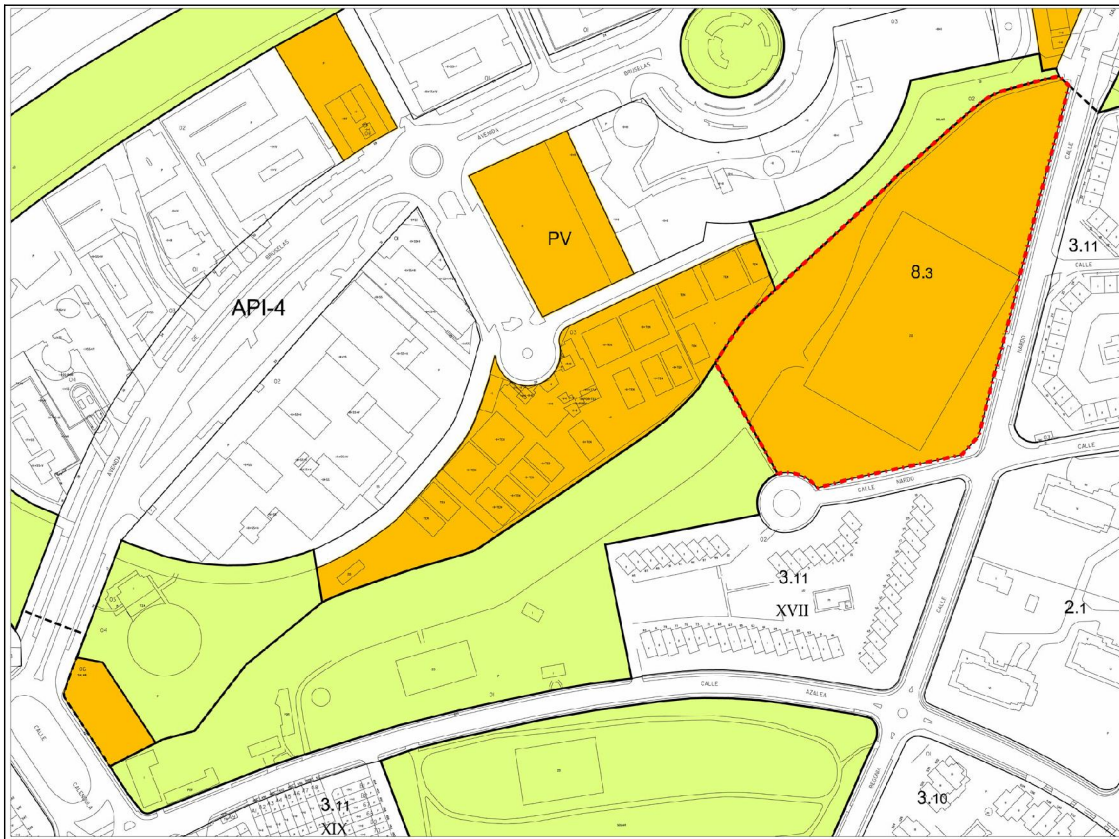




PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA RED PUBLICA DE EQUIPAMIENTO LOCAL. MANZANA XVII DE EL SOTO



1. MEMORIA INFORMATIVA	2
1.1 INTRODUCCION	2
1.2 FORMULACION	3
1.3 MARCO LEGAL	4
1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL	6
1.5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA	7
1.5.1. SITUACIÓN ACTUAL.....	7
1.5.1.1. <i>Ámbito del Plan Especial. Situación y Localización</i>	7
1.5.1.2. <i>Forma y Superficie</i>	7
1.5.1.3. <i>Usos existentes</i>	7
1.5.2. MORFOLOGÍA Y ENTORNO URBANO	7
1.5.3. TITULARIDAD	7
1.5.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	8
1.5.5. PLANEAMIENTO VIGENTE	8
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN.	9
2.2. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACION	10
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL	11
2.4. DETERMINACIONES NORMATIVAS	13
2.4.1. NORMA ZONAL 8. DOTACIONAL	13
3. INFORMES SECTORIALES	18
4. PLANOS DE INFORMACIÓN	19
5. PLANOS ORDENACIÓN	20

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 INTRODUCCION

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, (BOCM número 173 de 23 de julio de 2009).

El Plan General de Alcobendas se redacta en primer lugar, para adecuar el planeamiento urbanístico vigente en Alcobendas a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), y en segundo para solucionar los problemas de distinta índole detectados en el documento de Información Urbanística que implican la revisión total del plan y la adopción de nuevos criterios de ordenación.

De entre las nuevas determinaciones introducidas por el vigente Plan General de 2009, se encuentra la nueva calificación otorgada a una parte de la parcela de suelo urbano, situada en El Soto (manzana XVII), con referencia catastral 5969201 VK 4856N, y delimitada por la calle Nardo, calle Azalea, Calle Caléndula y límite de la urbanización Arroyo de la Vega. Sus límites son los siguientes: Noroeste con el límite de la urbanización Arroyo de la Vega, parcelas: Avda de Bruselas 21, 29, 37 y 43; Oeste con la Calle Caléndula; Sur con calle Azalea; Sureste con finca en la calle Nardo 1 y Este con calle Nardo.

Se trata de una parcela de 47.021 m2 de superficie según planeamiento, de los que 21.875 m2 se han calificado como uso dotacional equipamiento social y el resto, 25.146 m2 mantiene la calificación de uso dotacional equipamiento; Espacios Libres.

La parcela actualmente se encuentra ocupada por zonas ajardinadas y espacios libres un campo deportivo de Rugby, y por la sede de la Entidad de Conservación de El Soto

La localización de la instalación deportiva (campo de rugby) situada al nordeste muy próxima al Centro Cívico Anabel Segura motivó que el nuevo Plan General modificará la calificación urbanística, de una superficie localizada al Nordeste, a uso Dotacional de equipamiento social, con la doble finalidad de establecer un uso más acorde con el uso deportivo existente y posibilitar la futura construcción de un nuevo equipamiento social

público en el Distrito Urbanizaciones, en concreto en El Soto, que complemente el espacio del Centro Cívico Anabel Segura. Para esta nueva superficie de suelo público, de equipamiento social, el nuevo Plan General ha establecido como ordenación pormenorizada la norma zonal genérica de uso dotacional de "El Soto", en concreto la norma zonal 8, grado 3º, de aplicación a las parcelas con uso dotacional privado existentes. El Plan General se ha limitado a fijar una ordenación pormenorizada, similar a la existente en El Soto, sin prever las condiciones concretas y reales de la parcela, su localización, entorno, topografía y el carácter público del equipamiento.

Paralelamente a la revisión y adaptación del Plan General, la Junta de Gobierno Local procedió con fecha 26 de mayo de 2009 a solicitar el alta en el Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid (PRISMA) de la actuación para la construcción de un aparcamiento subterráneo en la citada parcela, en concreto bajo el subsuelo de parte de la porción de terreno que pasa a calificarse como red pública de equipamiento local situada en el extremo norte. La citada actuación será gestionada en todas sus fases por la Comunidad de Madrid, estando actualmente en fase de adjudicación la obra de construcción.

El Ayuntamiento de Alcobendas ha considerado la posibilidad de obtener un mayor aprovechamiento de la parcela y contempla la construcción de un edificio dotacional sobre el aparcamiento subterráneo. Esta nueva circunstancia aconseja la definición de una nueva ordenación pormenorizada adaptada a las condiciones reales y concretas tanto de la parcela como del aparcamiento subterráneo y del equipamiento social a ejecutar.

El presente Plan Especial tiene, por lo tanto, como objetivo la mejora de la ordenación pormenorizada de la superficie calificada como red pública local, uso dotacional equipamiento social, situada en la Manzana XVII de El Soto.

1.2 FORMULACION

El presente instrumento de planeamiento se redacta de oficio por el departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcobendas:

- Dirección:
Francisco López Mora. Director de Servicio de Urbanismo
- Redacción:
Pedro de la Torre Hernández. Arquitecto. Departamento de Urbanismo

1.3 MARCO LEGAL

El legislador ha configurado los Planes Especiales como los instrumentos adecuados para rectificar, corregir, mejorar, dar solución específica a una concreta situación urbanística o respuesta a una nueva situación que el planeamiento general no pudo en su día prever.

El Plan Especial es un instrumento competente y eficaz para el desarrollo y mejora de la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general en el marco de afección exclusivamente sobre determinaciones de carácter pormenorizado.

Así ocurre en la legislación urbanística de Madrid, de tal forma que los Planes Especiales resultan competentes para definir una nueva ordenación urbanística o cualesquiera de sus elementos en virtud de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

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

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.*
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.*
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.*
- d) La protección de ambientes, espacios, prospectivas y paisajes urbanos y naturales.*
- e) Otras que se determinen reglamentariamente”.*

Además de esta función cualitativa y expresa, los Planes Especiales pueden modificar y/o mejorar la ordenación urbanística pormenorizada (no solo lo relativo a redes públicas) o cualesquiera de sus elementos establecida previamente por cualquier otro instrumento de planeamiento de acuerdo con el apartado 2 del citado artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que reconoce que *“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.” En definitiva, el Plan Especial puede, respetando el límite de la estructura del Plan General, proceder a reorganizar el suelo en la forma que el interés general lo exija.

Por tanto, los Planes Especiales, en la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, abarcan una variedad tipológica de planes de desarrollo cuyo denominador común está en que todos ellos establecen la ordenación pormenorizada en un territorio, que puede abarcar más de una clase o categoría de suelo; y que la ordenación pormenorizada que establecen no es integral, sino que está en función de un determinado aspecto y finalidad que puede ser cualquiera de los que, por vía enunciativa abierta a posteriores desarrollos reglamentarios señala el artículo 51 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Para la consecución de estos objetivos, se reconoce la existencia de una serie de determinaciones propias del Plan Especial de forma que, cuando estas determinaciones hayan sido establecidas inicialmente por el Plan General, podrán ser modificadas por el Plan Especial. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 12 de julio de 2006, señala textualmente que *“al Plan Especial le está permitido un margen mayor de apreciación de determinados objetivos singulares que no se concede al otro, de manera que, en los casos del artículo 76.2.a) del Reglamento de Planeamiento, los Planes Especiales pueden introducir las modificaciones específicas que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines, siempre que no modifiquen la estructura fundamental de los Planes Generales...”*

Pues bien, dentro del ámbito competencial propio de un Plan Especial se incluye como señala el apartado 1.a) del artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid la función de *“La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución. ”*

A la luz de la jurisprudencia examinada y de los límites legales impuestos por la Ley 9/2001, el presente Plan Especial, al limitarse a ampliar, definir, completar y mejorar las condiciones de ordenación de parte de la parcela con referencia catastral 5969201VK4856N, perteneciente a la red pública local de equipamiento, se ajusta a los requisitos exigidos por la legislación vigente para estos instrumentos del planeamiento.

1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL

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
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
3. INFORMES SECTORIALES
4. PLANOS DE INFORMACIÓN
5. PLANOS DE ORDENACIÓN

1.5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.5.1. SITUACIÓN ACTUAL

1.5.1.1. Ámbito del Plan Especial. Situación y Localización

El presente Plan Especial afecta a la superficie calificada como red pública local, uso dotacional equipamiento social, situada en la Manzana XVII de El Soto, con referencia catastral 5969201 VK 4856N del catastro de urbana del municipio de Alcobendas, tal y como puede observarse en los planos adjuntos. Ocupa una superficie total de 22.540 m².

Se sitúa al norte de El Soto, en la denominada Manzana XVII, entre la calle Nardo al Este y Sur y límite de la urbanización Arroyo de la Vega al Norte.

1.5.1.2. Forma y Superficie

El ámbito de actuación, tiene forma irregular con una superficie total de 22.540 m².

Sus límites son los siguientes:

Linda al Norte con el límite de la urbanización Arroyo de la Vega, parcelas: Avda de Bruselas 21 y 29; Oeste con espacio libre perteneciente a la parcela; Sur y Este con calle Nardo.

1.5.1.3. Usos existentes

El ámbito de actuación se encuentra libre de edificación salvo una zona al Sudeste ocupada por un campo deportivo de rugby con sus correspondiente construcciones complementarias.

1.5.2. MORFOLOGÍA Y ENTORNO URBANO

La trama urbana del entorno se caracteriza por su irregularidad, adaptada a la topografía del entorno. Los viales presentan secciones de no más de 15 m con un trazado sinuoso de acuerdo con la topografía existente.

1.5.3. TITULARIDAD

Por lo que se refiere a la titularidad del suelo, el ámbito que nos ocupa, es propiedad del Ayuntamiento de Alcobendas.

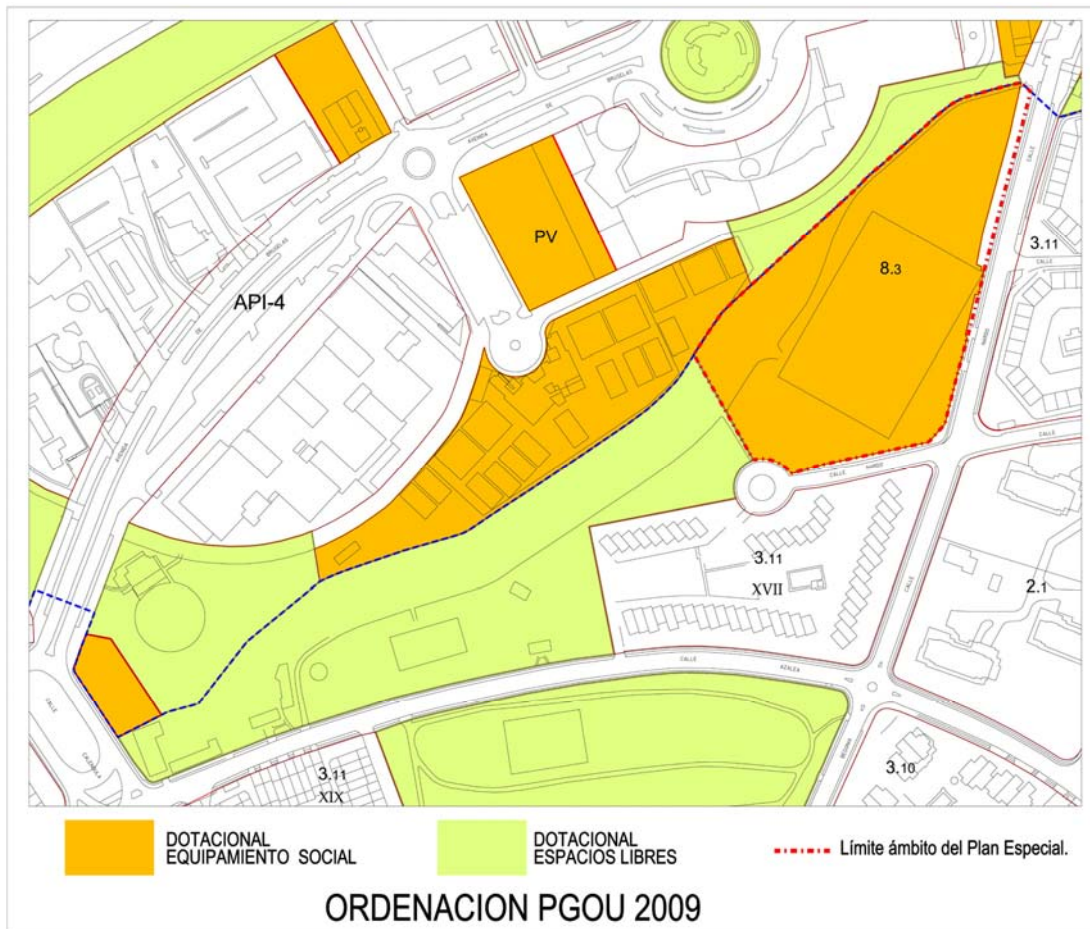
1.5.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

1.5.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

El ámbito del Plan Especial de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2009, se localiza dentro del entorno correspondiente a El Soto, integrando la red pública local de equipamientos (uso dotacional Equipamiento social).

El ámbito se encuentra regulado, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de 2.009, por la norma zonal 8. "Dotacional", grado 3 "El Soto", para la zona destinada a uso dotacional equipamiento social.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN

Como ya se ha enunciado en la introducción de este documento, el presente Plan Especial tiene como objetivo establecer las nuevas determinaciones, que modifican las establecidas en el Plan General vigente para la superficie calificada como red pública local, uso dotacional equipamiento social, situada en la Manzana XVII de El Soto, al objeto de mejorar la ordenación pormenorizada, posibilitando un mayor aprovechamiento del suelo y una adaptación de la ordenación a las condiciones reales y concretas tanto de la parcela como del equipamiento social a ejecutar.

En primer lugar, se ha detectado que la alineación oficial establecida por el Plan General en la calle Nardo, no se ajusta a la realidad física de la parcela. La alineación actual es quebrada, con retranqueos, entrantes y salientes, que no se corresponden con los linderos de la parcela. El presente Plan Especial ajusta la alineación oficial a la calle Nardo de forma continua y uniforme, con una traza paralela a la acera. La superficie del ámbito con el ajuste de alineación oficial queda fijado en 22.540 m²

El vigente Plan General establece como ordenación pormenorizada para la superficie calificada como red pública local, uso dotacional de equipamiento social la señalada por la norma zonal 8. "Dotacional", grado 3 "El Soto", cuyos parámetros básicos son los siguientes:

Edificabilidad	Retranqueos	Ocupación	Parcela mín	Altura máx	Nº Plantas
0.33 m ² /m ²	10 m a calle mayor de 16m 7 m a resto linderos	30%	2.500	12,00	3

Se trata de una ordenación similar a la establecida para las parcelas calificadas de equipamiento privado de El Soto destinadas actualmente a uso docente y deportivo.

En este caso, la parcela se va a destinar a un uso público por lo que la accesibilidad a la misma y el contacto directo con el entorno debe ser una prioridad. Esta prioridad y la necesidad de mejorar el aprovechamiento bajo rasante para el aparcamiento subterráneo, aconsejan la revisión de los retranqueos establecidos con carácter general a la parcela. En efecto, el aparcamiento subterráneo previsto para unas 265 plazas, a localizar en el extremo Norte, dispondrá de 2 plantas bajo rasante ocupando en superficie 3.032 m²

aproximadamente. La superficie superior, se convertirá en una plaza peatonal pública que dará acceso al futuro edificio de equipamiento social que se ejecute sobre el aparcamiento subterráneo. Se propone establecer un retranqueo mínimo de 6 metros a linderos con otras parcelas edificables y un retranqueo nulo a espacios libres y red viaria.

Por otra parte, la fuerte topografía de esta zona de la parcela, con desniveles respecto de la rasante de la calle Nardo y la zona verde adyacente de hasta 7 metros, condicionan notablemente el proyecto edificatorio. La topografía de la parcela y la idea de generar una plaza peatonal sobre la cubierta del aparcamiento subterráneo, que comunique visualmente este espacio con el Centro Cívico Anabel Segura, implica que el aparcamiento subterráneo se manifieste al exterior en sus fachadas Norte y Oeste, constituyendo un zócalo o basamento sobre el que se sitúe el futuro edificio social, sin que en ningún caso pierda su condición de plantas bajo rasante a todos los efectos. Dicho de otro modo, las distintas plantas del aparcamiento subterráneo no computaran a efectos de edificabilidad y número de plantas sobre rasante, aunque puntualmente y debido a la orografía del entorno, alguna de sus fachadas se manifieste al exterior.

El futuro edificio de equipamiento social se situará sobre la cubierta-plaza del aparcamiento subterráneo y por lo tanto la rasante a tener en cuenta a efectos del número de plantas (3 plantas) y altura (12 metros) será la cota de suelo terminado de la plaza. Dicha rasante atendiendo a la topografía actual de la parcela quedará fijada entre las cotas altimétricas máximas de 665 y 663, de acuerdo al plano O-3.

2.2. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACION

La superficie de parcela calificada como red pública local, uso dotacional equipamiento social, perteneciente al ámbito del presente Plan Especial, se regulará por la norma zonal 8 grado 3º correspondiente al vigente Plan General 2009, con determinadas particularidades. Los usos característicos y permitidos serán los correspondientes a esta norma zonal.

En el punto 2.4 siguiente se acompaña el detalle de esta norma zonal de aplicación. Esta norma establece nuevos retranqueos y fija la rasante de referencia para la edificación sobre rasante.

El Plan Especial autorizará un retranqueo de 6 metros a lindero con otras parcelas edificables y nulo a espacios libres y red viaria pública. La rasante a tener en cuenta a

efectos del número de plantas (3 plantas) y altura (12 metros) será la cota de suelo terminado de la plaza o cubierta del aparcamiento subterráneo.

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 y espacios libres públicos.

2.3. 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 y se limita a mejorar la ordenación pormenorizada, posibilitando un mayor aprovechamiento del suelo y una adaptación de la ordenación a las condiciones reales y concretas tanto de la parcela como del equipamiento social a ejecutar.

En los planos de ordenación se reflejan las condiciones de la reordenación y el detalle de las alineaciones y rasantes que se ajustan a la realidad existente.

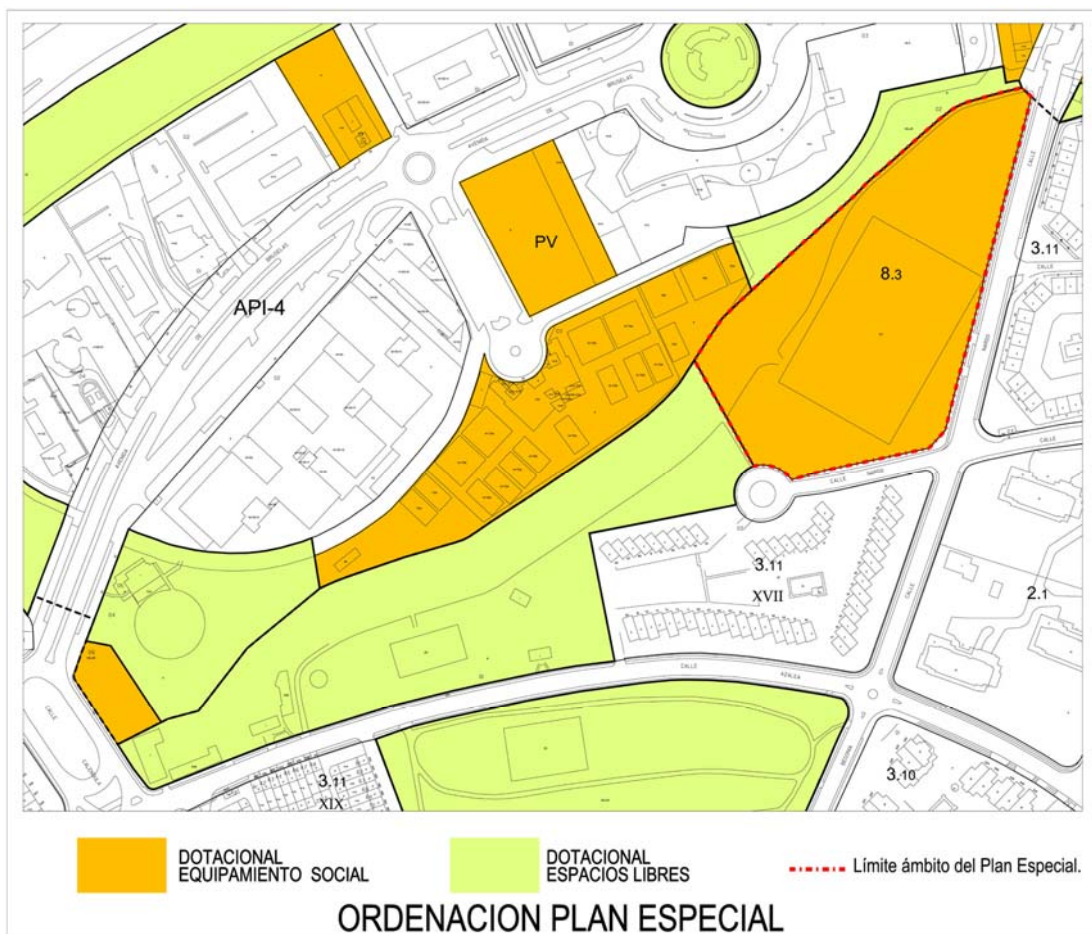
El presente Plan Especial da cumplimiento al objetivo de mejorar la ordenación pormenorizada de la parcela. Se significa que la propuesta que se formula se entiende que mejora la ordenación del Plan vigente, toda vez que se posibilita un mejor aprovechamiento del suelo destinado a uso Dotacional.

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, que requiere de la mejora y ampliación de los usos dotacional.

En relación con este objetivo de mejora y ampliación de los usos dotacionales se hace necesaria la modificación de las determinaciones establecidas en la norma zonal 8.3 Dotacional, del vigente Plan General, para el ámbito del Plan Especial. En concreto el parámetro que establece los retranqueos y el establecimiento de la rasante de referencia para la edificación sobre rasante.

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



2.4. DETERMINACIONES NORMATIVAS

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 8 DOTACIONAL. Grado 3. El Soto.

2.4.1. NORMA ZONAL 8. DOTACIONAL

En el ámbito de este Plan Especial será de aplicación la norma zonal 8 grado 3º "El Soto", del vigente Plan General con las siguientes particularidades.

2.4.1.1 Tipología edificatoria

La existente a base de edificación aislada según plan o proyecto que lo determina.

2.4.1.2 Obras permitidas

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

2.4.1.3 Usos

Uso característico

Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia esta destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
 - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin límite.

Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . 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)

Usos permitidos

Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia esta destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. (Inferior al 50% de la superficie edificada.

- Clase A (vivienda): Una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros

Usos prohibidos

Los no permitidos.

Compatibilidad de usos

Además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos. Estos usos directamente vinculados a la actividad principal

colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

2.4.1.4. Intensidad de uso

- a) Las alineaciones exteriores de la edificación son las establecidas en el conjunto de planos de ordenación del presente Plan Especial.
- b) En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

Cuadro de características.

	Edificabilidad (m2/m2)	Retranqueos (m.)	Ocupación máx	Parcela mín (m²)	Altura máx (m.)	Nº Plantas
El Soto	0,33	Nulo a espacios libres y red viaria pública. 6 metros a parcelas edificables	30%	2.500	12,00	3

Las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo no computarán a efectos de edificabilidad y número de plantas sobre rasante, aunque puntualmente y debido a la orografía del entorno, alguna de sus fachadas se manifieste al exterior.

La rasante a tener en cuenta a efectos del número de plantas (3 plantas) y altura (12 metros) para la edificación que se sitúe sobre las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo será la cota de suelo terminado de la cubierta del aparcamiento (plaza-peatonal). Dicha rasante atendiendo a la topografía actual de la parcela queda fijada entre las cotas altimétricas máximas 665 y 663 señaladas en el plano O-3 del Plan Especial.

2.4.1.5. Condiciones estéticas

El cerramiento de parcela, tendrá una altura máxima de 2,5 m., siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas,...) y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

Los elementos visualmente transparentes deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

2.4.1.6. Dotación de plazas 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 municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

3. INFORMES SECTORIALES

El presente Plan Especial modifica y mejora la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General para una parcela de la red pública local y por lo que no es necesaria la solicitud de informes sectoriales.

4. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación y Localización
- I.2. Topográfico y Parcelario
- I.3. Ordenación establecida por el PGOU 2009

5. PLANOS ORDENACIÓN

O.1. Delimitación del ámbito de actuación

O.2. Alineaciones y Ordenación detallada.

O.3 Ordenación pormenorizada. Plataformas de asentamiento de la edificación.

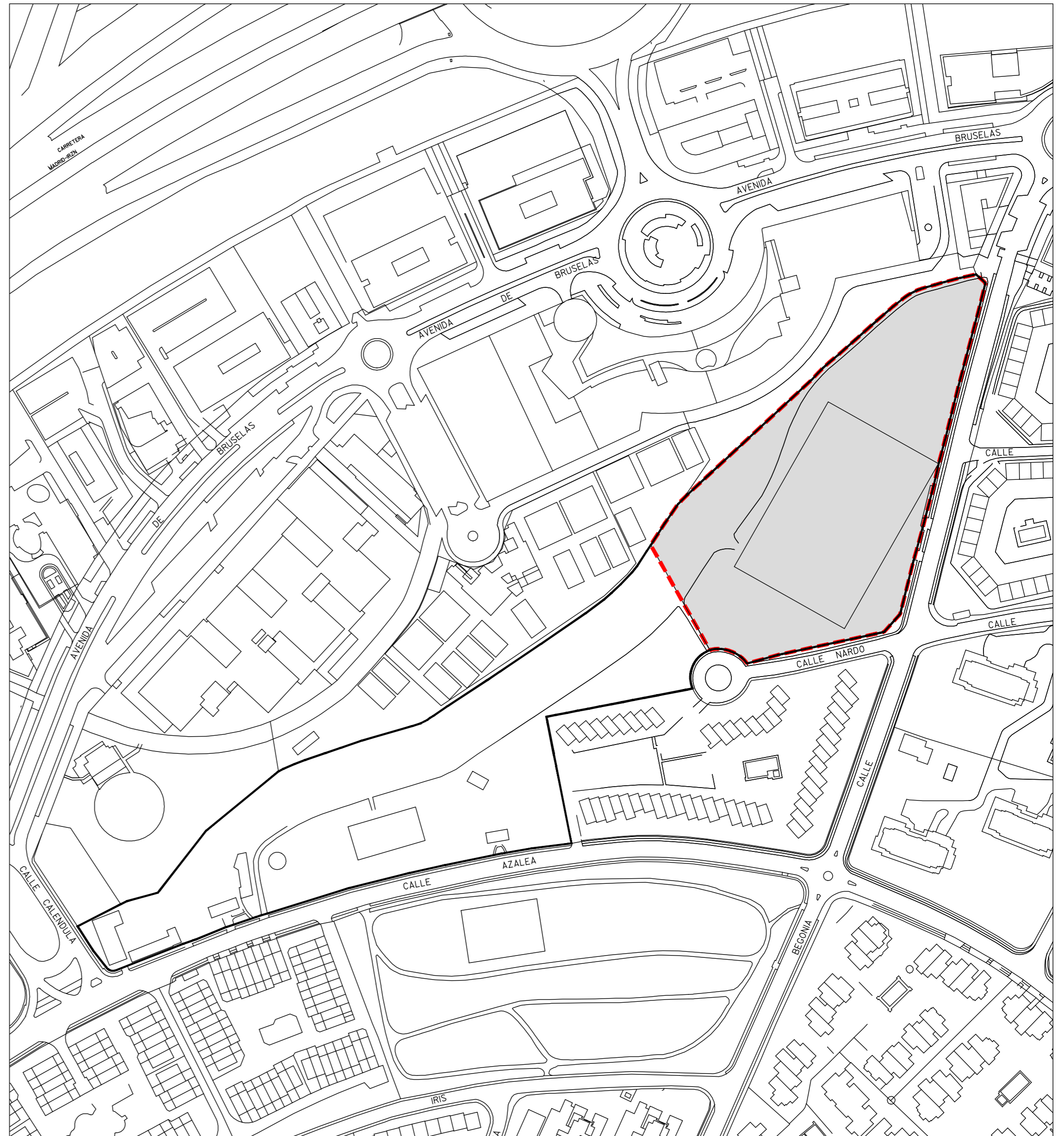
Alcobendas , septiembre 2011

FDO. Pedro de la Torre Hernández
Arquitecto. Departamento Urbanismo

FDO. Francisco López Mora
Director de Servicio de Urbanismo




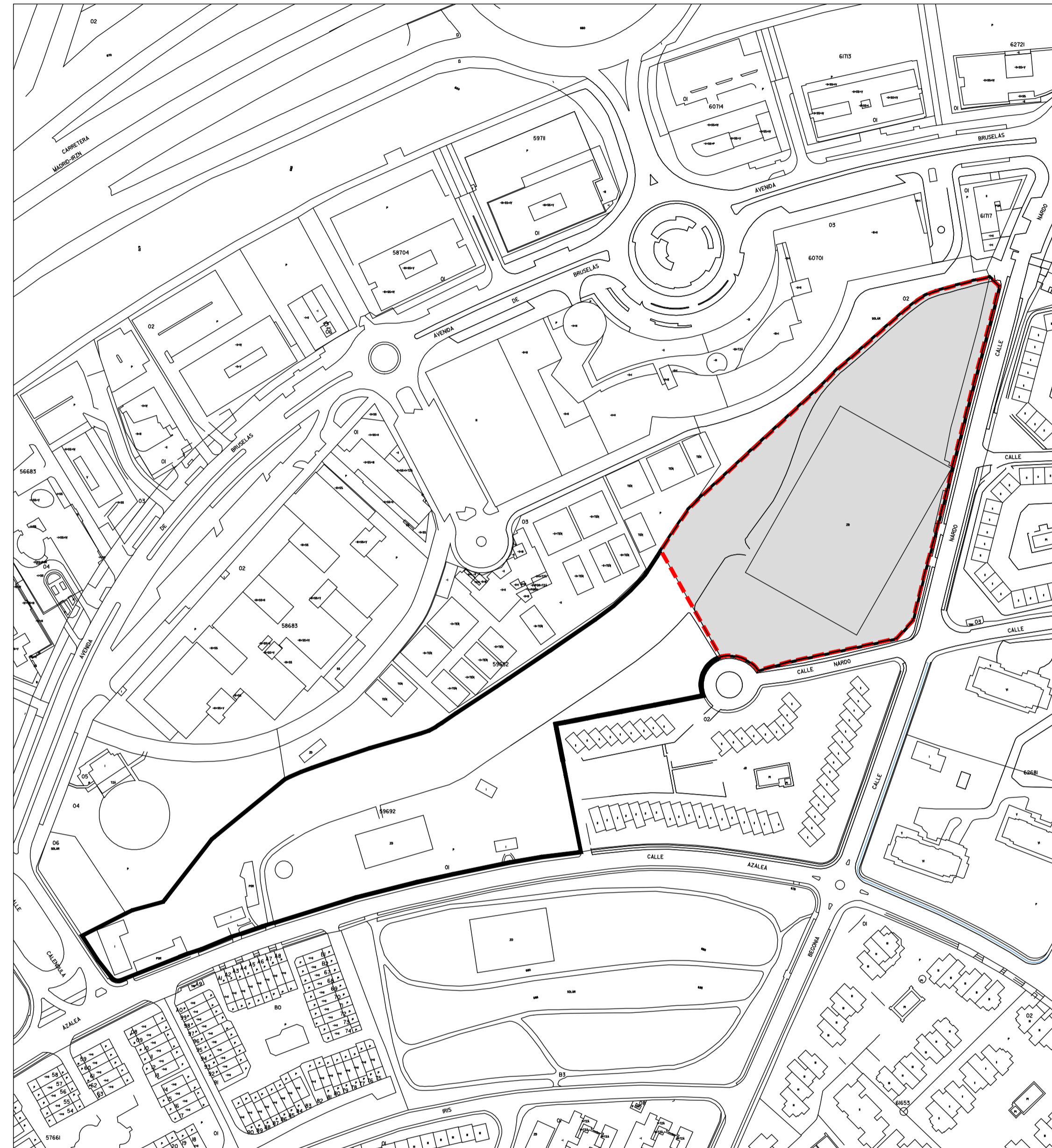
1/8000



1/2000

--- Límite ámbito del Plan Especial.

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA RED PUBLICA DE EQUIPAMIENTO LOCAL: MANZANA XVII EL SOTO	
	SITUACION Y LOCALIZACIÓN
	FECHA: SEPTIEMBRE - 2011
	ESCALA: VARIAS
PLANO: I-1	




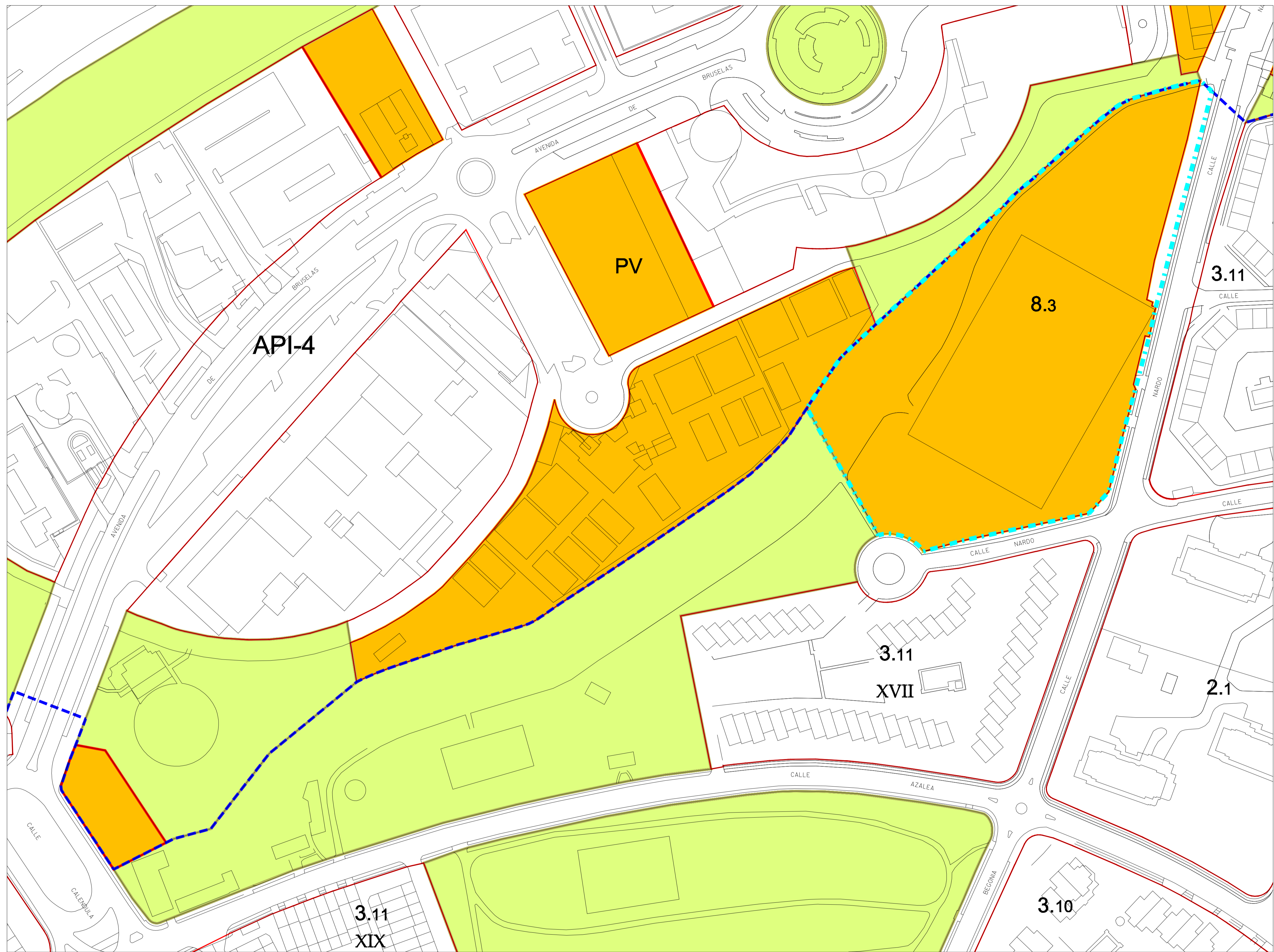
PARCELARIO ESCALA:1/2000



TOPOGRAFIA ESCALA: 1/1000

- - - Límite ámbito del Plan Especial.
- Límite parcela catastral 5969201VK4856N0001DL.

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA RED PUBLICA DE EQUIPAMIENTO LOCAL: MANZANA XVII EL SOTO	
	TOPOGRAFICO Y PARCELACION
	FECHA: SEPTIEMBRE - 2011 ESCALA: 2000 PLANO: I-2



----- Límite ámbito del Plan Especial.

DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DEL SUELO URBANO
	LÍMITE DEL ÁMBITO
	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	ALINEACION
	CAMBIO DE ALTURA Y USO
	5 NÚMERO DE PLANTAS
	635,30 RASANTE

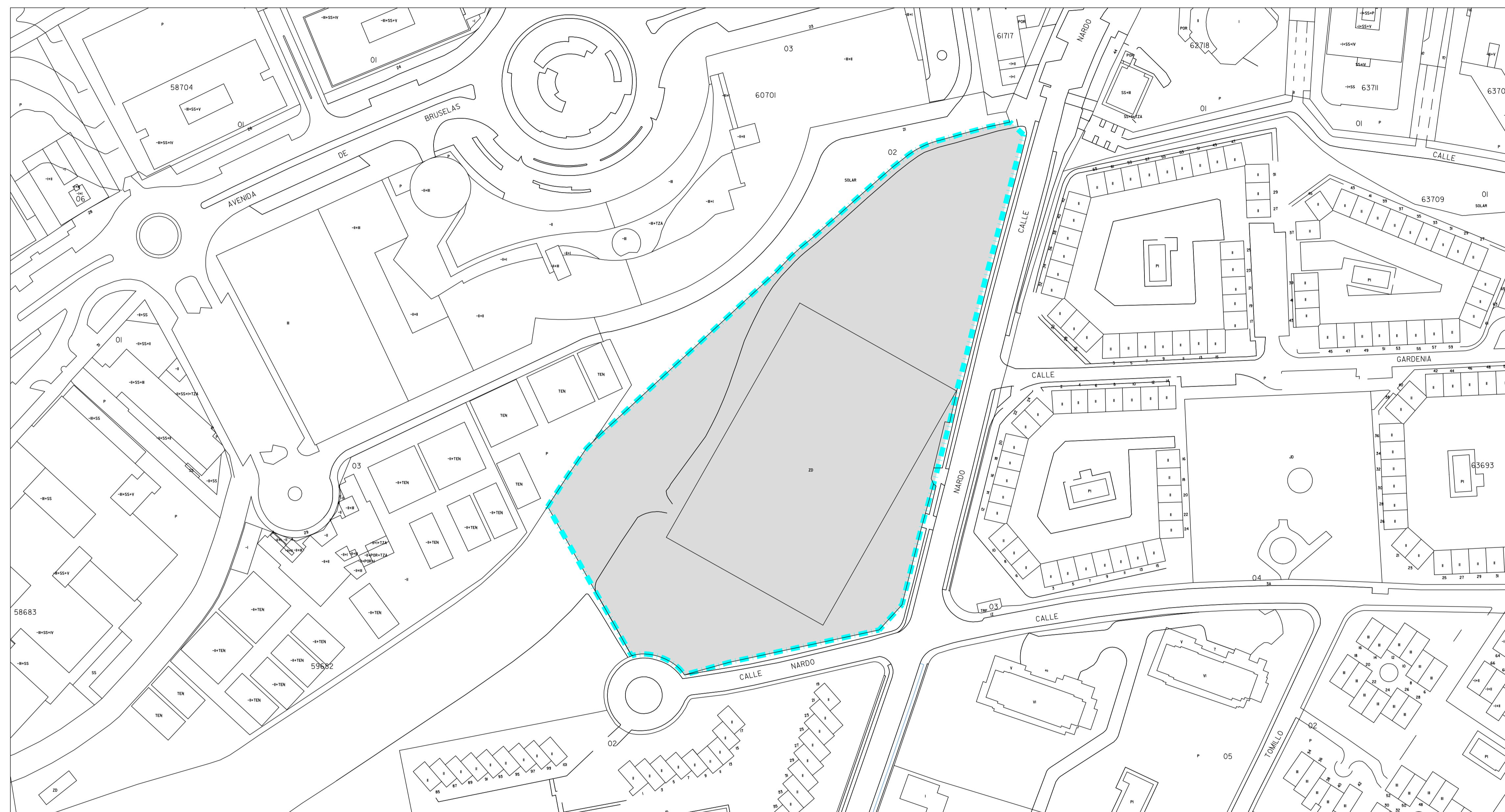
ORDENACION ZONAL	
3.11	IDENTIFICACION DE ZONA Y GRADO
API-nº	IDENTIFICACION DE AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
APR-nº	IDENTIFICACION DE AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

CLASIFICACION		
DOTACIONES	S.GENERALES	S. LOCALES
RED VIARIA		
ESPACIOS LIBRES		
EQUIPAMIENTOS		

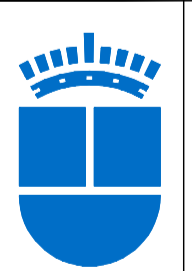
CLASIFICACION		
DOTACIONES	S.GENERALES	S. LOCALES
SERVICIOS URBANOS		
INFRASTRUCTURAS		
PROTECCION DE VARIOS		
DOMINIO PRIVADO		
	PV	

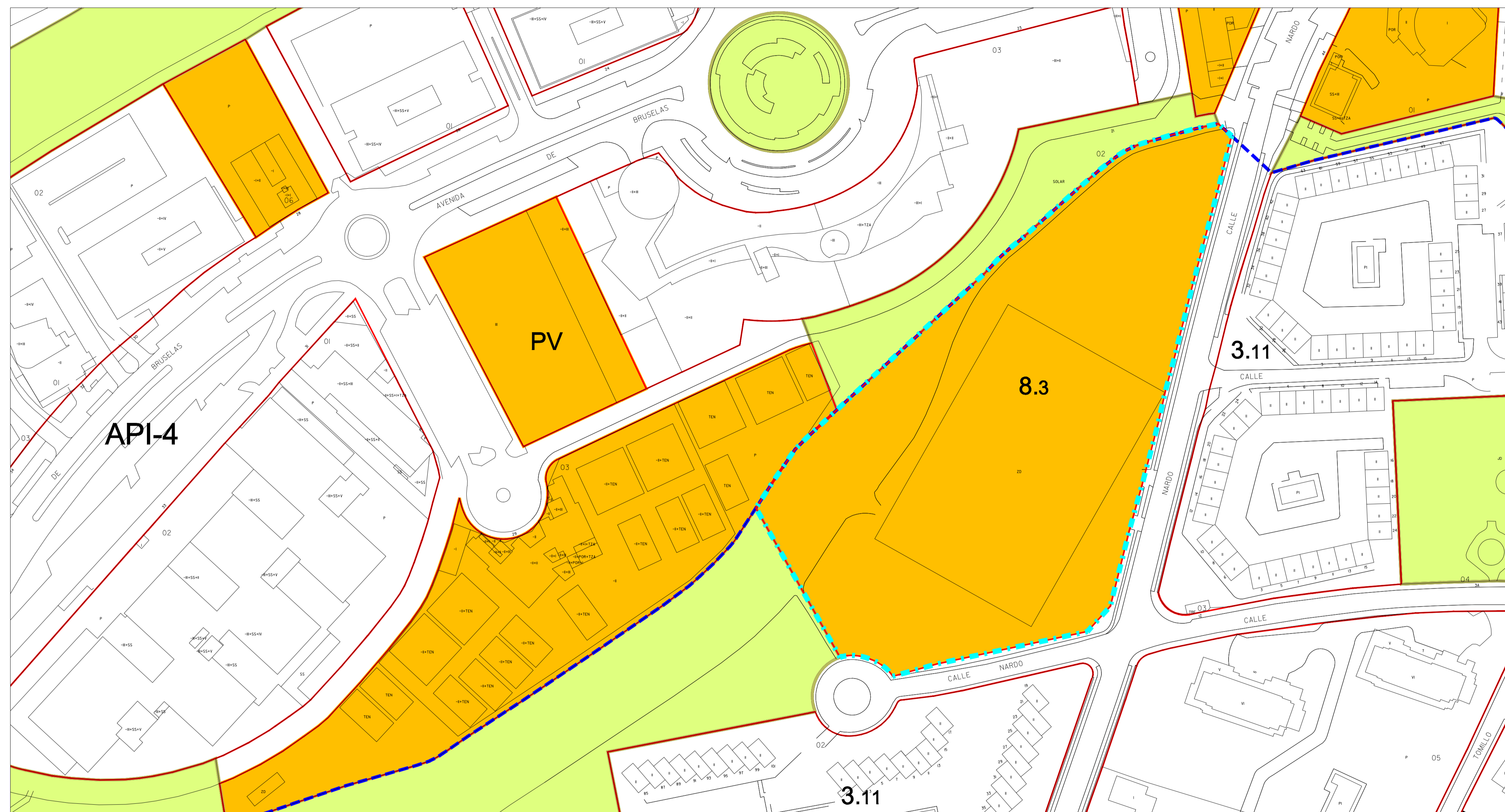
AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA RED PUBLICA DE EQUIPAMIENTO LOCAL: MANZANA XVII EL SOTO

	ORDENACION ESTABLECIDA POR P.G.O.U. CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES	FECHA: SEPTIEMBRE - 2011
		ESCALA: 1000
		PLANO: 1-3



----- Límite ámbito del Plan Especial.

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS	
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA RED PUBLICA DE EQUIPAMIENTO LOCAL: MANZANA XVII EL SOTO	
	DELIMITACION AMBITO DE ACTUACION
	FECHA: SEPTIEMBRE - 2011 ESCALA: 1000 PLANO: 0-1



--- Límite ámbito del Plan Especial.

DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DEL SUELO URBANO
	LÍMITE DEL ÁMBITO
	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)


	ALINEACION
	CAMBIO DE ALTURA Y USO
	5 NÚMERO DE PLANTAS
	635.30 RASANTE

ORDENACION ZONAL	
3.11	IDENTIFICACION DE ZONA Y GRADO
API-nº	IDENTIFICACION DE AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
APR-nº	IDENTIFICACION DE AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

CLASIFICACION		
DOTACIONES	S.GENERALES	S. LOCALES
RED VIARIA		
ESPACIOS LIBRES		
EQUIPAMIENTOS		

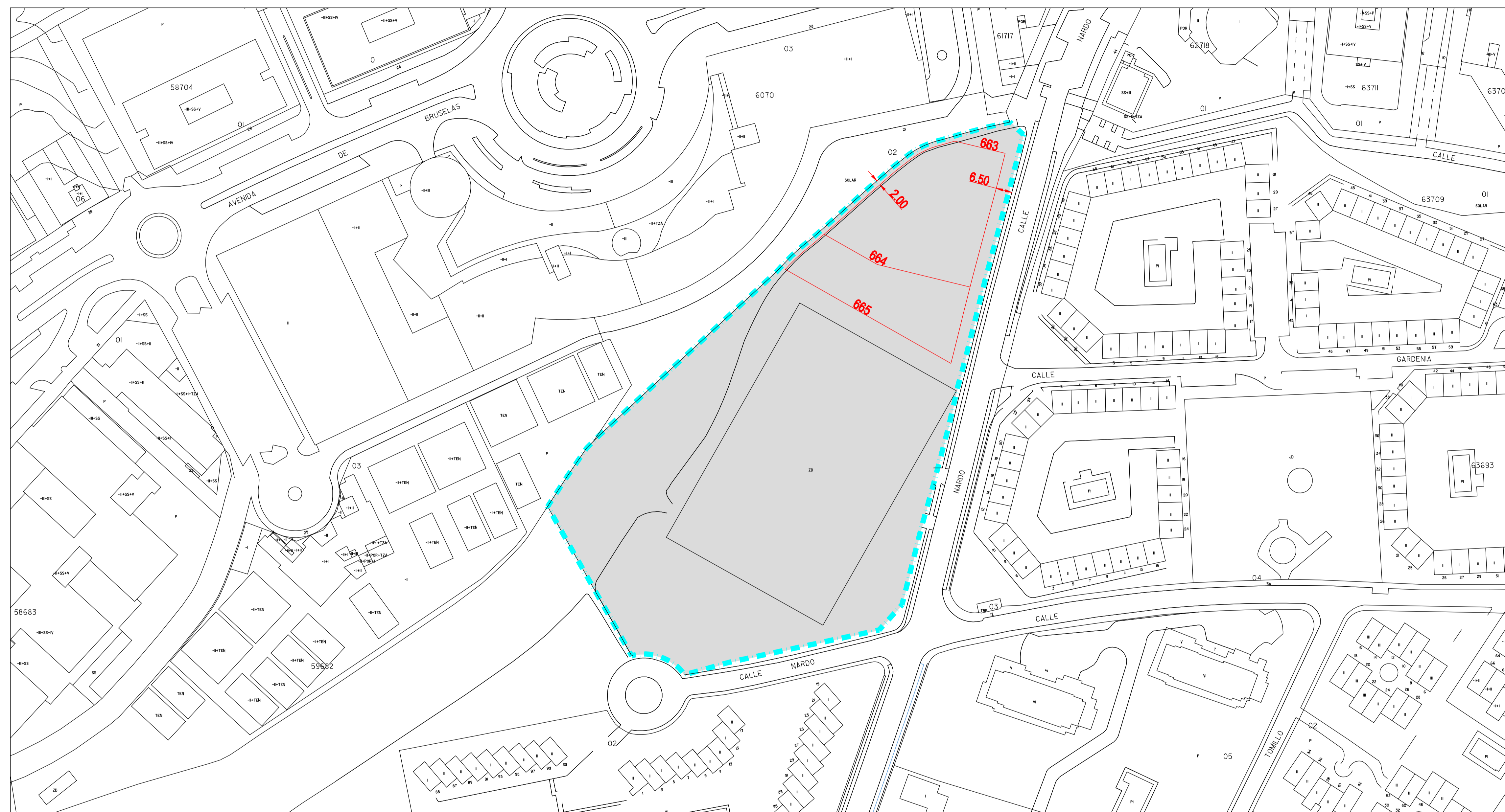
CLASIFICACION		
DOTACIONES	S.GENERALES	S. LOCALES
SERVICIOS URBANOS		
INFRAESTRUCTURAS		
PROTECCION DE YARDO		
DOMINIO PRIVADO		PV

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA RED PUBLICA DE EQUIPAMIENTO LOCAL: MANZANA XVII EL SOTO



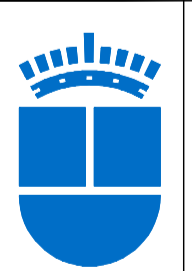
ALINEACIONES Y ORDENACION DETALLADA

FECHA: SEPTIEMBRE - 2011
ESCALA: 1000
PLANO: 0-2



----- Límite ámbito del Plan Especial.

665 Cota máxima de arranque de la edificación sobre rasante.

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA RED PUBLICA DE EQUIPAMIENTO LOCAL: MANZANA XVII EL SOTO	
	ORDENACION PORMENORIZADA PLATAFORMAS DE ASENTAMIENTO DE LA EDIFICACION
	FECHA: SEPTIEMBRE - 2011 ESCALA: 1000 PLANO: 0-3