

PRESENTACIÓN

El presente documento constituye el Texto Refundido del Plan Parcial “Fuente Lucha” redactado de oficio por el Ayuntamiento de Alcobendas.

ÍNDICE:

I. MEMORIA.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

III. PLAN DE ETAPAS

IV. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

V. PLANOS DE INFORMACIÓN

VI. PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE:**Presentación.****1. Justificación de la procedencia de redacción del Plan Parcial “Fuente Lucha”.**

1.1 Objeto del documento.

1.2 Contenido del Plan Parcial A-1 “Fuente Lucha”

1.3 Entidad promotora

1.4 Delimitación del ámbito del Plan Parcial

2. Determinaciones de planeamiento

2.1 Marco Jurídico

2.1.1 Marco Estatal: Derecho General

2.1.2 Marco Autonómico: Derecho Autonómico

2.2. Determinaciones específicas para el desarrollo del área

2.2.1 Determinaciones de ordenación detallada

2.2.2 Determinaciones del PGOU de Alcobendas y PAU A-1 “Fuente Lucha”

2.2.3 Determinaciones específicas para el desarrollo del área

3 Información urbanística

3.1 El ámbito en la estructura urbana de la ciudad de Alcobendas

3.2 Descripción de los terrenos

3.3 Infraestructuras existentes

- 3.3.1 Red viaria y ferroviaria.
- 3.3.2 Transporte público.
- 3.3.3 Red de servicios públicos

3.4 Afecciones

4 Criterios de ordenación

4.1 Criterios básicos de ordenación

4.2 Objetivos de la ordenación propuesta

5 Descripción de la Ordenación propuesta

5.1 Estructura general

5.2 Equipamientos públicos

5.3 Zonas verdes y espacios libres públicos

5.4 Cuadro de Características del Plan Parcial

5.5 Infraestructuras propuestas

5.5.1 Infraestructuras de transportes

5.5.2 Red de servicios públicos

6 Gestión

7 Análisis de impacto

8 Estudio de Tráfico y Accesibilidad del Plan Parcial “Fuente Lucha”

8.1 Conexión con la red viaria existente

8.2 El tráfico en el viario adyacente

8.3 Producción de viajes

8.4 Tráfico generado en la hora punta

ÍNDICE:

- 1. Fundamento del Plan Parcial “Fuente Lucha”**
- 2. Ámbito**
- 3. Vigencia**
- 4. Documentación**
- 5. Interpretación**
- 6. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial**
 - 6.1 Órganos Actuantes.
 - 6.2. Desarrollo del Programa, Instrumentos y Gestión.
 - 6.3. Planeamiento de Desarrollo
- 7. Régimen General del Suelo**
 - 7.1 Régimen Urbanístico de la Propiedad.
 - 7.2 Aprovechamiento Tipo del Plan Parcial.
- 8. Condiciones Generales de la edificación y su relación con el entorno.**
- 9. Normas Generales de los Usos.**
 - 9.1 Definición de los usos permitidos conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas
 - a) Uso residencial
 - b) Uso Terciario
 - c) Uso Dotacional

10. Normas de la Edificación

10.1 Condiciones Generales de la Edificación

- 10.1.1 Definición y aplicación
- 10.1.2 Ordenanzas
- 10.1.3 Normas generales de los usos

10.2 Condiciones Particulares de la Edificación

- 10.2.1 Ordenanza R-1º: Residencial Colectiva. Tipología de edificación cerrada o semicerrada.
- 10.2.2 Ordenanza R-2º: Residencial Colectiva en edificación abierta
- 10.2.3 Ordenanza D: Dotacional
- 10.2.4 Ordenanza C: Comercial

10.3 Condiciones para la edificación de una parcela

11. Normas particulares para el desarrollo de los sectores.

12. Normas Generales de Urbanización.

13. Normas de Protección Ambiental

ÍNDICE DE PLANOS DEL PLAN PARCIAL:**A. Planos de Información del Plan Parcial.**

1. (P.1) Situación en el entorno metropolitano.
2. (P.2) Localización en la ciudad.
3. (P.3) Características naturales de los terrenos: Plano Topográfico.
4. (P.4) Usos Actuales del Suelo.
5. Planos de infraestructuras existentes y previstas.
 - (P.5.1) Infraestructuras. Transporte Público
 - (P.5.2) Infraestructuras. Red viaria y ferroviaria
 - (P.5.3) Infraestructuras. Redes de servicios básicos
6. (P.6) Estructura de la Propiedad del Suelo.
7. Planeamiento vigente. Clasificación y Calificación del suelo:
 - (P.7.1) Planeamiento vigente. Estructura general y orgánica.
 - (P.7.2) Planeamiento vigente. Régimen y gestión del suelo urbanizable.

B. Planos de Ordenación del Plan Parcial.

1. (P.1) Delimitación del ámbito y gestión.
2. (P.2) Calificación y regulación de los usos del suelo.
3. Aprovechamientos y unidades de ordenación.
 - (P.3.1) Aprovechamientos y unidades de ordenación.
 - (P.3.2) Localización del uso comercial
4. (P.4) Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.
5. Sistema de espacios libres y dotaciones
 - (P.5.1) Sistema de espacios libres y dotaciones.
 - (P.5.2) Vegetación propuesta
6. Acciones infraestructurales propuestas
 - (P.6.1) Red Viaria.
 - (P.6.2) Perfiles Transversales
 - (P.6.3) Perfiles Longitudinales
 - (P.6.4) Red de Saneamiento
 - (P.6.5) Red de Abastecimiento de agua
 - (P.6.6) Red de Gas
 - (P.6.7) Red de Alumbrado
 - (P.6.8) Red de Energía Eléctrica
 - (P.6.9) Red de Telecomunicaciones: telefonía y cable.
 - (P.6.10) Red de Riego

I. MEMORIA

PRESENTACIÓN

El presente documento contiene las nuevas determinaciones introducidas por el Proyecto de Actuación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión de 26 de Junio 2002 y aquellas que se mantienen inalteradas respecto al documento de Plan Parcial aprobado definitivamente en Pleno de sesión de 25 de septiembre de 2001.

Igualmente contiene las nuevas determinaciones introducidas por las modificaciones puntuales del Plan Parcial:

Modificación 1. consistente en el incremento del número máximo de viviendas hasta alcanzar las 4.000 , que era el límite establecido por el Programa de Actuación Urbanística, y la delimitación de una parcela para ubicar en ella la central de recogida y tratamiento de residuos sólidos.

Modificación 2. consistente en la reparcelación de dos parcelas de equipamientos y una de espacios libres, obteniendo una parcela dotacional resultante optima para la ubicación de un centro cívico al servicio del ámbito. Así mismo se amplían los posibles usos dotacionales con la incorporación de residencias comunitarias.

Modificación 3. Consistente en modificación del área de movimiento de la edificación en la parcela UP-8

Modificación 4. Permuta de ubicación de las parcelas UP-35, UP-49 y UP-50 con incremento del coeficiente de edificabilidad de las parcelas de uso social, y nueva redacción de la ordenanza D “Dotacional” y ordenanza C “Comercial”

Modificación 5. Cambio de categoría de las parcelas de uso Dotacional “Zonas verdes” (UP-16, UP-27 y UP-32), de áreas ajardinadas a parque local.

Modificación 6. Carácter del número total de viviendas estimado para el sector; modificación del estándar de dotación de plazas de aparcamiento; nueva redacción de la Ordenanza D “Dotación” para flexibilizar los usos dotacionales e

incremento del coeficiente de edificabilidad de las parcelas públicas destinadas a equipamientos deportivos; rectificación de la delimitación de la parcela UP-13 (uso dotacional) como consecuencia del trazado del ramal de enlace de la futura carretera M-61 a través del sector Fuente Lucha,

1. Justificación de la procedencia de redacción del Plan Parcial “Fuente Lucha”

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, es preceptiva la redacción del Plan Parcial que desarrolla el Programa de Actuación Urbanística Sector -1 “Fuente Lucha”.

Habiéndose redactado el P.A.U. Sector-1 “Fuente Lucha” en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, y por los motivos que en su memoria se expresan, es obligatorio y procedente la redacción y tramitación del presente Plan Parcial.

1.1 Objeto del Documento

El presente documento constituye un Plan Parcial, ajustándose a las determinaciones de la legislación vigente, redactándose en desarrollo de las determinaciones contenidas en la documentación escrita y gráfica del PGOU de Alcobendas y PAU Sector-1 “Fuente Lucha”.

El Plan Parcial desarrollará, de forma integral, los ámbitos territoriales correspondientes al sector SUS A-1 del Suelo Urbanizable No Programado sectorizado, “Fuente Lucha”, delimitado en el PGOU de Alcobendas de 1999 y programado en el PAU Sector-1 “Fuente Lucha”, estableciendo su ordenación detallada, y definiendo con precisión Sistemas Generales y demás Dotaciones necesarias.

1.2 Contenido del Plan Parcial A-1 “Fuente Lucha”.

El presente Plan Parcial contiene las determinaciones estipuladas en el art. 13 del TRLS/1976, art. 45 del Reglamento de Planeamiento y art 3.2.4 del PGOU de

Alcobendas. Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Proyectos de Urbanización.

Así mismo, el presente Plan Parcial, comprende los estudios y planos de información urbanística justificativa de sus determinaciones, incluidos el análisis de su relación con las previsiones del Plan General y los documentos y planos de ordenación y de proyecto necesarios para su ejecución, correspondiente al grado de especificación que exigen los artículos 13 del TRLS/76 y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

1.3 Entidad promotora

El presente Texto Refundido del Plan Parcial, en cumplimiento de las determinaciones establecidas en el P.A.U. se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Alcobendas.

1.4 Delimitación del ámbito del Plan Parcial

El polígono de actuación, de 65 Ha. de superficie, todas ellas computables a efectos de aprovechamiento, queda delimitado en el Programa de Actuación Urbanística Sector-1 "Fuente Lucha", quedando delimitado en las fichas de desarrollo del mismo y en los planos P.1 Delimitación del ámbito y Gestión y P.2 Calificación y Regulación de los Usos del Suelo.

Cuenta con los siguientes límites:

- Al Norte: terrenos propiedad del Ministerio de Defensa, con calificación urbanística de Suelo No Urbanizable para Reserva de Infraestructuras M-50.
- Al Sur, con la calle Marqués de la Valdavia en este término municipal.

- Al Este, con la Avenida de Pablo Iglesias en el Polígono residencial de nuevo desarrollo de "Valdelasfuentes" y el municipio de San Sebastián de los Reyes.
- Al Oeste, con los terrenos, conocidos como Rincón del Grajo, terrenos ocupados actualmente por el vertedero de Inertes con calificación urbanística de Suelo No Urbanizable común y con los terrenos con calificación urbanística de Suelo Urbanizable No Programado No Sectorizado A-6 "Los Carriles".

2. Determinaciones de Planeamiento

2.1. Marco jurídico

La regulación urbanística aplicable al Plan Parcial Sector A-1 "Fuente Lucha" está contenida, en lo fundamental, en la siguiente normativa:

2.1.1. Marco Estatal: Derecho General

A. De aplicación directa:

- a) Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV).
- b) Preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (TR92) declarados vigentes por la disposición derogatoria de la LRSV.

B. De aplicación supletoria:

- a) La parte vigente del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TR76).

- b) El Real Decreto-Ley 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de desarrollo del Texto Refundido del régimen del suelo y ordenación urbana de 1976.

2.1.2 Marco Autonómico: Derecho autonómico:

- a) Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

2.2. Determinaciones específicas para el desarrollo del área

2.2.1. Determinaciones de Ordenación Detallada

Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio; por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana: sección 1ª, cap. V del título I y sección 3ª, cap III del título IV

Tal como señala el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial establecerá las siguientes determinaciones de ordenación detallada para todo el ámbito de actuación:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General o en los Programas de Actuación Urbanística o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de ejecución.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie

destinada a dichas reservas será, como mínimo , de 18 m. cuadrados por vivienda o cada 100 m² de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecer con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

- d) Fijación de reservas de terreno para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, si no hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 m² de edificación.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2.2.2. Determinaciones del PGOU de Alcobendas y del PAU-1, A-1 “Fuente Lucha”

El marco de planeamiento municipal en el que se inscribe el ámbito de actuación es el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 3 de Junio de 1999.

Los terrenos del Plan Parcial Sector-1 “Fuente Lucha” se han considerado idóneos desde el PGOU para ser transformada su naturaleza rústica en urbana y para destinarse a satisfacer las necesidades futuras de territorialización de las actividades urbanas de la ciudad.

En el suelo urbanizable el Plan General pretende conseguir los siguientes objetivos:

- Ordenado crecimiento de la ciudad, seleccionando las áreas más adecuadas en el marco del modelo de utilización del suelo elegido para el desarrollo urbano.
- Prever un tratamiento adecuado en las áreas urbanas residenciales encauzando suficientemente el prediseño de la futura ordenación en el Plan General a fin de garantizar su inserción en la estructura urbana existente.
- Suelos con amplitud territorial y baja concreción de su aprovechamiento, con el objetivo de obtener sistemas de gestión flexibles y fácilmente adaptables a las coyunturas a corto y medio plazo en que se mueven las actuaciones urbanísticas.
- Desarrollo equilibrado y flexible.
- Dotar a estos suelos de un sistema viario que se base a la vez en la malla existente y en la nueva red supramunicipal prevista.

En el ámbito del PP. Área-1 “Fuente Lucha”, se pretende conseguir los siguientes objetivos, recogidos en el PAU de dicho ámbito:

- Es una actuación condicionada por actuaciones infraestructurales supramunicipales (M-50) y colindante con el área de defensa nacional con la intención de rematar a largo plazo los crecimientos en el término municipal por el noroeste.
- Dotación de un sistema viario que se base en la malla existente y en la red supramunicipal, apoyándose en la carretera de El Goloso, completando los anillos de circunvalación de la zona oeste para conectar el norte del casco urbano con la zona industrial.
- Coordinación con el municipio vecino de San Sebastián de los Reyes en relación con el sistema viario y con los servicios urbanos básicos, estructura de espacios libres y tipologías edificatorias.

2.2.3. Determinaciones específicas para el desarrollo del Área

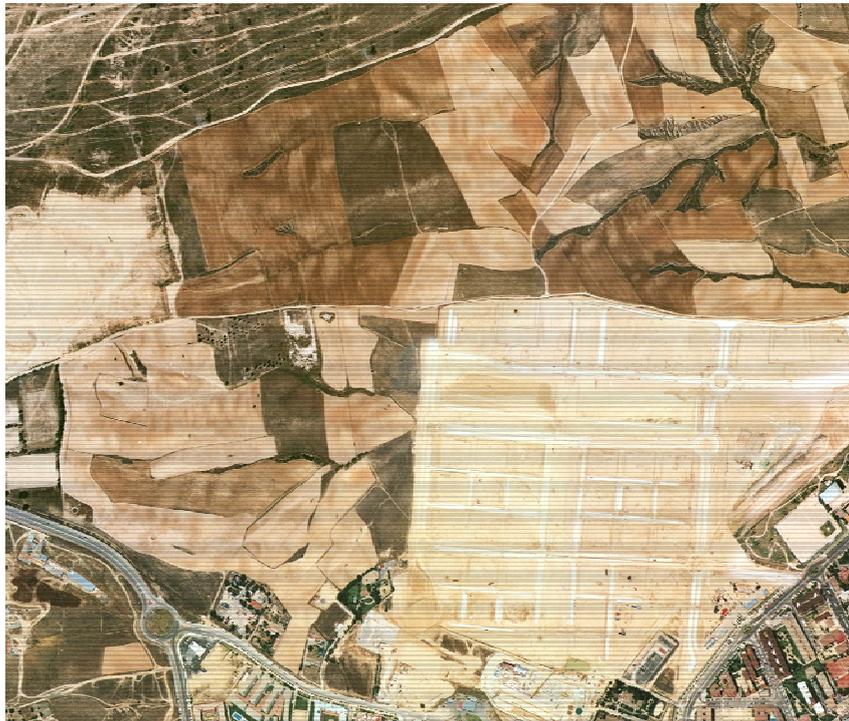
El Plan Parcial desarrolla los criterios y objetivos genéricamente contenidos en la ficha de características relativas al sector, y en consecuencia se atiende y cumple lo estipulado en las previsiones del PGOU y lo programado en el PAU.

Las condiciones genéricas para el desarrollo del área están fijadas por el PAU y están recogidas en la Ficha de Condiciones de Desarrollo que a continuación se presenta:

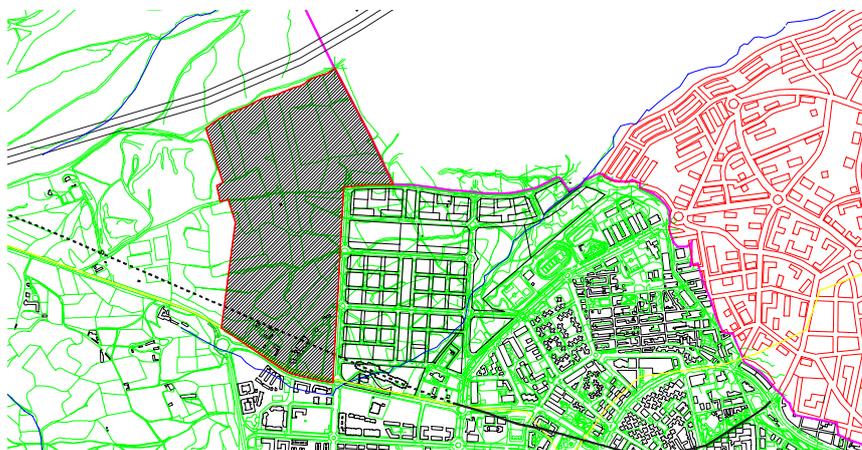
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA I

Nombre	FUENTE LUCHA		
Clase de Suelo	URBANIZABLE PROGRAMADO	Figura de Planeamiento	PLAN PARCIAL

FOTOGRAFÍA AÉREA



DELIMITACIÓN EN EL PLANO PARCELARIO DE ALCOBENDAS



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA I

Nombre	FUENTE LUCHA		
Clase de Suelo	URBANIZABLE PROGRAMADO	Figura de Planeamiento	PLAN PARCIAL

SUPERFICIE : 65 Ha.	S.G. ADSCRITOS: -----	S.G. INTERIORES: -----	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA (AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS)		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN		
ORDENACIÓN A LA QUE PERTENECE	PAU A-1 "FUENTE LUCHA"		
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO	PRIMER CUATRIENIO PGOU	AÑO	2001
EJECUCIÓN		AÑOS	2002 - 2006

OBJETIVOS:
<ul style="list-style-type: none"> - Consolidar el ensanche Noroeste de la ciudad de Alcobendas, posibilitando la construcción de un número significativo de VP de calidad en una localización estratégica del municipio. - Concebir un espacio de convivencia comunitaria, con un tejido residencial homogéneo, a través de una estructura urbana integrada y una importante presencia de espacios libres y zonas verdes.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD e (m2/m2)	0,55 m2/m2	Nº estimado. viviendas	4.000
APROVECHAMIENTO TIPO	0,8504		

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m2 construidos)					
RESIDENCIAL		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OTROS	TOTAL USOS LUCRATIVOS
V PROTECCIÓN 225.175 m2	V LIBRE 116.325 m2	16.000 m2	---	---	357.500 m2

OBSERVACIONES:
<ul style="list-style-type: none"> - Edificabilidad máxima de uso terciario y dotacional privado: 20% sobre el total - El 50% del suelo urbanizable sectorizado residencial deberá dedicarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en este sector, con una superficie de 44,5 Ha. - Se encomienda la gestión del 5% de las viviendas sometidas a régimen de protección pública al Instituto de la Vivienda de Madrid. - El desarrollo de las edificaciones colindantes al vertedero queda condicionado al previo cierre del mismo - No se podrán aprobar los Proyectos de Urbanización sin haber satisfecho las cantidades correspondientes en cuanto a saneamiento y depuración de acuerdo a lo establecido en el convenio suscrito por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II

Las reservas mínimas para dotaciones previstas por el Reglamento de Planeamiento para las viviendas fijadas (número estimado de viviendas previstas en el PAU: 4.000 viv.) son las siguientes:

DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

USO	RESERVA	TOTAL
Jardines	15 m ² suelo/viv	60.000 m ²
Áreas de Juego	6 m ² suelo/viv	24.000 m ²
Preescolar - guardería	2 m ² suelo/viv	8.000 m ²
Enseñanza Primaria	10 m ² suelo/viv	40.000 m ²
Enseñanza Secundaria	4 m ² suelo/viv	16.000 m ²
Equipamiento Deportivo	8 m ² suelo/viv	32.000 m ²
Equipamiento Comercial	4 m ² construido/viv	16.000 m ²
Equipamiento Social	6 m ² construido/viv	24.000 m ²

En la ordenación propuesta las reservas de suelo cumplen con las necesarias para las 4.000 viviendas estimadas, que el Plan Parcial establece.

3. Información Urbanística

3.1. El ámbito en la estructura urbana de la ciudad de Alcobendas

El sector A-1 de Suelo Urbanizable Programado "Fuente Lucha", está situado en el Municipio de Alcobendas, al Noreste del casco, en los límites del crecimiento urbano de la ciudad y junto al polígono residencial de Valdelasfuentes, tiene una superficie de 65 Ha., y son sus distintos límites:

- Su límite Norte lo constituyen los terrenos propiedad del Ministerio de Defensa, con calificación urbanística de Suelo No Urbanizable para Reserva de Infraestructuras del orbital metropolitano M-50.
- Es su límite Sur la calle Marqués de la Valdavia, que conecta el ámbito con el centro urbano y lo separa del polígono industrial.
- Limita al Este con el Municipio de San Sebastián de los Reyes y la Avenida de Pablo Iglesias en el desarrollo urbanístico de Valdelasfuentes.
- Limita al Oeste con los terrenos conocidos como Rincón del Grajo, donde se localiza un vertedero de inertes, y el Suelo Urbanizable No Programado No Sectorizado A-6

Localizado en el extremo noroeste del municipio debe formar parte de un sistema viario que se base en la malla existente y en la red supramunicipal prevista, y que apoyándose en la carretera de El Goloso, permita completar los anillos de circunvalación de la zona oeste para conectar el norte del casco urbano con la zona industrial.

El elemento interno estructurante del área lo constituye el camino de San Sebastián de los Reyes, que el Plan General ha previsto convertir en uno de los viarios estructurantes, en forma de anillo, del crecimiento urbano del municipio.

La vocación del desarrollo urbano del sector está configurada en torno a la creación y refuerzo de nuevas conexiones viarias que contribuyan a fortalecer los nexos con las distintas partes de la ciudad.

3.2. Descripción de los terrenos

- **Situación actual, topografía**

Los terrenos delimitados por el ámbito del Plan Parcial corresponden a una gran extensión sin urbanizar, cuya delimitación se corresponde con la establecida en el documento del Plan General de Alcobendas.

La superficie del ámbito recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, es de 65 Has., y comprende parte de los ámbitos conocidos como Fuente Lucha, del Olivar del Boticario y de Cerro Platero.

La topografía de estos terrenos configura una sucesión de vaguadas y cumbreras que llegan a implicar diferencias significativas entre los puntos más alejados, con pendientes que superan en algunos puntos el 10% convergentes en el valle del Arroyo de Valdelasfuentes que configura el área central. La pendiente en sentido este-oeste es más suave, aunque los taludes que configuran el límite con el sector de Valdelasfuentes, producto de los movimientos de tierras propios de la urbanización del sector llegan a superar los 5m. de altura, convirtiéndose en un condicionante decisivo de diseño para la conexión de ambos sectores.

El actual “camino de San Sebastián a El Pardo” divide el área en dos partes y sirve de conexión entre los distintos desarrollos previstos en el Oeste del municipio.

Los suelos de Fuente Lucha se caracterizan por su homogeneidad, están dedicados casi por completo a la explotación agrícola aunque en el área sur del ámbito se localizan algunas edificaciones y un depósito de agua, aprovechando la importante cota que se alcanza en este punto, destinado a riego que sirve a casi la totalidad del municipio de Alcobendas.

El sector tiene garantizados los accesos y la comunicación con el resto del municipio y el área metropolitana. Basta indicar la presencia de importantes avenidas que conectan directamente con el centro de Alcobendas: la calle Marqués de la Valdavia, Avda. de Pablo Iglesias y sus conexiones a través del polígono de Valdela Fuentes, la calle de Gloria Fuertes, la calle Francisco Largo Caballero, la calle de Carlos Muñoz Ruiz, la calle de Dolores Ibarruri y la calle de José del Hierro cuya prolongación enlaza con la Avenida Manuel de Falla.

La carretera M-616, que une la carretera M-607 con la N-1 (Madrid-Burgos), es la vía metropolitana más cercana al ámbito. Proporciona acceso al ámbito desde la glorieta existente en el extremo suroccidental de la actuación y permite enlazar de forma rápida con la red principal de la Región a través de las vías anteriormente citadas (N-1 y M-607).

El ámbito es atravesado en su parte meridional y con una dirección aproximada NW-SE por la línea subterránea ferroviaria de cercanías (C-1) Alcalá de Henares-Alcobendas/S. Sebastián de los Reyes.

La estación de Valdela Fuentes se localiza a escasos metros del ámbito, siendo por tanto la que dará servicio a la actuación propuesta.

- **Aprovechamientos agrícolas, forestales y ganaderos**

Los suelos de Fuente Lucha están dedicados casi por completo a la explotación agrícola, labores de secano, aunque, dentro del ámbito y en la zona Sur (parcela propiedad municipal nº 00282 000A según catastro) ,se localiza un depósito de agua para riego que sirve a casi la totalidad del municipio.

La relación catastral tan sólo registra una parcela destinada a huerta de regadío correspondiente a la número 00082 000A.

Para localizar las superficies correspondientes a cada parcela, se han reproducido las hojas de catastro y que recogen los aprovechamientos de cada una de ellas así como las superficies de las mismas.

- **Suelo ocupado por edificación**

El desarrollo urbanístico de los suelos es escaso. Las edificaciones más destacadas se sitúan al sur, en la parte más elevada del ámbito.

Entre las edificaciones existentes destaca, en la parcela nº 282 según catastro, un depósito de agua de riego que sirve a gran parte del municipio de Alcobendas.

Se localizan edificaciones en las siguientes parcelas:

- Parcela nº 52 : subparcela 000B : caseta
subparcela 000C : nave
- Parcela nº 79 : subparcela 000E : casa,
- Parcela nº 80 : subparcela 000B : casa,
- Parcela nº 82: edificación
- Parcela nº 84 : subparcela 000B : casa
subparcela 000D: casa

- **Estructura parcelaria y propiedad**

En el momento en que se redactó el Plan Parcial la estructura parcelaria era la siguiente:

Se caracteriza por la existencia de numerosas parcelas. Se contabilizan 52 parcelas, 50 de ellas pertenecientes a polígono número 004 y 2 a polígono 11 según catastro.

Se relacionan a continuación los titulares de derechos de propiedad afectados por el Plan Parcial A-1 "Fuente Lucha". Se ha realizado exclusivamente una recopilación de la información catastral, expresándose la identidad de los titulares, la superficie total de la parcela de su propiedad según el catastro de 1995 y la superficie de ésta realmente incluida en el Sector.

Ésta superficie que se indica como afectada debe tomarse como una primera referencia en espera de la relación exhaustiva y pormenorizada de bienes y

derechos definitiva que resulte del consiguiente Proyecto de Expropiación del Sector "Fuente Lucha".

A título informativo, y en cumplimiento del artículo 59 del Reglamento de Planeamiento se incluye entre la documentación gráfica de este Plan Parcial, Plano Catastral actual del ámbito de estudio, si bien la titularidad del suelo a la hora de desarrollar el mismo será pública, en cumplimiento de las determinaciones del P.A.U.

La siguiente tabla recoge el estado de las propiedades en el área, completando el Plano nº 6, Estructura de la Propiedad.

Polígono	Parcela		Calificación	Superficie total de la parcela			Superf. afectada m2	Titular catastral	Régimen de explotación
	Num	Sub		Ha	Aa	Ca			
004	00030	0000	Labor seco	1	60	41	16.041	BAENA ORIA ANGEL	PR
004	00031	0000	Labor seco	1	47	29	14.729	OLIVARES PADÍN FRANCISCA	PR
004	00032	0000	Labor seco	1	85	47	18.547	ALONSO GARCÍA FRANCISCA	PR
004	00033	0000	Labor seco	4	76	56	47.656	SANZ BRONCHALO CARLOS	PR
004	00034	0000	Labor seco	3	21	58	32.158	AGUADO OLIVARES ANTONIA	PR
004	00035	0000	Labor seco	3	54	74	35.474	OLIVARES PADÍN FRANCISCA	PR
004	00036	0000	Labor seco	2	92	38	29.238	PROMOCIONES KEOPS,SA	PR
004	00037	0000	Labor seco	2	26	68	22.668	PROMOCIONES KEOPS,SA	PR
004	00038	0000	Labor seco	1	28	9	12.809	LÓPEZ AGUADO ANTONIO	PR
004	00039	0000	Labor seco	1	49	25	14.925	LÓPEZ AGUADO JULIÁN, HROS. DE	PR
004	00040	0000	Labor seco	1	7	68	10.768	SÁNCHEZ PÉREZ LEÓN Y Hnos.	PR
004	00041	0000	Labor seco	0	72	89	7.289	SÁNCHEZ PÉREZ LEÓN Y Hnos.	PR
004	00042	0000	Labor seco	0	10	35	1.035	BANUS MASDEU JUAN Y 1	PR
004	00043	000A	Labor seco	0	14	28	1.636	ONTIVEROS LUIS	PR
004	00043	000B	Camino	0	2	8		ONTIVEROS LUIS	PR
004	00045	0000	Labor seco	0	20	96	2.096	SERRANO ALBERCA JOSÉ MANUEL Y 4 Hnos.	PR

Polígono	Parcela		Calificación	Superficie total de la parcela			Superf. afectada m2	Titular catastral	Régimen de explotación
	Num	Sub		Ha	Aa	Ca			
004	00046	000A	Labor secano	0	7	13	14.042	BANUS MASDEU JUAN Y 1	PR
004	00046	000B	Camino	0	7	75		BANUS MASDEU JUAN Y 1	PR
004	00046	000C	Labor secano	1	25	54		BANUS MASDEU JUAN Y 1	PR
004	00048	0000	Labor secano	0	40	27	4.027	LÓPEZ AGUADO JULIAN, HROS. DE	PR
004	00049	0000	Labor secano	0	94	28	9.428	AGUADO MÉNDEZ LUCÍA	PR
004	00050	000A	Labor secano	1	19	11	11.911	MENLOGIC A SA	PR
004	00051	0000	Labor secano	2	84	28	28.428	AGUADO MÉNDEZ LUCIA	PR
004	00052	000A	Labor secano	1	61	4	16.478	PARAMO RODRÍGUEZ ROSARIO	PR
004	00052	000B	Caseta	0	0	52		PARAMO RODRÍGUEZ ROSARIO	PR
004	00052	000C	Nave	0	3	22		PARAMO RODRÍGUEZ ROSARIO	PR
004	00053	0000	Labor secano	0	95	30	9.530	LARA DE CASTRO CONCEPCIÓN	PR
004	00054	0000	Labor secano	0	47	74	4.774	VALDEMORO ALONSO PAZ Y OTROS	PR
004	00055	0000	Labor secano	4	81	52	18.470	BANUS MASDEU JUAN	PR
004	00056	0000	Labor secano	1	22	59	8.388	BANUS MASDEU JUAN Y 1	PR

Polígono	Parcela		Calificación	Superficie total de la parcela			Superf. afectada m2	Titular catastral	Régimen de explotación
	Num	Sub		Ha	Aa	Ca			
004	00057	0000	Labor secano	0	34	9	3.409	BAENA AGUADO PAULINO	PR
004	00058	0000	Labor secano	0	61	69	6.169	LÓPEZ CASADO FAUSTINO HROS DE	PR
004	00071	0000	Labor secano	2	80	1	16.238	DOMINGO SORIANO MARIA Y V	PR
004	00072	0000	Labor secano	3	69	33	21.650	BAENA PERDIGUER O JOSE MANUEL	PR
004	00073	0000	Labor secano	2	1	31	20.131	PROMOCIONES KEOPS SA	PR
004	00074	0000	Labor secano	3	1	44	30.144	SERRANO ALBERCA JOSE MANUEL Y 4 HNOS	PR
004	00075	0000	Labor secano	0	64	12	6.412	SÁNCHEZ PÉREZ BRUNA CONCEPCIÓN	PR
004	00076	0000	Labor secano	0	20	87	2.087	DOMINGO SORIANO MARÍA Y V	PR
004	00079	000A	Labor secano	0	78	61	8.705	JAGUETE BOTO EMILIO	PR
004	00079	000B	Diseminado	0	1	84		JAGUETE BOTO EMILIO	PR
004	00079	000C	Diseminado	0	0	73		JAGUETE BOTO EMILIO	PR
004	00079	000D	Diseminado	0	2	73		JAGUETE BOTO EMILIO	PR
004	00079	000E	Casa	0	0	90		JAGUETE BOTO EMILIO	PR
004	00079	000F	Diseminado	0	0	86		JAGUETE BOTO EMILIO	PR
004	00079	000G	Improductivo	0	1	38		JAGUETE BOTO EMILIO	PR

Polígono	Parcela		Calificación	Superficie total de la parcela			Superficie afectada	Titular catastral	Régimen de explotación
	Num	Sub		Ha	Aa	Ca			
004	00080	000A	Labor secoano	0	17	82	5.082	BARRIO MUÑOZ MARIANO Y HNOS.	PR
004	00080	000B	Casa	0	5	23		BARRIO MUÑOZ MARIANO Y HNOS.	PR
004	00080	000C	Camino	0	4	21		BARRIO MUÑOZ MARIANO Y HNOS.	PR
004	00080	000D	Improductivo	0	23	56		BARRIO MUÑOZ MARIANO Y HNOS.	PR
004	00081	0000	Labor secoano	0	43	70	4.370	SERRANO ALBERCA JOSÉ MANUEL Y 4 HNOS.	PR
004	00082	000A	Huerta regadío	0	30	0	3.621	ALONSO GARCÍA FRANCISCA	PR
004	00082	000B	Improductivo	0	4	87		ALONSO GARCÍA FRANCISCA	PR
004	00082	000C	Improductivo	0	0	43		ALONSO GARCÍA FRANCISCA	PR
004	00082	000D	Diseminado	0	0	48		ALONSO GARCÍA FRANCISCA	PR
004	00082	000E	Improductivo	0	0	43		ALONSO GARCÍA FRANCISCA	PR

Polígono	Parcela		Calificación	Superficie total de la parcela			Superf. afectada	Titular catastral	Régimen de explotación
	Num	Sub		Ha	Aa	Ca			
004	00083	0000	Labor secano	0	32	4	3.204	VICEDO SALVADOR	PR
004	00084	000A	Labor secano	1	48	67	29.933	MENDEZ MUÑOZ CARLOS FRANCISCO	PR
004	00084	000B	Casa	0	3	38		MENDEZ MUÑOZ CARLOS FRANCISCO	PR
004	00084	000C	Camino	0	11	87		MENDEZ MUÑOZ CARLOS FRANCISCO	PR
004	00084	000D	Casa	0	1	82		MENDEZ MUÑOZ CARLOS FRANCISCO	PR
004	00084	000E	Camino	0	9	66		MENDEZ MUÑOZ CARLOS FRANCISCO	PR
004	00084	000F	Labor secano	0	23	84		MENDEZ MUÑOZ CARLOS FRANCISCO	PR
004	00084	000G	Labor secano	1	0	9		MENDEZ MUÑOZ CARLOS FRANCISCO	PR
004	00085	0000	Labor secano	0	86	36		8.636	SERRANO ALBERCA JOSÉ MANUEL Y 4 Hnos.
004	00086	0000	Labor secano	1	30	95	13.095	MENLOGIC A SA	PR
004	00087	0000	Labor secano	1	0	9	9.981	BAENA AGUADO PAULINO	PR
004	00090	0000	Labor secano	0	61	39	6.139	URGOITI SORIANO NICOLAS	PR
004	00091	0000	Labor secano	0	12	79	640	AGUADO DÍAZ BALBINO Y ELENA	PR

Polígono	Parcela		Calificación	Superficie total de la parcela			Superf. afectada	Titular catastral	Régimen de explotación	
	Num	Sub		Ha	Aa	Ca				
004	00115	0000	Labor secano	0	3	68	368	AGUADO JIMÉNEZ BALBINO HROS. DE	PR	
004	00116	0000	Labor secano	0	8	24	824	SERRANO ALBERCA JOSÉ MANUEL Y 4 HNOS.	PR	
004	00281	0000	Labor secano	0	13	76	639	AGUADO DÍAZ BALBINO Y ELENA	PR	
004	00282	000A	Depósito	0	17	98	3.774	MUNICIPIO	PR	
004	00282	000B	Improductivo	0	19	75		MUNICIPIO	PR	
004	288						17.960	RAFAELA GÓMEZ BERGANZA		
004	289						19.272	HNOS. RAMOS BANÚS		
11	57						2.334			
11	59						370			
	Arroyos/ Caminos						12.025			
SUPERFICIE TOTAL				73,47 Ha			65 Ha			

- **Protección arqueológica y paleontológica**

No existe ninguna protección especial en la zona y ninguna característica que la justifique.

3.3. Infraestructuras existentes

Se incluyen en este apartado la descripción y análisis de las redes de comunicación e infraestructuras existentes en el ámbito de ordenación y sus afecciones

3.3.1. Red viaria y ferroviaria.

Red viaria local.

El ámbito del Plan Parcial queda delimitado en la actualidad por las siguientes vías locales:

- C/ del Marqués de La Valdavia, que constituye el límite Sur del ámbito.
- Avenida de Pablo Iglesias, localizada en el desarrollo urbanístico de Valdelasfuentes, constituye el límite Este de éste y deberá tener continuidad en la ordenación propuesta en el ámbito del Plan Parcial
- C/ de Francisco Largo Caballero, calle existente en Valdelasfuentes y que deberá tener continuidad en la ordenación que se proponga en el desarrollo del presente Plan Parcial.

Red viaria metropolitana

La carretera M-616, que une la carretera M-607 con la N-1 (Madrid-Burgos), es la vía metropolitana más cercana al Plan Parcial. Proporciona acceso al ámbito desde la glorieta existente al SW de la actuación y permite enlazar de forma rápida con la red principal de la Región a través de las vías anteriormente citadas (N-1 y M-607).

Red ferroviaria

El ámbito del Plan Parcial es atravesado en su parte meridional y con una dirección aproximada NW-SE por la línea subterránea ferroviaria de cercanías (C-1) Alcalá de Henares-Alcobendas/S. Sebastián de los Reyes.

La estación de Valdela Fuentes se localiza a escasos metros del ámbito, siendo por tanto la que dará servicio a la actuación propuesta.

El túnel de la línea C-1 de Cercanías, dispone de una salida de emergencia, concretamente en el P.P;K.K. 4+508. En la ordenación pormenorizada del Plan Parcial se respetan los terrenos adscritos a la salida y las conexiones existentes con el viario, de manera que se faciliten al máximo las labores de los vehículos de emergencia que eventualmente pudieran necesitarlo.

3.3.2. Transporte público

Según la información proporcionada por el Consorcio de Transportes de Madrid (febrero 2001), las líneas que ofrecen servicios al municipio de Alcobendas son:

- Líneas de Autobuses Urbanas. Sus recorridos atraviesan Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, corresponden a las líneas: L1, L2, L4, L5, L6 y L7.

De estas, las líneas L2, L5 y L6 son las que prestan su servicio en las cercanías del ámbito de actuación.

- Líneas de Autobuses Alcobendas - Madrid. Corresponden a las líneas 151,153,153B,155,155B,157,157C y 159.

Siendo las líneas 157 y 157C las que comunican directamente el ámbito del Plan Parcial con Madrid. Las líneas 153 y 153B también prestan servicio en las cercanías de Fuente Lucha.

- Línea de Autobús Madrid- Alcobendas- San Sebastián de los Reyes. Con origen en Plaza de Castilla (Madrid) y destino en San Sebastián de los Reyes; corresponde a la línea N15.

Presenta parada en las cercanías de Valdela Fuentes.

- Otras Líneas. El resto de líneas, con orígenes en Madrid, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, tienen diversos destinos. Estos son:
- Madrid (Plaza de Castilla) - Urbanización Fuente el Fresno (161).
- S.S. de los Reyes - Urbanización Valdelagua (166).
- Madrid (Pza. de Castilla) - Ciudad Sto. Domingo (171).
- Alcobendas- Algete (180).
- Madrid (Canillejas)- Alcobendas- Universidad Autónoma- Tres Cantos (827).
- S.S. de los Reyes - Alcobendas - Universidad Autónoma (827 A).
- Madrid (Campo de las Naciones) - Alcobendas - Universidad Autónoma (828).

Las líneas 827, 827A y 828 realizan parte de su recorrido por la C/ Marqués de La Valdavia, que constituye el límite Sur del Plan Parcial.

Como se ha mencionado en el apartado anterior, la línea ferroviaria de cercanía C-1(Alcalá de Henares- Alcobendas/S. Sebastián de los Reyes) transcurre por la zona sur y atraviesa de forma subterránea el ámbito de actuación, existiendo una estación a pocos metros de él.

Por tanto, se puede concluir, que se encuentra garantizado el transporte público hasta el ámbito de actuación.

El Plano número 5.1 recoge los principales trayectos de las líneas de autobuses que prestan servicio en su entorno, diferenciando los recorridos correspondientes a las líneas urbanas y interurbanas, con referencia a su destino, además de la línea de ferrocarril de cercanías C-1 con las estaciones más próximas.

3.3.3. Red de Servicios Públicos

a) Red de Abastecimiento de agua

En el entorno del ámbito existen dos conducciones importantes de agua potable pertenecientes al Canal de Isabel II.

En el interior del ámbito del Plan Parcial, en el denominado Cerro Platero existe un depósito de propiedad municipal. Desde el depósito se abastece parte de la red de riego de Alcobendas.

El Programa de Actuación Urbanística prevé, según las consultas realizadas con el Canal de Isabel II, que la conexión para abastecimiento de la red interior de abastecimiento de agua potable se realizará a partir de la conducción de diámetro Ø 1250 mm, que discurre paralela al límite Meridional de la actuación, a lo largo de la C/ Marqués de La Valdavia y de la carretera M-616.

b) Red de Saneamiento

El Programa de Actuación Urbanística del que es desarrollo este Plan Parcial establece una red de saneamiento unitaria. No obstante, la red se proyectará con sistema separativo incluyendo en la red de saneamiento los caudales de aguas negras procedentes de las distintas zonas previstas y en la red de drenaje los caudales procedentes del drenaje superficial. La red conectará con la red de saneamiento existente del área residencial colindante de Valdela Fuentes en dos puntos de correspondientes a una tubería de diámetro Ø 1500, localizada en la mitad este de la vía borde de dicho desarrollo, y otro de menor importancia, de diámetro Ø 500, situado en el extremo suroriental del ámbito de desarrollo.

La ejecución de un tramo de colector perteneciente a la red de saneamiento proyectado en el exterior del ámbito de Fuente Lucha (esquina suroccidental del área de actuación) se recoge como acción vinculada en el Programa de Actuación Urbanística.

c) Red de Energía Eléctrica

La compañía eléctrica con infraestructura en la zona es Iberdrola. El Programa de Actuación Urbanística recoge como acción vinculada para garantizar el suministro de energía eléctrica el establecimiento de una reserva de suelo destinada a acoger una subestación transformadora. Esta subestación será alimentada por la línea aérea de 220 kv existente que discurre sensiblemente paralela al límite Norte de la actuación. Desde dicha subestación se distribuirán los circuitos necesarios para satisfacer la demanda necesaria.

Otras de las acciones vinculadas que establece el Programa necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo es el soterramiento de la línea de doble circuito

de 20Kv existente que atraviesa el ámbito con dirección aproximada Sureste-Noroeste.

d) Red de Telecomunicaciones

Existe canalización telefónica propiedad del Ayuntamiento de Alcobendas en el desarrollo urbanístico de Valdelasfuentes; en él han participado tanto Telefónica de España como Madritel.

Además existe canalización de Telefónica de España al sur del ámbito y que discurre por la calle Marqués de La Valdavia.

La conexión principal se realizará desde la red existente al sur del ámbito, conectándola red interior con la ejecutada en Valdelasfuentes, según prevé el Programa de Actuación.

e) Red de gas

Según las consultas realizadas a la compañía suministradora la conexión deberá realizarse desde las canalizaciones que discurren al Sur de la actuación, por la calle Marqués de La Valdavia y por la Avenida de Valdelaparra.

f) Red de Riego

La red que se proyecte deberá partir del depósito situado en el Cerro Platero en el interior del ámbito de actuación, propiedad del Ayuntamiento de Alcobendas.

3.4. Afecciones

Son las derivadas de la legislación vigente en función de las redes de infraestructuras existentes.

La única infraestructura existente que afecta a el ámbito de ordenación es la línea de 220 Kv localizada en el borde Norte del ámbito, en la ordenación propuesta se han tenido en cuenta las afecciones y servidumbres obligadas por la legislación sectorial.

4. Criterios de Ordenación

4.1. Criterios Básicos de Ordenación

La operación de desarrollo urbano del Plan Parcial A-1 “Fuente Lucha” que se plantea en el presente documento pretende formar parte de la estructura general del término municipal de Alcobendas desarrollado desde su Plan General, y sus objetivos fundamentales se resumen en:

- a) Satisfacer las demandas de desarrollo de la ciudad y consolidar las características urbanísticas de Alcobendas como ciudad mixta en la que conviven zonas de actividad económica y zonas residenciales de calidad.
- b) Apoyo en la reestructuración y creación de un nuevo sistema viario que asegure la relación interzonal y la accesibilidad a las distintas partes del área urbana del municipio, que de respuesta al constante proceso de dispersión de la población y permita dar continuidad a la estructura urbana.
- c) Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, concibiendo el ámbito del Plan como espacio de convivencia comunitaria, especialmente a través de una estructura urbana más integrada y una importante presencia de los espacios libres y zonas verdes.
- d) Compatibilizar la calidad ambiental de los nuevos desarrollos y usos con la conservación de los numerosos valores ambientales del término.

4.2. Objetivos de la Ordenación propuesta

Se plantean unos objetivos de ordenación básicos, que son fruto de la reflexión previa, el análisis y posterior diagnóstico de la realidad del Plan Parcial A-1 Fuente Lucha:

a) Creación de un tejido residencial homogéneo, que se integre con el resto de la ciudad y muy especialmente con el vecino Sector “Valdelasfuentes”, definiendo:

- Una estructura viaria clara y sencilla, en continuación con la trama que estructura el borde norte de Alcobendas, dando continuidad a las tres vías principales que conectan Alcobendas con Valdelasfuentes en sentido este-oeste.

Resolver la estructuración viaria del área noroeste del municipio, donde se localiza el Plan, en sintonía con los criterios planteados desde el documento del PGOU, y teniendo en cuenta la futura red viaria, dando respuesta a la creciente demanda de urbanización pero garantizando la conservación de los valores específicos y singulares de este espacio, permitiendo una fácil conexión entre trazados peatonales y rodados y mejorando la accesibilidad del área y los recorridos a través de los espacios libres.

Se desarrolla el viario de ronda definido como estructurante en PGOU y que constituye uno de los principales elementos que caracterizarán el entorno, funcionando como principal conexión con Valdelasfuentes, con un carácter eminentemente urbano.

En dirección Norte-Sur, se apuesta por dos grandes elementos lineales: el bulevar central con un marcado carácter de paseo con árboles de gran porte y el bulevar que se prolonga junto con el viario de borde del Polígono de “Valdelasfuentes”, que permite resolver las importantes diferencias de cota del terreno, y donde se localiza un eje de actividad urbana, sobre un gran espacio libre público.

El viario interior de acceso a la edificación se diseña con la intención de convertirse en un viario de coexistencia, desplazando el tráfico hacia los viarios más perimetrales.

El sistema jerarquizado de calles garantiza la accesibilidad uniforme del tejido urbano y la continuidad de itinerarios de modo que se recupera el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

Se establece la reserva de suelo para la conexión del ramal de enlace de la M-50 (hoy M-61), con el sector a través de la glorieta que se encuentra en la intersección del vial situado al Oeste con traza norte-sur con el vial de traza Este-Oeste que forma la prolongación de la actual C/ Gloria Fuertes de Valdelasfuentes

- Este esquema viario se complementa con una ordenación de manzanas de 96 m. x 64 m de alineación obligatoria, con objeto de recuperar la calle como espacio público de convivencia.

b) Recuperar para la ciudad importantes zonas verdes como parques urbanos:

- Dentro del ámbito, se ha localizado una zona verde de 67.171 m², como espacio de importante valor paisajístico ocupando el Cerro Platero, espacio de esparcimiento y ocio colectivo que “recupera” la colina para el municipio en forma de zonas verdes y parques públicos en el que se integran dotaciones escolares y deportivas.
- Generación de un parque lineal paralelo a la Avenida de Pablo Iglesias, límite con el polígono de Valdelasfuentes, de 23.912 m², con una sección de 60m, donde se integran equipamientos sociales y comercio.
- Bulevar central que asegure la continuidad de los espacios libres públicos en el sector, comunicando la zona residencial con las zonas verdes de los extremos norte y sur, que garantice las circulaciones peatonales y no motorizadas entre el sector y el centro urbano del municipio, en especial con la estación de Cercanías de RENFE de Valdelasfuentes.

- Reserva de una amplia franja de espacio libre público de reserva de infraestructuras (24.383 m²) en la linde norte del Sector, que funcione como colchón ante el posible desarrollo de la M-50.

c) Localizar adecuadamente las dotaciones y elementos comunes:

- Situando seis parcelas de equipamiento en tres franjas paralelas, integradas en las zonas residenciales.
- Reservando de una gran superficie de equipamiento al noreste, en el límite con San Sebastián de los Reyes
- Creando una banda de equipamiento en el límite oeste del Sector que sirva, en primera instancia, como colchón frente al vertedero de inerte actualmente sellado, y que posteriormente se integre en la zona verde que se ha previsto desarrollar en esos terrenos.
- Proponiendo una serie de pequeños equipamientos de uso social integrados en el eje norte-sur de la Avenida Pablo Iglesias.
- Localización del comercio de forma estratégica, para potenciar la vida urbana, y como elemento de recuperación de la calle como ámbito de esparcimiento colectivo.

d) Dedicación del 50% del Suelo Urbanizable a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, con una superficie de 44,5 Ha:

Como se recoge en las determinaciones de la ficha del Plan General, dentro del epígrafe de Observaciones, la ordenación propuesta ha dedicado un porcentaje mayor del 50% previsto del Suelo Urbanizable a viviendas sometidas a algún Régimen de Protección Pública: de las 4.000 viviendas estimadas, 2.902 (72,55%), se han destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

El diseño urbano del sector se ha realizado con la intención de crear un tejido residencial homogéneo, donde se integren tanto viviendas de protección como viviendas libres, evitando de esta forma la creación de áreas de exclusión social dentro de la ciudad de Alcobendas. Por esta causa, viviendas libres y de protección se han dispuesto en manzanas de similares características, con una pequeña variación en el fondo edificable, y se han distribuido equilibradamente a lo largo del bulevar central.

Las Reservas de Suelo previstas en el Reglamento de Planeamiento para estas 2.902 (72,55% de las previstas), y el porcentaje de suelo destinado a red viaria, proporcional al número de viviendas, es de 46,8 Ha, siendo esta la superficie de suelo definitiva destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección, superando así en más de una hectárea la reserva de suelo mínima prevista en el Plan General. Este suelo destinado a vivienda de protección previsto en el Plan General, se ha considerado suelo bruto.

La superficie de Suelo Neto destinado a Uso Residencial de Vivienda de Protección es de 86.978 m², el 66% del Suelo destinado a Uso Residencial.

5. Descripción de la Ordenación Propuesta

5.1. Estructura general

El Plan Parcial ha previsto una estructura urbana basada en la implantación de bloques lineales con formación de manzanas cerradas con alineación a vial.

Estas manzanas se estructuran en torno a un bulevar, con dirección Norte-Sur, que sirve para conectar áreas residenciales y dotacionales, y en torno a un eje con directriz Este-Oeste, que conecta, mediante un sistema de espacios verdes y de equipamientos públicos el polígono de Valdela Fuentes y los futuros desarrollos previstos del municipio de Alcobendas.

En estos ejes se localizan tanto los equipamientos comerciales, como los dotacionales de la ordenación, de forma que no sólo incidan, sino potencien la vida urbana.

Las manzanas residenciales se organizan en torno a amplias calles de coexistencia, con áreas arboladas, desde las que se accederán a los distintos aparcamientos subterráneos.

La edificación residencial se distancia del límite norte, creándose un colchón verde entre ésta y el desarrollo previsto del orbital metropolitano M-50. Este desplazamiento hacia el interior respecto al límite del ámbito facilita el desarrollo de la red de saneamiento, y su conexión con los colectores generales existentes.

5.2. Equipamientos públicos

El Plan Parcial destina, en cumplimiento de las determinaciones del P.A.U., del Reglamento de Planeamiento, y de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, distintas parcelas a los diferentes equipamientos superando ligeramente las determinaciones mínimas exigidas.

Las parcelas de uso dotacional se han localizado con el criterio de dar una cobertura homogénea y espacialmente cualificada, a la implantación residencial prevista.

Las parcelas dotacionales podrán destinarse a cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el Plan General vigente, es decir equipamiento religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, asistencial, deportivo, geriátrico, ocio y espectáculo, servicios infraestructurales y servicio urbanos, de forma que cualquiera de ellas pueda destinarse al uso dotacional demandado en cada momento.

Existe suelo dotacional suficiente para albergar al menos 64.000 m² para usos docentes, o 32.000 m² para usos deportivos como fijaba el Reglamento de Planeamiento.

Se ha localizado una parcela de gran tamaño, situándola en contacto con los ejes estructurantes, lo que posibilita la aparición de un gran equipamiento que de servicio al conjunto del municipio. Por otro lado se ha optado por la localización uniforme de pequeñas parcelas dotacionales; pequeñas piezas integradas en el parque lineal Norte-Sur paralelo a la Avenida de Pablo Iglesias, de una escala mas próxima al residente.

Se han reservado tres parcelas dotacionales de servicios infraestructurales, una en el extremo nororiental del ámbito, otra coincidente con el actual depósito de agua de riego, al sur, sobre el Cerro Platero, y la tercera al sureste para la ubicación de la central de recogida y tratamiento de los residuos sólidos orgánicos.

5.3. Zonas verdes y espacios libres públicos

Los espacios libres de uso y dominio público calificados por el Plan Parcial pueden establecerse en tres categorías:

- a) En el área próxima a la M-50, se localizan una banda de 24.383 m² de espacios libres de Protección de Infraestructuras, cuyo fin es distanciar y

proteger la edificación residencial de la infraestructura viaria metropolitana.

- b) En el área de mejores características naturales y de topografía más singular del ámbito, Cerro Platero, se han localizado una parte importante de las reservas de zonas verdes propias del Plan Parcial que ascienden a 67.171 m².
- c) Paralelo a la Avenida de Pablo Iglesias, limite con el polígono de valdelasfuentes, se han localizado áreas ajardinadas de 23.912 m², y en el bulevar central parques de 9.546 m², creando una red de espacios peatonales que integran entre sí las áreas residenciales y equipamientos del Plan y el desarrollo residencial contiguo de Valdelasfuentes.

5.4. Cuadro de características del Plan Parcial

		Nº PARCELA	SUP. Suelo m2	TOTAL Suelo m2	
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	Parque Local <u>PL</u>	54	67.171	76.717	
		16	4.513		
		27	2.816		
		32	2.217		
	Áreas Ajardinadas AM	19	10.498	29.932	
		29	4.040		
		36	3.553		
		37	1.505		
		38	1.505		
		39	1.505		
		40	1.505		
		50	2.821		
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	Religioso Cultural Docente Administrativo Sanitario Asistencial Geriátrico Ocio y espectáculos Deportivo Servicios infraestructurales Servicios urbanos.	6	6.602	130.920
			7	22.088	
13			19.852		
20			22.055		
25			1.500		
26			11.515		
28			13.557		
35			1.500		
51			4.500		
52			13.929		
53			13.822		
DOTACIONAL	Servicios infraestructurales	4	4.050	7.580	
		55	1.800		
		58	1.730		

A continuación se recoge el resumen de los usos, ordenanza aplicable y aprovechamientos de la propuesta para la ordenación del sector:

Superficie bruta del sector	650.000 m2
Superficie neta del sector	650.000 m2
SSGG interiores	0
SSGG exteriores adscritos	0
Coef. de edificabilidad	0,55 m2/m2
Superficie edificable total	357.500 m2 m2
Edificabilidad Residencial protegido	225.175 m2
Edificabilidad Residencial libre	116.325 m2
Edificabilidad Comercial	16.000 m2
Numero de viviendas libres	1.098 viv
Numero de viviendas protegida	2.902 viv
Numero de viviendas total estimado	4.000 viv
Aprovechamiento lucrativo	
homogeneizado total	552.788 m2
Aprovechamiento tipo	
referido al uso característico	0,85044

USOS – EDIFICABILIDADES PLAN PARCIAL FUENTE LUCHA

Parc	Uso Característico	Código	Ordenanza	Nº Viviendas estimado	Régimen de protección	Altura Máxima (plantas)	Superf. Suelo (m2)	Superficie edificable máxima (m2)	
								Uso cualif. Caract (m2)	Uso cualif. No Caract (m2)
1	Protección de Infraestructuras	PI					6.777		
2	Reserva para Infraestructuras	RI					1.685		
3	Protección de Infraestructuras	PI					17.606		
4	Dotacional público Servicios Infraestructurales	SI	D				4.050		
5	Reserva para Infraestructuras	RI					2.422		
6	Dotacional Público	DOT	D				6.602		
7	Dotacional Público	DOT	D				22.088		
8	RESIDENCIAL	R-2º	R-2º	84 28	V.P. V.L.	5	9.147	6.000 2.000	
12	Reserva para Infraestructuras	RI					3.417		
13	Dotacional Público	DOT	D				19.852		
14	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	254	V.P.	5	6.140	17.425	
15	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	238	V.P.	5	6.140	16.375	1.050
16	Parque local ZONA VERDE	PL					4.513		
17	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	238	V.P.	5	6.140	16.375	1.050
18	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	254	V.P.	5	6.140	17.425	
19	Area ajardinada ZONA VERDE	JAR					10.498		

Parc	Uso Característico	Código	Ordenanza	Nº Viviendas estimado	Régimen de protección	Altura Máxima (plantas)	Superf. Suelo (m2)	Superficie edificable máxima (m2)	
								Uso cualif. Caract (m2)	Uso cualif. No Caract (m2)
20	Dotacional Público	DOT	D				22.055		
21	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	158	V.P.	5	6.140	17.425	
22	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	148	V.P.	5	6.140	16.375	1.050
23	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	148	V.P.	5	6.140	16.375	1.050
24	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	158	V.P.	5	6.140	17.425	
25	Dotacional Público	DOT	D				1.500		
26	Dotacional Público	DOT	D				11.515		
27	Parque Local ZONA VERDE	PL					2.816		
28	Dotacional Público	DOT	D				13.557		
29	Area ajardinada ZONA VERDE	JAR					4.040		
30	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	158	V.L.	5	6.140	17.425	
31	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	152	V.L.	5	6.140	16.150	1.275
32	Parque Local ZONA VERDE	PL					2.217		
33	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	152	V.L.	5	6.140	16.150	1.275
34	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	238	V.P.	5	6.140	16.375	1.050
35	Dotacional Público	DOT	D				1.500		
36	Area ajardinada ZONA VERDE	JAR					3.553		
37	Area ajardinada ZONA VERDE	JAR					1.505		
38	Area ajardinada ZONA VERDE	JAR					1.505		
39	Area ajardinada ZONA VERDE	JAR					1.505		
40	Area ajardinada ZONA VERDE	JAR					1.505		

Parc	Uso Característico	Código	Ordenanza	Nº Viviendas estimado	Régimen de protección	Altura Máxima (plantas)	Superf. Suelo (m2)	Superficie edificable máxima (m2)	
								Uso cualif. Caract (m2)	Uso cualif. No Caract (m2)
41	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	254	V.P.	5	6.140	17.425	
42	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	152	V.L.	5	6.140	16.150	1.275
43	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	152	V.L.	5	6.140	16.150	1.275
44	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	238	V.P.	5	6.140	16.375	1.050
45	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	254	V.P.	5	6.140	17.425	
46	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	152	V.L.	5	6.140	16.150	1.275
47	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	152	V.L.	5	6.140	16.150	1.275
48	RESIDENCIAL	R-1º	R-1º	238	V.P.	5	6.140	16.375	1.050
49	Terciario COMERCIAL	COM	C			2	1.500		1.000
50	Area ajardinada ZONA VERDE	JAR					2.821		
51	Dotacional Público	DOT	D				4.500		
52	Dotacional Público	DOT	D				13.929		
53	Dotacional público	DOT	D				13.822		
54	Parque Local ZONA VERDE	PL					67.171		
55	Dotacional público Servicios Infraestructurales.	SI	D				1.800		
56	Reserva de Infraestructuras	RI					3.940		
57	Reserva de Infraestructuras	RI					2.006		
58	Dotacional público Servicios Infraestructurales	SI	D				1.730		
59	Area ajardinada ZONA VERDE	JAR					3.000		
RED VIARIA							233.551		
TOTAL AMBITO				4.000			650.000	341.500	16.000

V.P: Vivienda de Protección.
V.L.: Vivienda Libre

Tipología/Ordenanza	nºviv Total	Nº de manzanas	Edificabilidad Residencial por manzana	Edificabilidad Comercial por manzana	Edificabilidad Total
viv.colect libre manzana	158	1	17425	0	17425
viv.colect libre manzana+com	912	6	16150	1275	104550
viv.colect manz. protegida	1332	6	17425	0	104550
viv.colect manz. Protegida+com	1486	7	16375	1050	121975
viv.colect edif.abierta protegida	84	1	6000	0	8000
viv colect edif abierta libre	28		2000		
terciario+comercial					1000
Totales	4000	24			357500

El número de viviendas estimado correspondiente a cada manzana aparece reflejado en el Plano de Ordenación del Plan Parcial nº 3.1 Aprovechamientos y Unidades de Ordenación. El número de viviendas es estimativo y no limitativo.

Atendiendo a la modificación puntual número 6, las parcelas de uso residencial libre UP-30, UP-33, UP-47, y UP-46 B, de acuerdo con el estudio de viabilidad de redes encargado por el Ayuntamiento, podrá incrementar el número de viviendas en un 40%, sin que ello suponga incremento de edificabilidad. Estas parcelas deberán contar previamente a la solicitud de licencia de obra con los informes favorables de las compañías suministradoras. No se otorgarán licencias de obra sin la aportación de la solicitud de licencia de ejecución del refuerzo de las infraestructuras.

El resto de parcelas del sector podrá incrementar igualmente en un 40% el número estimado de viviendas, debiendo presentar previamente a la solicitud de licencia de obra, los estudios de viabilidad de las redes urbanas de infraestructuras, así como de los informes favorables de las compañías suministradoras.

Todos los costes del refuerzo de las infraestructuras, (redacción de proyectos, visados, tasas, licencias, ejecución de las obras, etc), en el supuesto de que sean necesarias deberán ser asumidas por los propietarios de cada una de las manzanas afectadas.

5.5. Infraestructuras propuestas

Las infraestructuras previstas responden a una estimación, no vinculante, de las demandas que generará el desarrollo del Plan Parcial de Fuente Lucha. Así, con carácter general, ha de entenderse que el Proyecto de Urbanización desarrollará y justificará adecuadamente, la totalidad de las infraestructuras previstas por el Plan Parcial cuya descripción general e hipótesis de cálculo quedan como siguen.

Tanto para el establecimiento de las conexiones exteriores de cada una de las redes de infraestructuras previstas como para su predimensionamiento se ha consultado a las compañías suministradoras de servicios.

5.5.1. Infraestructuras de Transportes

a) Red viaria de conexión con el exterior.

Las actuaciones propuestas buscan satisfacer las necesidades de accesibilidad desde/hacia el exterior del ámbito que ocupa la actuación.

La red viaria interior al Plan Parcial se conecta con el exterior mediante la actuación que se describe a continuación:

- Conexión con la carretera M-616 y con la C/Marqués de La Valdavia: Remodelación de la glorieta existente.

La solución técnica definitiva de esta conexión se remite al Proyecto de Urbanización posterior a la formulación del presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización solucionará la reordenación de la glorieta existente, localizada en el punto de conexión entre la carretera M-616 y la C/Marqués de La Valdavia (esquina SW exterior al ámbito de actuación) proporcionando accesibilidad y permeabilidad a la actuación propuesta.

La solución técnica definitiva deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente se establecen dos reservas de suelo para infraestructuras viarias (U.P.2 y U.P.5) al NW del ámbito, junto a los ejes denominados "eje 1" y "eje F" con objeto de facilitar en el futuro la permeabilidad de los tráficos carreteros frente a potenciales desarrollos venideros.

b) Accesos al Plan Parcial.

Los accesos al Plan Parcial "Fuente Lucha" se estructuran a través de:

- Conexión exterior anteriormente citada. Constituye el principal punto de acceso al Plan Parcial tanto desde la carretera M-616 como desde la C/ Marqués de La Valdavia.
- Conexiones con el desarrollo urbanístico adyacente: "Valdelasfuentes". Las vías desarrolladas en Valdelasfuentes y que presentan continuidad en la ordenación propuesta son:
 - Avenida de Valdelasfuentes que presenta continuidad en el eje denominado en el Presente Plan Parcial como " eje D".
 - C/Francisco Largo Caballero coincidente con el eje denominado en este Plan Parcial "eje C".
 - C/de Carlos Muñoz Ruiz coincidente con el eje denominado "eje B".
 - C/de Dolores Ibarri que presenta continuidad en el eje viario denominado "eje A"
- Conexión con la C/ Marqués de La Valdavia: Desde este viario local y coincidente con la rotonda existente al SE del ámbito de actuación existe otro punto de conexión entre la trama viaria de Alcobendas y el presente Plan Parcial. Dicha rotonda establece la conexión entre la citada calle (C/Marqués de La Valdavia), la Avenida de Camilo José Cela y la Avenida de Pablo Iglesias.

La Avenida de Pablo Iglesias, de dirección norte-sur, resulta la línea divisoria entre el desarrollo urbanístico de Valdelasfuentes y el Presente Plan Parcial.

- Conexiones con los futuros desarrollos urbanísticos

El presente Plan Parcial propone cuatro conexiones viarias con el futuro desarrollo urbanístico al Oeste de Fuente Lucha, dichas conexiones viarias asegurarán los accesos entre las actuaciones urbanísticas existentes y futuras. Se ha previsto la continuidad del "eje A", " eje B", "eje D" y "eje F".

c) Estructura Viaria.

La estructura viaria del Plan Parcial "Fuente Lucha" ha sido diseñada principalmente en función de las directrices que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, de la estructura viaria existente en el desarrollo urbanístico adyacente de Valdelasfuentes y de futuros desarrollos urbanísticos.

La red viaria del Plan Parcial "Fuente Lucha" se estructura en torno a tres ejes:

- El Eje "1" de geometría paralela al Bulevar Central constituye otro de los ejes estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.
- El Bulevar Central o Eje "2" que constituye el vial principal de dirección norte-sur en la propuesta de ordenación
- El Eje "D" que sensiblemente perpendicular al anterior intersecta con una de las glorietas principales de la ordenación. Constituye uno de los viarios estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, presentando continuidad al Este en Valdelasfuentes con la denominada Avenida de Valdelasfuentes y previendo su conexión por el Oeste con los previsibles desarrollos urbanísticos.

d) Secciones Tipo.

Las secciones del viario interior, que no resultan vinculantes en el presente Plan Parcial, pueden agruparse en las siguientes categorías:

- Bulevar Central (sección tipo nº 6). Está constituido por vías de sentido único con dos carriles de circulación, aparcamiento en batería a ambos lados de las calzadas y una gran mediana central. Se propone un carril bici en esta mediana. Se encuentra jalonado por dos rotondas.

- Calles de Coexistencia (sin sección definida). Se localizan entre las manzanas destinadas al uso residencial. Se proponen vías de coexistencia de usos dentro de una prioridad peatonal. El uso restringido del tráfico rodado, las limitaciones de velocidad y una pavimentación singular caracterizan estas vías
- Vías de dos carriles por sentido (secciones nº 3, nº 4, nº 5, nº 7, nº 9 y nº 11).

La sección nº3, que con dirección N-S constituye la continuación en Fuente Lucha de la C/Pablo Iglesias. Presenta calzadas de 6,5 m, mediana de 2 m, aparcamientos en línea y carril bici.

Las secciones nº 11, nº 9 y nº 4 que con dirección Este -Oeste dan continuidad a los viales existentes en el desarrollo urbanístico de Valdelasfuentes, presentan calzadas entre 6,5 y 7 metros, aparcamientos bien línea y/o en batería.

La sección nº 5 con dirección Norte -Sur constituye un vial de borde, ha sido diseñada con calzada de 7 metros, aparcamiento en batería, mediana central y carril bici.

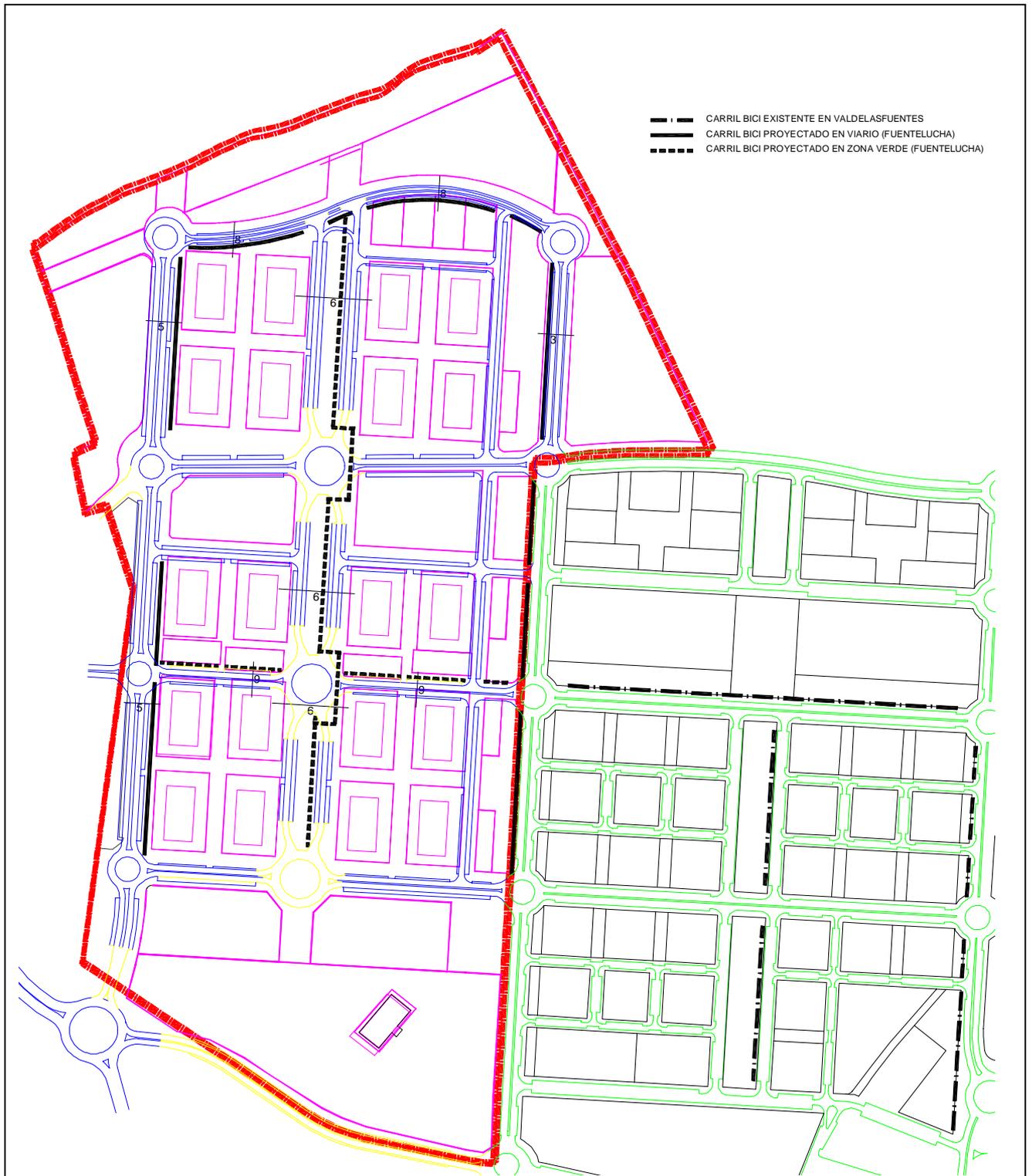
- Vías de un carril por sentido (secciones nº 1, nº 2, nº 8 y nº 10) El resto de calles de un carril por sentido sirven, principalmente, como viales de acceso a las parcelas. Presentan calzadas de 3,5 metros, aparcamientos en línea y/o batería y carril bici en el caso de la sección tipo nº 8.

e) Plazas de aparcamiento.

En el interior del ámbito del Plan Parcial de Fuente Lucha se han dispuesto 3.575 plazas de aparcamiento en superficie en la red viaria.

En cualquier caso, las previsiones de aparcamientos privados a disponer en el interior de las parcelas, será la siguiente:

1 plaza de aparcamiento por vivienda tipo Estudio, apartamento o vivienda de 1 dormitorio; 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda tipo de 2 dormitorios y 2 plazas de aparcamiento por vivienda tipo de 3 ó más dormitorios, con lo que junto a las plazas dispuestas en superficie permite asegurar la holgura de aparcamientos en el ámbito.



5.5.2. Red de Servicios Públicos

a) Abastecimiento de agua

Conexión exterior

De acuerdo con las consultas realizadas al Canal de Isabel II, se plantea la conexión con la red de abastecimiento existente cerrando anillo mediante una conducción Ø 300 mm que acomete a la tubería Ø 1250 mm que discurre por la C/ Marqués de La Valdavia, al Sur del ámbito. Se prevé mallar la red conectando con la red colindante de Valdelasfuentes.

El punto de conexión principal se realizará en la actual glorieta que conecta la carretera M-616 y la C/Marqués de La Valdavia.

Dotaciones y criterios de cálculo

Las dotaciones y criterios de cálculo se resumen en el cuadro siguiente:

USO	Sup parcela m2	nº Viviendas	Uso caract. M2 edf	Uso cualificado M2 ed	Dotación[l/m ² /día]	Dotación[m3/viv/día]	Caudal [m3/día]	[l/s]
Servicios Infraestructurales	5.850							
Dotacional Educativo	67.584				8,64		584	6,76
Dotacional Social	29.555				8,64		255	2,96
Dotacional Deportivo	33.781				8,64		292	3,38
Total dotacional público	136.770				8,64		1.131	13,1
Area ajardinada Zona Verde	39.478							
Parque Local	67.171							
Total Espacio Libre Público	106.649							
Protección de Infraestructuras	19.221							
Total Reserva de infraestructuras	18.562							
Residencial VL	8.129	186	19.425			0,9	167	1,94
Residencial VL y comercial	36.840	912	96.900	7.650	8,64	0,9	821	9,52
Residencial VP	43.998	1.416	110.550			0,9	1.274	14,78

Residencial VP y Comercial	42.980	1.486	114.625	7.350	8,64	0,9	1.337	15,51
Total Residencial	131.947	4.000	341.500	15.000		0,9	3.599	41.75
Comercial	1.500			1.000	8,64		9	0,10
Total Terciario	1.500			1.000			9	0,1
Viario	234.180							
Total	648.829	4.000	341.500	16.000			4.739	54.95

Descripción de la red interior propuesta

La red de abastecimiento de agua potable propuesta se representa en el Plano de Ordenación P 6.5 Red de Abastecimiento de agua.

La red se plantea mallada, con un anillo principal Ø 300 mm y conducciones secundarias de Ø 150 mm.

La red propuesta discurre siempre por espacios de carácter público. La red estará dividida en tramos mediante la instalación de válvulas de corte de tal forma que se facilite su seccionamiento en caso de avería manteniendo operativa el resto de la red. Se disponen de hidrantes Ø 100 mm contra incendios.

Las tuberías y accesorios serán de fundición dúctil y cumplirán las especificaciones de la normativa del Canal de Isabel II. Se siguen como criterios de diseño los recogidos en las Normas para Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

Condiciones para el proyecto

El Proyecto de Urbanización deberá definir con detalle la red aquí propuesta, respetará las disposiciones municipales al respecto y las Normas para Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

El proyecto de la red de distribución de Agua Potable deberá remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Gestiones realizadas

Para la elaboración de esta propuesta se han tenido en cuenta las indicaciones del Canal de Isabel II.V

b) Red de Riego

Se prevé abastecer la red de riego desde el depósito existente situado en el ámbito de ordenación. Caso necesario deberá considerarse la aportación suplementaria de agua desde nuevas captaciones o desde la red del Canal de Isabel II.

Dotaciones y criterios de cálculo

El agua reutilizada será usada para cubrir los siguientes servicios:

- Riego de zonas verdes.
- Baldeo de viales, calles peatonales y aparcamientos.
- Red de apoyo contra incendios.

El caudal punta se determina a partir de las necesidades de riego de las zonas verdes, parques y jardines. Así, en la siguiente tabla se reflejan las superficies regables consideradas, las dotaciones previstas y, en consecuencia, el caudal demandado por los desarrollos previstos en este Plan Parcial.

USO	Sup parcela m2	Sup. Regable		Dotación [l/m ² /dia]	Caudal (m ³ /dia)
		%	M2		
Servicios Infraestructurales	5.850		585	5	3
Dotacional Educativo	67.584		13.517	6	81
Dotacional Social	29.555		5.911	6	30
Dotacional Deportivo	33.781		6.756	6	41
Total dotacional público	136.770		26.769		155
Area ajardinada Zona Verde	39.478		31.582	6	189
Parque Local	67.171		53.737	6	322
Total Espacio Libre Público	106.649		85.319		511
Protección de Infraestructuras	19.221		15.377	5	61
Total Reserva de infraestructuras	18.562		1.856	5	9
Residencial VL	8.129		1.240	6	7
Residencial VL y comercial	36.840		5.530	6	33
Residencial VP	43.998		6.583	6	39
Residencial VP y Comercial	42.980		6.451	6	39
Total Residencial	131.947		19.803		119
Comercial	1.500		150	6	1
Total Terciario	1.500		150		1
Viario	234.180		16.393		98
Total	648.829		173.410		954

Se prevé el riego en 8 horas con lo que se define un factor igual a 3, de donde $Q_{punta} = 35 \text{ l/sg}$

Descripción de la red interior propuesta

Se ha previsto una red de riego independiente de la red de agua potable con objeto de garantizar el riego de las zonas verdes, parques y jardines con aguas reutilizadas.

La red proyectada consiste en una red de principal de tuberías de diámetro Ø 200 mm que discurren uniendo las zonas verdes y espacios susceptibles de riego. La red bajo viario será de fundición dúctil.

Condiciones para el proyecto

El proyecto de red de riego deberá cumplir las Normas para Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y, por tanto será remitido a esta compañía para su aprobación.

El proyecto específico de riego contemplará sistemas y métodos de riego que permitan economizar el consumo de agua.

c) Red de Saneamiento (aguas pluviales y fecales)

La red de saneamiento que se propone en este Plan Parcial responde a un sistema unitario.

Conexión con el exterior

El ámbito de actuación se ha dividido en tres (3) cuencas de drenaje que vierten en dos puntos localizados al Este del ámbito de actuación. Uno de ellos, principal, recibe la mayor parte de la aportación; el otro, de menor importancia, recoge las aguas vertientes de la zona sur del sector ordenado.

La conexión exterior se realiza a las dos tuberías existentes en la red de saneamiento ya ejecutada perteneciente al desarrollo urbanístico colindante de Valdela Fuentes.

Estos puntos de conexión se corresponden con una tubería de diámetro Ø 1500 localizada en la C/ de Carlos Muñoz Ruiz y con otra de diámetro Ø 500 localizado en la esquina suroriental del desarrollo urbanístico de Valdela Fuentes.

Se ha calculado la aportación exterior al ámbito de Fuente Lucha y definido el punto de recogida. Se corresponde con una tubería de

diámetro Ø 1000 mm y se localiza en el Eje B (Plano de Ordenación P.6.4. Infraestructuras. Red de Saneamiento)

Dotaciones y criterios de cálculo: Aguas Pluviales

El caudal de aguas pluviales se obtiene a partir del método racional

$$Q = C \times I \times A$$

Donde :

Q = Caudal de calculo (l/s)

C = Coeficiente de escorrentía

I = Intensidad de precipitación (l/s Ha). Estimada igual a 150l/s-Ha según Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

A= Superficie (Ha)

La tabla siguiente refleja una estimación de los caudales a evacuar a través de la red de saneamiento para las aguas pluviales:

Usos	Superficie m ²	Coeficiente Escorrentía	Q l/s
Protección Infraestructuras	19.221	0,1	37
Reserva Infraestructuras	18.562	0,1	30
Uso Dotacional	136.770	0,4	821
Uso Residencial	131.947	0,7	1.386
Uso Comercial	1.500	0,87	20
Zonas Ajardinadas	39.478	0,1	64
Parque Local	67.171	0,1	118
Viario	234.180	0,78	2.671
Total ámbito	648.829	0,52	5.130
Aportación Exterior (cuenca natural)	98.000	0,41	604
Aportación Exterior (según previsión PGOU)	165.000	0,55	1.383

Dotaciones y criterios de cálculo: Aguas Fecales

El caudal punta de aguas negras se ha considerado un 0,85 del caudal punta de abastecimiento de agua, lo que supone un caudal del orden de 100 l/sg.

Descripción de la red propuesta

La red de saneamiento ha sido diseñada en función de las tres cuencas de drenaje previamente definidas y de las aportaciones exteriores a éstas. Las superficies, y caudales totales de cada una de ellas presentan en la siguiente tabla:

	Cuencas	Superficie m²	Q total l/sg
Aguas Pluviales	A	92.369	278
	B	311.882	2.768
	C	254.529	2.084
	Aportación exterior (según PGOU)	165.000	1361
Aguas Fecales			100

Las aportaciones de las cuencas "B" y "C" (aguas pluviales) y de las aguas fecales tendrán como conexión exterior la tubería de diámetro Ø 1500 y las aportaciones de la cuenca drenaje "A" (aguas pluviales) tendrá como conexión exterior la tubería de diámetro Ø 500.

También se han tenido en cuenta en el dimensionamiento de la red de saneamiento de Fuente Lucha las aportaciones exteriores. Se ha trabajado con dos hipótesis:

- a) Atendiendo a la aportación exterior de la cuenca natural adyacente a Fuente Lucha. Se localiza al Oeste del ámbito de actuación de Fuente Lucha y tiene una superficie de 9,8 Ha. Se ha considerado un

coeficiente de escorrentía de 0,41, permitiendo por tanto la urbanización de esta cuenca. La aportación total a Fuente Lucha es de 604 l/sg.

- b) atendiendo a la aportación exterior de la posible cuenca urbanizada (según las previsiones de suelo del PGOU) adyacente a Fuente Lucha. Se localiza al Oeste del ámbito de actuación (coincidiendo parcialmente con la cuenca natural anteriormente descrita) y tiene una superficie de aproximadamente 16,5 Ha. Para un coeficiente medio de 0,55, se obtendría una aportación total de 1383 l/sg, lo que supondría un aumento del vertido de 779 l/sg.

La red de saneamiento dimensionada en Fuente Lucha permitiría desaguar tanto la hipótesis a) con 604 l/sg ,como la hipótesis b) con los 1383 l/sg de aportación exterior que aportaría la reserva de suelo prevista en el PGOU (coeficiente de escorrentía medio de 0,55).

No ocurriría lo mismo en la red de saneamiento del desarrollo urbanístico de Valdelasfuentes (colindante por el Este con Fuente Lucha). Esta sería capaz de desaguar los 604 l/sg de aportación exterior (cuenca natural), pero resultaría insuficiente para la totalidad del caudal calculado, es decir para los 1383 l/sg.

Las características y trazado de la red propuesta se recogen de forma esquemática en el plano 6.4 Infraestructuras. Red de Saneamiento.

El trazado de los colectores propuestos ha sido diseñado acompañando la pendiente longitudinal del viario, que es por donde se canaliza la recogida de aguas de las parcelas con objeto de no profundizar innecesariamente los colectores. Sin embargo debido al obligado desagüe de la red en el colector (\varnothing 1500 mm, cota de cuna 696,600 m) del polígono de Valdelasfuentes, ha sido necesario llevar un tramo a contrapendiente a lo largo del Eje 4, lo que ha motivado el cambio de sección a galería visitable al superarse los 4.5m de recubrimiento (según Plan General de Alcobendas)

Por tanto, aquellos colectores que presentan un recubrimiento mayor de 4,5 metros se han proyectado en galería visitable. Se corresponden con tramos de los ejes 4, D, 3 y B.

Esquema de la Red de Drenaje del Plan Parcial:



d) Red de Energía Eléctrica

Modificación del servicio

Dentro del ámbito de ordenación correspondiente al Plan Parcial, existe un (1) tendido aéreo de línea eléctrica que interfieren con la ordenación prevista y cuyo soterramiento hay que considerar.

La línea área que discurre por el ámbito es: Doble circuito de 20 KV que atraviesa el ámbito en dirección SE – NW . La línea que se ve afectada es de titularidad de la compañía eléctrica Iberdrola.

De acuerdo con conversaciones mantenidas con la compañía Iberdrola la línea de 2x20 KV será soterrada tal y como se refleja en el Plano de Ordenación P.6.8. Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica.

Conexión con el exterior

La demanda eléctrica de la actuación supera la capacidad de suministro de la subestación más próxima. Una vez analizada con los servicios técnicos de Iberdrola la demanda estimada de energía eléctrica en función de la zonificación y usos previstos en el Plan Parcial se ha planteado el suministro de éste desde una nueva localizada dentro del ámbito de ordenación (E.L.P. Protección de Infraestructura).

Dotaciones y criterios de cálculo

Se adjuntan a continuación la demanda total de energía eléctrica estimada en función de las dotaciones establecidas para cada uso.

Nº PARC.	USO	POTENCIA/ VIV	Nº VIV	COM	P. VIV	P.COM	P.S.G. Viv	POTENCIA TOTAL
				m2	KW	KW	KW	KW
8	VPP y VL	9,2	112	0	1.030	0	155	1.185
14	VPP	9,2	254	0	2.337	0	351	2.687
15	VPP Y COM	9,2	238	1.050	2.190	105	328	2.623
17	VPP Y COM	9,2	238	1.050	2.190	105	328	2.623
18	VPP	9,2	254	0	2.337	0	351	2.687
21	VPP	9,2	158	0	1.454	0	218	1.672
22	VPP Y COM	9,2	148	1.050	1.362	105	204	1.671
23	VPP Y COM	9,2	148	1.050	1.362	105	204	1.671
24	VPP	9,2	158	0	1.454	0	218	1.672
30	VL	9,2	158	0	1.454	0	218	1.672
31	VL Y COM	9,2	152	1.275	1.398	128	210	1.736
33	VL YCOM	9,2	152	1.275	1.398	128	210	1.736
34	VPP Y COM	9,2	238	1.050	2.190	105	328	2.623
41	VPP	9,2	254	0	2.337	0	351	2.687
42	VL Y COM	9,2	152	1.275	1.398	128	210	1.736
43	VL Y COM	9,2	152	1.275	1.398	128	210	1.736
44	VPP Y COM	9,2	238	1.050	2.190	105	328	2.623
45	VPP	9,2	254	0	2.337	0	351	2.687
46	VL Y COM	9,2	152	1.275	1.398	128	210	1.736
47	VL Y COM	9,2	152	1.275	1.398	128	210	1.736
48	VPP Y COM	9,2	238	1.050	2.190	105	328	2.623
49	COM	0	0	1.000	0	105	0	105
TOTAL			4.000	16.000	36.800	1.608	5.520	43.928

Nº PARC.	DOTACIONAL	POTENCIA TOTAL
		KW
1	Protección de Infraestructuras	0
2	Reserva de Infraestructuras	0
3	Protección de Infraestructuras	0
4	Dotacional Publico serv. infraestructuras	0
5	Reserva de infraestructuras	0
6	Dotacional Publico Educativo	462
7	Dotacional Publico Educativo	1.546
12	Reserva de Infraestructuras	0

13	Dotacional Público Deportivo	497
16	Parque local	15
19	Área Ajardinada	0
20	Dotacional Público Social	1.753
25	Dotacional Público Social	105
26	Dotacional Publico Educativo	807
27	Parque local	15
28	Dotacional Publico Educativo	949
29	Área Ajardinada(Dep)	115
32	Parque local	15
35	Dotacional Público Social	105
36	Área Ajardinada	15
37	Área Ajardinada	0
38	Área Ajardinada	0
39	Área Ajardinada	0
40	Área Ajardinada	0
50	Área Ajardinada	15
51	Dotacional Público Social	105
52	Dotacional Público Deportivo	349
53	Dotacional Publico Educativo	968
54	Parque Local	45
55	Dotacional Público Servicio Infraestructuras	180
56	Reserva de Infraestructuras	0
57	Reserva de Infraestructuras	0
Alumbrado	12	180
Glorietas	3	90
		TOTAL: 8.331

Total 52.259 Kw

Las dotaciones utilizadas para calcular las demandas son las establecidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja y Alta tensión.

Descripción de la red interior propuesta

El esquema de la red así como la localización prevista para los centros de reparto se reflejan en el Plano de Ordenación P.6.8. Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica.

Se han diseñado tres circuitos que configuran diferentes anillos que inician y finalizan su recorrido en la nueva subestación proyectada. Toda la red propuesta se prevé enterrada y sus canalizaciones discurren por terrenos públicos.

Los centros de transformación se situarán próximos a los centros de gravedad de consumo.

Condiciones para el proyecto

La red de distribución de energía eléctrica se desarrollará con el detalle propio de un Proyecto de Urbanización.

Se cumplirán los criterios municipales y los de la compañía eléctrica al respecto, así como los Reglamentos Electrotécnicos de Baja y Alta Tensión.

Gestiones realizadas

Para la elaboración de esta propuesta se han tenido en cuenta las indicaciones de la compañía eléctrica Iberdrola.

e) Red de Alumbrado Público

Descripción de la red interior prevista

El esquema de la red se refleja en el Plano de Ordenación P.6.7. Infraestructuras. Red de Alumbrado Público.

Conexión con el exterior

La red de alumbrado público que se propone se enlazará con el exterior mediante centros de mando convenientemente equipados conectados a los centros de transformación de la red de energía eléctrica.

Dotaciones y criterios de cálculo

La disposición de los puntos de luz se efectuará de forma que el nivel técnico de la iluminación y la uniformidad de la misma satisfaga los objetivos visuales deseados en función de la zona a iluminar.

Dentro de los cálculos eléctricos se calculará las secciones de los conductores que alimentan las unidades luminosas a partir del emplazamiento de las mismas y de los centros de mando, teniendo en cuenta la potencia unitaria, tensión de servicio y caída de tensión máxima admisible (3% considerando el factor 1,8 de obligado cumplimiento) la tensión de distribución será a 380/220 V y la sección mínima de 10 mm².

Las instalaciones deberán proyectarse de forma que se logre minimizar sus costes, inversión más explotación y mantenimiento, previendo la vida útil de la infraestructura.

Los equipos a utilizar en todos los casos deberán tener la calidad suficiente para cumplir con los requisitos de durabilidad y mantenimiento que establezca el Ayuntamiento de Alcobendas, y deberán acomodarse estéticamente a la zona en la que se ubiquen (viario, zonas estanciales, zonas verdes, lugares estratégicos). En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrónicos vigentes.

Descripción de la red interior propuesta

Se propone una red de circuitos a partir de los centros de mando que se sitúan próximos a los centros de gravedad de consumo. Las conducciones se proponen enterradas discurriendo bajo espacios públicos y convenientemente aisladas.

Para el accionamiento y control de las unidades luminosas se instalarán centros de mando equipados con las correspondientes protecciones para cada uno de los circuitos que deriven de él.

Condiciones para el proyecto

Las luminarias armonizarán con las características de la zona y el nivel técnico de la iluminación cumplirá los objetivos visuales deseados, realizando distribuciones uniformes y evitando las zonas de penumbra.

El proyecto de Alumbrado Público definirá la localización de luminarias en todos los viales, paseos, espacios estanciales y lugares estratégicos, definirá la situación de aquellos mecanismos de control que sean necesarios para el funcionamiento de la red, y adoptará las soluciones referentes a distribución, tipología de luminarias y resto de las variables en función del carácter del espacio a iluminar.

Como criterio general se separarán los cálculos puramente eléctricos de los luminotécnicos. Los primeros servirán de base para calcular las secciones de los conductores de los distintos circuitos eléctricos. Los segundos determinarán la disposición de los puntos de luz.

Dentro de los cálculos eléctricos se calcularán las secciones de los conductores que alimentan las unidades luminosas a partir del emplazamiento de las mismas y de los centros de mando, teniendo en cuenta la potencia unitaria, tensión de servicio y caída de tensión máxima admisible.

Tanto las canalizaciones eléctricas, como las acometidas a las luminarias y la ubicación e instalación de los correspondientes centros de mando se diseñará de acuerdo a los reglamentos y normativas vigentes a tal efecto. El proyecto de alumbrado público se desarrollará de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento de Alcobendas, atenderá a los Reglamentos Electrotécnicos y a los de la compañía eléctrica suministradora.

f) Red de Telecomunicaciones

Conexión

Conexión con el exterior

La red de canalizaciones para telecomunicaciones se conectará con el exterior desde las inmediaciones de la glorieta en la que confluyen la carretera M-616 y la C/Marqués de La Valdavia, desde las cámaras existentes en la Avenida Pablo Iglesias.

Descripción de la red interior propuesta

La red de telecomunicaciones se ha dimensionado atendiendo a la previsible demanda de comunicaciones del sector. Se propone una red de infraestructura común de Telecomunicaciones capaz de atender las necesidades de al menos dos operadores.

Desde las arquetas de acometida se propone una red de canalizaciones y arquetas de registro de tal forma que los conductos queden preparados para la instalación de fibra óptica o cable coaxial por parte de las compañías de telecomunicaciones.

Condiciones para el proyecto

El proyecto se desarrollará con el detalle propio de un Proyecto de Urbanización.

Gestiones realizadas

Tanto la red planteada como los puntos de conexión se han consultado con la compañía Telefónica. Asimismo la localización de los puntos de conexión considera la infraestructura de canalización existente en las inmediaciones de la actuación (Telefónica y Madritel).

g) Red de Gas

Conexión con el exterior

La conexión exterior se plantea desde los gasoductos que discurren por la C/ Marqués de La Valdavia.

Dotaciones y criterios de cálculo

La siguiente tabla refleja las dotaciones y demandas previstas para el Plan Parcial.

USO	Sup par m2	Uso Car. M2 edf	Uso Cual. M2 ed	Vivienda equivalente (1 Ud=100m2)	Simultaneidad	Qunitario (Nm3/h)	Caudal (Nm3/h)
Servicios Infraestructurales	5.850				1	1,1	
Dotacional Educativo	67.584			676	0,75	1,1	558
Dotacional Social	29.555			296	0,82	1,1	267
Dotacional Deportivo	33.781			338	0,82	1,1	305
Total dotacional público	136.770			1.309	0,56	1,1	806
Area ajardinada Zona Verde	42.805				1	1,1	
Parque Local	78.782				1,	1,1	
Total Espacio Libre Público	106.694				1	1,1	
Protección de Infraestructuras	24.383				1	1,1	
Total Reserva de infraestructuras	18.562				1	1,1	
Residencial VL	8.129	19.425		186	0,88	1,1	180
Residencial VL y comercial	36.840	96.900	7.650	912	0,63	1,1	632
Residencial VP	43.998	110.550		1.416	0,56	1,1	872
Residencial VP y Comercial	42.980	114.625	7.350	1.486	0,56	1,1	915
Total Residencial	131.947	341.500	15.000	4.000	0,59	1,1	2599
Comercial	1.500		1.000	10	1	1,1	11
Total Terciario	1.500		1.000	10	1	1,1	11
Viarío	234.180				1	1,1	
Total	648.829	341.500	16.000	5.319	0,58	1,1	3.405

Descripción de la red interior propuesta

La red se propone ramificada a partir del punto de conexión situado en la zona suroeste del sector. La antena principal discurrirá por el Eje "1" y Eje "2"; a ella acometerán el resto de las canalizaciones.

Toda la instalación será subterránea con acometidas a cada parcela desde la red principal propuesta. El material de las conducciones será de acero o polipropileno.

En el plano de proyecto 6.6 Infraestructuras. Red de Gas se recoge la red de gas propuesta.

Condiciones para el proyecto

El proyecto se desarrollará con el detalle propio de un Proyecto de Urbanización y deberá ser presentado a la compañía suministradora Gas Natural para su aprobación.

Gestiones realizadas

Para la elaboración de esta propuesta se han tenido en cuenta la información proporcionada por la compañía Gas Natural.

6. Gestión

Conforme al Plan General de Alcobendas, el Sistema de Actuación por el que desarrollará el PAU es el de Expropiación, por consiguiente este Plan Parcial se desarrollará mediante este Sistema de Actuación, que al igual que el PAU se llevará a cabo por el Ayuntamiento de Alcobendas.

La obtención del suelo por el mecanismo expropiatorio queda garantizada al estar prevista en los Presupuestos Generales del Ayuntamiento de Alcobendas

una partida presupuestaria para realizar la expropiación de todo el ámbito del Plan Parcial durante el presente ejercicio.

El Plan Parcial A-1 "Fuente Lucha" se desarrollará mediante un único polígono que abarcará la superficie total delimitada del sector, y que se ejecutará una vez aprobado el Proyecto de Urbanización en el plazo de un año por el Ayuntamiento de Alcobendas.

7. Análisis de impacto

La ordenación propuesta ha buscado la resolución adecuada de los problemas de conexión originados de la misma.

En este sentido se han considerado específicamente los distintos condicionantes de borde que intervienen en el área en cuestión.

La distinta caracterización de los bordes Este y Oeste ha aconsejado el planteamiento de un colchón verde en el primero, destinado a la elaboración de un parque local lineal, que alberga usos dotacionales, con una separación y tamaño adecuados que garanticen la minimización de los impactos agresivos de la edificación sobre zonas verdes.

La localización de los espacios libres y zonas verdes de la propuesta en los extremos norte y sur de la misma, tienden a disminuir y adecuar el impacto del desarrollo sobre el territorio. En el borde Norte se localiza una franja verde que separa holgadamente la edificación residencial del futuro orbital metropolitano M-50. Por el contrario en el sur, la edificación se retira de los grandes viarios y de las elevaciones topográficas más significativas del sector.

En los planos de ordenación se han ensayado gráficamente las opciones de impacto propuestas, considerándose las mismas adecuadas a la problemática planteada en aras a conseguir un desarrollo urbano integrado en el medio ambiente.

En materia de ruido y para evitar las agresiones al medio ambiente y a las personas, ningún emisor podrá sobrepasar los valores límite dispuestos en el artículo 12 y en los Anexos Tercero, Cuarto, Quinto, y Séptimo del Decreto

78/99, de 27 de Mayo, sobre régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

8. Estudio de tráfico y accesibilidad del Plan Parcial

8.1. Conexión con la red viaria existente

La conexión viaria de los desarrollos incluidos en el Plan Parcial A-1 "Fuente Lucha" se realizará, principalmente, a través de la glorieta existente en la confluencia de la Calle Marqués de la Valdavia con la Carretera M-616, Fuencarral – El Goloso. La ordenación viaria del ámbito y la estructura viaria adyacente suponen la configuración de esta intersección como el principal nodo de conexión del Plan Parcial con el viario existente.

La conexión directa con la M-616 permite enlazar de forma rápida con la red principal de la Región, a través de la N-I y de la M-607, dos de las principales vías de acceso a la capital. Por otra parte, desde la Calle Marqués de la Valdavia se posibilita la conexión directa con el centro urbano del municipio.

Un segundo punto de enlace con el viario adyacente lo constituye la intersección de la Calle Pablo Iglesias, situada en el vecino desarrollo de Valdelasfuentes, y la Calle Marqués de la Valdavia. Esta conexión comparte con el anterior las características de conexión con el centro urbano, pero supone una peor conexión con el viario metropolitano.

8.2. El tráfico en el viario adyacente

Para analizar el tráfico en el viario adyacente se ha recurrido a dos fuentes:

- Datos de tráfico de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, para el estudio del tráfico del la M-616

- Datos del Departamento de Tráfico del Ayuntamiento de Alcobendas, para el estudio del tráfico de la Calle Marqués de la Valdivia.

La Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid dispone de dos estaciones de aforo en la carretera M-616, la estación M-605, en las proximidades de su intersección con la carretera M-607, y la M-665, en las proximidades de la intersección con la N-I. Las siguientes tablas muestran la distribución horaria en un día medio de los tráficos en ambas estaciones.

DISTRIBUCIÓN HORARIA DE TRÁFICOS EN LA CARRETERA M-616, ESTACIÓN DE AFORO M-665 (JUNTO A N-I)						
HORA	SENTIDO					
	M-607		N-I		TOTAL	
01	22	0,2%	51	0,4%	73	0,3%
02	17	0,1%	30	0,3%	47	0,2%
03	42	0,3%	27	0,2%	69	0,3%
04	68	0,6%	35	0,3%	102	0,4%
05	101	0,8%	53	0,5%	155	0,7%
06	435	3,6%	308	2,7%	742	3,1%
07	508	4,2%	711	6,2%	1.219	5,2%
08	551	4,5%	863	7,6%	1.413	6,0%
09	736	6,0%	669	5,9%	1.405	6,0%
10	763	6,3%	589	5,2%	1.352	5,7%
11	797	6,6%	606	5,3%	1.403	6,0%
12	755	6,2%	645	5,7%	1.400	5,9%
13	966	7,9%	726	6,4%	1.692	7,2%
14	838	6,9%	805	7,1%	1.644	7,0%
15	722	5,9%	768	6,7%	1.490	6,3%
16	807	6,6%	636	5,6%	1.443	6,1%
17	981	8,1%	631	5,5%	1.613	6,8%
18	1.009	8,3%	710	6,2%	1.719	7,3%
19	832	6,8%	808	7,1%	1.640	7,0%
20	548	4,5%	682	6,0%	1.230	5,2%
21	286	2,3%	503	4,4%	789	3,3%
22	189	1,6%	256	2,2%	445	1,9%
23	122	1,0%	189	1,7%	311	1,3%
24	78	0,6%	97	0,9%	175	0,7%
TOTAL	12.171	100,0%	11.396	100,0%	23.567	100,0%

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la D.G.C. (C.A.M.)

DISTRIBUCIÓN HORARIA DE TRÁFICOS EN LA CARRETERA M-616, ESTACIÓN DE AFORO M-605 (JUNTO A EL GOLOSO)						
HORA	SENTIDO					
	M-607		N-I		TOTAL	
01	58	0,6%	61	0,6%	119	0,6%
02	21	0,2%	19	0,2%	40	0,2%
03	11	0,1%	12	0,1%	22	0,1%
04	8	0,1%	11	0,1%	19	0,1%
05	4	0,0%	10	0,1%	14	0,1%
06	17	0,2%	15	0,1%	32	0,2%
07	123	1,2%	166	1,6%	289	1,4%
08	556	5,3%	677	6,4%	1.233	5,9%
09	1.028	9,8%	950	9,0%	1.978	9,4%
10	1.046	10,0%	586	5,5%	1.631	7,7%
11	662	6,3%	412	3,9%	1.074	5,1%
12	562	5,4%	484	4,6%	1.046	5,0%
13	539	5,1%	554	5,2%	1.093	5,2%
14	537	5,1%	649	6,1%	1.186	5,6%
15	666	6,3%	747	7,1%	1.413	6,7%
16	725	6,9%	594	5,6%	1.319	6,3%
17	640	6,1%	621	5,9%	1.261	6,0%
18	803	7,7%	694	6,6%	1.497	7,1%
19	773	7,4%	837	7,9%	1.610	7,6%
20	628	6,0%	869	8,2%	1.497	7,1%
21	505	4,8%	772	7,3%	1.277	6,1%
22	282	2,7%	485	4,6%	767	3,6%
23	170	1,6%	246	2,3%	416	2,0%
24	124	1,2%	98	0,9%	222	1,1%
TOTAL	10.485	100,0%	10.566	100,0%	21.050	100,0%

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la D.G.C. (C.A.M.)

En cuanto a la Calle Marqués de la Valdavia, el Ayuntamiento de Alcobendas solamente dispone de los siguientes datos:

a) Sentido Libertad – Goloso

- Tramo Libertad – Avda. España 6.102 vh/día
- Tramo Avda. España – Ruperto Chapí 6.267 vh/día
- Tramo Ruperto Chapí – Manuel de Falla 5.617 vh/día
- Tramo Manuel de Falla – Glorieta Ctra. Goloso 8.303 vh/día

b) Sentido Goloso – Libertad

- Tramo Glorieta Ctra. Goloso – Manuel de Falla	9.240 vh/día
- Tramo Manuel de Falla – Ruperto Chapí	6.441 vh/día
- Tramo Ruperto Chapí – Avda. España	7.167 vh/día
- Tramo Avda. España – Libertad	9.565 vh/día

No se dispone de datos de distribuciones horarias, por lo que, a efectos de analizar el funcionamiento de las intersecciones, se adoptarán distribuciones similares a las registradas en la M-616.

8.3. Producción de viajes

Producción de viajes diarios

El Plan Parcial Sector 1 Fuente Lucha prevé la construcción de 3720 viviendas. Suponiendo un tamaño familiar medio de 3,2 personas por hogar¹, se obtiene una población residente de 11.904 habitantes. La siguiente tabla muestra las tasas de generación de viajes por persona en la Comunidad de Madrid y en la Corona B Metropolitana según datos de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad de 1996 del Consorcio Regional de Transportes.

A. TASAS DE GENERACIÓN DE VIAJES			
	VIAJES		
	TOTALES	MECANIZADOS	VEH. PRIVADO
C.A.M.	2,16	1,36	0,62
Corona B	2,31	1,29	0,75

Para obtener un margen de seguridad, se tomará una tasa de generación de viajes en vehículo privado de 0,80 viajes por persona y día. Esto supone 9.523 viajes. Admitiendo una ocupación media del vehículo privado de 1,2 personas

¹ Este ratio puede considerarse alto ya que la media de la Comunidad de Madrid está en 3,1 y con tendencia descendente. Sin embargo, se ha optado por un ratio ligeramente mayor para estar del lado de la seguridad.

por automóvil², se obtiene un volumen de 7.936 vehículos diarios que entran y salen del ámbito en estudio.

Por el contrario, la atracción de viajes será mucho menor, al tratarse de un área residencial. Se estimará un volumen de atracción de viajes en vehículo privado del orden del 10% de los viajes generados, lo que supone unos 794 vehículos diarios, suma de entradas y salidas.

8.4. Tráfico generado en la hora punta

Hora punta de la mañana

Para estimar el tráfico generado en la hora punta de la mañana se adoptará una punta algo superior a la máxima punta registrada en las dos estaciones de aforo en las que dispone de datos horarios. La máxima punta matutina registrada es, para la suma de ambos sentidos, del 9,4%. Dado que el ámbito en estudio se trata de un desarrollo mayoritariamente residencial, en los que la punta de la mañana por movilidad obligada está muy marcada, se adoptará una punta de salida del 10% de los viajes generados en el ámbito. Esto supone 794 vehículos saliendo el ámbito en la hora punta.

En cuanto a la atracción se supondrá una punta similar, del 10% de los viajes atraídos a lo largo del día. De este modo se obtienen unos 80 vehículos entrando en el ámbito durante la hora punta de la mañana.

Como ya se ha comentado, se espera que la mayoría de las relaciones en vehículo privado se canalicen a través de la glorieta existente en la confluencia de la Calle Marqués de la Valdavia con la Carretera M-616. Se admitirá la hipótesis que esta intersección canaliza el 80% del tráfico que sale o entra al sector. Esto supone que, por el ramal de conexión a la mencionada glorieta se producen los siguiente tráfico:

- Vehículos salientes en hora punta 635

² La media de la Comunidad de Madrid es de 1,21 ocupantes por vehículo.

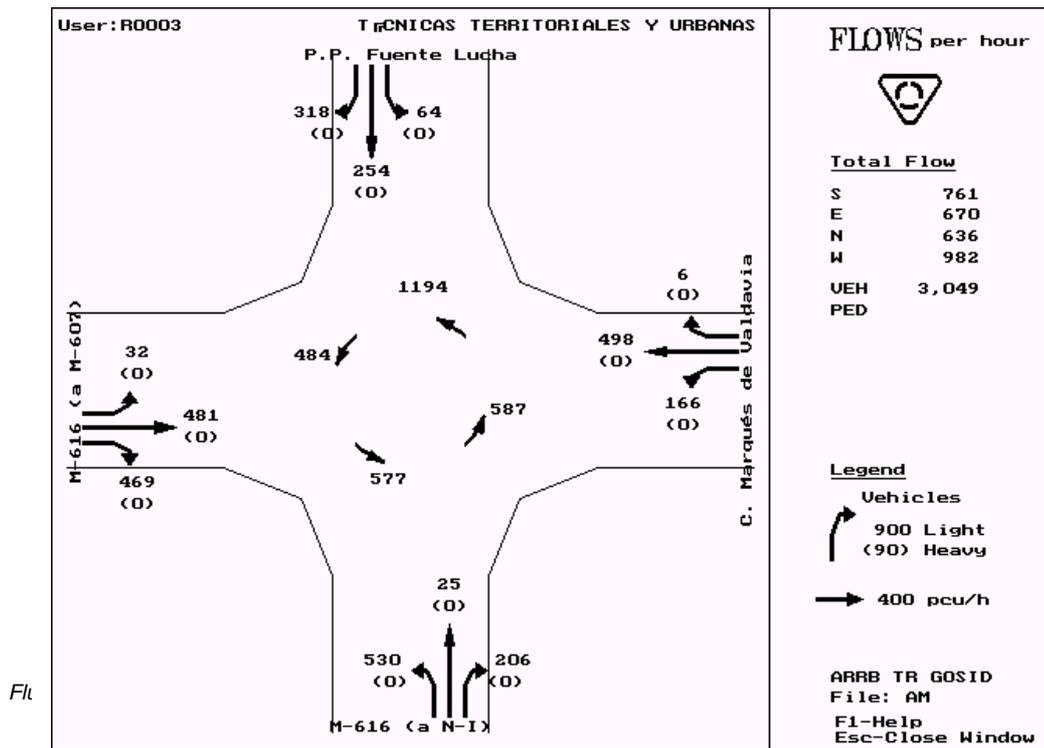
- Vehículos entrantes en hora punta 63

Hora punta de la tarde

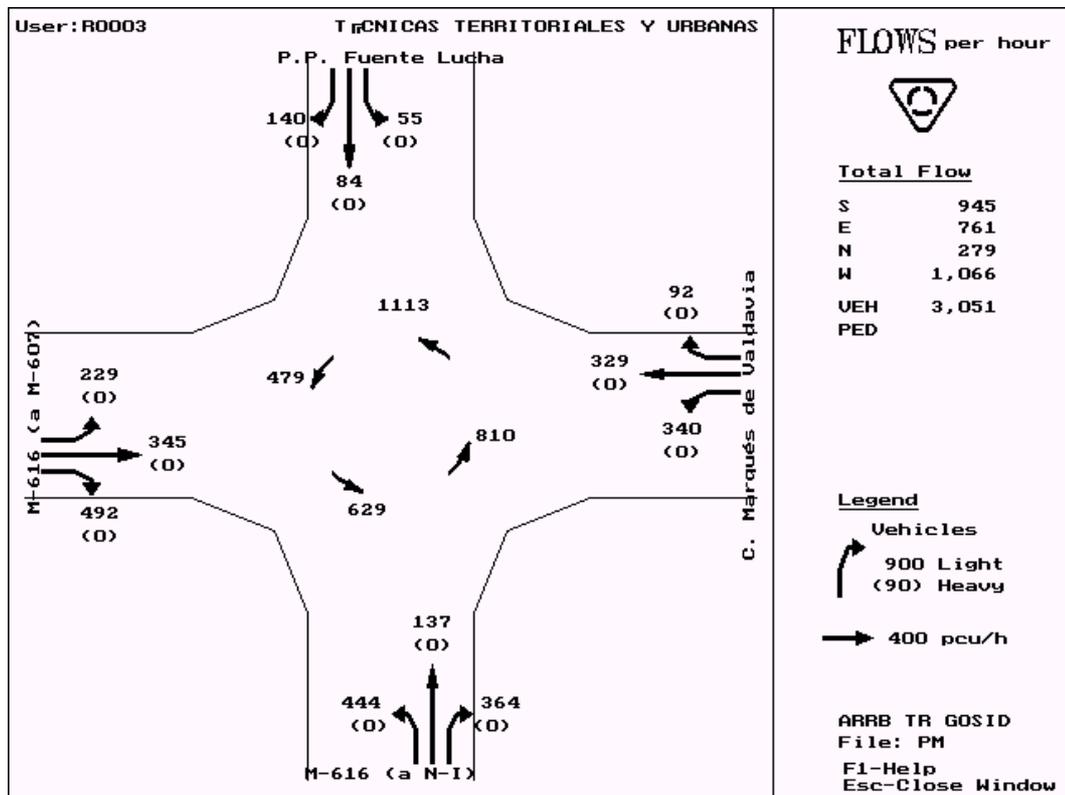
Para estimar el tráfico durante la hora punta de la tarde se ha realizado una extrapolación de las distribuciones registradas en las estaciones de aforo próximas, estimándose 279 salidas y 458 entradas.

Funcionamiento de Glorieta de conexión en hora punta

A partir de los datos expuestos en los apartados anteriores y teniendo en cuenta la ubicación de las estaciones de aforo analizadas respecto a la glorieta de conexión del Plan Parcial Sector 1 Fuente Lucha con la Calle Marqués de la Valdavia y con la Carretera M-616 se han estimado los siguientes tráficos en las horas punta.



Flujos previstos en hora punta de la mañana



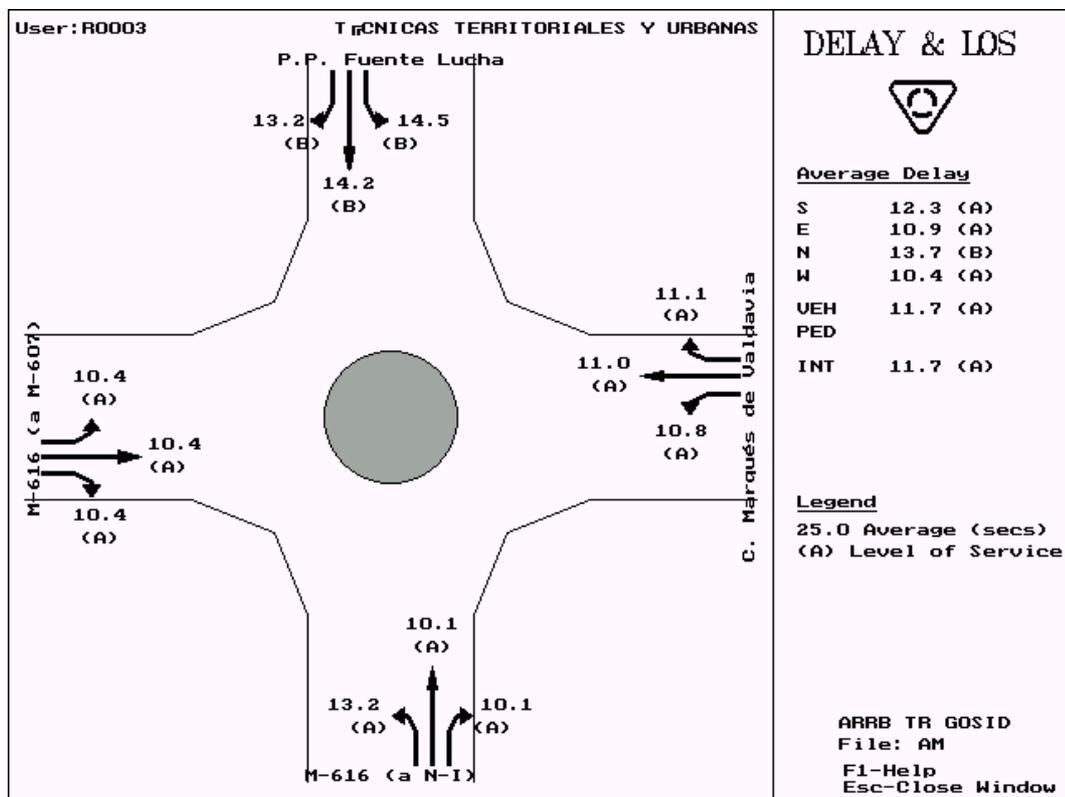
Para analizar el funcionamiento de la glorieta en las condiciones de tráfico referidas se ha utilizado el programa SIDRA (Signalised & Unsignalised Intersection Design Research Aid). El programa ha sido desarrollado por “ARRB Transport Research Ltd.” para el diseño y análisis de los siguientes tipos de intersecciones:

- Semaforizadas con tiempos fijos o variables
- Glorietas
- Con prioridad fija
- Con parada total
- Con “ceda el paso”

Este programa utiliza modelos analíticos de tráfico junto con métodos de aproximación iterativa, para proporcionar estimaciones de la capacidad y de otros datos sobre el funcionamiento de las intersecciones (demoras, longitudes de cola, ratios de parada, etc.)

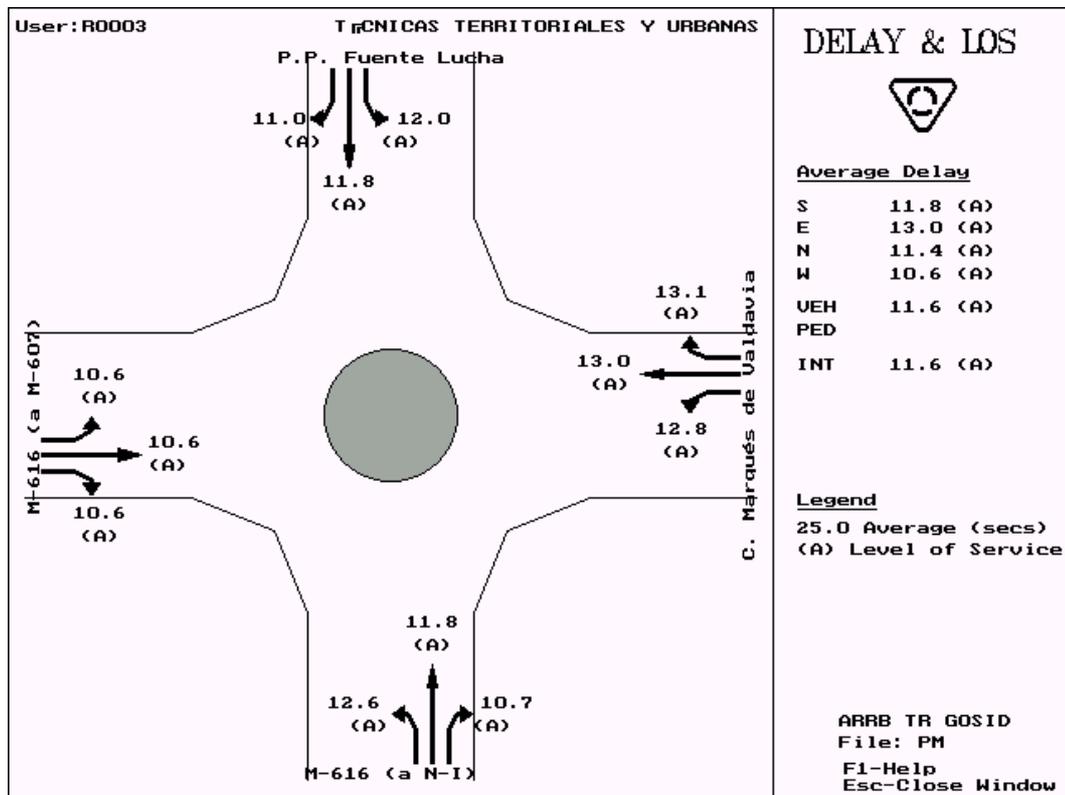
Los modelos utilizados por el programa SIDRA permiten la calibración para las condiciones del tráfico local. Por defecto se utilizan los parámetros recomendados por el MANUAL DE CAPACIDAD DE CARRETERAS del Transportation Research Board de EE.UU. en la edición de 1994.

Las siguientes ilustraciones muestran los niveles de servicio esperados tras el análisis mediante el referido programa:



Niveles de servicio y demoras en hora punta de la mañana.

Niveles de servicio y demoras en hora punta de la tarde



Puede observarse que, tanto durante la hora punta de la mañana como durante la hora punta de la tarde los niveles de servicio de todos los movimientos son buenos o muy buenos (niveles de servicio A y B).

Igualmente, todas las demoras esperadas son muy reducidas, no superando en ningún caso los 15 segundos.

Hay que recordar que la mayoría de las hipótesis realizadas en la estimación de los tráficos estaban por el lado de la seguridad.

Puede resumirse, por tanto, que el funcionamiento de la glorieta en las horas punta puede calificarse de bueno.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

1. Fundamento del Plan Parcial

Por ser el presente Plan Parcial un desarrollo de la área remitida por el Programa de Actuación Urbanística que a su vez desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones que defina el Plan General y el Programa de Actuación Urbanística para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

2. Ámbito

Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos establecidos en su remisión por el Plan General de Ordenación y desarrollado por el PAU correspondiente, definidos en los planos de Estructura General y Orgánica, Clasificación del Suelo, Regulación de Usos Globales en Suelo Urbanizable (Plano 2, Hoja 2 de 9) y Régimen de Gestión del Suelo Urbanizable y del Suelo No Urbanizable (Plano 3, Hoja 2 de 9).

El P.P, una vez programado por el correspondiente PAU, tiene por objeto la ordenación y urbanización del Suelo Urbanizable Programado Sectorizado, SUS A-1 "Fuente Lucha", delimitado en una unidad urbanística integrada, tal y como se define en los artículos 13 del TRLS/76 y 73 del RP.

El señalamiento de los sistemas generales y la precisión de sus usos figura en el Plano de Estructura General y Orgánica y Clasificación del suelo del PGOU.

3. Vigencia

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del PGOU al que desarrolla; está vinculada su ejecutoriedad y vigencia al cumplimiento de los plazos que, establecidos desde su redacción, desarrollan las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4. Documentación

Los distintos documentos del P.P. integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

Esta documentación se puede dividir en dos grupos, en virtud de los artículos 57 y siguientes del R.P.:

1. Documentación escrita compuesta por:

- Memoria, en donde se señalan los objetivos generales de la ordenación y se justifican los criterios que han conducido a las determinaciones adoptadas, expresando los condicionantes impuestos por la legislación y el planeamiento de rango superior, o por otros aspectos.

Es un documento básico para la inteligencia e interpretación del P.P. en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las presentes Normas.

- Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación y regulan el desarrollo, la gestión, la ejecución, del planeamiento, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento, su régimen.

Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula para el desarrollo, gestión, y ejecución de planeamiento, así como en relación al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos y privados admisibles sobre los mismos.

Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el PGOU de Alcobendas, en el PAU correspondiente y en la legislación urbanística aplicable.

- Plan de Etapas, determina el orden normal de desarrollo y ejecución del P.P., tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.
- Estudio Económico-Financiero, en el mismo se evalúa y asigna las inversiones previstas para el desarrollo del P.P., tal como establece el Artículo 63 del Reglamento de Planeamiento.

2. Documentación Gráfica.

- a) Planos de Información Urbanística, reflejarán la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior al que desarrolla, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.
- b) Planos de Ordenación, recogerán las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del Reglamento de Planeamiento.

Planos de Ordenación:

7. Delimitación del ámbito y gestión.
8. Calificación y regulación de los usos del suelo.
9. Aprovechamientos y unidades de ordenación.
10. Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.
11. Sistema de espacios libres y dotaciones
12. Acciones infraestructurales propuestas

5. Interpretación

En caso de alguna contradicción entre los documentos que lo constituyen, para su resolución se procederá atendiendo a la directriz general que desde la Memoria y Normas se establezca, y de acuerdo con la estructura general del documento, resolviéndose los aspectos menores en función de las determinaciones fijadas en los documentos de mayor precisión en su definición.

Si en la aplicación de estos criterios interpretativos, prevaleciese alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Como último puente para la interpretación se recurrirá a lo establecido en el Plan General, y en el PAU que es desarrollo de éste.

6. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

6.1 Órganos Actuantes.

El desarrollo y la ejecución del P.A.U. corresponde al Ayuntamiento de Alcobendas.

6.2 Desarrollo del Plan Parcial, Instrumentos y Gestión.

De acuerdo con lo especificado en el Capítulo 3º del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, las determinaciones del Plan Parcial se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

En cuanto al Sistema de Actuación será el de Expropiación, en todo el ámbito del Plan.

Para la instrumentalización del desarrollo del Plan tanto en cuanto al resto de los aspectos de gestión, como los instrumentos de ordenación y ejecución del planeamiento, se ejecutará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 3º del PGOU de Alcobendas.

6.3 Planeamiento de desarrollo

El Proyecto de Urbanización tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan Parcial. Los Proyectos de Urbanización se ajustarán en su Contenido, Garantías y Tramitación a lo establecido en el artículo 3.2.8, Capítulo 3º de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas, y artículos 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Será necesaria la redacción y tramitación de un Proyecto de Urbanización para todo el Sector en el que se detallen y concreten las obras generales de urbanización del sector y que incluirán las calles interiores de acceso a las distintas zonas fijadas.

7. Régimen General del Suelo

7.1 Régimen Urbanístico de la Propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios se ejercerán dentro de los límites establecidos en la Ley del Suelo, Normas Urbanísticas del Plan General y las presentes Normas.

7.2 Aprovechamiento Tipo del Plan Parcial

El Aprovechamiento Real del Plan Parcial viene fijado por el Plan General en su ficha de Área de Suelo Urbanizable No Programado sectorizado, Área nº1, Fuente Lucha, con una edificabilidad bruta máxima de 0,55 m²/m² y con un número estimado de 4.000 viviendas.

Las edificabilidades correspondientes a las dotaciones públicas de cesión obligatoria o dotación obligatoria de aparcamientos no computan a efectos de aprovechamiento.

El Aprovechamiento Tipo del Plan Parcial (0,85044), es de conformidad con lo establecido en el PAU A-1 "Fuente Lucha", tal como se recoge en la Ficha de Condiciones para el Desarrollo del Área del epígrafe 2.2.3 de la Memoria del presente Plan.

8. Condiciones Generales de la edificación y su relación con el entorno

- a) Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en relación con el entorno.
- b) En general son de aplicación las establecidas Normas Generales de la Edificación recogidas en el Capítulo VI del Título II Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas y en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

9. Normas Generales de los Usos

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan de Actuación Urbanística.

En concreto el PAU establece los siguientes usos globales:

- Residencial
- Terciario
- Dotacional

9.1 Definición de los usos permitidos conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas

Son de aplicación las establecidas en la Normas Generales de Uso recogidas en el Capítulo 4ª de las normas del PGOU de Alcobendas y la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

10. Normas de la Edificación.

10.1 Condiciones Generales de la Edificación

10.1.1 Definición y aplicación.

1. Las Condiciones Particulares de la Edificación regulan el régimen urbanístico de las edificaciones y usos de las parcelas.
2. Las estancias y servicios comunes de los edificios deberán cumplir las Normas Generales de Edificación expuestas en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas, en las condiciones que éste establece, además de lo dispuesto por las correspondientes normas zonales.
3. En todo caso se deberá cumplir la normativa supramunicipal que sea de aplicación en cada caso

10.1.2 Ordenanzas.

- Ordenanza R-1º: Residencial colectiva. Tipología de edificación cerrada o semicerrada.
- Ordenanza R-2º: Residencial colectiva. Tipología de edificación exenta.
- Ordenanza D: Dotacional
- Ordenanza C: Comercial

10.1.3 Normas generales de uso.

Se ha adoptado la terminología del Capítulo 4º, Normas Generales de Uso, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas, tanto en la denominación de usos característicos, clases, situaciones y categorías.

10.2 Condiciones Particulares de la Edificación

10.2.1 Ordenanza R-1º: Residencial Colectiva. Tipología de edificación cerrada o semicerrada.

1. Ámbito y características

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* con el código R-1º

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la de manzana cerrada o semicerrada con patio de manzana permitidas por el epígrafe 8 *Intensidad de Uso* del presente artículo.

3. Obras permitidas

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas.

4. Uso característico

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

5. Usos Permitidos

a. Terciario

Clase B. Comercial

- situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase C. Oficinas:

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Clase D. Recreativo:

- D1 Salas de Reuniones.
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

- D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

b. Dotacional**Clase A. Equipamientos:**

- A1 Religioso.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

- A2 Cultural.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

- A3 Docente.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

- A4 Administrativo.
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

- A5 Sanitario.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

- A6 Asistencial.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con
planta baja
- A7 Geriátrico.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con
planta baja
- A9 Deportivo. En planta baja y primera comunicada con la
baja.

6. Usos Prohibidos

Expresamente el Uso Industrial y todos aquellos no contemplados en el epígrafe precedente.

7. 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.

8. Intensidad de uso

- a) El Aprovechamiento Real de los usos permitidos para cada una de las parcelas, así como las condiciones de su localización, están grafiados en el Plano de Ordenación 3.1 *Aprovechamientos y Unidades de Ordenación* según el Cuadro de Edificabilidades recogido en el epígrafe 5.4 de la Memoria del presente Plan.
- b) El número máximo de viviendas es el señalado en el mencionado Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.

- c) El régimen de las viviendas y su localización queda definido en el Plano de Ordenación 3.1 *Aprovechamientos y Unidades de Ordenación* y según el mencionado Cuadro de Edificabilidades.
- d) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones rasantes y ordenación de volúmenes*, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- e) Fondo edificable sobre rasante

La edificación tendrá sobre rasante, sin disponer de patios interiores de ventilación e iluminación, de un fondo mínimo edificable de 12 metros. y un fondo máximo de 15 metros. conforme queda definido en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes*.

Cuando la edificación disponga de patios interiores de ventilación e iluminación el fondo edificable incluidos estos, no podrá superar los 19 metros.

- f) Parcela mínima

Cada manzana se podrá subdividir en dos subparcelas con el 50 \pm 1% de la superficie total de cada una de ellas. Esta subdivisión se producirá mediante una traza paralela al eje de menor longitud de la manzana. Se mantendrá la proporción entre suelo y edificabilidad

- g) Ocupación máxima de parcela y manzana

La ocupación máxima sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación que conforman la alineación exterior y el fondo máximo edificable sobre rasante de 15 y 19 metros, según se define en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes*.

Se permite una ocupación máxima bajo rasante del 100%.

h) Separación entre edificios

No se permiten aperturas ni separaciones entre edificios en los frentes de manzana con comercio obligatorio en planta baja, tal como se recoge en el plano 3.2 *Localización de comercio obligatorio*.

Cuando en una misma parcela se efectúen aperturas, proyectando varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetarse las distancias establecidas en el capítulo nº 6 *Normas Generales de la Edificación*, epígrafe 6.3. *Separación entre edificaciones*, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En caso de subdivisión de las manzanas en dos subparcelas, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse en ambas medianerías con una profundidad de edificación sobre rasante obligatoria de 15 metros, salvo que mediante la redacción del preceptivo Estudio de Detalle del conjunto de la manzana se ordenen los volúmenes de las edificaciones dentro de cada parcela con el fin de modificar la profundidad o permitir su separación.

i) Altura de la edificación y número de plantas

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de 5 plantas (baja +4), ni una altura de cornisa de 16,50 metros.

La altura mínima de piso de las plantas bajas destinadas a locales comerciales serán de 4 metros. Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4º *Normas Generales de Uso* de las Normas Urbanísticas del Plan General.

j) Vuelos

Se permiten cuerpos volados cerrados, miradores, cornisas y aleros que vuelen menos de 50 cm, debiendo ejecutarse con los mismos materiales y tratamientos que el resto de la fachada.

Deberán cumplir las condiciones establecidas en el capítulo 6º Normas Generales de la Edificación, epígrafe 6.7. del Plan General. No se autorizan terrazas salientes.

k) Retranqueos respecto a la alineación oficial

La línea de fachada deberá ajustarse a la alineación oficial en su totalidad, no permitiéndose retranqueos.

9. Condiciones estéticas y constructivas.

- a) El espacio libre privado de manzana deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.
- b) 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.
- c) En el supuesto de subdivisión de las manzanas y salvo caso de construcción simultánea de las edificaciones de ambas parcelas, las medianerías deberán recibir tratamiento de fachada.

10. Plazas de aparcamiento al servicio de la edificación.

- a) La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por vivienda tipo Estudio, apartamento o vivienda de 1 dormitorio; 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda tipo de 2 dormitorios y 2 plazas de aparcamiento por vivienda tipo de 3 ó más dormitorios. Para el resto de usos permitidos la dotación será la contenida en el capítulo nº4 *Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas de Plan General*.

- b) El acceso a los garaje-aparcamiento de las edificaciones se resolverá a través de la red viaria rodada.

10.2.2 Ordenanza R-2º: Residencial Colectiva. Tipología de Edificación Abierta.

1. Ámbito y características

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* con el código R-2º

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la de bloque exento.

3. Obras permitidas

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas.

4. Uso característico

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

5. Usos Permitidos

a. Terciario

Clase B. Comercial

- situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase C. Oficinas:

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Clase D. Recreativo:

- D1 Salas de Reuniones.
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

- D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda
categoría 1ª. En planta baja y primera

b. Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A1 Religioso.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con
planta baja
- A2 Cultural.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con
planta baja
- A3 Docente.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con
planta baja
- A4 Administrativo.
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda
categoría 1ª. En planta baja y primera
- A5 Sanitario.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con
planta baja
- A6 Asistencial.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con
planta baja

- A7 Geriátrico.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con
planta baja
- A9 Deportivo. En planta baja y primera comunicada con la
baja.

6. Usos Prohibidos

Expresamente el Uso Industrial y todos aquellos no contemplados en el epígrafe precedente..

7. 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.

8. Intensidad de uso

- a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano de Ordenación 3.1 Aprovechamientos y Unidades de Ordenación según el cuadro de edificabilidades adjunto a estas Normas.
- b) El número máximo de viviendas es el señalado en el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.
- c) El régimen de las viviendas y su localización queda definido en el Plano de Ordenación 3.1 Aprovechamientos y Unidades de Ordenación y según el cuadro de edificabilidades adjunto a estas Normas.

d) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones rasantes y ordenación de volúmenes*, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

e) Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.900 m²

f) Ocupación máxima de parcela

Se permite una ocupación máxima bajo rasante del 100%.

La ocupación máxima sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación según se define en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes*, sin superar el 50 % de la superficie de parcela.

g) Separación entre edificios

Deberán respetarse las distancias establecidas en el capítulo nº 6 *Normas Generales de la Edificación*, epígrafe 6.3., *Separación entre edificaciones*, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

La separación de las edificaciones a linderos con otra parcela no podrá ser inferior a la mitad de la altura máxima edificable.

h) Altura de la edificación y número de plantas

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de 5 plantas (baja +4), ni una altura de cornisa de 16,50 metros.

La altura mínima de piso de las plantas bajas destinadas a locales comerciales serán de 4,00 metros. Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4º, *Normas Generales de Uso* de las Normas Urbanísticas del Plan General.

i) Vuelos

Se permiten cuerpos volados cerrados, miradores, cornisas y aleros que vuelen menos de 50 centímetros sobre la vía pública, debiendo ejecutarse en los mismos materiales y tratamientos que el resto de la fachada. Deberán cumplir las condiciones establecidas en el capítulo nº 6 *Normas Generales de la Edificación*, epígrafe 6.7. entre Plan General. No se autorizan terrazas salientes.

j) Retranqueos respecto a la alineación oficial:

Serán los establecidos en el plano de ordenación nº 4 "Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes".

9. Condiciones estéticas y constructivas

- a) El espacio libre privado deberá ajardinarse al menos un 50% de su superficie.
- b) 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.

10. Plazas de aparcamiento.

- a) La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por vivienda tipo Estudio, apartamento o vivienda de 1 dormitorio; 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda tipo de 2 dormitorios y 2 plazas de aparcamiento por vivienda tipo de 3 ó más dormitorios. Para el resto de usos permitidos la dotación será la contenida en el capítulo nº 4 *Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas de Plan General*.
- b) El acceso a los garaje-aparcamiento de las edificaciones se resolverá a través de la red viaria rodada.

10.2.3 Ordenanza D: Dotacional.

1. **Ámbito y características**

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* como Equipamiento Dotacional (código DOT) y Servicios Infraestructurales, (código SI), coincidentes con las Unidades de Ordenación: 4, 6, 7, 13, 20, 25, 26, 28, 35, 51, 52, 53, 55 y 58

Las parcelas destinadas a las dotaciones reglamentarias, en grado de equipamientos locales, serán en principio bienes patrimoniales de propiedad municipal. A todas ellas les serán de aplicación las normas relativas al uso y disposición del patrimonio municipal del suelo.

2. **Tipología edificatoria**

Edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta ordenanza.

3. **Obras permitidas**

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas.

4. **Uso característico**

a. **Dotacional :**

Para las unidades de ordenación: 6, 7, 13, 20, 25, 26, 28, 35, 51, 52, 53

Clase A. Equipamientos:

- A1 Religioso. Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- A2 Cultural. Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A3 Docente. Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A4 Administrativo. Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A5 Sanitario. Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A6 Asistencial. Situación 1ª. En edificio exclusivo.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A7 Geriátrico. Situación 1ª. En edificio exclusivo.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A8 Ocio y espectáculos
. Situación 1ª. En edificio exclusivo.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A9 Deportivo. En todas la situaciones (locales cerrados. O al aire libre)

Para las unidades de ordenación : 4 , 55 y 58:

- Dotacional Clase D Servicios Infraestructurales

b. Residencial: Clase B, Residencia Comunitaria :

Para las unidades de ordenación: 6, 7, 13, 20, 25, 26, 28, 35, 51, 52, 53

- Situación 1ª. En edificio aislado. Categoría 3ª Sin limitación de superficie.
- Situación 2ª En edificio compartido con otros usos.

5. Usos Prohibidos

Expresamente el Uso Industrial y todos aquellos no contemplados en el epígrafe precedente.

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

a) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en el Plano de Ordenación nº4 *Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes* del Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

b) Edificabilidad:

- Para las Unidades de Ordenación: 6, 7, 26, 28 y 52: será de 1m²/m²

- Para las Unidades de Ordenación: 4, 13, 53, 55 y 58: será de 0,75m²/m²
- Para las Unidades de Ordenación: 20, 25, 35 y 51: será de 1,50m²/m²

c) Altura de la edificación y número de plantas:

La altura máxima y número de plantas de las parcelas será de 12 metros y 3 plantas, a excepción de la parcela UP-20 que será de 20 metros y 5 plantas.

d) Retranqueos:

Los retranqueos serán nulos a linderos con espacios libres y red viaria pública, guardando la edificación una distancia mínima igual a la mitad de la altura máxima autorizada para el resto de los linderos.

8 Condiciones estéticas y constructivas

El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.

9 Plazas de aparcamiento al servicio de la edificación

La dotación obligatoria en parcela será para cada uso la contenida en el capítulo nº4 *Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas de Plan General*.

10.2.4 Ordenanza C: Comercial

1. Ámbito y características

Comprende la parcela de suelo U.P.-49. grafiada en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* como Equipamiento Comercial, código COM,

2. Tipología edificatoria

Edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta ordenanza.

3. Obras permitidas

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas.

4. Uso característico

Terciario. Clase B. Comercial.

- situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 4ª. Sin limitación se superficie
- situación 2ª En edificio compartido con otros usos , sin limitación de superficie

5. Usos Permitidos

a. Terciario

Clase C. Oficinas

- situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. categoría 3ª, inferior al 50% de la superficie edificada

Clase D. Terciario-Recreativo:

- D1 Salas de Reuniones.
situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
categoría 3ª, inferior al 50% de la superficie edificada

- D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas.
situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
categoría 3ª, inferior al 50% de la superficie edificada

b. Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A1 Religioso. Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Inferior al 50% de la superficie edificada

- A2 Cultural. Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 50% de la superficie edificada

- A3 Docente. Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 50% de la superficie edificada

- A4 Administrativo. Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 50% de la superficie edificada

- A5 Sanitario. Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 50% de la superficie edificada

- A9 Deportivo. En edificio compartido con otros usos, en locales cerrados. Inferior al 50% de la superficie construida.

6. Usos Prohibidos

El Uso Industrial y todos aquellos no permitidos

7. 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.

8. Intensidad de uso

- a) El Aprovechamiento Real para la parcela está definido en el Plano de Ordenación nº 3.1 *Aprovechamientos y Unidades de Ordenación* y según el cuadro de edificabilidades adjunto a estas Normas.
- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones rasantes y ordenación de volúmenes*, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- c) La altura máxima y número de plantas será de 9 metros y 2 plantas.
- d) Los retranqueos podrán ser nulos a red viaria, guardando la edificación una distancia mínima igual a la mitad de su altura máxima autorizada para el resto de los linderos.
- e) La ocupación máxima de parcela será del 60%.

9. Condiciones estéticas y constructivas.

El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.

10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación

La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.

10.3 Condiciones para la edificación de una parcela

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan

- a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan Parcial señale para el desarrollo del área y estar calificada con destino para un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
 - Estar localizada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los conductos mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por la Administración y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística hasta que la parcela adquiera las condiciones especificadas en el párrafo anterior.
- c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen el Plan Parcial o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para su desarrollo y para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales

fijadas por el Plan Parcial o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase como máxima.
- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como máxima o inferior a la que señale como mínima

11. Normas Particulares para el desarrollo de los Sectores

Son las reflejadas en su ficha correspondiente. La edificación se adaptará a lo que disponen las Normas Urbanísticas del PGOU en su Capítulo VI del Título II y a los artículos 8, 9 y 10 de las presentes Normas.

La ordenación de volúmenes fijada en el Plan Parcial puede modificarse mediante Estudio de Detalle. Serán de aplicación las normas establecidas en el epígrafe 3.2.5 Estudios de Detalle, del capítulo 3º Normas para el desarrollo del Plan General, Título II, normas de carácter General del Plan General de Ordenación Urbana.

12. Normas Generales de Urbanización

Son de aplicación las normas generales establecidas en materia de urbanización en el Capítulo V Normas Generales de la Urbanización, del Título II Normas de Carácter General del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

13. Normas de Protección Ambiental

En materia de ruido y para evitar las agresiones al medio ambiente y a las personas, ningún emisor podrá sobrepasar los valores límite dispuestos en el artículo 12 y en los Anexos Tercero, Cuarto, Quinto, y Séptimo del Decreto 78/99, de 27 de Mayo, sobre régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

III. PLAN DE ETAPAS

1. Plan de Etapas

La ejecución de las obras de urbanización se realizarán en una única etapa de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanística A-1 "Fuente Lucha".

El origen de tiempos o fecha de iniciación debe entenderse que corresponde a la aprobación del proyecto de urbanización, y el tiempo estimado de realización de la urbanización es de dos años desde esta fecha.

Además de la propia urbanización interior del área de actuación y correspondientes obras de infraestructura, se realizarán las obras de conexiones exteriores del Plan Parcial siguientes, que responden a la necesidad de proporcionar los medios necesarios para garantizar la viabilidad de la operación. (Plano de Ordenación nº3):

- Reordenación de la glorieta existente en la esquina suroccidental exterior al ámbito de actuación (M-616 y C/ Marqués de la Valdavia) y de sus ramales de acceso.
- Ejecución de la acera Oeste y adecuación de las glorietas en la C/Pablo Iglesias. Vía que se localiza en el exterior del límite Este de Fuente Lucha.
- Urbanización del semiancho de la C/Marqués de la Valdavia. Vía que se localiza en el límite Sur del ámbito de actuación.
- Reserva de suelo para subestación transformadora. La reserva de suelo se propone al Norte de la actuación, localizada en el espacio calificado de Protección de Infraestructuras. Se ha considerado una superficie de 3.000 m².

- Soterramiento de la línea de doble circuito de 20 Kv (Iberdrola) que abastece principalmente a la Universidad Autónoma, canalizando dos cables de 400 mm².
- Creación de una reserva de suelo por ocupación temporal durante la ejecución de las obras de la infraestructura viaria en la mitad Oeste del ámbito de actuación. Esta reserva es necesaria para posibilitar la ejecución del viario estructurante del borde oeste del ámbito.
- Tramo de colector perteneciente a la red de saneamiento de Fuente Lucha proyectado fuera del ámbito de Fuente Lucha. Se localiza en la esquina suroccidental exterior a la zona de actuación.

IV. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

1. Evaluación de costes e inversiones

Con el Estudio Económico Financiero se integran en el Plan Parcial la estimación económica de la actuación y la asignación de las inversiones, según establece el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento.

El Estudio Económico-Financiero deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las especificaciones contenidas en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

En el presente documento se cumple esta exigencia normativa y se complementa con cálculos y datos relativos a la viabilidad económica y financiera del Programa propuesto.

Las obras comprenden todas las de viabilidad e implantación de servicios que resuelvan y sean imprescindibles para garantizar la accesibilidad y la dotación de servicios de la totalidad de las parcelas edificables, incluidas las obras de acceso a las infraestructuras exteriores de la actuación.

2. Ingresos de la actuación.

Los precios de los productos inmobiliario en las fases intermedias de elaboración, tales como el del suelo edificable urbanizado, están determinados simultáneamente por sus costes de producción y por el precio final que puedan alcanzar las edificaciones a cuyo precio se incorporan.

a. Valor unitario en venta de la Vivienda de Protección Oficial.

El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial es el establecido por Orden de 23 de Mayo de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se establecen los precios los máximos de venta de las viviendas protegidas acogidas al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y de las vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid.

El precio fijado para las viviendas de protección oficial en su régimen general para el municipio de Alcobendas está establecido en 868,28 euros por cada metro cuadrado de superficie útil.

La relación entre las superficies útiles totales con las totales construidas de acuerdo a la edificación planificada oscila entre 0,75 y 0,8 m² por cada m² de superficie construida, de acuerdo con la superficie de elementos comunes que éstas requieran en función de la disposición de viviendas en torno a núcleos de escalera.

El precio máximo de vivienda por metro cuadrado construido oscilará por tanto entre 651,209 €/m² y 694,620 €/m², aunque para las estimaciones de este estudio se ha tomado un valor medio entre ambos: 673,134 €/m².

b. Valor unitario en venta de la Vivienda de Precio Libre

El precio medio de venta de la vivienda colectiva en oferta en el municipio de Alcobendas y en el norte del Área Metropolitana de Madrid, de acuerdo con los estudios y encuestas públicas de mercado del año 2.000, alcanza aproximadamente 2,5 veces el precio medio de la Vivienda de Protección en régimen general.

Para las estimaciones económicas de este estudio se ha adoptado el valor medio de 1.682,834 €/m² construido, como precio unitario de venta de la vivienda de precio libre.

c. Valor unitario en venta de los Locales y Edificios Comerciales

El precio medio de venta de los locales y edificios comerciales en venta alcanza, por su localización y características, y de acuerdo con estudios de mercado del año 2.000, aproximadamente 2,3 veces el precio de venta de la Vivienda de Protección en Régimen General.

Para las estimaciones económicas de este estudio se ha adoptado el valor medio de 1.548,207 €/m² construido, como precio unitario de

venta de locales y edificaciones de uso comercial, considerando que se trata de un barrio de nueva creación y tipología comercial de pequeño comercio en bajos de manzana.

d. Valor global actual en venta de las edificaciones

Uso	Edificabilidad m2 construidos	PRECIO UNITARIO €/M2	Valor en Venta (millones €)
Viv. Protección	225.175	673,134	152,01
Vivienda Libre	116.325	1.682,834	195,76
Comercial	16.000	1.548,207	24,77
TOTAL	357.500		372,55

La inversión total pública o privada en adquisición de suelo, urbanización y edificación para usos lucrativos ascenderá a más de trescientos sesenta millones de euros, a los que se añadirán aproximadamente sesenta millones en concepto de impuesto sobre valor añadido, requiriendo unos recursos en conjunto ligeramente superiores a los cuatrocientos veinte millones de euros.

e. Valor en venta de los aprovechamientos lucrativos

Por aprovechamiento urbanístico se entiende, tal como ha establecido la Ley del Suelo, la atribución urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada que se adquiere con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

El valor del aprovechamiento urbanístico es por tanto el valor de repercusión del suelo urbanizado sobre el que puede edificarse, incorpora por tanto el valor del suelo, el del planeamiento y la urbanización.

3. Costes de la Actuación

Por costes de la actuación se entienden la totalidad de los pagos a los que será preciso hacer frente para transformar la actual situación física, jurídica y económica en la prevista por el planeamiento.

3.1 Coste del suelo urbanizado

Para todas las acciones se han tenido en cuenta los precios del Cuadro de Precios del la Comunidad de Madrid. La valoración de las acciones se ha realizado en euros de Ejecución Material. En el resumen se adjunta valoración en euros de Ejecución por Contrata afectando a los presupuestos de ejecución Material en un 16% de Gastos Generales, un 6% de Beneficio Industrial, un 1% de Control de Calidad.

El 23% de los Costes de Gestión reflejados en la tabla contigua se descompone de la siguiente forma:

- Redacción de los documentos de Planeamiento Urbanístico y Estudios Sectoriales 3%
- Seguridad y Salud 2%
- Redacción del Proyecto de Urbanización, Planes de Infraestructuras y Dirección facultativa de las Obras 6%
- Gastos generales y Gestión de Actuación 6,5%
- Impuestos no recuperables: tasas, licencias, registros 3%
- Comercialización y Gestión del suelo 2,5%

A continuación se recogen los costes y contenido de las distintas partidas de obras a desarrollar y el resumen de Costes de Obras para el desarrollo del Plan Parcial.

A CONEXIONES EXTERIORES		COSTE
	Capítulo / Unidad	
A.1	VIARIO	
	A.1.1 Glorieta	390.657,858
	A.1.2 Acondicionamiento C/ Marqués de la Valdavia	180.303,631
	A.1.3 Acondicionamiento Borde Fuente Lucha	240.404,842
	Subtotal	811.366,341
REDES DE INFRAESTRUCTURAS		
A.2	ENERGÍA ELÉCTRICA	
	A.2.1 Subestación transformadora 220/45/20 KV (1)*	1502.530,261
	A.2.2 Línea alimentación 220 KV	90.151,816
	A.2.3 Soterramiento 2x20 KV	144.242,905
	Subtotal	1.736.924,982
A.3	ABASTECIMIENTO	
	A.3.1 Acometida a arteria Ø 1250 mm	30.050,605
	Subtotal	30.050,605
A.4	SANEAMIENTO	
	A.4.1 Conexión Ø 1500 mm	12.020,242
	A.4.2 Conexión Ø 500 mm	3.005,061
	A.4.3 Ampliación depuradora (1)	901.518,157
	Subtotal	916.543,459
A.5	GAS	
	A.5.1 Acometida red de gas exterior	54.091.089
	Subtotal	54.091.089
A.6	TELECOMUNICACIONES	
	A.6.1 Canalización subterránea (2)	0
	A.6.2 Central telefónica (2)	0
	Subtotal	0
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS		2.737.610,135
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES (P.E.M.)		3.548.976,476
Beneficio Industrial y Gastos Generales 19%		628.628,611
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES [A] (P.E.C.)		4.177.605,087

(1) Costes imputados a la actuación

(2) Costes imputados a agentes externos a la actuación

Se incluyen los costes de la subestación como precaución económica, para facilitar el desarrollo del sector, sin considerarse por ello la acción como vinculante, en espera de acuerdo al respecto con la compañía administradora, y sin perjuicio de que

* el reintegro de éstos se realice según la legislación vigente.

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	P.E.M	B.I. Y G.G.	P.E.C
	Capítulo / Unidad		19%	
B.1	Movimiento de tierras y demoliciones	2.608.332,432	495.583,162	3.103.915,594
B.2	Red viaria	7.715.192,384	1.465.886,553	9.181.078,937
B.3	Energía eléctrica	1.687.641,989	320.651,978	2.008.293,967
B.4	Distribución agua potable	980.100,489	186.219,093	1.166.319,582
B.5	Saneamiento	1.554.217,302	295.301,287	1.849.518,589
B.6	Distribución de gas	427.920,618	81.304,917	509.225,536
B.7	Canalización de telecomunicaciones	373.529,023	70.970,514	444.499,537
B.8	Alumbrado público	1.140.420,468	216.67,889	1.357.100,3570
B.9	Jardinería, Riego y Mobiliario Urbano	3.015.878,740	573.016,961	3.588.895,7
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B]		19.503.233,455	3.705.614,355	23.208.847,8

TOTAL CONEXIONES EXTERIORES [A] (P.E.C.)	4.177.605,187
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B]	23.208.847,8
TOTAL ACTUACIÓN	27.386.452,887

RESUMEN COSTES OBRAS		€
Total Conexiones Exteriores [A] (P.E.C)		4.177.605,09
Total Urbanización Interior [B] (P.E.C.)		23.208.847,8
TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.C.)		27.386.452,89
Costes Gestión [% / P.E.C.]	23,0%	6.298.884,17
COSTE OBRAS ACTUACIÓN		33.685.337,054
Valor estimado del Suelo Bruto		34.827.148,92
<i>Otros costes de obtención del suelo (indemnizaciones por construcciones, plantaciones o actividades existentes)</i>		579.976,68
COSTE DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL		69.092.462,65

Los costes de urbanización se han estimado en 27.386.452,89 €, (ejecución por contrata) lo que supone un coste por m2 urbanizado de 42,131 €

A esto habría que añadir los 34.827.148,92 € en que se ha estimado el importe de la expropiación, valor obtenido del producto del Valor Unitario Básico en polígono, deducido de las ponencias de valores catastrales, establecido en 53,58 €/m2 suelo.

Los costes de indemnizaciones por construcciones, plantaciones, y cese de actividades existentes se han valorado en 579.976,68 € (150.253,03 € los costes de demolición y 429.723,66 € los costes por indemnizaciones), en espera de un estudio más pormenorizado propio del Proyecto de Expropiación, teniendo en cuenta igualmente, que la viabilidad de la operación deja un margen suficiente para absorber el posible incremento de costes que pudieran estimarse.

Esto da por consiguiente, un total de costes que asciende a 69.092.462,65 € para el desarrollo del Plan Parcial

3.2 Coste de las edificaciones

Los costes de ejecución por contrata de la edificación estimados en el presente estudio económico ascienden según las distintas calidades de edificación y usos los siguientes valores unitarios, donde se han incluido impuestos, costes financieros y el beneficio empresarial del constructor referidos al valor de obra de edificación.

Uso	Edificabilidad m2 construidos	PRECIO UNITARIO €/M2	Construcción (millones €)
Viv. Protección	225.175	486,82	109,619409
Vivienda Libre	116.325	601,012	69,912733
Comercial	16.000	673,134	10,770
TOTAL	357.500		190,302519

3.2 Resumen de Costes e Ingresos estimables (en millones de euros)

or en Venta Edificación	372,532545		100%
-------------------------	-------------------	--	-------------

COSTE EDIFICACIONES

Coste obras edificación	190,302519	70%	51,08%
Gastos y Beneficios promoción	57,090741*	30%	15,33%
TOTAL	247,39326	100%	66,41%

COSTE SUELO URBANIZADO

Adquisición del suelo e indemnizaciones	35,407125	51%	9,5%
Obras Urbanización	33,685334	49%	9,05%
TOTAL	69,092459	100%	18,55%

MARGEN VIABILIDAD OPERACIONAL

	56,046823	---	15,04 %
--	------------------	-----	----------------

*Los gastos y beneficios de la promoción no incluyen los gastos, impuestos, costes financieros y el beneficio empresarial del constructor.

4. Viabilidad de la actuación

La actuación resulta viable por cuanto con los precios de mercado de los productos inmobiliarios, finales e intermedios pueden hacer frente a los costes y beneficios que la misma genera.

Los costes de urbanización estimados, e igualmente los costes de promoción permiten producir la edificación cumpliendo holgadamente la totalidad de estándares de calidad exigibles, haciendo frente con suficiencia al conjunto de cargas de urbanización y planeamiento necesarias para el correcto desarrollo del Sector.

5. Viabilidad de la actuación por expropiación.

En los epígrafes anteriores se han analizado los ingresos y gastos de la operación urbanística garantizándose su viabilidad en términos económicos, toda vez que los ingresos previsibles son superiores a los gastos estimados.

De cara a clarificar el presente capítulo se entiende por viabilidad de la actuación por el sistema de expropiación, la que hace referencia a la existencia de garantías económico-financieras suficientes por parte municipal de abordar el proceso de ejecución del planeamiento en los términos jurídicos y de gestión previstos.

Desde esta óptica cabe señalar cinco aspectos que de manera concurrente, coadyuvan a garantizar los medios desde el ayuntamiento para abordar la iniciativa propuesta.

1. El resultado en términos económicos es positivo tal y como se recoge en los anteriores apartados relativos a la viabilidad de la actuación. Por tanto nunca trataremos de una cuestión de cobertura presupuestaria de déficit final sino de financiación de programa inmobiliario y de producción de suelo.
2. Al Ayuntamiento corresponde el 12% del aprovechamiento total del Polígono Fuente Lucha, circunstancia que completada con el suelo que pudiera corresponderle por la gestión del planeamiento, minora de forma notable los compromisos de inversión a asumir por la administración actuante.
3. El importe inicial del estado de ingresos de presupuesto de la entidad por operaciones de capital para el 2002 27.552.085 euros, de los que 21.541.964 euros corresponden al concepto de enajenación por inversiones reales (venta de patrimonio) y 6.010.121 euros que corresponden a transferencia de capital (Programas de Inversión Regional). Además de lo anterior, el Ayuntamiento destina el 5% de los recursos ordinarios de su presupuesto a la adquisición de nuevos suelos,

formando y consolidando anualmente su patrimonio municipal como activo inmobiliario con el que poder responder en todas las operaciones en las que este Ayuntamiento se constituya como sujeto económico activo.

4. Adicionalmente el patrimonio municipal enajenable y el amplio patrimonio inmobiliario que en el caso singular del Ayuntamiento de Alcobendas representa porcentajes muy superiores al común de los municipios de la Comunidad de Madrid, son garantía suficiente para abordar la actuación urbanística propuesta bien como garantía real para una fuente de financiación externa, bien por su potencial como activo enajenable.
5. Por último la posibilidad contemplada en el marco legislativo aplicable, de llegar a avenencias o convenios es el proceso expropiatorio con los titulares originales del suelo incluido en la delimitación del polígono, mediante la compensación con derechos urbanísticos, abre un escenario de gestión del sistema tras la aprobación del planeamiento que garantiza de forma absoluta la viabilidad de su ejecución.

Se entiende que estos cinco aspectos tomados de forma conjunta o combinada aseguran el desarrollo del Plan Parcial según la iniciativa propuesta para Fuente Lucha, correspondiendo a la fase de ejecución del sistema de actuación, en este caso durante la tramitación del proyecto expropiatorio el momento de concretar cual o cuales de los cinco aspectos arriba recogidos serán los definitivamente adoptados.