

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

ANEXO VI. NORMATIVA DE APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial es un instrumento de planeamiento que modifica y mejora la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General, y por lo tanto, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones que defina el Plan General para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida y vinculada a la del Plan General al que modifica y mejora.

• **SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**

Se adjunta como plano B.2.7 y B.2.8 plano de servidumbres aeronáuticas y plano de sección longitudinal de las mismas donde se reflejan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de obstáculos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto y determinan las alturas que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates etc). La altura máxima de las construcciones propuesta señalada en el plano B.2.8, incluye todos estos elementos.

El término municipal de Alcobendas se encuentra afectado en su totalidad por las Servidumbres Aeronáuticas impuestas como consecuencia de su proximidad al Aeropuerto de Madrid-Barajas. Debido a ello la obtención de cualquier licencia municipal de construcción, instalación o implantación de elementos necesitará con carácter previo el acuerdo favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Los particulares y/o empresas interesadas en construir, instalar o plantar elementos deben instar al Ayuntamiento para que solicite de AESA, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal, la preceptiva autorización en materia de servidumbres aeronáuticas (Art. 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril).

Si para la instalación de cualquier elemento es necesario utilizar otro auxiliar (grúas móviles o similar) este deberá ser incluido en la solicitud que se presente en el Ayuntamiento para remitir a AESA, de tal forma que la autorización que otorgue este organismo contemple también dicho elemento auxiliar. Para ello, se detallarán las características y altura que alcanzará así como el período de tiempo y fecha en que será utilizada.

• **NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN**

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Plan Especial. Cumplirá las condiciones establecidas en el capítulo 5 “Normas generales de la urbanización” del vigente Plan General y

Promotor
AGRUPPA HOMES, S.L.

Equipo Redactor
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

en las instrucciones Técnicas aprobadas por el Ayuntamiento de Alcobendas para las obras de urbanización.

Respecto a la capacidad de depuración de aguas residuales el proyecto de urbanización del ámbito tendrá en cuenta que el caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el Plan Especial, no será superior a 37 m³/día. El destino final de las aguas residuales generadas será el EDAR del Arroyo de la Vega.

• **NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

El Plan Especial cumplirá las condiciones establecidas en el capítulo 7 “Normas generales de protección” del vigente Plan General.

Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable:

- Se cumplirán las determinaciones de la Ordenanza Municipal para el ahorro de consumo de agua.
- Se utilizarán en los ajardinamientos especies de bajos requerimientos hídricos.
- Se utilizará agua reciclada en el riego de zonas verdes.
- Los sistemas de riego aprovecharán al máximo el agua. Se fomentará el uso del riego por goteo y en horario nocturno.
- Se instalarán en obra de saneamientos y grifería dispositivos de ahorro de agua (cisternas con selección de descarga reducida, grifos automáticos, etc...).

Protección de la vegetación:

- Para el arbolado urbano se alterarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.
- Las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. Se limitarán las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energía. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas de menores requerimientos hídricos.

Calidad del suelo:

Al objeto de profundizar en la calidad del suelo previamente al inicio de las obras de urbanización y edificación se tendrá que realizar un estudio de caracterización analítica del suelo que deberá ser informado favorablemente por la Dirección General de Evaluación ambiental.

“En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a los dispuestos en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 21/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.”

**Promotor
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

• **ORDENANZAS DE APLICACIÓN.**

En el ámbito de este Plan Especial se establecen las siguientes ordenanzas:

PARCELA RESIDENCIAL (R-1)

1. NORMA ZONAL 2. EDIFICACION ABIERTA. GRADO 24. AGUILERA

1. Ámbito y características

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los planos de ordenación con el código R-1

2. Tipología edificatoria

Edificación colectiva en disposición de bloques abiertos.

3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General

4. Uso característico

Residencial. Clase A (vivienda): categoría 2ª. En edificación colectiva

5. Usos Prohibidos

Expresamente el Uso Industrial y todos aquellos distintos al uso característico.

6. Usos asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

7. Intensidad de uso

Las alineaciones exteriores de la edificación son las establecidas en el conjunto de planos de ordenación del presente Plan Especial.

**Promotor
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

Cuadro de características.

	Edificabilidad (m2)	Retranqueos (m.)	Ocupación máx	Parcela mín (m ²)	Altura máx (m.)	Nº Plantas
Aguilera	7.558 m2	Los señalados en los planos de ordenación	50%	La existente	20 *	5

*La altura máxima del elemento más sobresaliente (antenas, casetones de ascensores...) será de 26 m.

8. Condiciones estéticas

El cerramiento de parcela, salvo en aquellas zonas donde el estudio acústico establezca otras características, tendrá una altura máxima de 2,5 m, siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas,...) o transparentes y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

Los cerramientos que se efectúen con objeto de cumplir los objetivos de calidad acústica dispondrán de las dimensiones que se establecen en el estudio acústico.

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

9. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La parcela contará con 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.

PARCELA DOTACIONAL (RV-1). RED DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los planos de ordenación con el código RV-1.

Definición. Contiene las superficies de uso público, destinadas a la circulación rodada y peatonal, así como los espacios adyacentes, cuya función principal es el acompañamiento al viario, constituyendo elementos cualificados del espacio urbano que no reúnen las condiciones para ser consideradas áreas estanciales de espacios libres y zonas verdes.

Condiciones de Uso y Volumen. No se prevén en esta zona más usos que el de circulación de vehículos y personas, y el paso de las infraestructuras señaladas en los planos de redes y servicios y en el Proyecto de obras complementario de la urbanización existente que se redacte.

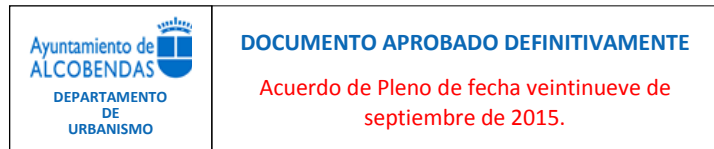
**Promotor
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

Condiciones de Desarrollo. El tratamiento de estos espacios será desarrollado en el correspondiente Proyecto de obras complementario de la urbanización existente y su ejecución estará a cargo de los propietarios del suelo de la parcela de uso residencial.

La ejecución material se ajustará a las determinaciones establecidas en la Instrucción Técnica de vías públicas del Ayuntamiento de Alcobendas.



**Promotor
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**