



AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS
PLAN ESPECIAL PLAZA GENERAL GÓMEZ ORIA Nº-1



DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

Acuerdo de Pleno de fecha treinta de octubre de 2007.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

FECHA: OCTUBRE - 2007

1.	MEMORIA INFORMATIVA.....	1
1.1	ANTECEDENTES.....	2
1.1.1.	INTRODUCCIÓN.....	2
1.1.2.	EL PROMOTOR.....	4
1.1.3.	MARCO LEGAL.....	5
1.1.4.	CONTENIDO DOCUMENTAL.....	5
1.2.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	7
1.2.1.	SITUACIÓN ACTUAL.....	7
	1.2.1.1. Situación y Localización.....	7
	1.2.1.2. Forma y Superficie.....	7
	1.2.1.3. Usos existentes.....	7
1.2.2.	MORFOLOGÍA Y ENTORNO URBANO.....	7
1.2.3.	TITULARIDAD.....	13
1.2.4.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	13
1.2.5.	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	13
1.3.	OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN.....	14
1.3.1.	OBJETIVOS Y CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN.....	14
2.	PLANOS DE INFORMACIÓN.....	16
2.1.	ÍNDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN.....	17
3.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	18
3.1.	DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	19
3.1.1.	DELIMITACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO.....	19
3.1.2.	ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.....	19
3.1.3.	RASANTES.....	20
3.1.4.	REDES PÚBLICAS.....	20
3.1.5.	RESÚMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.....	21
3.1.6.	JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	22
3.2.	DETERMINACIONES NORMATIVAS.....	24
3.2.1.	NORMA ZONAL: MANZANA CERRADA. ENSANCHE.....	25
4.	GESTION DE LA EJECUCIÓN.....	31
5.	VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.....	33
5.1.	EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	34

6.	PLANOS DE ORDENACIÓN.....	36
6.1.	ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN	36

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES

1.1.1. INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Alcobendas ha venido realizando en los últimos años una serie de mejoras en el Barrio Centro consistentes en el ensanchamiento de calles, apertura de espacios, peatonalización de algunos ejes comerciales y recuperación de una parte del espacio público para el peatón.

La Plaza del Pueblo sigue siendo el lugar representativo del Centro Histórico, y punto de encuentro y de reunión de los vecinos del Barrio Centro. Las principales calles comerciales, de servicios y establecimientos bancarios se sitúan en las proximidades.

Consciente el Ayuntamiento de Alcobendas de la importancia que la Plaza del Pueblo tiene como lugar que dinamiza la vida en el Centro, considera necesaria la reordenación del área constituida por la Plaza de Pueblo, el edificio del antiguo Ayuntamiento (hoy Centro Cívico), y la Plaza del General Gómez Oria, al objeto de crear una gran plaza que englobe todo este ámbito, mejorando sus condiciones, reubicando una nueva dotación junto al nuevo espacio público y posibilitando la ejecución de un aparcamiento subterráneo que ayude a paliar el déficit de aparcamientos en la zona. Esta reordenación se encuentra prevista en la Revisión del Plan General actualmente en tramitación, con aprobación inicial, mediante la delimitación de un ámbito de actuación denominado APR-3.

La finca situada en la Plaza del General Gómez Oria nº1 con vuelta a la Travesía de Madrid se encontraba inicialmente afectada por la delimitación del citado APR-3. La propiedad de la citada finca solicitó en febrero de 2005, licencia para la construcción de un edificio de viviendas de acuerdo al planeamiento vigente, siéndole notificada por esta Corporación la suspensión de la tramitación de la licencia, con ocasión de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General, por plazo máximo de 2 años, por ser las nuevas determinaciones del Plan General en revisión, incompatibles con el régimen urbanístico vigente.

El Ayuntamiento ha redefinido el ámbito de esta actuación, excluyendo la finca sita en la Plaza del General Gómez Oria nº 1 del APR-3, haciendo posible conjugar la voluntad de la propiedad de renovar la edificación y el objetivo final pretendido por el Ayuntamiento que

no es otro que la regeneración de este entorno urbano mediante la apertura de los espacios libres con la creación de la nueva Plaza del Pueblo.

El presente documento se redacta al objeto de poder establecer las nuevas determinaciones para la mejora de la ordenación pormenorizada del ámbito de la finca ubicada en la Plaza del General Gómez Oria nº 1, con el señalamiento de la conformación espacial (alineaciones y nº de plantas), que permitan la futura creación de la citada plaza; todo ello de conformidad con la ordenación prevista en la Revisión del Plan General.

En efecto, teniendo presente que el plazo máximo de 2 años de suspensión de licencias ha finalizado, y que aún está pendiente la aprobación provisional del documento de Revisión del Plan General, el presente Plan Especial establecerá las nuevas determinaciones que modifican las previstas en el Plan General vigente impidiendo que la nueva edificación a realizar resulte incompatible con las nuevas determinaciones del Plan General en revisión.

De esta forma, y tras la ejecución material de sus previsiones, se dará cumplimiento al objetivo urbanístico que para el mismo ha determinado la Corporación Municipal, en consonancia con las previsiones de la Revisión del Plan General actualmente en tramitación, en cuyo documento se establece una nueva ordenación para rematar la manzana con la creación de una gran Plaza del Pueblo y con los mismos objetivos definidos para el presente Plan Especial.

El objeto por tanto del Plan Especial será proceder a la modificación de los parámetros urbanísticos (altura, número de plantas y alineación) de la finca ubicada en la Plaza del General Gómez Oria nº 1 con vuelta a la Travesía de Madrid, para dotarla de un régimen de planeamiento preciso, dirigido a la obtención del espacio público necesario para la futura remodelación de las dos plazas actualmente inconexas y al establecimiento de las condiciones estéticas y de aprovechamiento similares a las del entorno en que se sitúa.

Se ha efectuado un estudio pormenorizado para el conocimiento en profundidad del ámbito que se ordena, para posibilitar la concreta definición de las alineaciones y el planteamiento de los volúmenes, con la suficiente concreción para su ejecución. El Plan Especial determina y define estos extremos para que, con posterioridad, y definidos los ámbitos que quedan afectos al dominio público y al privado, se puedan materializar las alineaciones y los volúmenes edificables.

El deslinde público-privado, que se ha de manifestar a través de las alineaciones que se definen, supone la garantía jurídica para la aplicación de las adecuadas ordenanzas, y en definitiva para la correcta ordenación de los terrenos que resulten edificables de la ordenación, así como para el destino de aquellos que finalmente queden adscritos a las redes públicas.

1.1.2. EL PROMOTOR

El presente instrumento de planeamiento se redacta de oficio por el Ayuntamiento de Alcobendas.

1.1.3. MARCO LEGAL

El Plan Especial como figura de planeamiento es acorde a lo dispuesto en la legislación de aplicación al amparo de lo regulado en el apartado c) del artículo 50.1 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo tenor literal es el siguiente, y de ahí la idoneidad de la figura elegida:

“1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguiente funciones:

...

c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.”

Además, al tratarse de una operación de mejora urbana, la consecución de los objetivos fijados por el Plan Especial queda también recogida entre las disposiciones del artículo 50.2 de la Ley 9/2001:

...

“2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquiera otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.”

1.1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL

El documento se ha elaborado a partir de un primer “examen y reconocimiento”. En virtud de esto, se materializó el análisis y diagnóstico (determinaciones y previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, topografía, edificaciones existentes y usos previstos) en una Memoria Informativa y Planos de Información. A partir de aquí, se definen las bases para la ejecución de la ordenación, que se plasma en una Memoria Justificativa y Planos de Ordenación.

Los contenidos de los trabajos así como su documentación definitiva se ajustan a los objetivos fijados por el propio Plan Especial tal y como explicita el artículo 52 de la Ley 9/2001:

“El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.”

En cualquier caso se exponen a continuación los contenidos básicos del documento:

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Información Urbanística
- 1.3. Objetivos y Criterios para la ordenación

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación y Localización
- I.2. Ordenación establecida por el PGOU
- I.3. Topografía y Parcelario

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. Determinaciones y Justificación de la Ordenación
- 3.2. Determinaciones normativas

4. GESTION DE LA EJECUCIÓN

5. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

- 5.1. Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.

5. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. Delimitación del ámbito de actuación
- O.2. Alineaciones, alturas y rasantes. Norma zonal. Sistema de redes públicas

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1. SITUACIÓN ACTUAL

1.2.1.1. Situación y Localización

El ámbito se sitúa en el casco antiguo en renovación de la ciudad de Alcobendas, con frente a la Plaza del General Gómez Oria y a la Travesía de Madrid. Se trata de un barrio eminentemente residencial, con equipamientos municipales, oficinas y servicios y los principales ejes comerciales del Centro Histórico. La edificación de la zona en la que se ubica el ámbito de estudio es muy heterogénea, conviviendo edificaciones de los años 70 y 80 con edificaciones de más de 100 años.

1.2.1.2. Forma y Superficie

El ámbito que afecta a la parcela ubicada en la Plaza del General Gómez Oria nº 1, tiene forma irregular con una superficie total, de 1.133,37 m², según levantamiento topográfico. Se encuentra ocupada por una edificación de dos plantas más hueco bajo cubierta y cuenta con patio posterior. Sus límites son los siguientes:

Linda al Norte con la parcela correspondiente al nº 2 de la Plaza del Pueblo y con la parcela correspondiente al nº 3 de la Plaza del General Gómez Oria; al Este con la Plaza del General Gómez Oria; al Sur con la Travesía de Madrid; al Oeste con la parcela correspondiente al nº 10 de la Travesía de Madrid y parcela correspondiente al nº 7 de la Calle Constitución.

1.2.1.3. Usos existentes

El edificio construido en la parcela, de carácter residencial, no se encuentra en la actualidad habitado. Su antigüedad es superior a los 100 años.

1.2.2. MORFOLOGÍA Y ENTORNO URBANO

El ámbito que estamos considerando, de unas dimensiones muy exiguas como se ha expuesto en puntos anteriores, tiene una topografía prácticamente plana.

La trama urbana del entorno es irregular, presentando ensanchamientos del espacio urbano en forma de plazas o plazoletas que desahogan la apretada trama viaria característica del Casco Histórico. Los viales presentan secciones de unos 15 m en la calle Libertad, y de 4,50 m en la Travesía de Madrid

La finca tiene frente y su acceso principal a la Plaza del General Gómez Oria. La fachada principal no guarda alineación con ninguna edificación colindante por lo que la plaza presenta una forma irregular. La fachada lateral se sitúa en la Travesía de Madrid, y su alineación se ajusta sensiblemente a la de los edificios colindantes. La sección de la calle es de escasos 4,50 metros, y carece prácticamente de acera para los peatones.



FOTO 1: Imagen del ámbito en la confluencia de las Travesía de Madrid y de la Plaza del General Gómez Oria

En la calle libertad, vial de mayor sección, existen edificios de viviendas de cinco plantas con bajos comerciales. Los edificios que conforman el resto de la manzana del ámbito que nos ocupa y dan frente a la Plaza del General Gómez Oria y a la Plaza del Pueblo son de 3, 4 y 5 alturas, con bajos comerciales.



FOTO 2: Edificios residenciales en la Calle Libertad y Plaza del General Gómez Oria frente al ámbito de estudio



FOTO 3: Imagen de la Plaza del General Gómez Oria desde la Calle Libertad.

En la Travesía de Madrid los edificios de uso residencial son de 4 y 3 alturas con bajos comerciales de escasos 3 m. En la esquina con la Calle libertad se localiza el edificio municipal destinado al Patronato de Salud e Integración Social de 4 plantas de altura.



Foto 4: Imagen de la Travesía de Madrid



Foto 5: Imagen de la Travesía de Madrid. Al fondo la Calle Libertad



FOTO 6: Imagen de la Plaza del General Gómez Oria desde la Calle libertad-Plaza del Pueblo, con el ámbito a la derecha

La finca situada en el número 2 de la Plaza del Pueblo con 5 plantas de altura señala la línea de cornisa que adoptará el edificio a edificar en el ámbito de actuación en la fachada a la Plaza del General Gómez Oria.



FOTO 7: Imagen desde la Plaza del pueblo. Fincas situadas en el número 2 y 4 de la Plaza del Pueblo que definirán la nueva alineación oficial del ámbito en la Plaza del General Gómez Oria.

1.2.3. TITULARIDAD

Por lo que se refiere a la titularidad del suelo, el ámbito que nos ocupa situado en la plaza del General Gómez Oria con vuelta a la Travesía de Madrid, es de titularidad privada.

La titularidad de la finca corresponde a:

- D. Candido Alonso Gómez
- D. Narciso Alonso Gómez
- D^a Encarnación Alonso Gómez
- D^a Milagros Montero Alonso
- D^a Rosario Montero Alonso
- D^a Manuela Montero Alonso

1.2.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito, que se encuentra incardinado en el núcleo urbano de Alcobendas, está efectivamente servido desde las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, eléctricas y de telefonía que discurren por las calles que flanquean la parcela.

1.2.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

La zona objeto de estudio está incluida en el Plan General de 1999 en la norma zonal 1 "Manzana cerrada" grado 2º "Ensanche". El uso característico de la zona es el residencial.

En el Plan vigente la alineación oficial prevista para la parcela es coincidente con la fachada existente del edificio y por lo tanto no se prevé ninguna cesión de suelo por parte de la propiedad que mejore su entorno. El fondo de edificación se fija en 12 metros y 3 plantas de altura.

En el documento de Revisión del Plan General, aprobado inicialmente en abril de 2005, ya se prevé la actuación sobre este ámbito, para la mejora del entorno urbano, mejora de las calles y del espacio público. Se contempla el señalamiento de nuevas alineaciones que posibiliten la obtención del suelo necesario para la creación de la nueva Plaza del Pueblo.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

1.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN

Como ya se ha enunciado en la introducción de este documento, el presente Plan Especial tiene como objetivo establecer las nuevas determinaciones previstas en el documento de Revisión del Plan General, en tramitación, que modifican las establecidas en el Plan General vigente para la finca sita en la Plaza del General Gómez Oria nº 1, e impedir que la nueva edificación a realizar resulte incompatible con las nuevas determinaciones del Plan General en revisión.

En las previsiones del documento de Revisión del Plan General se señala, entre otros objetivos para el Barrio Centro, la creación de una gran Plaza del Pueblo mediante la unión de la actual Plaza del Pueblo y la Plaza del General Gómez Oria, completando la manzana formada por las calles Libertad al sur, Constitución al norte, y la Travesía de Madrid al oeste. Esta nueva ordenación afecta a la edificación ubicada en la Plaza del General Gómez Oria nº 1 con vuelta a la Travesía de Madrid, ya que para hacer efectiva la nueva Plaza del Pueblo es preciso el reajuste de las alineaciones oficiales en ambas plazas para la obtención del nuevo espacio público.

Para dar continuidad a la Plaza del Pueblo la alineación oficial de la finca por la fachada a la Plaza del General Gómez Oria, se retranqueará, alineándose con la que poseen actualmente las fincas situadas en el número 2 y 4 de la Plaza del Pueblo. En la fachada a la Travesía de Madrid la fachada se retranqueará con la finalidad de ampliar el ancho actual de la calle (4,50 m) y de la acera hasta alcanzar una sección de 6,20 metros

El resultado final de la ordenación será la obtención de 245 m² de suelo para la mejora y ampliación de las redes públicas existentes; red viaria y espacios libres, dando a la Plaza del General Gómez Oria la amplitud necesaria como prolongación de la Plaza del Pueblo. El nuevo cuerpo edificable completará la manzana creando un nuevo frente con condiciones estéticas y de aprovechamiento similares a las del entorno en el que se sitúa con un adecuado tratamiento de las medianerías existentes.

Efectivamente la nueva ordenación pormenorizada del ámbito es coherente con la ordenación existente en su entorno inmediato. El nuevo cuerpo edificatorio se ajustará a las condiciones volumétricas de las edificaciones colindantes de tal forma que dispondrá

en su fachada a la Plaza del General Gómez Oria , de un número de plantas y una altura de cornisa similar al existente en el edificio contiguo de la Plaza del Pueblo nº 2, es decir, de cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros . Para la fachada a la Travesía de Madrid, teniendo en cuenta el ancho de la calle se establece una altura de tres (3) plantas y diez (10) metros de altura de cornisa. Con ello se consigue completar y rematar la manzana mediante la eliminación de medianerías al descubierto y la regularización de la altura de cornisas.

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

2.1. ÍNDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación y Localización
- I.2. Ordenación establecida por el PGOU
- I.3. Topografía y Parcelario

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1.1. DELIMITACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO

El ámbito del Plan Especial está formado por parte de la finca sita en la Plaza del General Gómez Oria n° 1, situada en la zona de ordenación de la norma zonal 1 grado 2°, en el Barrio Centro de Alcobendas. La superficie total de la parcela según medición topográfica es de 1.307,67 m².

De la totalidad de la parcela únicamente se ordena mediante el presente Plan Especial una superficie de 1.133,37 m².

3.1.2. ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Para el establecimiento de las condiciones de volumen se parte de la definición exacta de las alineaciones oficiales.

Las nuevas alineaciones oficiales contribuirán a mejorar la red viaria existente, aumentando la distancia entre fachadas opuestas, eliminando las discontinuidades y los estrechamientos, y por lo tanto, favoreciendo la apertura de las calles en el entorno de actuación.

Para la Travesía de Madrid, que cuenta en la actualidad con una anchura entre fachadas de 4,50 metros, se establece una nueva alineación oficial paralela a la fachada del edificio opuesto de forma que la calle adquiera una anchura total de 6,20 metros a lo largo de la nueva fachada.

Para la Plaza del General Gómez Oria, se fija una nueva alineación resultante de prolongar la que poseen actualmente las fincas situadas en el número 2 y 4 de la Plaza del Pueblo con la finalidad de regularizar sus límites para alcanzar una anchura de 25,50 metros aproximadamente. La distancia entre las fachadas opuesta de las edificaciones con frente a la plaza y a la calle Libertad será de 32 metros aproximadamente.

Una vez establecida la posición de la alineación oficial para el ámbito de actuación se establece un fondo máximo edificable de 12 metros, en coherencia con el establecido en el planeamiento general para el entorno en el que nos encontramos.

Por último, se establece para el cuerpo edificatorio, un número de plantas y una altura de cornisa similar al existente en el edificio contiguo de la Plaza del Pueblo n° 2, es decir cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros, en la fachada a la Plaza del General Gómez Oria, en lugar de las tres (3) plantas actuales. Para la fachada a la Travesía de Madrid, teniendo en cuenta el ancho de la calle se establece una altura de tres (3) plantas y diez (10) metros de altura de cornisa. Con ello se consigue completar y rematar la manzana mediante la eliminación de medianerías al descubierto y la regularización de la altura de cornisas.

3.1.3. RASANTES

Todos los accesos desde la red viaria se efectúan en las rasantes actualmente existentes.

Efectivamente, las rasantes como referente de la edificación, no modifican en absoluto las existentes de la trama urbana colindante.

En los planos de ordenación se detalla igualmente de forma pormenorizada el resultado de la ordenación del ámbito en este aspecto.

3.1.4. REDES PÚBLICAS

La principal finalidad que persigue el presente Plan Especial es la mejora del espacio urbano mediante la sustitución de la edificación existente, y la transformación de la Plaza del General Gómez Oria mediante la creación de nuevos espacios libres que permitan hacer efectivas las determinaciones previstas en el planeamiento general en revisión.

Para conseguir esta mejora se establece una nueva ordenación pormenorizada del ámbito para la creación de nuevos espacios y la ampliación de las redes públicas existentes.

La nueva ordenación contempla la cesión gratuita y libre de cargas de 219 m² de suelo, cuyo destino será el de red pública de espacios libres, para la ampliación del área

estancial constituido por la plaza y de 26 m² de suelo, cuyo destino será el de red pública para la ampliación del ancho de la red viaria correspondiente a la Travesía de Madrid

El incremento total de redes públicas de espacios libres y red viaria, es por lo tanto de 245 m².

	PROPUESTA PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE ÁMBITO	1.133,37
CESIÓN REDES PUBLICAS	245

3.1.5. RESÚMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La finca resultante de la ordenación establecida por el presente Plan Especial, se regulará por la norma zonal 1 grado 2º. Dicha norma zonal y grado es la correspondiente a manzana cerrada-Ensanche del vigente Plan General. Los usos característicos y permitidos serán los correspondientes a esta norma zonal, permitiéndose un máximo de tres (3) plantas de altura a la Travesía de Madrid y cinco (5) plantas a la Plaza del General Gómez Oria.

En el punto 3.2 siguiente se acompaña el detalle de esta norma zonal de aplicación.

Las superficies calificadas como áreas destinadas a mejorar las redes públicas de viario y espacios libres se regularan por las condiciones establecidas para las mismas en el Plan General vigente.

El desglose de superficies del ámbito, en relación con cada una de las zonas citadas es el siguiente:

ORDENACIÓN	SUPERFICIES PLAN ESPECIAL
Norma Zonal 1 grado 2º	888,37 m ²
Área estancial (Plaza)	219,00 m ²
Red Viaria	26,00 m ²
TOTAL	1.133,37 m²

En los planos de ordenación se determina gráficamente con precisión cada área de adscripción a cada una de las zonas urbanísticas consideradas, por definición de las alineaciones oficiales, como deslinde de las áreas públicas de las que resultan privadas tras la ordenación en detalle.

Por lo que se refiere a las condiciones de las áreas limítrofes con el Plan Especial, se significa la nula afección de las determinaciones de este Plan Especial en relación con las condiciones de las mismas, salvo las afecciones derivadas de las determinaciones que el propio Plan General establece para el entorno considerado.

Efectivamente, la totalidad del ámbito está rodeado por viario existente o por zonas edificadas ya consolidadas.

Entrando a considerar los posibles usos para la edificación adscrita a la norma zonal 1 grado 2º, estos son los previstos en la citada norma, por lo que tanto al característico – residencial-, como a los usos compatibles se refiere.

A tal efecto, existe la posibilidad de establecer el uso terciario comercial, en situación de planta baja en un edificio residencial.

Por otra parte, en lo que se refiere al tratamiento superficial que se hará tanto del suelo destinado a viario como el destinado a espacios libres, será el que prevé con carácter general para la urbanización el vigente Plan General.

3.1.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

Teniendo en cuenta que se trata de un ámbito muy pequeño, hablando relativamente al conjunto de la ciudad, y consolidado en todo su entorno, tanto por la urbanización como por la edificación, el presente Plan Especial reordena el ámbito definiendo el volumen edificatorio, y señalando los espacios de la red pública configuradores de la plaza y del viario local.

En los planos de ordenación se reflejan las condiciones de la reordenación y el detalle de las alineaciones y rasantes que se proyectan.

El presente Plan Especial da cumplimiento al objetivo trazado de regeneración del espacio urbano, en el entorno de la Plaza del Pueblo habida cuenta de que, si bien se relocalizan y reordenan volúmenes y redes públicas, se completa la ordenación manteniendo asimismo el carácter de la zona. Se significa que la propuesta que se formula se entiende que mejora la ordenación del Plan vigente, toda vez que se aumentan las redes públicas, a la vez que se sustituye la edificación existente e incompatible con las previsiones del planeamiento general en revisión.

En cuanto al diseño, se adopta la mejor solución volumétrica para completar la manzana sobre la que se realiza la actuación, solucionando problemas existentes de medianerías, estrechamiento de viarios, etc., sin generar la excesiva colmatación del área.

La ordenación propuesta por el Plan Especial es coherente con la ordenación estructurante del Plan General vigente, puesto que la actuación se efectúa sobre un área de suelo consolidado por la edificación, que requiere la regeneración inmediata mediante la sustitución de la edificación existente y la creación de nuevos espacios para ampliar las redes públicas del entorno.

Se da cumplimiento al artículo 67, apartado 1 de la Ley 9/2001, que dice:

“1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley.

3.2. DETERMINACIONES NORMATIVAS

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ORDENANZAS APLICADAS.

a) Condiciones generales.

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.

b) Ordenanzas de aplicación.

En el ámbito de este Plan Especial se establece la siguiente ordenanza:

Norma zonal 1. Grado 2. Manzana cerrada. Ensanche.

Para los espacios libres y la red viaria serán de aplicación las condiciones establecidas en las normas urbanísticas del Plan General vigente.

3.2.1. NORMA ZONAL: MANZANA CERRADA. ENSANCHE

En el ámbito de este Plan Especial será de aplicación la norma zonal 1 grado 2º del vigente Plan General con determinadas particularidades.

1. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación colectiva adosada en medianeras con patios de manzana o parcela (manzana cerrada compacta).

2. OBRAS PERMITIDAS

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.9. apartado 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General

3. USO CARACTERÍSTICO

Residencial:

- Clase A (vivienda):
 - . categoría 1ª. Vivienda unifamiliar
 - . categoría 2ª. Vivienda colectiva.

- Clase B (residencia comunitaria):
 - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 2ª (hasta 4.000 m²)
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª. (Inferior al 25% de la superficie edificada.

4. USOS PERMITIDOS

Industrial:

- Clase A (industria artesana, pequeña industria o taller):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

- Clase B (taller del automóvil):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

- Clase C (almacenaje):
 - . Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificios.
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

- Clase E (Servicios Empresariales):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
 - . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

Terciario:

- Clase A (hotelero):
 - . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio).
 - . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada).
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 2ª (Inferior al 25 % de la superficie edificada).

- Clase B (comercial):
 - . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 1.000 m² por edificio).
 - . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada).
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).

- Clase C (oficinas):
 - . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio).

- . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada).
- . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera).
- Clase D (terciario recreativo), todos los grupos en las siguientes situaciones y categorías:
 - . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio).
 - . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada).
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

- . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 2ª (hasta 1.000 m² por edificio).
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificada)
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
 - . Situación 4ª. Al aire libre.
- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres).
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E (servicios públicos):

5. USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos

6. INTENSIDAD DE USO

a) La edificabilidad será resultado de aplicar las condiciones de altura (5 y 3 plantas) y fondo edificable (máximo 12 metros) fijados en los planos de Ordenación del presente Plan Especial.

b) Las alineaciones exteriores de la edificación son las que se señalan en el plano denominado O-2 "Alineaciones, alturas y rasantes. Norma zonal, sistema de redes públicas"

c) Retranqueos: prohibidos.

d) Ocupación máxima de parcela: 100% en sótanos. La definida por el fondo máximo de edificación en las demás plantas.

Los patios de manzana no serán edificables en planta baja.

e) Parcela mínima

La parcela mínima edificable se corresponde con la definida en el plano denominado O-1 "Delimitación del ámbito de actuación"

f) Altura de la edificación y número de plantas:

3 Plantas: (baja + dos). Altura máxima: 10 m

5 Plantas: (baja + cuatro). Altura máxima: 16 m

En todo caso se autorizan los sótanos y semisótanos.

g) Aprovechamiento bajo cubierta

No se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta inclinada. La altura de la cumbrera respecto a la cara superior del último forjado no será superior a doscientos veinte (220) centímetros con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.

h) Vuelos

Se permiten de acuerdo con las normas establecidas en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones.

7. DOTACION DE APARCAMIENTO AL SERVICIO DEL EDIFICIO

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones, que será exigible hasta la capacidad máxima posible en planta semisótano y sótano, y en planta baja cuando no se proyecten plantas bajo rasante. No obstante, en parcelas con superficie igual o superior a 300 m² la dotación de aparcamiento se exigirá sin excepción hasta la capacidad máxima en niveles inferiores a sótano primero. Para el uso residencial se exigirá una plaza por vivienda. Cuando en una promoción de edificación colectiva se proyecten viviendas tipo estudio, no se exigirá la dotación de aparcamiento para este tipo de vivienda si el porcentaje respecto del total de viviendas es igual o inferior al 20%, cuando el porcentaje sea superior se exigirá la dotación de plazas a la totalidad de las viviendas.

4.GESTION DE LA EJECUCIÓN

Definido el ámbito territorial sobre el que este Plan Especial proyecta sus determinaciones y considerando que la totalidad del suelo afectado por aquél es de carácter privado, el sistema de actuación escogido para la ejecución de las previsiones de este Plan es el de compensación, de conformidad con lo previsto en el artículo 101.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, para la concreta definición y alcance preciso de los derechos y obligaciones del titular de los terrenos incluidos en este ámbito, se suscribirá por este Ayuntamiento con aquél el oportuno convenio urbanístico de ejecución al que se refieren los artículos 244 letra b) y 246 de la misma Ley 9/2001 madrileña. En dicho convenio se reflejarán, en la medida en que resulte procedente, los extremos relacionados en el mismo artículo 246.3 de ésta Ley regional, con especial referencia a los compromisos que en la actuación asumirá esta Administración, en orden a la carga de urbanización y a la formulación del instrumento de gestión correspondiente para la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes. Igualmente, en el convenio que se suscriba se fijarán los plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

En el apartado de este Plan Especial relativo a la viabilidad de la actuación, se recogen las previsiones económicas de la misma y las fuentes de financiación pública para su ejecución.

5. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

5.1. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La nueva ordenación contempla la cesión gratuita y libre de cargas de 219 m² de suelo, cuyo destino será el de red pública de espacios libres, para la ampliación del área estancial constituido por la plaza y de 26 m² de suelo, cuyo destino será el de red pública para la ampliación del ancho de la red viaria correspondiente a la Travesía de Madrid

El incremento total de redes públicas de espacios libres y red viaria, es por lo tanto de 245 m².

Se establece en este apartado una evaluación económica exclusivamente de las obras de urbanización de los espacios definidos como red pública. La demolición de la edificación existente será por cuenta de la propiedad .

Por lo tanto, las obras que deberá costear el Ayuntamiento consistirán en completar la urbanización del suelo objeto de cesión, una vez sea demolida la edificación por la propiedad, empleando el mismo pavimento existente en la plaza y en la Travesía de Madrid.

Para estimar el coste de las obras de urbanización se tomará como valor unitario de referencia 75€/m², (pavimentación; incluyendo base de hormigón, solado de distintos tipos, bordillos, drenajes..), obtenido a partir de la información existente en el Ayuntamiento, sobre el coste de obras de urbanización en el suelo urbano consolidado de características similares a las previstas en el presente Plan Especial.

Por lo tanto la estimación del coste de las obras es la siguiente:

Valor unitario	Superficie a urbanizar	TOTAL URBANIZACION
75€/m ²	245 m ²	18.375 €

El Ayuntamiento procederá a la urbanización de los suelos de cesión una vez concluyan las obras de edificación; obras de urbanización cuya conclusión será condición imprescindible para el otorgamiento por el Ayuntamiento de la preceptiva licencia de primera ocupación del edificio construido.

Para la financiación de las obras de urbanización, cuyo coste correrá a cargo de esta Administración, se establecerán las oportunas previsiones en los Presupuestos de la Corporación para el ejercicio de 2.008-2.009

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

6.1. ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1. Delimitación del ámbito de actuación

O.2. Alineaciones, alturas y rasantes. Norma Zonal. Sistema de redes públicas.