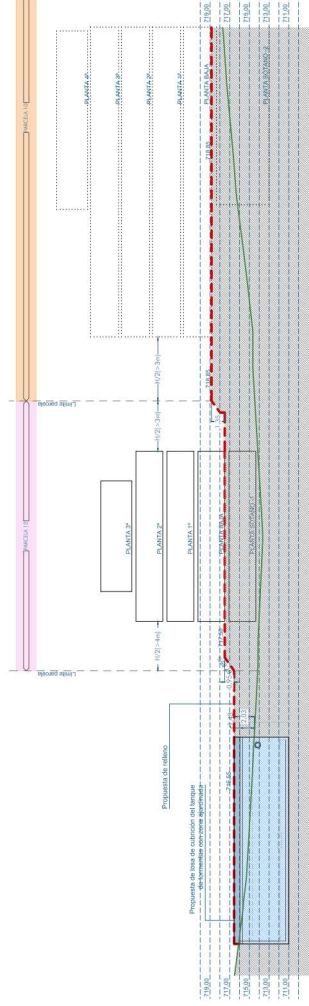
Apoyado: D. Javier Touza

ELABORADO POR: D. JAVIER TOUZA, D. DOMINGO TORRES, D. RAFAEL GARCÍA Y D. ANTONIO ORIBAYÓN

VERIFICADO POR: D. JAVIER TOUZA, D. DOMINGO TORRES, D. RAFAEL GARCÍA Y D. ANTONIO ORIBAYÓN

ESCALA: GRÁFICA Y ORIBAYÓN





ESTUDIO DE DETALLE DE LAS FNCAS  
Nº 9-10-11-12 EN LA UE VI-1 DE LAS ROZAS

SITUACIÓN: C/ ADOLFO PÉREZ ESQUIVEL

PROYECTOS: FASE

PLANO: SECCIÓN POR TANQUE DE TORMENTA

Aprobado: D. Javier Touza

Elaborado: RODRIGO VÁZQUEZ

Revisado: JAVIER ESCOBAR

Escala: 1:100

ORIENTACIÓN

