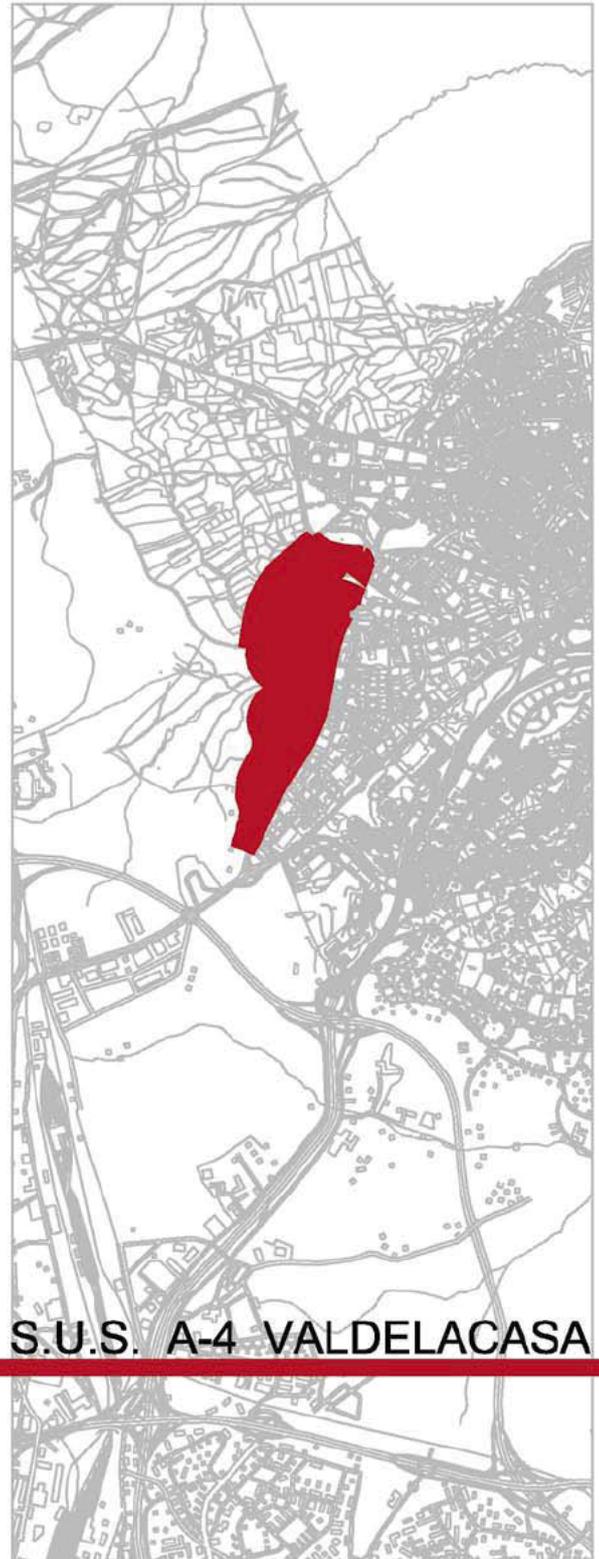


Conforme a lo establecido por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (BOE 6-12-2018), se hace constar que alguno de los documentos no se exponen al público completos ya que contienen datos personales o corresponden a Información Registral, y exceden de los estrictamente necesarios para la función de publicidad de planeamiento.



TEXTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN-5
DEL PLAN PARCIAL SUS A-4 "VALDELACASA"

JULIO 2016

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

ÍNDICE DE CONTENIDOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

- PRESENTACIÓN
- 1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL
- 2 OBJETO
 - 2.1 ANTECEDENTE
 - 2.2 OBJETIVOS
- 3 ENTIDAD PROMOTORA
- 4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO
- 5 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS
- 6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 7 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO
- 8 FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DE PLAN PARCIAL
- 9 REDES PÚBLICAS
 - 9.1 REDES SUPRAMUNICIPALES
 - 9.2 REDES GENERALES
 - 9.3 REDES LOCALES
- 10 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO
 - 10.1 DEFINICIÓN DE ZONAS
 - 10.2 JUSTIFICACIÓN DE QUE LA INTENSIDAD EDIFICATORIA ESTABLECIDA EN EL SECTOR ES COMPATIBLE CON EL APROVECHAMIENTO DE REPARTO
- 11 CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS

- 12 GESTIÓN PROPUESTA
- 13 ESTUDIOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS PROPUESTOS
 - 13.1 INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL ESTUDIO
 - 13.2 DATOS DE PARTIDA. ANTECEDENTES
 - 13.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 13.3.1 RED VIARIA Y TRANSPORTE PÚBLICO
 - 13.3.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
 - 13.3.3 RED DE RIEGO
 - 13.3.4 SANEAMIENTO
 - 13.3.5 ENERGÍA ELÉCTRICA
 - 13.3.6 TELECOMUNICACIONES
 - 13.3.7 DISTRIBUCIÓN DE GAS
 - 13.4 REDES BÁSICAS DE INFRAESTRUCTURAS
 - 13.4.1 RED VIARIA Y TRANSPORTE PÚBLICO
 - 13.4.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
 - 13.4.2.1 Demanda prevista
 - 13.4.2.2 Descripción de la red propuesta
 - 13.4.2.3 Conexión exterior
 - 13.4.2.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización
 - 13.4.2.5 Gestiones realizadas
 - 13.4.3 RED DE RIEGO
 - 13.4.3.1 Demanda prevista
 - 13.4.3.2 Descripción de la red propuesta
 - 13.4.3.3 Conexión exterior
 - 13.4.3.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización
 - 13.4.3.5 Gestiones realizadas
 - 13.4.4 SANEAMIENTO
 - 13.4.4.1 Demandas y criterios de cálculo
 - 13.4.4.2 Descripción de la red propuesta

- 13.4.4.3 Conexión exterior
- 13.4.4.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización
- 13.4.4.5 Gestiones realizadas
- 13.4.5 ALUMBRADO PÚBLICO
 - 13.4.5.1 Demandas y criterios de cálculo
 - 13.4.5.2 Descripción de la red propuesta
 - 13.4.5.3 Conexión exterior
 - 13.4.5.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización
- 13.4.6 ENERGÍA ELÉCTRICA
 - 13.4.6.1 Modificación del servicio
 - 13.4.6.2 Demandas y criterios de cálculo
 - 13.4.6.3 Descripción de la red propuesta
 - 13.4.6.4 Conexión con el exterior
 - 13.4.6.5 Condiciones para el Proyecto de Urbanización
 - 13.4.6.6 Gestiones realizadas
- 13.4.7 CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES
 - 13.4.7.1 Demandas y criterios de cálculo
 - 13.4.7.2 Descripción de la red propuesta
 - 13.4.7.3 Conexión con el exterior
 - 13.4.7.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización
 - 13.4.7.5 Gestiones realizadas
- 13.4.8 DISTRIBUCIÓN DE GAS
 - 13.4.8.1 Demandas y criterios de cálculo
 - 13.4.8.2 Descripción de la red propuesta
 - 13.4.8.3 Conexión con el exterior
 - 13.4.8.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización
 - 13.4.8.5 Gestiones realizadas
- 14 ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LAS OBRAS
 - 14.1 CONEXIONES EXTERIORES
 - 14.2 URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA ACTUACIÓN
 - 14.2.1 DEMOLICIONES. MOVIMIENTO DE TIERRAS
 - 14.2.2 RED VIARIA

14.2.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

14.2.4 SANEAMIENTO. PLUVIALES

14.2.5 SANEAMIENTO. RESIDUALES

14.2.6 ALUMBRADO PÚBLICO

14.2.7 ENERGÍA ELÉCTRICA

14.2.8 CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

14.2.9 DISTRIBUCIÓN DE GAS

14.2.10 JARDINERÍA, RIEGO Y MOBILIARIO URBANO

14.2.11 IMPREVISTOS

14.3 COSTE TOTAL DE LAS OBRAS

ANEJO I CÁLCULO DE DEMANDAS

ANEJO II VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

ANEJO III ESTIMACIÓN DEL VOLUMEN DE LAMINACIÓN

PRESENTACIÓN

El Sector 4 “Valdelacasa” estaba clasificado, según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1999, como suelo Urbanizable No Programado Sectorizado.

a) El Plan de Sectorización fue aprobado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid el 14 de junio de 2005. (resolución publicada en el BOCM el 7 de julio de 2005)

b) El Plan Parcial del Sector fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 28 de junio de 2005. (acuerdo publicado en el BOCM el 7 de julio de 2005).

c) Modificación puntual número 1 del Plan Parcial, consistente en la regulación del acceso de tráfico rodado a las parcelas localizadas al este del ámbito y con frente a la Avenida del “Monte Valdelatas”. Subsanación de errores materiales detectados en la regulación de la edificabilidad de la parcela RG.SUAC (Servicio Urbano Aparcamiento de Camiones) y grafiado de planos, así como la ampliación de los usos permitidos y la definición de las condiciones de ordenación volumétrica. Establecimiento de los parámetros básicos para la ordenación pormenorizada de la parcela RG SU, aprobado de manera definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 30 de enero de 2007.

d) Modificación puntual número 2 del Plan Parcial, consistente en la regulación del viario, extensión del uso terciario a más parcelas, reducción de la tipología y grados en el uso industrial y flexibilización de las clases del uso terciario. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 16 de junio de 2009.

e) Modificación puntual número 3 del Plan Parcial, consistente en ampliación de los usos admisibles en la parcela nº 16 (red general de servicios urbanos aparcamiento de uso público para camiones), y en la

parcela nº 20 (red general de servicios urbanos), supresión en el plano nº 4 “Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento”, así como en las ordenanzas de aplicación a cada parcela de las alineaciones obligatorias de las edificaciones. Aclaración de la ocupación máxima de parcela cuando se produzcan parcelaciones. Nueva regulación de las parcelas nº 1 y nº 9, adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid. Establecimiento de las condiciones de desarrollo de la parcela nº 14, para el supuesto de ordenación singular del volumen mediante edificación en altura. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 22 de diciembre de 2010.

f) Modificación puntual número 4 del Plan Parcial consistente en la creación de una nueva Zona de Actividad Mixta: Industrial-Terciario, en la manzana conformada por las parcelas 7 y 13. Fijación de nueva superficie de parcela mínima para uso terciario. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 29 de mayo de 2012.

g) Modificación puntual número 5 del Plan Parcial Nueva regulación de las parcelas adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid. Para ello se suprimen el grado 4º de uso Industrial y el grado 3º de uso Terciario, por los que se regulaba la construcción de centros docentes y de investigación científico-tecnológica vinculados al docente de carácter institucional y de naturaleza pública en las parcelas nº 1 y nº 9, respectivamente. Las citadas parcelas nº 1 y nº 9 pasen a regularse de acuerdo con los parámetros urbanísticos de lo uso Industrial grado 2º y Terciario grado 1º, respectivamente.

Se trata, en resumen, de la restitución de la regulación que para ellas se contenía en la primera versión del Plan Parcial de Valdelacasa aprobado de manera definitiva en acuerdo por el Ayuntamiento de Alcobendas el 28 de junio de 2005 y publicado en BOCM el 7 de julio de 2005, regulación que fue alterada por su modificación puntual nº 3.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial “Valdelacasa” se redacta conjuntamente y en desarrollo del Plan de Sectorización del P.S. SUS A-4 de Alcobendas, en los términos en que dicho suelo, en virtud de la disposición transitoria primera, letra c) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), pasa de suelo urbanizable no programado a ser considerado suelo urbanizable no sectorizado.

Como Plan Parcial, desarrolla de manera pormenorizada las determinaciones que con carácter estructurante han sido planteadas por el Plan de Sectorización.

Estas determinaciones pormenorizadas son, con carácter general, las definidas en el artículo 40 de la LSCM:

Artículo 40. Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada

1. Se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada, o simplemente zona, el recinto espacial, en cualquier clase de suelo, caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación, en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

2. Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada de un ámbito territorial, independientemente de su clasificación de suelo, podrán dividirlo en zonas como método práctico de sistematizar los principales parámetros normativos. En tales casos, en las normas urbanísticas del correspondiente instrumento, se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caracterizan a cada una de las zonas empleadas.

3. Asimismo, en los casos en que el planeamiento haya cubierto toda la ordenación pormenorizada de un área homogénea, ámbito o sector

mediante la asignación de zonas, de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, podrá establecer las relaciones de ponderación a que se refiere la letra b) del número 3 del artículo 38 de la presente Ley, entre las distintas zonas, o bien entre éstas y cada uno de los posibles usos pormenorizados.

4. En todo caso, reglamentariamente podrán regularse los parámetros normativos de ordenación pormenorizada que definen cada una de las zonas de mayor uso en la práctica del planeamiento.

Su contenido viene determinado por el capítulo IV, sección primera, de la LSCM, que se transcribe a continuación:

6 SECCIÓN 1ª PLANES PARCIALES

Artículo 47. Función.

1. El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer a ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

2. Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior.

3. El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.

b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización.

Artículo 48. Contenido sustantivo.

1. El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetarán las siguientes precisiones:

a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.

b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.

c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela.

Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.

d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.

e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y,

como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobre costes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.

c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.

d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.

e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

3. Cuando un sector en suelo urbanizable sea un desarrollo urbanísticamente aislado, el Plan Parcial incluirá además una propuesta de ordenación global indicativa del desarrollo de los sectores que previsiblemente puedan limitar por todos los lados con el propuesto, mostrando la racionalidad, funcionalidad y efectos de su eventual futura ampliación integrada en dicho conjunto superior y de su conexión con las redes municipales y supramunicipales que, en relación con las previstas en el planeamiento general, estructuren y delimiten el mismo.

4. El Plan Parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un Plan Especial:

a) Aquellos que se dispongan en el interior del sector.

b) Aquellos que, situados adyacentes al sector, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.

Artículo 49. Documentación.

Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:

- a) Memoria: en ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.*
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.*
- c) Planos de ordenación pormenorizada.*
- d) Organización y gestión de la ejecución.*
- e) Normas urbanísticas.*
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.*

2. OBJETO.

2.1 ANTECEDENTES conforme al PLAN GENERAL 1.999.

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, ajustándose a las determinaciones de la legislación del suelo vigente en la Comunidad de Madrid (LSCM 9/01). Alcobendas dispone en el año 2.005 para la ordenación urbana municipal de un Plan General, cuya Revisión y Adaptación fue aprobada en 1999.

El Plan Parcial del sector SUS A-4 “Valdelacasa” se propone cumplir con lo establecido en el Plan de Sectorización, que a su vez desarrolla lo establecido en la Revisión y Adaptación del Plan General de Alcobendas.

2.2 OBJETIVOS

.En la ordenación del sector de Valdelacasa se fijan tres objetivos fundamentales con los que se pretende responder a los tres retos que en la actualidad condicionan el éxito de una iniciativa como ésta: REGENERACIÓN, COMPETITIVIDAD y MEDIOAMBIENTE .

1. El primer objetivo a abordar es el **reequilibrio del tejido industrial**, que conduce a su vez a la regeneración del sistema productivo. De acuerdo con las actuaciones de los últimos 20 años en Alcobendas, la generosa asignación de usos industriales y terciarios de diversa índole ha localizado gran número de empresas en el municipio, pero en el “entorno longitudinal” de la carretera a Fuencarral. Hoy es necesario establecer otro polo de atracción al oeste de la ciudad, en el que se apueste por el espacio público e implantar **acciones de “difusión de calidad”**, para lo cual se propone construir una **nueva fachada a la carretera** que regenere e induzca la transformación del polígono existente hacia nuevas tipologías industriales.

2. Por su estratégica ubicación el ámbito tiene una cierta característica de **“puente” con capacidad de fijación de empleo** entre las más de 30.000 nuevas viviendas de los PAUs del norte de Madrid y las aproximadamente 8.000 viviendas de los sectores en ejecución de Alcobendas. Por eso el diseño del área ha de asegurar una excelente

accesibilidad y un soporte físico y de servicios atractivo para la implantación de nuevas actividades económicas e industriales.

Este borde industrial y terciario gozará de cierto carácter ambiental gracias a la vecindad con el monte de Valdelatas, un espacio de **alto valor ambiental** que se transmitirá al futuro desarrollo mediante una banda-filtro con carácter de protección que albergará espacios libres y dotaciones, cuyo detalle se especificará en las sucesivas fases del Planeamiento de Desarrollo.

La actuación se apoya en el eje estructurante de la avenida Monte de Valdelatas, avenida que se duplica y recualifica dándole un carácter **de eje de calidad** que no separe, sino que integre el nuevo parque empresarial con el área industrial existente. Se aplicará un tratamiento boulevardizado, con aceras arboladas que creen un espacio longitudinal de transporte eficiente y atractivo para los ciudadanos. Además la secuencia de edificios a lo largo de esta avenida conformará una nueva fachada que apoye la regeneración por ósmosis del viejo polígono.

La trama general estructurante de la ordenación, en cuanto a la distribución de usos genéricos, aprovechamientos y calificación de Redes, responde tanto a los criterios establecidos por la Revisión y adaptación del Plan General como a los establecidos por la nueva Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Esta estructura está claramente reflejada en la propuesta de localización y calificación de las Redes públicas así como de los aprovechamientos dentro del área del plan de sectorización, la cual remite a un único Plan Parcial de desarrollo. El criterio para localizar las redes públicas es producir la banda de protección de espacios libres del monte de Valdelatas –determinación estructurante del Plan General- asociándole los usos dotacionales para así evitar la cercanía de otros usos que puedan perjudicar este entorno. Al localizar los usos terciarios en la banda de suelo que queda entre la Avenida del Monte de Valdelatas y la franja de

dotaciones, se pretende respetar el orden de transición desde los usos protegidos hacia los más intensivos. Para rematar ese gradiente, se localizan los usos industriales en la zona norte -la que ofrece un espacio mayor expansión- con el fin de completar el polígono existente evitando disponer estos usos, de carácter productivo, en la zona del borde del monte de Valdelatas.

3. ENTIDAD PROMOTORA.

El presente Plan Parcial se redacta por encargo del Consorcio Urbanístico “Valdelacasa”, constituido por el Ayuntamiento de Alcobendas y la Comunidad de Madrid, a través del Instituto Madrileño para el Desarrollo (IMADE), en el marco de lo previsto en los artículos 76 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y 12 a 14 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.

De acuerdo con lo especificado en la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1.999, el presente Plan Parcial desarrolla el ámbito definido en los correspondientes planos de Estructura General y Orgánica, Clasificación del Suelo, Regulación de Usos Globales en Suelo Urbanizable (Plano 2 – Hojas 3 y 4 de 9) y Régimen de Gestión del Suelo Urbanizable y del Suelo No Urbanizable (Plano 3 – Hojas 3 y 4 de 9) como Área 4 Suelo Urbanizable No Programado “Valdelacasa”. Se concibe el ámbito como una unidad urbanística integrada, perfectamente definida y delimitada



5. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

La descripción e información sobre la naturaleza física, urbanística y jurídica sobre los terrenos puede consultarse en el documento de Plan de Sectorización del que este Plan Parcial es desarrollo.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Para el análisis de la estructura de la propiedad se parte de la Información Catastral recogida en el Ayuntamiento de Alcobendas.

Catastralmente, el ámbito del P.S. "Valdelacasa" pertenece a los polígonos 19 y 20.

Se han incluido la relación de titulares registrales (datos provisional), haciendo referencia a: Polígono, Nº de finca, Referencia Catastral, Superficie y si están en el ámbito de forma total o parcial

POLÍGONO 19

Nº FINCA	TITULARES CATASTRALES	SUP. CAT.2000	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. DENTRO DEL ÁMBITO
32	Ayuntamiento Alcobendas	6.805		PARCIAL
37	José M. Serrano Alberca	9.753		PARCIAL
38	Ayuntamiento Alcobendas	59.811		TOTAL
39	Ayuntamiento Alcobendas	43.268		TOTAL
40	Ayuntamiento Alcobendas	608		TOTAL
46	Grujerma, S.L.	6.296		TOTAL
47	Concepción Perdiguero Aguado	6.080		TOTAL
51 (fabrica)	Ramón Mínguez Martínez	78.048		TOTAL
53	Concepción Perdiguero Aguado	3.652		TOTAL
54	José M. Serrano Alberca	18.512		TOTAL

55	Pedro Martín Perdiguero	18.799		TOTAL
56	Manuela Perdiguero Rodríguez	3.349		TOTAL
87	Roussel Ibérica, S.A.	7.318		TOTAL
88	Hnos. Serrano Alberca	17.619		TOTAL
89	Quintín Martín Sanz	12.499		TOTAL
90	José Luis del Castillo González	13.809		TOTAL
91	Gerardo Baena López	18.199		TOTAL
93	Gregorio Ibarra Ortega	10.359		TOTAL
94	Adolfo Lozano Aguado	5.219		TOTAL

POLÍGONO 20

Nº FINCA	TITULARES REGISTRALES	SUP. CAT.2000	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. DENTRO DEL ÁMBITO
294	Ayuntamiento Alcobendas	3.137		PARCIAL
295	José M. Serrano Alberca	68.954		PARCIAL
296	Pedro Martín Aguado	4.582		PARCIAL
332	Tomás Berlanga Carrera	10.267		TOTAL
333	Tomás Berlanga Carrera	2.201		TOTAL
334	Hros. Vicente Aguado Perdiguero	6.258		TOTAL
335	Hros. Vicente Aguado Perdiguero	12.304		TOTAL
336	Ángel Baena Aguado	9.240		TOTAL
337	Ángel Baena Aguado	438		TOTAL
340	Grujerma, S.L.	11.219		TOTAL
400	Menbalo, S.L.	16.190		PARCIAL
401	Ministerio de Educación y Cultura	30.903		PARCIAL

403	Hros. Vicente Aguado Perdiguero	14.689		PARCIAL
404	Ministerio de Educación y Cultura	6.989		PARCIAL
405 (parte)	Cándido Alonso Gómez	19.818		PARCIAL
406 (parte)	Hros. Justa Martín Aguado	7.722		PARCIAL
407	Ministerio de Educación y Cultura	10.368		TOTAL
409	José M. Serrano Alberca	27.424		TOTAL
410	Ministerio de Educación y Cultura	47.518		TOTAL
413	Cándido Alonso Gómez	31.532		TOTAL
416	Rofín, S.I	6.099		TOTAL
417	Ministerio de Educación y Cultura	21.181		TOTAL
418	Acento Inmobiliario, S.L.	27.657		TOTAL
419	Acento Inmobiliario, S.L.	9.586		TOTAL
420	Hros. Vicente Aguado Perdiguero	5.275		TOTAL
421	José M. Serrano Alberca	16.694		TOTAL
422	Ministerio de Educación y Cultura	5.349		TOTAL
423	Ministerio de Educación y Cultura	5.111		PARCIAL
424	Antonio Maceda Francés	13.559		TOTAL
425	León Sánchez Pérez	17.806		TOTAL
426	Isabel Gibaja Perdiguero	37.933		TOTAL
444 (parte)	Ministerio de Educación y Cultura	74.715		PARCIAL
5004	Crescenciano Frutos de Miguel	10.009		TOTAL
5005	Rofín, S.I	2.169		TOTAL
5000	Rofín, S.I	5.279		TOTAL

7. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

Condicionantes de la Información

La ordenación propuesta en el Plan Parcial desarrolla de manera pormenorizada las determinaciones estructurantes fijadas por el Plan de Sectorización, con las siguientes instrucciones, que completan las de desarrollo del Plan de Sectorización:

a Reserva de una banda en el límite oeste del sector para la instalación de infraestructuras supramunicipales de la cual se localizarán las 10 Ha de espacios libres de sistemas generales.

b Pormenorización de usos y edificabilidades, completando lo establecido por el PGOU de 1999 y por el PS.

c Localización de dotaciones públicas complementarias de los usos establecidos, industrial, tecnológico y terciario

d Resolución de los enlaces infraestructurales

e Respeto del Dominio Público Hidráulico. Las edificaciones no se podrán situar a menos de 25 metros a ambos márgenes del cauce del Arroyo de la Vega

f No se podrán aprobar los Proyectos de Urbanización sin haber satisfecho las cantidades correspondientes en cuanto al saneamiento y depuración de acuerdo con lo establecido en el Convenio suscrito por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II

g El sistema de actuación será el de expropiación

h En los frentes de la Avenida del Monte Valdelatas, la calle de la Granja y la M-616, Avenida Valdeparra, se ubicará el uso terciario, o industrial tipo E, dentro la zona acústica III (65-55 Db (A)).según el Decreto 78/99 artículo 12.1

Objetivos remitidos por el Plan de Sectorización

El objetivo principal es el establecimiento de las determinaciones de ordenación pormenorizada del sector SUS A-4 “Valdelacasa” necesarias para acometer la transformación urbanizadora del territorio del sector, completando la ordenación estructurante establecida por el Plan de Sectorización.

La actuación del sector SUS A-4 tiene resuelta en adecuada correspondencia con la estructura prevista en el Plan de Sectorización, la dotación de servicios, infraestructuras y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de la demanda propia de las actividades que en el sector se desarrollan y de las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de puesta en carga.

La consecución de este objetivo principal se complementa con los objetivos que se establecían en la ficha remitida por el Plan de Sectorización:

- a. Ampliación del actual Polígono Industrial y creación de una banda de protección a lo largo del límite del Monte de Valdelatas.
- b. Configurar un nuevo área regional de calidad para el desarrollo de nuevas actividades industriales, económicas y tecnológicas.
- c. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con el paisaje y medio natural

8 FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Nombre	VALDELACASA			
Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO	Figura de Planeamiento	PLAN PARCIAL	
Superficie Ámbito:	Dominio Público Hidráulico	Superficie ordenar	S.G. ADSCRITOS: ----	S.G. INTERIORES: 10 Ha
861.666 m ²	3.498 m ²	858.168 m²		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		PUBLICA (CONSORCIO DE VALDELACASA)		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		EXPROPIACIÓN		
ORDENACIÓN A LA QUE PERTENECE		PS A-4 "VALDELACASA"		
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO		SEGUNDO CUATRIENIO PGOU	AÑOS	2003-2004
EJECUCIÓN			AÑOS	2004 - 2008

OBJETIVOS:

Ampliación del actual Polígono Industrial y creación de una banda de protección a lo largo del límite del Monte de Valdelatas.
Configurar un nuevo área regional de calidad para el desarrollo de nuevas actividades industriales, económicas y tecnológicas.
Compatibilizar el desarrollo urbanístico con el paisaje y medio natural

APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,660671802
ÁREA DE REPARTO	SUS A-4
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS	INDUSTRIAL 1
	TERCIARIO 1,8

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos)

INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL USOS LUCRATIVOS
205.099 m²	201.038 m²	406.137 m²

REDES PÚBLICAS

NIVEL SUPRAMUNICIPAL			
	ZONA VERDE . Banda de protección del Monte de Valdelatas	54.529 m ²	
NIVEL GENERAL	ZONA VERDE....Banda de protección del Monte de Valdelatas	81.334 m ²	
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	38.213 m ²	
	INFRAESTRUCTURA VIARIA	85.749 m ²	
	SERVICIOS URBANOS	Accesos rodados	54.838 m ²
		Infraestructuras	3.000 m ²
Aparcamiento		25.824 m ²	

INSTRUCCIONES DE DESARROLLO

- Se reservará una banda en el límite oeste de esta área para la instalación de infraestructuras supramunicipales, dentro de la cual se localizarán las 10 Ha de espacios libres de sistemas generales.
- El sistema de actuación será el de expropiación
- Determinar la ordenación pormenorizada completando la establecida en el PGOU y en el PS
- Localizar dotaciones públicas complementarias de los usos industriales, tecnológicos y terciarios
- Resolver el enlace con las infraestructuras.
- Las edificaciones no se podrán situarse a menos de 25 metros a ambos márgenes del cauce del Arroyo de la Vega
- No se podrán aprobar los Proyectos de Urbanización sin haber satisfecho las cantidades correspondientes en cuanto al saneamiento y depuración de acuerdo con lo establecido en el Convenio suscrito por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.
- En la zona norte del ámbito, lindando con la M 616, se ubicarán el uso industrial E, Servicios Empresariales , dentro de la zona acústica III (65-55 Db (A)).según el Decreto 78/99 artículo 12.1

9. REDES PÚBLICAS

En desarrollo del Plan de Sectorización y en cumplimiento de los estándares de la LSCM 9/01 en sus artículos 47 al 49 y 59, se destinan las siguientes superficies destinadas a redes públicas, para una edificabilidad máxima de 406.137 m².

JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE REDES			
REDES	ESTÁNDARES	s/ley 9/2001	PROYECTO
	m ² /m ² edificable	m ² de cesión según ley	m ² de cesión proyecto

SUPRAMUNICIPALES

RS-EL (Espacios Libres)	13,33	54.150,25	54.529
RS-VIS (monetizada)	(6,67)		27.089,34
TOTAL SUPRAMUNICIPALES	13,33	54.150,25	54.529

GENERALES

RG-EL			81.334
Zonas verdes y espacios libres	20	81.227,4	81.334
DOTACIONAL	RG-ES		121.875
Equipamientos y servicios	30	121.841,10	121.875
RG-VR			85.749
Infraestructuras	20	81.227,4	85.749
TOTAL GENERALES	70	284.295,91	288.958

LOCALES

Espacios Libres	RL-EL	>15	60.925
DOTACIONAL	RL-ES		7.669
(Equipamientos y servicios)		<15	
Servicio urbano acceso rodado	RL-SUAR		53.297
TOTAL LOCALES	30	121.841,1	121.891

9.1 REDES SUPRAMUNICIPALES

En virtud de lo dispuesto en el artículo 91.3 de la LSCM 9/01 se han de ceder a la Comunidad de Madrid 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos de cualquier uso para el sistema de redes públicas supramunicipales

La LSCM fija un estándar de redes supramunicipales de al menos un tercio del total de los 20m²s/100m²c, suelo bruto para la construcción de vivienda de integración social permitiéndose la posibilidad de su monetarización. El presente Plan Parcial adopta esta solución para la cesión de dicha red por considerar impropia la construcción de vivienda en un polígono básicamente industrial. Los dos tercios restantes de cesión se ven materializados en suelo libre de 54.529 m², que junto con la red general de zonas verdes crea una banda de protección para el Monte de Valdelatas superior a las 10 ha, acatando de este modo una instrucción dada por el Plan General

9.2 REDES GENERALES

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones del Plan General y del Plan de Sectorización, ordenando los sistemas generales interiores de espacios libres tanto de zonas verdes como de infraestructuras y servicios.

De este modo se cumplen los estándares legales tanto de un modo global como parcialmente por clases de redes, como queda patente en el cuadro anteriormente expuesto.

La cesión de Redes Generales asciende a 288.958 m².

9.3 REDES LOCALES

El resto de espacios públicos, con carácter local (121.891 m²), supera el mínimo legal establecido, como queda patente en el cuadro de cesiones que se adjunta.

10 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO

El Plan General de Alcobendas establece como uso global del ámbito SUS A-4 “Valdelacasa” el industrial.

La calificación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial se recoge en el plano de ordenación nº2 “Calificación y regulación de los usos”, en el que se delimitan las zonas en que, por su distinta utilización, se divide el territorio. Complementa a la calificación de las redes de niveles supramunicipales y general establecidas en el Plan de Sectorización:

10.1 DEFINICIÓN DE ZONAS

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos de ordenación correspondientes:

A) REDES PÚBLICAS:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados)

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR red local de servicios urbanos (accesos rodados)

RL-EL	red local de espacios libres, parque urbano
RL-ES	red local de equipamientos sociales

B) USOS LUCRATIVOS: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza

I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m2/m2

I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m2/m2

I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m2/m2

USOS TERCIARIOS

T 1º Oficinas

USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

M Industrial-Terciario

Se ha previsto, de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Alcobendas y el Plan de Sectorización, en cuanto al trazado y ubicación, el espacio destinado a la red viaria principal vertebradora del sector.

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas se contiene en el cuadro que se adjunta en el punto 11 del presente documento. La superficie de hecho del sector resulta ser 861.666 m2, que contiene 3.498 m2 de Dominio Público Hidráulico, según ya se ha señalado, por medición efectuada en el Plan de Sectorización y comprobado en este Plan Parcial.

10.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA INTENSIDAD EDIFICATORIA ESTABLECIDA EN EL SECTOR ES COMPLATIBLE CON EL APROVECHAMIENTO DE REPARTO

El Plan de Sectorización califica el suelo del sector SUS A-4 “Valdelacasa” para el uso global industrial.

Por su parte el Plan Parcial pormenoriza el uso global industrial entre los usos industrial y terciario, en sus diferentes grados. También limita la superficie edificable del terciario, estableciendo más de la mitad de la edificación para el uso característico.

En el Plan de Sectorización se establecían los siguientes coeficientes de ponderación respecto al predominante o característico que es el industrial:

Industrial	1
Terciario	1,8

El aprovechamiento real de cada uno de los usos pormenorizados se establece discrecionalmente por el Plan Parcial, y teniendo en cuenta las determinaciones de ordenación pormenorizada de ocupación sobre parcela neta y altura de la edificación que se determinan en la Normativa del presente documento. A partir de la intensidad edificatoria y de la ordenación pormenorizada establecida, el aprovechamiento real y el correspondiente homogeneizado es:

11 CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS

12 ZONA DE ORDENANZA					
USO: INDUSTRIAL	CÓDIGO	PARCELA	SUELO (m2)	EDIFICABLE (m2)	U.A.
GRADO 1	I.1º	3	18.971,06	13.166,05	13.166,0482
		6	13.962,00	9.689,73	9.689,7254
TOTAL GRADO 1			32.933,06	22.855,78	22.855,7736
GRADO 2	I.2º	1	19.515,76	19.515,76	19.515,76
		2	3.577,00	3.577,00	3.577,0000
		4	56.473,00	56.473,00	56,473,0000
		5	84.929,00	84.929,00	84.929,0000
		7.1	5.003,15	5.003,15	5.003,15
TOTAL GRADO 2			169.497,91	169.497,91	169.497,91
GRADO 3	I.3º	8	4.485,00	2.050,00	2.050,00
TOTAL GRADO 3			4.485,00	2.050,00	2.050,00
TOTAL INDUSTRIAL			206.915,97	194.403,68	194.403,68

ZONA DE ORDENANZA					
USO: Terciario	CÓDIGO	PARCELA	SUELO (m2)	EDIFICABLE (m2)	U.A.
GRADO 1	T.1º	9	16.102,06	19.322,47	34.780,4493
		10	12.636,00	15.163,20	27.293,7600
		11	12.389,00	14.866,80	26.760,2400
		12	32.267,00	38.720,40	69.696,7200
		14	41.593,00	49.911,60	89.840,8800
		15	40.114,00	48.136,80	86.646,2400
TOTAL GRADO 1			155.101,06	186.121,27	335.018,2893
TOTAL Terciario			155.101,06	186.121,27	335.018,2893
ZONA DE ORDENANZA					
USO MIXTO	CÓDIGO	PARCELA	SUELO (m2)	EDIFICABLE (m2)	U.A.
INDUSTRIAL	M	7-13	30.772,85	10.695,32	10.695,32
TERCIARIO				14.916,73	26.850,1107
TOTAL USO MIXTO			30.772,85	25.612,05	37.545,4307

CUADRO RESÚMEN

USO:	SUELO (m2)	EDIFICABLE (m2)	U.A.
INDUSTRIAL	206.915,97	194.403,68	194.403,68
TERCIARIO	155.101,06	186.121,27	335.018,2893
MIXTO	30.772,85	25.612,05	37.545,4307
TOTAL LUCRATIVO	392.790	406.137	566.967,40

Aprovechamiento unitario de reparto del sector = Superficie edificable
 homogeneizada (U.A.) / Superficie de suelo del sector (excluyendo 3.498 m2
 de dominio público hidráulico) =

$$566.967,40 \text{ U.A.} / 858.168 \text{ m}^2 = 0,660671802$$

USOS NO LUCRATIVOS	CÓDIGO	PARCELA	SUELO (m2)	EDIFICABLE (m2)
RED SUPRAMUNICIPAL	RS-EL		54.529	
RED GENERAL	RG-ES	16	25.824	32.280
	RG-ES	17	5.585	6.982
	RG-ES	18	32.628	40.784
	RG-ES	20	3.000	3.750
	RG-SUAR		54.838	
	RG-IV		85.749	
	RG-EL		81.334	
RED LOCAL	RL-ES	19	7.669	9.586
	RL-SUAR		53.297	
	RL-EL		60.925	

12 GESTIÓN PROPUESTA.

Conforme lo dispuesto en el Plan General y el Plan de Sectorización, el sistema de actuación fijado es el de EXPROPIACIÓN.

13 ESTUDIOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS PROPUESTOS.

13.1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL ESTUDIO

En el presente documento se definen y valoran las infraestructuras correspondientes a las diferentes redes de servicios urbanos.

La valoración de las infraestructuras proyectadas se ha realizado de acuerdo a los capítulos habituales en los proyectos de obras de urbanización, esto es:

- Movimiento de Tierras. Demolición.
- Pavimentación y señalización.
- Abastecimiento de Agua Potable.
- Saneamiento. Pluviales y Residuales.
- Alumbrado Público.
- Energía Eléctrica.
- Canalización de Telecomunicaciones.
- Distribución de Gas.
- Jardinería, Riego y Mobiliario Urbano.

13.2. DATOS DE PARTIDA. ANTECEDENTES

El diseño de las infraestructuras parte del cuadro de características correspondiente a la Ordenación del ámbito prevista por el Plan de Sectorización. Así, las edificabilidades y superficies consideradas para el cálculo de las demandas han sido:

USO / RED	Superficie	Edificabilidad
	[m ²]	[m ² _{ed}]
INDUSTRIAL	217.611,29	205.099
TERCIARIO	175.178,59	201.038
INFRAESTRUCTURAS		
Comunicaciones	85.749	
Sociales		
Energéticas		
EQUIPAMIENTOS *		
Parques Regionales	54.529	
Parques Municipales	142.259	
Equip. Sociales	45.882	
SERVICIOS *		
Accesos rodados	108.135	
Infraestructuras	3.000	
Aparcamientos	25.824	
TOTAL	858.168	
Dominio Público Hidráulico	3.498	

* según capítulo II de la Memoria del Plan Parcial y Capítulo IV de Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcobendas de 1999.

Para la redacción del presente estudio se ha solicitado información a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Alcobendas y se han realizado consultas a las diferentes compañías de servicios con redes de infraestructura en el ámbito de actuación

13.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

13.3.1 RED VIARIA Y TRANSPORTE PÚBLICO

El área se sitúa en las proximidades de importantes vías de comunicación a las que se puede conectar, asegurando una excelente accesibilidad sin necesidad de que el tráfico asociado a la actuación transite por el viario urbano del casco. Estas vía son: la Avenida del Monte de Valdelatas (al este) -red viaria de carácter general- y la avenida de Valdelaparra (M-616, al norte), transferida por la Dirección General de Carreteras al Ayuntamiento de Alcobendas el 20 de diciembre de 2007.

Para la integración de la actuación en la estructura viaria del entorno es necesario tener en cuenta las glorietas existentes y la posibilidad de dar continuidad al viario de las áreas circundantes. El tejido industrial actual se apoya en la Avenida de la Granja, tras la cual hay un vacío que conforma un espacio con componentes de **borde no cualificado**, situación que la ordenación del área pretende superar. En el PGOU, ante los problemas de comunicación del polígono existente, se plantearon una serie de actuaciones de mejora de la conexión viaria, como glorietas o prolongación de calles. Dichos elementos serán tenidos en cuenta en el desarrollo del área para garantizar la coherencia interna.

Por otro lado en el PGOU establece con carácter vinculante una malla de sistema general viario en la parte superior del área.

El área prevé una superficie similar a la del aparcamiento de camiones que existe al otro lado de la vía de circunvalación, en el API 3 “Espino del Cuquillo”. Dicha playa de aparcamiento se trasladará al Sector nº 4 Valdelacasa, dado que la ubicación de este uso es más coherente con el uso industrial que se instalará en Valdelacasa.

En cuando a los aparcamientos para el uso interno del sector, la LSCM define unos estándares en su artículo 36.6 subapartado c). La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas

será de una y media por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso.

En el entorno norte del sector existen varias líneas de autobuses que facilitan la conexión con el resto del municipio. La principal línea que da servicio al entorno del sector es la L-6 (S.S. Reyes-Alcobendas-Polígono Industrial). También existe la posible comunicación mediante Cercanías de RENFE con la estación de Valdela Fuentes a unos diez minutos caminando desde el límite norte del ámbito, y la estación de Fuencarral.

También hay que resaltar la posibilidad futura de contar con la nueva red de Metro Norte en el entorno del ámbito, con una probable parada en la ciudad de las Telecomunicaciones e incluso en el polígono industrial colindante a nuestro sector.

13.3.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

No se tiene constancia de que en el interior de los terrenos en ordenación, exista canalización alguna de agua potable. Las conducciones principales discurre por la Avenida de Valdelaparra y por la Calle de la Granja.

El PGOU estima necesario ampliar la red principal con un ramal que dé servicio al ámbito de Valdelacasa y amplíe la malla primaria facilitando la conexión de futuros desarrollos situados hacia el oeste del ámbito.

13.3.3 RED DE RIEGO

El Ayuntamiento de Alcobendas dispone de una red de aguas recicladas para el riego de las zonas ajardinadas. El trazado de la red discurre hacia el norte de la actuación.

13.3.4 SANEAMIENTO

La red de saneamiento existente en las inmediaciones del área es unitaria y presenta un elevado grado de saturación. La red discurre al norte por la Avenida de Valdelaparra y al Este por la Calle de la Granja. Actualmente existen dos colectores a cada lado del arroyo de la Vega que recogen las aguas del polígono industrial existente. La cabecera de estos colectores esta situada en el cruce de la calle de la Granja con el cauce del Arroyo de la Vega. Estos colectores alivian al citado cauce cuando las precipitaciones son elevadas y agotan su capacidad de transporte.

Existe un Convenio suscrito el 19 de enero de 1998 entre la Consejería de Medio Ambiente y los Ayuntamientos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, para el Plan Director de Saneamiento y Depuración, dicha Consejería se compromete a la elaboración de los proyectos de emisarios del Plan Director desagregados.

La red de colectores existentes tiene su punto de evacuación y tratamiento en la EDAR de Arroyo de la Vega.

13.3.5 ENERGÍA ELÉCTRICA

En el ámbito existen tres líneas aéreas de energía eléctrica. La principal es un tendido aéreo de alta tensión formado por un doble circuito de 132 KV, que recorre todo el sector de norte a sur. Las otras dos líneas corresponde a tendidos aéreos de media tensión 15/20 KV, SC y DC. Será indispensable desmontar y soterrar estos tendidos. La titularidad de las líneas corresponde a Iberdrola S.A.

Por otra parte la compañía eléctrica suministradora de la zona (Iberdrola S.A.), dispone, en el entorno de los terrenos objeto del presente Plan Parcial, de las Subestaciones de Transformación de Valdelasfuentes y Fuencarral.

13.3.6 TELECOMUNICACIONES

En el entorno de la actuación existe infraestructura de telecomunicaciones con capacidad suficiente para prestar servicio a la actuación. La red de canalización principal discurre por la calle de La Granja.

De acuerdo con el escrito remitido por la empresa Telefónica de España SAU, los puntos de conexión existentes en el entorno del ámbito son suficientes para proporcionar servicio de telecomunicaciones al Sector A-4 Valdelacasa, una vez que se dote al ámbito de las infraestructuras de canalización de telecomunicaciones necesarias para ello.

13.3.7 DISTRIBUCIÓN DE GAS

La red principal de distribución de gas del entorno discurre a lo largo de la Calle de la Granja. La red pertenece a Gas Natural y tiene capacidad remanente suficiente para abastecer la demanda generada por la actuación.

13.4. REDES BÁSICAS DE INFRAESTRUCTURAS

A continuación se establecen soluciones a las demandas previstas para la conexión a las infraestructuras de comunicaciones y transportes existentes en el entorno del ámbito. Asimismo se estiman las demandas de servicios que genera la actuación, se proponen las redes básicas de infraestructura y su conexión exterior con la redes de servicios existentes.

Las conexiones y dimensionamientos previstos responden a una estimación, no vinculante, de las demandas que generará el desarrollo del Plan Parcial. Demandas que deberán ser matizadas por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

13.4.1 RED VIARIA Y TRANSPORTE PÚBLICO

En el diseño de la red viaria interior y sus conexiones con la existente, se ha tomado como objetivo prioritario conseguir que los movimientos de acceso y salida de la ordenación, se realicen de la manera más rápida y directa posible.

El planeamiento propuesto contempla la ejecución de siete viales de nuevo trazado, con su sección transversal completa, que en el proyecto se denominan calles A, B, C, D, E, F y G respectivamente. En el sector se proyectan siete rotondas. La denominada glorieta 1, al sur del ámbito, conecta la calle A con la Avenida Monte de Valdelatas, creando de este modo la salida del ámbito por el extremo más meridional. En el extremo noroeste aparece otra glorieta (denominada 5) que conecta la Calle A, que bordea todo el ámbito por el extremo oeste, con la Avenida Valdeparra, y supone la salida hacia la M 616. Las cinco glorietas restantes distribuyen la circulación interior del ámbito. A lo largo del recorrido de la Calle A aparecen cuatro rotondas, que conectan el citado viario con la Calle D (glorieta 2), con la calle F (glorieta 3), más al norte con la calle G (media glorieta 4) y la glorieta 5 que une la calle A con la Avenida Valdeparra. La glorieta restante del ámbito (denominada 8) comunica la calle G con la calle B.

La sección transversal tipo adoptada para los viales “A”, “F” y “G”, dispone de dos calzadas destinadas al tráfico rodado de 7,00 m. de anchura cada una de ellas y aptas para dos carriles de circulación, una mediana separadora de 1,00 m. de anchura, un aparcamiento en batería anejo al carril de circulación (salvo en las zonas de entronque con otros viales), con 5,00 m. de anchura, y dos aceras laterales de 3,50 m. de anchura en general. Estas dimensiones cumplen con las determinaciones al respecto contenidas en el Plan General del municipio. En total resulta para estas calles (A, F y G) una anchura de 32 m., aptos para cuatro carriles de circulación de vehículos, dos para cada sentido, aparcamiento continuo en batería en cada uno de los lados, y aceras laterales suficientes para acoger el tráfico peatonal esperado. La calle D presenta una anchura de 31 m., con una sección transversal idéntica a la anterior, pero sin mediana.

Las calles B y C dispondrán de una calzada con 8,00 m. de anchura, apta para dos carriles de circulación, uno por sentido, con aparcamiento en batería y aceras de 3,50 m. de anchura en cada borde. Por último, la calle E, que conecta la trama viaria existente con la zona verde de protección del Monte de Valdelatas y discurre junto a una zona verde, presenta una calzada de 4,00 m. de anchura, aparcamiento en línea a ambos lados y aceras laterales de 4,50 m junto a la zona verde y de 3,50 junto al terciario, con lo que la anchura total de vial alcanzará 17,00 m. En cualquiera de los casos, las dimensiones previstas son suficientes para acoger el tráfico peatonal y rodado esperado.

Además de los anteriormente indicados, se ha diseñado un vial (denominado H) de continuidad con la Calle G, cuyo cometido es dar una entrada complementaria a la dotación perteneciente a la red general de aparcamientos. Tiene una sección de 12,00 metros y su función es dependiente del uso de la dotación por lo que no cuenta con aceras ni aparcamientos. La sección asegura el correcto funcionamiento para el uso a que se destina, relacionado con el paso de vehículos de gran tamaño.

Junto a la proximidad de la red de cercanías y la futura implantación de metro en la zona, se propone una conexión con los trazados actuales de autobuses. Para ello se ha trazado un posible recorrido interior (plano A1) que se podrá conectar con la línea urbana 6 (San Sebastián de los Reyes – Polígono Industrial), cuya parada más próxima es en la Avda de la Industria o la Calle de la Granja, y con la línea interurbana 157 c (Plaza Castilla – Marqués de la Valdavia), cuya parada más próxima se halla en la Avda Valdelaparra

13.4.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

13.4.2.1 Demanda prevista

De acuerdo a la ordenación de suelos industriales, terciarios y dotacionales y siguiendo las normas del Canal de Isabel II las dotaciones consideradas han sido:

USO	DOTACIÓN
Industrial	8,64 l/m ² _{ed} día
Terciario	8,64 l/m ² _{ed} día
Equipamientos	8,64 l/m ² _{ed} día
Riego zonas ajardinadas	40 m ³ /Ha día

La estimación de la demanda de la actuación, sin riego, asciende a 4.005 m³/día, siendo el caudal medio 46,35 l/s y el punta de 95,68 l/s, según normativa del Canal.

Las aguas para el riego de aquellas zonas ajardinadas que demanden riego procederán, siempre que exista caudal disponible, de la red municipal de aguas reutilizadas. En caso de que la red municipal de riego no pueda atender la demanda el riego se realizará desde la red del Canal.

La demanda de riego según normativa del Canal asciende a 3,347 l/s de caudal medio. Por tanto, la demanda total de agua del polígono asciende a 4.306 m³/día, siendo el caudal medio 49,82 l/s y el punta de 102,38 l/s, según normativa del Canal.

13.4.2.2 Descripción de la red propuesta

Se propone una red mallada y sectorizada mediante válvulas de tal forma que permita aislar tramos y mantener el suministro en el resto de la red en el caso de una eventual avería en un punto.

La normativa del Canal de Isabel II establece que la tubería será de fundición dúctil de diámetro variable en función de los caudales circulantes por cada tramo. La red principal propuesta está formada por conducciones de 300/250/200 mm. de diámetro cerrando anillo con la red existente en la Avda de Valdelaparra, en la Calle de la Granja y en la Avda. de Fuencarral. La malla secundaria se prevé de 150 mm. de diámetro mínimo.

Se dispondrán hidrantes normalizados de Ø 100 mm a una interdistancia máxima de 200 m, no se instalarán bocas de riego en los viales. Las tuberías discurrirán por viario público cumpliendo las separaciones mínimas con el resto de servicios.

El proyecto de urbanización garantizará la estanqueidad entre la red de agua reciclada y la red de agua potable. Se imposibilitará la contaminación de la red de agua potable mediante aguas recicladas.

13.4.2.3 Conexión Exterior

La conexión con la red distribución de agua potable se plantea en cinco puntos. Los dos situados en los extremos de la conducción Ø 300 mm que discurre por el borde oeste permiten la prolongación de la red principal actual, facilitando el abastecimiento del polígono y la futura conexión de los desarrollos previstos al oeste, los otros mallan la red con la infraestructura existente reforzando la garantía del suministro.

La red de abastecimiento de agua potable propuesta se recoge en el Plano de Acciones Infraestructurales . Abastecimiento de Agua Potable. (plano de ordenación 7.1).

13.4.2.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización definirá la conexión exterior y red de distribución de agua potable de acuerdo con las disposiciones municipales y deberá cumplir las Normas de 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.

13.4.2.5 Gestiones realizadas

Para el cálculo y diseño de la red propuesta se han tenido en cuenta las indicaciones del Canal de Isabel II.

13.4.3 RED DE RIEGO

13.4.3.1 Demanda prevista

Para el riego de las zonas verdes ajardinadas se estiman las siguientes superficies con demanda de agua reciclada para riego:

USO	Sup. Demanda	DOTACIÓN
Industrial	0 %	6 l/m ² /día
Terciario	5 %	6 l/m ² /día
Equipamientos y Dotaciones	10 %	6 l/m ² /día
Jardinería en viario	5 %	6 l/m ² /día
Riego parques municipales	40 %	6 l/m ² /día

La demanda total prevista de agua para riego asciende a 450 m³/día, considerando un periodo útil de riego de 8 horas se tiene un caudal máximo en la red de 15,6 l/s.

Será el proyecto de urbanización, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, el que evalúe en función de la localización y cuantía de las demandas la extensión de la red de riego. En el Plano de Acciones Infraestructurales. Red de Riego se recoge la red propuesta. (plano de ordenación 7.5).

13.4.3.2 Descripción de la red propuesta

La red de riego principal se prevé de fundición, con diámetro Ø 150 mm, y discurriendo por los viales próximos a las zonas regables con demandas significativas. Desde esta tubería se derivarán los ramales secundarios, así como los sistemas de control y gestión del sistema de riego.

13.4.3.3 Conexión Exterior

La conexión exterior preferente se plantea sobre la red de aguas recicladas existente al norte de la actuación. La conexión exterior secundaria o de emergencia se plantea sobre la red de agua potable del Canal.

Se propone un depósito de regulación para romper carga y facilitar la explotación y gestión del sistema de riego del ámbito.

13.4.3.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización

Los proyectos de conexión exterior, depósito de regulación y red de distribución de agua reciclada cumplirán las disposiciones municipales al respecto.

El proyecto de riego contemplará sistemas y métodos de riego que permitan economizar el consumo de agua. El depósito de riego tendrá un volumen tal que permita atender la demanda máxima durante dos días.

13.4.3.5 Gestiones realizadas

Para el cálculo y diseño de la red propuesta se han tenido en cuenta las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Alcobendas

13.4.4 SANEAMIENTO

13.4.4.1. Demandas y criterios de cálculo

El caudal de aguas pluviales se estima a partir de la fórmula:

$$Q = c \times I \times A$$

Donde:

c = Coeficiente de escorrentía.

I = Intensidad de lluvia.

A = Área vertiente.

La intensidad de precipitación considerada, de acuerdo con el vigente PGOU de Alcobendas, es de 150,0 l/s por hectárea.

Los coeficientes de escorrentía adoptados para el cálculo de la red de pluviales son los siguientes:

Zonas pavimentadas	0,90
Espacios libres	0,15-0,10
Parcelas	0,70

El aporte actual del ámbito a los puntos de evacuación se estima considerando la precipitación que define el PGOU (150,0 l/s·Ha) y un coeficiente de escorrentía medio de 0,15¹, en:

$$Q = 86 \times 150 \times 0,15 = 1,9 \text{ m}^3/\text{s}.$$

¹ Se emplean estos valores, del lado de la seguridad, para facilitar la comparación con los caudales generados por la urbanización del suelo. Valores más ajustados se puede obtener del *Estudio hidrológico hidráulico de los cauces públicos que atraviesan el SUNP A-4 "VALDELACASA" Alcobendas, Madrid*. CCR Ingenieros Consultores, Octubre 2003

De acuerdo con los parámetros anteriormente expuestos y considerando un horizonte que contempla la colmatación del desarrollo urbanístico planificado se tiene que la urbanización del ámbito genera un caudal de 7,9 m³/s. Es decir, la urbanización del ámbito genera un incremento bruto (sin laminación) del caudal de escorrentía de aproximadamente 6,0 m³/s sobre la aportación actual.

Para lograr que el caudal máximo de aguas pluviales aportado por la urbanización del ámbito sea similar al actual, se precisa un laminador de avenidas que recoja los vertidos de los colectores proyectados. Considerando una duración del chubasco máximo de 15 minutos (igual al período de concentración de la cuenca), se requiere un volumen de laminación de aproximadamente 6.000 m³.

De acuerdo con los servicios técnicos municipales, el cauce actual del Arroyo de la Vega presenta aguas debajo de la actuación problemas de capacidad en algunas secciones críticas, por tanto se propone² la ejecución de dos laminadores con una capacidad de entre 6.000-17.500 m³; reduciéndose así el caudal aportado por el ámbito por debajo del umbral actual y, en consecuencia, mejorando el régimen de funcionamiento del cauce hacia aguas abajo de la actuación. Estas balsas se situarán en el tramo que discurre entre el área comercial y terciaria, en paralelo al cauce, regulando así el caudal máximo aportado al mismo. El dimensionamiento y características específicas de los mencionados laminadores se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización.

Se han identificado las aportaciones de aguas de escorrentía por cuencas exteriores al ámbito proponiéndose los siguientes tratamientos:

✓ Cuenca EXT-1: Carretera M-616 y cuenca tributaria. Actualmente el drenaje está resuelto mediante una cuneta revestida de hormigón que vierte en una obra de fábrica existente en la glorieta que regula la intersección con la calle de la Granja. La red propuesta en este documento

² El presente documento estima la capacidad de laminación necesaria siendo el Proyecto de Urbanización el que deberá justificar dicho volumen. En anejo III se estima el volumen de laminación necesario en función de las garantías que se exijan a la infraestructura.

permite canalizar los caudales aportados por esta cuenca hacia su punto de vertido actual o incorporarlos a la red de pluviales de la actuación. Ambos diseños son compatibles con la ordenación definida y con el trazado de colectores propuesto. Se remite al Proyecto de Urbanización la selección y justificación de la alternativa correspondiente.

✓ Cuenca EXT-2: Futuros desarrollos del Oeste. Por lo que respecta a las aguas pluviales que se pueden originar en los desarrollos futuros al noroeste del ámbito, los datos de los servicios técnicos municipales indican que se puede generar en la vertiente norte de dichos desarrollos un caudal de 2.048 l/s, cuya evacuación se prevé no a través de la red propia de Valdelacasa, sino independientemente, disponiendo un colector de diámetro 1.000 mm paralelo al borde norte del ámbito y carretera M-616. El resto de pluviales procedentes de estos desarrollos verterían al Arroyo Valdelacasa.

✓ Cuenca EXT-3: Monte de Valdelatas. la banda de protección y espacios libres definida en la ordenación facilita la infiltración de la escorrentía superficial. No se consideran aportación de esta cuenca a la red de pluviales propuesta.

El caudal de aguas fecales se obtiene en función de la demanda de agua potable prevista considerando que llega a la red de saneamiento entre el 100% y el 80% del caudal, según se desprecien los usos consuntivos o se estimen en un máximo del 20%.

Se estima que el caudal punta de aguas residuales a evacuar a la red será como máximo (despreciando pérdidas y usos consuntivos) igual al caudal punta de abastecimiento de agua potable (sin riego) e igual a 95,68 l/seg.

Por otra parte, los desarrollos futuros al noroeste de la actuación pueden generar un caudal punta de 165 l/s de aguas residuales, de acuerdo con los datos facilitados por los servicios técnicos municipales. De este modo, y en el caso de que fuese necesario su evacuación a través de la red

de Valdelacasa, el caudal máximo en dicha red sería de 261 l/s. Teniendo en cuenta que el diámetro mínimo en la red propuesta es de 400 mm, con una pendiente mínima de 1.5%, existe capacidad suficiente en la red para la evacuación de los caudales.

En cuanto a la red municipal, está prevista la conexión de la red del ámbito en el colector NS-5 de la margen derecha del Arroyo de la Vega y se ha previsto, con carácter conservador, aumentar el diámetro de dicho colector de 500 a 600 mm en su tramo inicial entre los pozos P-4 y P-9 para poder integrar los nuevos caudales sin problemas.

Por otra parte, la recogida y tratamiento de las aguas residuales de este ámbito está prevista y programada en el Plan Director de Saneamiento de los Ayuntamientos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, cuya ejecución está regulada por el Convenio suscrito el 19 de enero de 1998 entre el Canal de Isabel II, la Consejería de Medio Ambiente y ambos Ayuntamientos.

13.4.4.2 Descripción de la red propuesta

El sistema de saneamiento propuesto dentro del ámbito de la actuación es separativo. La red propuesta permite descargar los colectores existentes al convertir parte del área actualmente unitaria en separativa restando de la red un caudal mayor al aportado por las aguas residuales generadas por la actuación.

La captación de las aguas de escorrentía superficial se prevé mediante absorbaderos que vierten a los ramales de pluviales mediante tubos de diámetro mínimo \varnothing 300 mm. Los absorbaderos e imbornales se dispondrán en todos los puntos bajos, evitarán que el agua invada los cruces de calzada y su separación nunca será superior a 50 m.

En la red de colectores se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de dirección, de pendiente o diámetro y en los puntos de acometida entre ramales. La distancia máxima entre pozos en secciones no visitables será de 50 m. a fin de facilitar la limpieza de la red.

La topología y dimensionamiento de la red de aguas residuales facilitará el entronque a la red de futuros desarrollos situados al oeste del ámbito. Asimismo, el proyecto de urbanización, resolverá el drenaje de los espacios libres de tal forma que se evite la influencia de las aguas de precipitación sobre la red viaria y sobre las parcelas colindantes y procure su infiltración en el terreno.

Para el cálculo de la red se considerarán las velocidades mínimas con el caudal medio y la capacidad de los colectores y velocidades máximas con el caudal punta.

13.4.4.3 Conexión Exterior

La conexión exterior de la red de drenaje de aguas pluviales se proyecta sobre el Arroyo de la Vega mientras que las aguas residuales se canalizan hasta los colectores existentes en el entorno.

Las aguas negras se conducirán a través de la red actual a la Depuradora de Arroyo de la Vega. Se implantará un sistema separativo para acoger los vertidos de aguas residuales procedentes de la nueva ordenación. El trazado de la red de saneamiento queda recogido en el plano de Acciones Infraestructurales. Saneamiento. Pluviales y Residuales (planos de ordenación 7.6.1. y 7.6.2.).

En cuanto a las aguas pluviales, éstas se vierten al arroyo de la Vega. En el tramo que discurre entre el área comercial y terciaria, en paralelo al cauce, se disponen dos laminadores con objeto de regular el caudal máximo evacuado al citado cauce y acomodarlo a la capacidad del mismo hacia aguas abajo de la actuación.

13.4.4.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto al saneamiento.

El proyecto de urbanización justificará el cálculo de la red proyectada así como la capacidad de la red existente para recoger los caudales

aportados, ya sean de aguas residuales como de pluviales. Asimismo, justificará el volumen de laminación necesario para no empeorar el funcionamiento del cauce receptor hacia aguas abajo del punto de evacuación de las aguas pluviales generadas por la urbanización del ámbito.

El proyecto de urbanización definirá los elementos de tratamiento de las aguas pluviales que aseguren que las recogidas en los primeros minutos debido a su contenido en grasas, sólidos y metales pesados no se incorporen directamente a los cauces públicos.

13.4.4.5 Gestiones realizadas

Para el cálculo y diseño de la red propuesta se han tenido en cuenta las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Alcobendas.

13.4.5 Alumbrado público

13.4.5.1. Demandas y criterio de cálculo

Los criterios de iluminación aplicados serán los niveles reflejados en la normativa vigente en cuanto a valores mínimos en servicio y uniformidad media para cada una de los tipos de viario y espacios públicos definidos. 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.

Los niveles de iluminancia y uniformidad mínima serán fijados por los servicios técnicos municipales, recomendándose los siguientes valores:

En vías públicas de tráfico rodado: 25 a 30 lux y 40%.

En intersecciones y glorietas: 50 lux y 40%.

En aceras, carriles bici y zonas peatonales: 15 lux y 30 %.

La disposición de las luminarias será axial, unilateral, pareada o a tresbolillo en función del reparto de las secciones viarias adoptadas en el Proyecto de Urbanización. Estimándose, para alcanzar los niveles de

iluminancia y uniformidad previstos, una disposición a tresbolillo con una interdistancia de 49 m entre luminarias con lámpara de 400 W montadas en columnas de 12 m de altura en los viales principales y la misma disposición con báculos de 10 m de altura y lámparas de 250 W en los viales secundarios.

De acuerdo con los criterios expresados será precisa la instalación del orden de 200 puntos de luz de 400 W y 50 unidades de 250 W. Para el alumbrado de paseos peatonales y zonas estanciales se estima que serán necesarios 100 puntos de luz adicionales.

El alumbrado se plantea con puntos de luz provistos de lámpara de descarga, de vapor de sodio de alta presión. Para conseguir unos niveles de calidad adecuados a los usos previstos se considerarán luminarias con una potencia de 400-250 w por punto de luz en viario y de 100 w en zonas estanciales y paseos peatonales.

13.4.5.2 Descripción de la red propuesta

La canalización eléctrica general será subterránea y se realizará con conductores alojados en tubos de polietileno corrugado colocados en zanjas de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y a las instrucciones de los Servicios Técnicos municipales.

Las acometidas a unidades luminosas en columnas se realizarán sin elementos de empalme, derivando los conductos haciendo entrada y salida directamente a las columnas a través de la arqueta correspondiente.

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). La tipología de las luminarias, elementos y los materiales a emplear serán los aprobados por el Ayuntamiento de Alcobendas. El alumbrado se realizará con unidades luminosas de baja contaminación lumínica.

El diseño básico de la red de alumbrado público se recoge en el plano de Acciones Infraestructurales. Alumbrado público (plano de ordenación 7.3).

13.4.5.3 Conexión Exterior

La conexión exterior se realiza a través de centros de mando normalizados conectados a los correspondientes centros de transformación de la red de energía eléctrica.

Los centros de mando estarán dotados de sistemas de telecontrol que permitan enlace vía radio con el Centro de Mantenimiento.

13.4.5.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto al alumbrado público. En particular, 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. El proyecto incluirá la legalización del enlace vía radio ante la Dirección General de Telecomunicaciones u Organismo Competente.

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.

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

13.4.6 Energía Eléctrica

13.4.6.1. Modificación del servicio.

En el ámbito existen tres líneas aéreas de energía eléctrica cuyo soterramiento deberá contemplar el Proyecto de Urbanización. Las líneas existentes corresponden a un doble circuito de 132 KV y dos tendidos de 15/20 KV

La titularidad de las líneas corresponde a Iberdrola S.A.

13.4.6.2 Demandas y criterios de cálculo

Para estimar las necesidades de potencia se parte de las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-10. La carga total precisa para dar servicio a las futuras edificaciones industriales y de naturaleza terciaria y dotacional se prevé de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y aplicando los coeficientes de simultaneidad en ella contemplados.

De acuerdo con la normativa contenida en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucción ITC-BT-10, se consideran los siguientes ratios de potencia instalada:

USO	POTENCIA
Industrial	125 W/m ² _{ed}
Terciario	100 W/m ² _{ed}
Equipamientos y Dotaciones	100 W/m ² _{ed}

La estimación de potencia bruta instalada en las edificaciones previstas en el ámbito, en un horizonte que contempla el desarrollo total del planeamiento previsto, alcanza los 51,8 MW.

13.4.6.3 Descripción de la red propuesta

La topología de la red de energía eléctrica es función de las condiciones de suministro de energía eléctrica a cada parcela y de las características de los materiales que se definan en el proyecto específico de

distribución de energía eléctrica, así como de los convenios que se firmen. En el presente documento se desarrolla una hipótesis de cálculo con objeto de garantizar la viabilidad de suministro y de estimar económicamente el coste de las obras.

Así, estimando en función de la parcelación prevista que el 41 % de la potencia se suministrará en baja tensión y aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,6 en la demanda para usos terciarios y equipamientos y de 0,5 en usos industriales, con un factor de potencia de 0,9 en ambos casos, se tiene una demanda de transformación de 13.075 KVA. Por tanto, bajo esta hipótesis, se precisa la colocación de 17 centros de transformación de 2x400 KVA.

Desde la subestación de alimentación al sector se prevé el tendido de tres alimentadores 12/20 KV de 3 (1 x 400) mm² de sección cada uno hasta el centro de reflexión proyectado en la actuación. Desde el centro de reflexión se estima la necesidad de tender un mínimo de cuatro circuitos, de sección 3 (1 x 240) mm² a 20 KV, para alimentar las parcelas con acometida en media tensión y coser los diferentes centros de transformación 20.000/380 V.

Desde los centros de transformación se distribuirá la red de baja tensión hasta las parcelas y centros de mando del alumbrado público.

El diseño básico de la red de distribución de energía eléctrica se recoge en el plano de Acciones Infraestructurales. Energía Eléctrica (plano de ordenación 7.2).

13.4.6.4 Conexión con el exterior

La conexión exterior se resolverá en función de los convenios que se firmen con la compañía distribuidora. Al sólo efecto de cálculo, previsión y garantía de suministro, se considera la alimentación desde la subestación transformadora de Fuencarral, la más próxima a la actuación, perteneciente a la compañía suministradora Iberdrola S.A.

13.4.6.5 Condiciones para el Proyecto de Urbanización

La instalación de distribución de energía eléctrica a realizar, satisfará lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, es decir en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, así como la normativa específica de la compañía suministradora de energía eléctrica al polígono.

Toda la red será enterrada y discurrirá por terrenos de dominio público.

El Proyecto de Urbanización cumplirá el reglamento electrotécnico vigente y los criterios municipales.

El proyecto de la red de Energía Eléctrica deberá remitirse a la compañía suministradora para su aprobación.

13.4.6.6 Gestiones realizadas

Para el cálculo y diseño de la red propuesta se han mantenido consultas con los Servicios Técnicos de Iberdrola.

13.4.7. Canalización de Telecomunicaciones

13.4.7.1 Demandas y criterios de cálculo

La red de canalización de telecomunicaciones se propone común para aquellos operadores que presten servicio dentro del ámbito. Se mantendrán arquetas independientes para cada uno de los operadores.

Considerando un ratio de 3 líneas por cada 100 m² edificables, se obtiene una demanda de 13.905 líneas teóricas.

Aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 a todos los usos y una relación de 1,4 entre líneas reales y pares teóricos, se estima una demanda global aproximada de 10.000 pares de salida.

13.4.7.2 Descripción de la red propuesta

Se entiende por canalización de telecomunicaciones la obra civil formada por conductos que, junto a las arquetas y registros que la seccionan a cada cierta distancia, provee en el subsuelo los espacios necesarios para alojar la red portadora.

La red de canalización de telecomunicaciones proyectada está formada por una red principal que une las cámaras de registro y una canalización secundaria que deriva de las arquetas y/o armarios de acometidas. Desde las arquetas dispuestas en las canalizaciones secundarias se resuelve la acometida del servicio a cada una de las parcelas.

13.4.7.3 Conexión Exterior

A los solos efectos de garantizar la viabilidad de suministro se considera la capacidad de suministro de un único operador.

De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la empresa Telefónica de España SAU, los puntos de conexión existentes en el entorno del ámbito son suficientes para proporcionar servicio de telecomunicaciones al Sector A-4 Valdelacasa, una vez que se dote al sector de las infraestructuras de canalización de telecomunicaciones necesarias para ello.

La conexión con la red exterior de Telefónica se propone en las cámaras CR-162, CR-147 y CR-260. Se toma acometida a través de los correspondientes armarios de interconexión a las redes que discurren a lo largo de la Avenida de la Granja y Avenida de Valdelaparra, como se recoge en el plano de Acciones Infraestructurales. Canalización de Telecomunicaciones (plano de ordenación 7.7).

13.4.7.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización cumplirán las disposiciones municipales respecto a las canalizaciones de telecomunicaciones. El dimensionamiento

considerará la viabilidad de disponer de canalizaciones de reserva para atender ampliaciones de la red a otros operadores.

El proyecto de la red de Canalizaciones de Telecomunicaciones deberá remitirse a cada una de las compañías operadoras para su supervisión.

13.4.7.5 Gestiones realizadas

Para el cálculo y diseño de la red propuesta se han considerado las indicaciones de los Servicios Técnicos de Telefónica y se ha seguido la normativa que regula las infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Como garantía de suministro se han considerado las cámaras de conexión facilitadas por Telefónica.

13.4.8. Distribución de gas

13.4.8.1 Demandas y criterios de cálculo

Considerando una dotación de 1,1 Nm³/h por cada 100 m² de suelo neto destinado a la edificación, con independencia de su uso industrial, terciario, comercial o de equipamiento la demanda de gas energético prevista para el sector asciende a 2.396 Nm³/h.

El factor de simultaneidad de la red, de acuerdo a la normativa de la compañía suministradora habitual en la zona (Gas Natural SDG, S.A), se calcula en base al número de clientes potenciales en cada uno de los ramales. Depende de la topología de la red y de la parcelación del ámbito. A nivel de Plan Parcial se ha estimado un coeficiente de simultaneidad global de 0,47.

13.4.8.2 Descripción de la red propuesta

La red deberá estar ramificada discurriendo por espacios públicos, de acuerdo con las normas de la empresa suministradora.

En el dimensionamiento de la red se facilitará su prolongación hacia los futuros desarrollos previstos por el PGOU al oeste del ámbito.

13.4.8.3 Conexión Exterior

Según diseño facilitado por la compañía Gas Natural SDG, S.A, se tomará acometida en los gasoductos que discurren a lo largo de la Avenida de la Granja, como se recoge en el plano de Acciones Infraestructurales. Distribución de Gas (plano de ordenación 7.4).

13.4.8.4 Condiciones para el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización cumplirán las disposiciones municipales y las de la compañía suministradora.

13.4.8.5 Gestiones realizadas

Para el cálculo y diseño de la red propuesta se han tenido en cuenta las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Alcobendas y de la compañía suministradora Gas Natural SDG.

Como garantía de suministro se han considerado los puntos de conexión facilitados por Gas Natural SDG.

14 ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LAS OBRAS

El presente Estudio Económico analiza los costes de urbanización de la actuación urbanística denominada Plan Parcial del SUNP A-4 “Valdelacasa” en el Municipio de Alcobendas (Madrid).

El desarrollo del planeamiento no sólo requerirá ejecutar las obras correspondientes a la urbanización interior al ámbito, sino que será preciso realizar las obras necesarias para resolver la conexión con las infraestructuras básicas exteriores: red viaria y redes de infraestructuras de servicios.

El coste de las obras se ha establecido aplicando precios de mercado actualizados a las mediciones estimadas de las conexiones exteriores, los nuevos viales y las dotaciones de servicios urbanos necesarias para atender las nuevas demandas previstas.

La estimación se ha efectuado para los distintos capítulos tomando como referencia la ordenación urbanística propuesta. Está estimación es aproximada y por tanto, sujeta a cierto margen de error, especialmente si las hipótesis de referencia establecidas para el desarrollo de las actuaciones fuesen modificadas en el proyecto de urbanización definitivo.

El presupuesto de ejecución de contrata (P.E.C.) se obtiene incrementado un 19% el de ejecución material (P.E.M.), en concepto de gastos generales y beneficio industrial, según establece la legislación de contratos de las administraciones públicas y que es exigencia habitual a los proyectos de urbanización, incluso a los de iniciativa particular, como precaución ante la posibilidad de ejecución sustitutoria de la misma.

Los presupuestos elaborados no incluyen el impuesto sobre el valor añadido (I.V.A.).

Se adjunta a continuación el cálculo de la valoración económica de las obras de urbanización divididas éstas en conexiones exteriores y obras de urbanización interior que forman parte de los compromisos del promotor.

14.1 CONEXIONES EXTERIORES [A]

Se contemplan tanto las conexiones exteriores viarias como las redes de infraestructuras necesarias para la conexión de la actuación a las redes de servicios.

Se ha estimado un porcentaje de imprevistos sobre el coste total de algunas actuaciones, en función del grado de incertidumbre que plantea el desarrollo de las soluciones consideradas en el Plan para cada una de ellas.

Las actuaciones contempladas en la valoración son las siguientes:

A	CONEXIONES EXTERIORES Y REDES		COSTE
	CAPÍTULO / UNIDAD		€
	VIARIO		
A.1	A.1.1 ACTUACIONES AVDA. VALDELAPARRA (M-616)		
		Glorieta	350.000
		Vía de servicio	580.500
		Subtotal	930.500
	A.1.2 AVENIDA DEL MONTE VALDELATAS		
		Semicalzada Oeste	2.880.000
		Glorietas e intersecciones	600.000
		Subtotal	3.480.000
	TOTAL VIARIO		4.410.500
	REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS		
A.2	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE		
	A.2.1	Conexión con red existente	300.000
		Subtotal	300.000
A.3	DRENAJE. PLUVIALES		
	A.3.1	Emisarios pluviales	500.000
	A.3.2	Acondicionamiento Ar. Valdelacasa	150.000
		Subtotal	650.000
A.4	SANEAMIENTO. RESIDUALES		
	A.4.1	Colectores-emisarios fecales	800.000
	A.4.2	Cuota depuración	2.900.000
		Subtotal	3.700.000
A.5	ALUMBRADO PÚBLICO		
	A.5.1	Considerado en urbanización interior	0
		Subtotal	0
A.6	ENERGÍA ELÉCTRICA		
	A.6.1	Desmantelamiento líneas eléctricas 20 KV	40.000
	A.6.2	Desmantelamiento línea eléctrica 2x132 KV	110.000
	A.6.3	Soterramiento 20 KV	132.000
	A.6.4	Soterramiento 2x132 KV	3.200.000
	A.6.5	Posiciones en Subestación Transformadora	2.000.000
	A.6.6	Alimentación sector.	500.000
		Subtotal	5.982.000
A.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES		
	A.7.1	Interconexión con infraestructura existente	100.000
		Subtotal	100.000
A.8	GAS		
	A.6.1	Conexiones	75.000
	A.6.2	Estación Reguladora Medidora (ERM)	60.000
		Subtotal	135.000
A.9	RIEGO		
	A.9.1	Conexión agua reciclada	72.000
	A.9.2	Depósito riego	225.000
		Subtotal	297.000
	TOTAL REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS		11.164.000
A.10	SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES		
	A.10.1	Red de espacios libres	5.724.000
	TOTAL SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES		5.724.000

14.2 Urbanización interior de la actuación [B]

14.2.1 Demoliciones. Movimiento de Tierras [B.1]

Incluye las obras necesarias para ejecutar el movimiento de tierras de las zonas ocupadas por viales y parcelas. No se consideran incidencias geotécnicas relevantes que pudieran presentarse en el momento de ejecutar las obras.

14.2.2 Red Viaria [B.2]

Incluye la pavimentación de calzadas, zonas de aparcamiento y aceras dispuestas según los ejes viarios. Asimismo contempla los costes de señalización y regulación de intersecciones, de la ejecución de un puente sobre el Arroyo de la Vega y del tratamiento de las zonas terrazas asociadas al viario (alcorques, glorietas ajardinadas).

14.2.3. Abastecimiento de agua potable [B.3]

Contempla el coste de construcción de la red de distribución de agua potable. La red principal se plantea en Ø 300 mm, el diámetro mínimo contemplado para la red de abastecimiento es Ø 150 mm al tratarse de una actuación industrial.

14.2.4 Saneamiento. Pluviales [B.4]

Estima el coste de construcción de la red de drenaje de aguas pluviales. La valoración incluye la construcción de dos laminadores de avenidas para reducir el caudal punta aportado por la actuación al arroyo de la Vega.

14.2.5 Saneamiento. Residuales [B.4]

Considera el coste de ejecución de la red de saneamiento para la canalización y recogida de las aguas residuales. El diámetro mínimo contemplado es Ø 400 mm.

14.2.6. Alumbrado público [B.5]

Valora la canalización, cableado e instalación de luminarias para el alumbrado de los espacios públicos.

14.2.7. Energía eléctrica [B.6]

Valora el coste de las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión y el coste de los centros de transformación estimados como necesarios para dar servicio al polígono.

14.2.8. Canalización de telecomunicaciones [B.7]

Considera el coste de ejecución de la infraestructura común de canalización de telecomunicaciones. Se considera que el tendido e instalación del cableado es responsabilidad de las compañías prestatarias de servicios de telecomunicaciones.

14.2.9 Distribución de gas [B.8]

Valora el coste de construcción de la red de distribución de gas energético.

14.2.10 Jardinería, Riego y Mobiliario Urbano [B.9]

Valora el coste del tratamiento paisajístico y la red de riego de las zonas verdes y espacios libres. La valoración incluye el coste del mobiliario urbano, no considera actuaciones singulares.

14.2.11 Imprevistos [B.10]

Incluye la consideración de un posible sobrecoste motivado por variaciones sobre las calidades valoradas para la urbanización, por posibles incidencias geotécnicas, por actuaciones urbanísticas singulares, etc.

Este capítulo se ha estimado en el entorno del 10 % del total de las obras.

-

Se adjunta a continuación el resumen por capítulos de la estimación económica de las obras de urbanización interior.

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	P.E.M.
	CAPÍTULO / UNIDAD	€
B.1	DEMOLICIONES. MOVIMIENTO DE TIERRAS	8.400.000
B.2	RED VIARIA	9.539.380
B.3	DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE	1.327.360
B.4	SANEAMIENTO. PLUVIALES	3.156.706
B.4	SANEAMIENTO. RESIDUALES	885.211
B.5	ALUMBRADO PÚBLICO	1.148.925
B.6	ENERGÍA ELÉCTRICA	1.949.096
B.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	505.285
B.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	782.878
B.9	JARDINERÍA, RIEGO Y MOBILIARIO URBANO	3.100.907
B.10	IMPREVISTOS Aprox 10%	3.079.575
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B]		33.875.323

14.3 COSTE TOTAL DE LAS OBRAS [A+B]

El coste total de las obras, suma del coste en ejecución material de las obras previstas para las conexiones exteriores [A] y las infraestructuras y tratamientos previstos en la urbanización interior del ámbito [B] asciende a:

RESUMEN COSTES OBRAS	€
Total Conexiones Exteriores [A] (P.E.M)	21.298.500
Total Urbanización Interior [B] (P.E.M.)	33.875.323
TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.M.)	55.173.823

Incrementando los anteriores presupuestos en un 19% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial resulta un Presupuesto de Ejecución por Contrata antes de I.V.A. de SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS, **(65.656.849 €)**

ANEJO I CÁLCULO DE DEMANDAS

AGUA POTABLE								
USO / RED	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Caudal medio sin riego		Sup. Regable	Caudal medio con riego	
	[m ²]			[m ² ed]	[l/m ² /día]		[m ³ /día]	[l/s]
INDUSTRIAL	217.611,29	205.099	8,64	1.772	20,51			0,00
TERCIARIO	175.178,59	201.038	8,64	1.737	20,10	6.510	26	0,30
INFRAESTRUCTURAS								
Comunicaciones	85.749					1.732	7	0,08
Sociales								0,00
Energéticas								0,00
EQUIPAMIENTOS								
Parques Regionales	54.529							0,00
Parques Municipales	142.259					56.908	228	2,63
Arroyos	3.498							0,00
Equip. Sociales	45.882	57.352,5	8,64	496	5,74	4.588	18	0,21
SERVICIOS								
Accesos rodados	108.135					5.407	22	0,25
Electricidad	3.000							
Aparcamientos	25.824							
TOTAL	861.666	463.489,5		4.005	46,35	75.144	301	3,47
						TOTAL	4.306	49,82

RIEGO						
USO / RED	Superficie	Sup. Regable		Dotación	Caudal medio	
	[m ²]	%	[m ²]	[l/m ² /día]	[m ³ /día]	[l/s]
INDUSTRIAL	217.611,29	0%	0	6,00	0	0,00
TERCIARIO	175.178,59	5%	6.510	6,00	39	0,45
INFRAESTRUCTURAS						
Comunicaciones	85.749	2%	1.732	6,00	10	0,12
Sociales						
Energéticas						
EQUIPAMIENTOS						
Parques Regionales	54.529	0%				
Parques Municipales	142.259	40%	56.908	6,00	341	3,95
Arroyos	3.498	0%				
Equip. Sociales	45.882	10%	4.588	6,00	28	0,32
SERVICIOS						
Accesos rodados	108.135	5%	5.407	6,00	32	0,37
Electricidad	3.000					
Aparcamientos	25.824	0%				
TOTAL	861.666		75.144		450	5,21

DRENAJE PLUVIALES					
USO / RED	Superficie	Edificabilidad	Coef. Escorr.	Caudal medio	
	[m ²]	[m ² _{ed}]		[m ³ /s]	[l/s]
INDUSTRIAL	217.611,29	205.099	0,70	2,75	2.746
TERCIARIO	175.178,59	201.038	0,70	1,37	1.367
INFRAESTRUCTURAS					
Comunicaciones	85.749		0,90	1,17	1.169
Sociales					
Energéticas					
EQUIPAMIENTOS					
Parques Regionales	54.529		100% Infiltración		
Parques Municipales	81.334		100% Infiltración		
Parques Municipales	60.925		0,15	0,05	48
Arroyos	3.498				
Equip. Sociales	45.882	57.352,5	0,70	0,48	482
SERVICIOS					
Accesos rodados	108.135				
Electricidad	3.000		0,90	0,04	41
Aparcamientos	25.824		0,90	0,35	349
TOTAL	861.666	463.489,5	0,48	6,20	6.202

Se ha estimado que un 15 % de la superficie destinada a Parques Municipales tendrá interceptada la escorrentía superficial por la red de colectores de aguas pluviales de la actuación, mientras que en el resto el drenaje se confía a la infiltración natural y a los cauces de los arroyos existentes. En el cálculo de la laminación, para estar del lado de la seguridad, se considera que el 100 % de la superficie de Parques Municipales tiene drenaje lo que da una aportación total de 7,9 m³/s.

SANEAMIENTO FECALES					
USO / RED	Superficie	Edificabilidad	Q medio abast	C pta	Q pta
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[l/s]		[l/s]
INDUSTRIAL	217.611,29	205.099	20,51	2,06	42,34
TERCIARIO	175.178,59	201.038	20,10	2,06	41,49
INFRAESTRUCTURAS Comunicaciones Sociales Energéticas	85.749				
EQUIPAMIENTOS Parques Regionales Parques Municipales Arroyos Equip. Sociales	54.529 142.259 3.498 45.882	57.352,5	5,74	2,06	11,85
SERVICIOS Accesos rodados Electricidad Aparcamientos	108.135 3.000 25.824				
TOTAL	861.666	463.489,5	46,35	2,06	95,68

ENERGÍA ELÉCTRICA										
USO / RED	Superficie	Edificabilidad	Ratío	Potencia	Pot BT	Pot BT	Pot CT/MT	Coeff.	Pot CT/BT	PLM T
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[W/m ²]	[KW]	%	[KW]	[KVA]	Simult	[KVA]	[KVA]
INDUSTRIAL	217.611,29	205.099	125	25.637	50%	12.819	14.243	0,5	7.121	18.159
TERCIARIO	175.178	201.038	100	20.104	30%	6.031	15.636	0,6	4.021	16.708
INFRAESTRUCTURAS Comunicaciones Sociales Energéticas	85.749		1,0	87	100%	87	0	1,0	97	82
EQUIPAMIENTOS Parques Regionales	54.529									
Parques Municipales	142.259		1,0	142	100%	142	0	1,0	158	134
Arroyos	3.498									
Equip. Sociales	45.882	57.352,5	100	5.735	40%	2.294	3.823	0,6	1.529	4.549
SERVICIOS Accesos rodados	108.135		1,0	108	100%	108	0	1,0	120	102
Electricidad	3.000									
Aparcamientos	25.824		1,0	26	100%	26	0	1,0	29	25
TOTAL	861.666	463.489,5		51.839	41%	21.507	33.702		13.075,00	39.759

TELECOMUNICACIONES								
USO / RED	Superficie	Edificabilidad	Dotación	Lín. teóricas	Coef.	Lín. reales	Pares teóricos	Pares
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[lin/100 m ² _{ed}]	[ud]	Simult	[ud]	1,4	salida
INDUSTRIAL	217.611,29	205.099	3	6.153	0,5	3.076	4.307	4.400
TERCIARIO	175.178,59	201.038	3	6.031	0,5	3.016	4.222	4.300
INFRAESTRUCTURAS Comunicaciones Sociales Energéticas	85.749							
EQUIPAMIENTOS Parques Regionales Parques Municipales Arroyos Equip. Sociales	54.529 142.259 3.498 45.882							
SERVICIOS Accesos rodados Electricidad Aparcamientos	108.135 3.000 25.824							
TOTAL	861.666	463.489,5		13.905		6.952	9.733	10.000

GAS						
USO / RED	Superficie	Edificabilidad	Viv eq	Coef.	Q unitario	Caudal
	[m ²]	[m ² _{ed}]	[1Ud=100m ²]	Simult	[Nm ³ /h]	[Nm ³ /h]
INDUSTRIAL	217.611,29	205.099	2.051	0,50	1,10	1.128
TERCIARIO	175.178,59	201.038	2.010	0,50	1,10	1.106
INFRAESTRUCTURAS Comunicaciones Sociales Energéticas	85.749					
EQUIPAMIENTOS Parques Regionales Parques Municipales Arroyos Equip. Sociales	54.529 142.259 3.498 45.882	57.352,5	574	0,75	1,10	474
SERVICIOS Accesos rodados Electricidad Aparcamientos	108.135 3.000 25.824					
TOTAL	861.666	463.489,5	4.635	0,47	1,10	2.396

ANEJO II VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	MEDICIÓN			COSTE
		Total	Ud	€/ud	
	Capítulo / Unidad				
B.1	Movimiento de tierras				
	Demoliciones		PA		300.000
	Desbroce	300.000	m ³	1,80	540.000
		1.800.000			3.780.000
	Excavación / Desmante	0	m ³	2,10	0
	Terraplén con tierras procedentes de la excavación	1.200.000	m ³	2,40	2.880.000
		0			0
	Vertedero interior / Caballón	900.000	m ³	1,00	900.000
	Subtotal				8.400.000

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	MEDICIÓN			COSTE
		Total	Ud	€/ud	
	Capítulo / Unidad				
B.2	Red viaria				
	Calzadas	76.300	m ²	35,00	2.670.500
	Aparcamiento	47.700	m ²	40,00	1.908.000
	Aceras	58.000	m ²	30,00	1.740.000
	Bordillos	64.000	m	12,60	806.400
	Verde viario	10.000	m ²	10,70	107.000
	Marcas viales	76.300	m ²	1,60	122.080
	Señalización vertical	1	Ud.	305.200,00	305.200
	Regulación intersecciones	1	Ud.	305.200,00	305.200
	Estructura Ar. Vega	2.100	m ²	750,00	1.575.000
	Subtotal				9.539.380

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	MEDICIÓN			COSTE
		Total	Ud	€/ud	
	Capítulo / Unidad				
B.3	Distribución agua potable				
	Red distribuidora Ø = 200,300 mm	3.900	m	157,80	615.420
	Red secundaria Ø = 150 mm	6.800	m	75,80	515.440
	Acometidas	113	Ud.	1.300,00	146.900
	Hidrantes	31	Ud.	1.600,00	49.600
	Subtotal				1.327.360

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	MEDICIÓN		€/ud	COSTE
		Total	Ud		
Capítulo / Unidad		Total	Ud	€/ud	COSTE
B.4	Saneamiento. Pluviales				
	Laminador	2	Ud.	400.000,00	800.000
	Red principal. Galerías-Colectores	2.900	m	600,00	1.740.000
	Cámaras	58	Ud.	1.600,00	92.800
	Red secundaria	3.800	m	100,00	380.000
	Pozos	76	Ud.	631,00	47.956
	Imbornales. Absorbederos	190	Ud.	505,00	95.950
	Subtotal				3.156.706
B.4	Saneamiento. Residuales				
	Alcantarillado Ø = 500 mm	1.000	m	60,00	60.000
	Alcantarillado Ø = 400 mm	6.000	m	50,00	300.000
	Pozos	175	Ud.	631,00	110.425
	Acometidas	438	Ud.	947,00	414.786
	Subtotal				885.211

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	MEDICIÓN		€/ud	COSTE
		Total	Ud		
Capítulo / Unidad		Total	Ud	€/ud	COSTE
B.5	Alumbrado público				
	Canalización y cable	15.750	m	37,90	596.925
	Centro de mando	10	Ud.	3.200,00	32.000
	Punto de luz columna 12-14 m	200	Ud.	1.700,00	340.000
	Punto de luz columna 9-10 m	50	Ud.	1.400,00	70.000
	Punto de luz columna 4-6 m	100	Ud.	1.100,00	110.000
	Subtotal				1.148.925

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	MEDICIÓN		€/ud	COSTE
		Total	Ud		
Capítulo / Unidad		Total	Ud	€/ud	COSTE
B.6	Energía eléctrica				
	Canalización + Cable alimentador 3x(1x400 mm ²)	3.000	m	53,60	160.800
	Canalización+ Cable M.T. 3x(1x240 mm ²)	9.000	m	31,60	284.400
	Canalización B.T.	7.333	m	11,40	83.596
		22.00			
	Cableado B.T.	0	m	15,80	347.600
			Ud	63.100,0	1.072.70
	Centros de transformación	17	.	0	0
Subtotal					1.949.096

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	MEDICIÓN		€/ud	COSTE
		Total	Ud		
Capítulo / Unidad		Total	Ud	€/ud	COSTE
B.7	Canalización de telecomunicaciones				
	Canalización principal	2.700	m	63,10	170.370
	Canalización secundaria	5.600	m	44,20	247.520
	Cámaras	13	Ud.	2.100,00	27.300
	Arquetas	119	Ud.	505,00	60.095
Subtotal					505.285

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	MEDICIÓN		€/ud	COSTE
		Total	Ud		
Capítulo / Unidad		Total	Ud	€/ud	COSTE
B.8	Distribución de gas				
	Red principal	1.400	m	100,80	141.120
	Red secundaria	7.800	m	75,76	590.928
	Acometidas	115	Ud.	442,00	50.830
Subtotal					782.878

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	MEDICIÓN		€/ud	COSTE
		Total	Ud		
	Capítulo / Unidad				
B.9	Jardinería, Riego y Mobiliario Urbano				
	Movimiento de tierras	117.967	m ³	3,00	353.900
	Caminos, paseos, áreas estanciales	49.153	m ²	22,10	1.086.276
	Árboles	3.932	Ud.	75,70	297.669
	Arbustos	23.593	Ud.	6,30	148.638
	Red principal de riego	1.300	m	120,00	156.000
	Riego secundario	78.644	m ²	3,00	235.933
	Mobiliario urbano en viario	300	Ud.	284,00	85.200
	Tratamiento espacios libres	147.458	m ²	5,00	737.291
	Subtotal				3.100.907

ANEJO III ESTIMACIÓN DEL VOLUMEN DE LAMINACIÓN

ESTIMACIÓN DEL VOLUMEN DE LAMINACIÓN

A continuación se estima el volumen de laminación total necesario para que la actuación urbanizadora no altere el régimen de funcionamiento del cauce receptor. Los cálculos que se recogen están de acuerdo con el grado de detalle correspondiente a un predimensionamiento de los tanques de tormentas, pues es el Proyecto de urbanización el documento que debe definir y justificar las características de las obras.

Para el cálculo de la precipitación máxima diaria: se emplea un método gráfico a partir del “Mapa para el Cálculo de las Máximas Precipitaciones Diarias en la España Peninsular”, editado por el Ministerio de Fomento.

Según el método gráfico antes mencionado, tras localizar en el plano el punto geográfico deseado, se estima mediante las isolíneas presentadas el coeficiente de variación C_v y el valor medio P de la máxima precipitación diaria anual.

Se obtiene a continuación el factor de amplificación K_T para el período de retorno deseado T y el valor de C_v obtenido mediante el uso de la tabla adjunta en el mapa.

Se realiza el producto del factor de amplificación K_T por el valor medio P , obteniéndose la precipitación diaria máxima para el período de retorno deseado, P_T .

Aplicada esta metodología al caso de Alcobendas, los resultados obtenidos son los siguientes.

$$P= 38 \text{ mm/día}$$

$$C_v=0,34.$$

Con el valor de $C_v=0,34$ se obtienen los valores de K_T para el período de retorno deseado.

K_T (Factor de amplificación)								
$C_v=0,34$	T (Período de retorno)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
	0,924	1,213	1,423	1,717	1,930	2,174	2,434	2,785

Con el valor de K_T obtenido anteriormente y haciendo el producto por el valor medio de la precipitación máxima diaria anual, $P=38$ mm/día, se obtiene la precipitación diaria máxima, P_d , para el período de retorno T.

Precipitación diaria máxima para período de retorno T en Alcobendas (mm/día)								
$P=38$	T (Período de retorno)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
	31,31	41,38	48,89	58,89	66,67	75,48	84,32	96,25

La intensidad de lluvia debe calcularse para una duración igual al tiempo de concentración y para el período de retorno T para el que se desea calcular el caudal. La intensidad media diaria de precipitación, I_d , es igual a la precipitación diaria, P_d , dividida por 24 horas ($P_d/24$).

En cuencas urbanas el tiempo de concentración se considera como la suma del tiempo de escorrentía más el tiempo de recorrido.

$$T_C = T_E + T_R$$

Donde el tiempo de escorrentía, T_E , representa el intervalo de tiempo que tarda el agua de precipitación en ser interceptada por los imbornales-absorbederos y alcanzar la red de colectores y se ha estimado en 5 minutos. Mientras que el tiempo de recorrido, T_R , es el tiempo que tarda el agua que discurre por la red de colectores en alcanzar la sección de cálculo.

Estimando una velocidad media de circulación de 2,5 m/s se tiene, considerando el colector de mayor longitud, un tiempo de recorrido máximo en la red de saneamiento de 10,0 minutos. Por lo que el tiempo de concentración para la cuenca urbanizada será de unos 15 minutos (0,25 horas).

No obstante para no restringir la validez del cálculo en función del tiempo de concentración, se calcula la intensidad de precipitación para diferentes periodos de retorno.

La ley de distribución intensidad de lluvia <=> duración de aguacero se ha obtenido de la Instrucción 5.2.-IC de la Dirección General de Carreteras y corresponde a la ecuación:

$$I_t = I_d \cdot \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1}}$$

I_t (mm/h) = La intensidad de la precipitación correspondiente a una lluvia de duración igual al tiempo de concentración para un período de retorno considerado.

I_d (mm/h) = La intensidad media diaria de precipitación, correspondiente a cada período de retorno considerado.

I_1/I_d = Se calcula a partir de la figura 2.2. de la Instrucción 5.2.-IC. El valor tomado, por la localización geográfica de la actuación, es 9,8.

t (h) = La duración del intervalo al que se refiere I_t , que se toma igual al tiempo de concentración de la cuenca expresado en horas.

La intensidad de lluvia, en l/s-Ha, función del periodo de retorno [T] y del tiempo de concentración [t] se refleja en la tabla siguiente:

Intensidad de lluvia (l/s- Ha)

t (min)	T (años)					
	10	25	50	100	200	500
10	158,080	190,741	214,403	241,508	270,392	309,384
15	129,471	156,220	175,600	197,800	221,456	253,392
20	111,811	134,912	151,649	170,821	191,250	218,830
25	99,497	120,054	134,947	152,007	170,187	194,729
30	90,273	108,924	122,436	137,915	154,409	176,676
60	61,334	74,006	83,187	93,703	104,910	120,039
90	48,304	58,284	65,514	73,796	82,622	94,537
120	40,532	48,906	54,973	61,923	69,329	79,326
150	35,251	42,535	47,811	53,856	60,297	68,992

El cálculo del caudal aportado por cada cuenca vertiente se obtiene aplicando el método racional. Según esto el caudal viene dado por la fórmula:

$$Q = C \cdot I \cdot A \cdot K_T$$

Siendo:

C = Coeficiente de escorrentía de la cuenca drenada.

I = Intensidad media de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración.

A = Área de la cuenca vertiente.

K_T = Coeficiente de uniformidad. Igual a 1 para cuencas < 1 Km².

Q = Caudal en el punto de desagüe de la cuenca de superficie A para una precipitación de intensidad media igual a I .

Este método es adecuado para cuencas con tiempo de concentración menor de 6 horas.

Para simplificar el cálculo del coeficiente de escorrentía de las cuencas (actual no urbanizada y futura urbanizada) se admite que el proceso de urbanización del ámbito generará un incremento en el coeficiente de escorrentía de 0,55 unidades (coeficiente de escorrentía futuro – coeficiente de escorrentía actual).

En base a las premisas expuestas el incremento de caudal que genera la urbanización del ámbito se recoge, para diferentes periodos de retorno y tiempos de concentración, en la siguiente tabla:

Incremento de caudal generado por la urbanización del ámbito (l/s)

t (min)	T (años)					
	10	25	50	100	200	500
10	7492	9040	10161	11445	12814	14662
15	6136	7404	8322	9374	10495	12009
20	5299	6394	7187	8095	9064	10371
25	4715	5690	6395	7204	8065	9229
30	4278	5162	5802	6536	7318	8373
60	2907	3507	3942	4441	4972	5689
90	2289	2762	3105	3497	3916	4480
120	1921	2318	2605	2935	3286	3759
150	1671	2016	2266	2552	2858	3270

Necesidades de laminación (Volumen en m³)

t (min)	T (años)					
	10	25	50	100	200	500
10	4495	5424	6097	6867	7689	8797
15	5522	6663	7490	8437	9446	10808
20	6359	7672	8624	9715	10876	12445
25	7073	8534	9593	10806	12098	13843
30	7701	9292	10444	11765	13172	15071
60	10464	12626	14192	15987	17899	20480
90	12362	14916	16766	18886	21144	24193
120	13830	16688	18758	21129	23656	27068
150	15036	18142	20393	22971	25718	29427

Considerando que la redes de colectores en cuencas urbanas se dimensionan usualmente para periodos de retorno e 10 años, las necesidades estrictas de laminación de estiman en 5.522 m³ pues serán las necesidades marcadas por la capacidad de transporte de la red. Con objeto de reducir el caudal circulante por el cauce receptor hacia aguas abajo de la actuación y, al mismo tiempo, aumentar los coeficientes de seguridad en el dimensionado del laminador se propone un volumen total de laminación entre 6.000 y 17.500 m³, cuyas características y volumen específicos se determinará en el Proyecto de Urbanización.

El sistema asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son los que llevan el agua más contaminada debida a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporarán directamente a los cauces públicos.

II. NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS

INDICE DE CONTENIDOS

NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

1. NATURALEZA
2. ÁMBITO
3. VIGENCIA
4. DOCUMENTACIÓN
5. INTERPRETACIÓN
6. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

TÍTULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

7. ORGANISMO ACTUANTES
8. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO
9. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

TÍTULO III RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

10. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
11. CASIFICACIÓN DEL SUELO
12. SISTEMA DE ACTUACIÓN
13. CESIONES OBLIGATORIAS
14. EDIFICABILIDADES Y USOS
15. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES
16. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
17. ESTUDIOS DE DETALLE
18. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
19. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
20. PROYECTO DE EDIFICACIÓN
21. PARCELACIONES
22. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
23. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL
24. PROTECCIÓN DE LA ESCENA URBANA
25. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

TÍTULO IV PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- 26. CONDICIONES GENERALES
- 27. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN
- 28. CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICABLE

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN

- 29. PARCELACIÓN

CAPÍTULO 3. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

- 30. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
- 31. APARCAMIENTOS

TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

CAPÍTULO 1. CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS

- 32. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN
- 33. OBRAS ADMISIBLES
- 34. DEFINICIÓN DE ZONAS

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

- 35. CLAVE DE ZONA INDUSTRIAL (I)
- 36. CLAVE DE ZONA TERCIARIA (T)
- 36.bis. CLAVE DE ZONA MIXTA . INDUSTRIA-TERCIARIO (M)
- 37. CLAVE DE ZONA DOTACIONAL (ES)
- 38. CLAVE DE ZONA DE RED SUPRAMUNICIPAL (RS-EL), GENERAL (RG-EL) Y LOCAL (RL-EL) DE ESPACIOS
- 39. CLAVE DE ZONA DE RED VIARIA (VR)
- 40. ESTUDIOS EXIGIBLES COMO PARTE INTEGRANTE DE LOS PROYECTOS DE ARQUITECTURA (TIPOLOGÍA EN ALTURA) QUE SE PRESENTEN PARA LA SOLICITUD DE LAS CORRESPONDIENTES LICENCIAS

41. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO
AMBIENTE DERIVADAS DEL INFORME PREVIO Y DEFINITIVO
DE ANÁLISIS AMBIENTAL

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1 NATURALEZA.

Por ser el presente Plan Parcial un desarrollo del área remitida por el Plan de Sectorización que a su vez desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1.999, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones que defina el Plan General y el Plan de Sectorización para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos, conforme a lo previsto en el Artículo 47 LSCM 9/01.

ARTÍCULO 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 P.S. correspondiente, definidos en los planos de Estructura General y Orgánica, Clasificación del Suelo, Regulación de Usos Globales en Suelo Urbanizable (Plano 2 – Hoja 6 de 9) y Régimen de Gestión del Suelo Urbanizable y del Suelo No Urbanizable (Plano 3 – Hoja 6 de 9).

El P.P, una vez sectorizado por el correspondiente PS, tiene por objeto la ordenación pormenorizada y urbanización del Suelo Urbanizable Programado Sectorizado, SUS A-4 “Valdelacasa”, delimitado en una unidad urbanística integrada.

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.

ARTÍCULO 3 VIGENCIA.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor desde la fecha de su aprobación definitiva y publicación oficial en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del PGOU y PS a los que desarrolla; está vinculada su ejecución y vigencia al cumplimiento de los plazos que, establecidos desde su redacción, desarrollan las determinaciones de la Ley del Suelo y LSCM 9/01.

ARTÍCULO 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 de acuerdo con el Artículo 49 LSCM 9/01 se establece en:

1. Documentación escrita compuesta por:
 - Memoria, en donde se señalan los objetivos generales de la ordenación pormenorizada 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 pormenorizada 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 PS correspondiente y en la legislación urbanística aplicable.

- Organización y gestión de la ejecución, 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, en el mismo se evalúa y asigna las inversiones previstas para el desarrollo del P.P.
- Informe previsto en la normativa reguladora de infraestructuras de saneamiento

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 pormenorizada, recogerán las determinaciones exigidas en los Artículos 35-3 y 48 de la Ley del Suelo y LSCM 9/01.

Planos de Ordenación:

1. Delimitación del ámbito.
2. Calificación y regulación de los usos.
3. Aprovechamientos.
4. Alineaciones, alturas máximas y áreas de movimiento.

5. Red de espacios libres y dotaciones.
6. Sistema viario
7. Acciones infraestructurales propuestas.

ARTÍCULO 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, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, prevaleciese alguna indeterminación, 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 PS que es desarrollo de éste.

ARTÍCULO 6 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, los términos que en éstas se utilicen tendrán el significado que se expresa en el Título I, Capítulo 1º 1.9 Terminología de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcobendas de 1.999, y la nueva terminología dada por la LSCM 9/01.

En las fases posteriores de desarrollo del presente Plan Parcial habrán de contemplarse y respetarse estas mismas terminologías para el ámbito de actuación.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

ARTÍCULO 7 ORGANISMO ACTUANTE.

La iniciativa del presente Plan Parcial es pública, siendo el organismo actuante el Consorcio Urbanístico Valdelacasa.

ARTÍCULO 8 PRIORIDAD EN EL DESARROLLO.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de plazos señalado en el Plan de Sectorización.

ARTÍCULO 9 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, serán precisos la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación, así como, en los Estudios de Detalle.

El contenido de dichos documentos de planeamiento, será el establecido en la LSCM, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

En cada una de las zonas o unidades de ordenación se podrá tramitar, cuando se trate de un proyecto de edificación unitario, un proyecto de edificación que incorporará las determinaciones de éste.

En los casos y ámbitos en que se formulará el Estudio de Detalle, en los términos legalmente previstos, la parcelación se realizará a través y de forma conjunta con aquel, de manera que además de la documentación y determinaciones propias del Estudio de Detalle se deberán incorporar las exigidas con carácter general para el Proyecto de Parcelación.

TÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTÍCULO 10 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la Clasificación del Suelo Urbanizable Sectorizado de acuerdo a la LSCM 9/01.

ARTÍCULO 11 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Es la establecida por el Plan a través de su Plano de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo.

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM 9/2001, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación, primando la más restrictiva en caso de diferencias u holguras.

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas; se califican como zonas para uso de redes públicas los suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos y destinados a comunicaciones e infraestructuras, zonas verdes y espacios libres arbolados, equipamientos sociales y servicios urbanos; se califican como zonas para usos no dotacionales los demás suelos, en los que los propietarios o adjudicatarios podrán ejercer sus facultades dominicales de acuerdo con las especificaciones relativas. Se entiende por "zona" el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Las zonas en que se divide el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados)

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR red local de servicios urbanos (accesos rodados)

RL-EL red local de espacios libres, parque urbano

RL-ES red local de equipamientos sociales

C) DE CARÁCTER NO DOTACIONAL: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza

I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m²/m²

I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m²/m²

I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m²/m²

USOS TERCIARIOS

T 1º Oficinas

USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

M Industrial-Terciario

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las ordenanzas generales y condiciones particulares.

ARTÍCULO 12 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, en desarrollo del conjunto con el Plan de Sectorización, se prevé el sistema de expropiación.

ARTÍCULO 13 CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor de la Comunidad de Madrid en sus organismos competentes las superficies de suelo destinadas a redes con carácter supramunicipal, y al Ayuntamiento de Alcobendas las superficies de suelo destinadas por el Presente Plan parcial a redes con carácter general y local. Dicha asignación será realizada por el proyecto de parcelación.

ARTÍCULO 14 EDIFICABILIDADES Y USOS.

Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo del Plan de Sectorización SUS A-4 "Valdelacasa", quedando según se expresa en el Cuadro Resumen de Características.

ARTÍCULO 15 ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES.

1. Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área según el cuadro resumen general de características mediante valores absolutos.
2. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse de manera separada cada uno de esos límites.
3. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por usos.

ARTÍCULO 16 CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son los resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 17 ESTUDIOS DE DETALLE.

Los estudios de Detalle tendrán en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Plan Parcial.

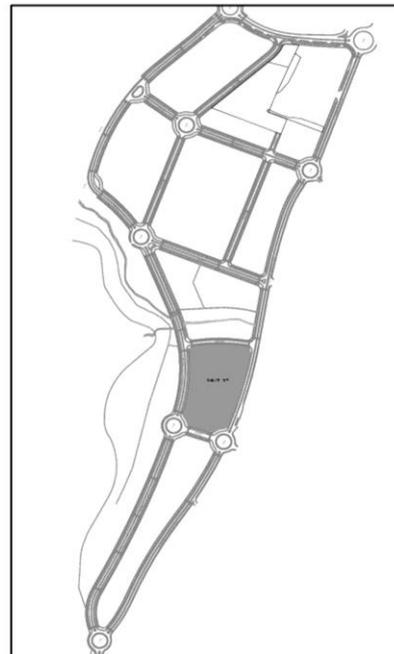
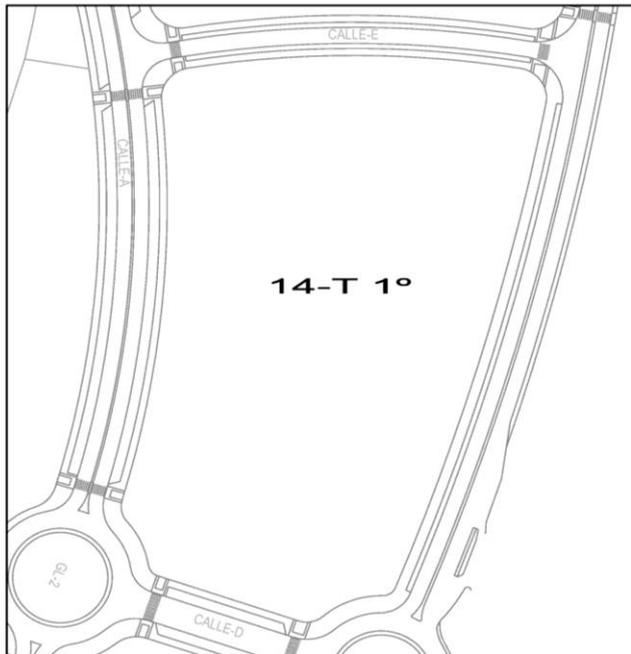
Someterán las condiciones de su redacción y tramitación a las que establezca la Ley del Suelo.

Su redacción será preceptiva cuando se pretenda modificar determinaciones sobre línea exterior de edificación, alineaciones y definición de sólido capaz, fijadas por el Plan Parcial.

Además el presente Plan Parcial remite de forma específica el ámbito de la parcela 14 a desarrollar a través de un Estudio de Detalle según las instrucciones de la ficha específica, en el supuesto de ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura.

ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA 14. TERCIARIO - OFICINAS	E.D.1
--	-------

OBJETIVOS
<ul style="list-style-type: none"> - Ordenación singular de los volúmenes edificables mediante tipología en altura. - Posibilitar la creación de nuevos hitos urbanos en el sector mediante el desarrollo de una tipología arquitectónica de torre.



INSTRUCCIONES BÁSICAS
<p>CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACION VOLUMETRICA.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima total de la edificación: la altura total máxima medida desde la rasante circundante a la edificación no superará los 100 metros. - Altura máxima de cornisa y número de plantas: No se establece la altura máxima de cornisa (cara inferior del último forjado de la última planta de uso característico o permitido), ni número de plantas. Por encima de la altura máxima de cornisa y sin sobrepasar la altura máxima total sólo podrán disponerse elementos que conformen la coronación del edificio, depósitos, instalaciones, conductos, chimeneas, antenas de los sistemas de telefonía y telecomunicación, paneles de captación de energía solar, elementos lumínicos de posición, muestras publicitarias de coronación, en su caso, y/o elementos similares. Estas superficies no computarán a efectos de edificabilidad. - Construcciones por encima de la altura máxima total: no se admitirán construcciones por encima de la altura máxima total. - Superficie edificada por planta: De la superficie edificada por planta no se computarán las plantas técnicas, las denominadas zonas refugio, que sirvan exclusivamente para dar descanso a las personas que evacuan el edificio desde plantas superiores, y los espacios destinados a vías de evacuación vertical que superen el número mínimo exigible. - Fachadas: Se podrá construir el cerramiento mediante técnicas de fachadas ventiladas o dobles fachadas, considerándolas como un doble plano de cerramiento continuo en toda su longitud y altura, paralelos entre sí o no, y con una distancia de separación máxima entre ambos planos de 2 metros. El espacio existente en cada planta entre ambas fachadas, sin permanencia habitual de personas, no será computado a los efectos de edificabilidad.

ARTÍCULO 18 PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Plan Parcial. Cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación (Art. 3.2-8 capítulo 3º de las NNUU PGOU Alcobendas) siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se propongan.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquema de trazado básicas previstas en el Plan Parcial, de manera justificada y siempre que ello suponga mejora objetiva de la calidad global.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse ligeramente si las características del saneamiento así lo requieren o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

El proyecto de urbanización deberá resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverá adecuadamente el enlace con la red viaria existente. También verificarán la sección y estado de los arroyos, garantizando su evacuación, a los que se vierta las aguas pluviales en la red separativa.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente con la solicitud para la recepción de la obra, se

adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

Documentación del movimiento de tierras.

Se aportará anexo de estudio detallado del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes, estableciéndose el correspondiente Plan de desecho de vertidos.

Se incluirá propuesta de modificación topográfica de las zonas verdes, detallada con curvas de nivel de estado actual y modificado. Asimismo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica de las zonas verdes, que será retirada y tratada para asegurar su correcto uso en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento.

ARTÍCULO 19 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de la red viaria, las infraestructuras básicas y los espacios libres, que forman parte de las redes locales y generales, serán por cuenta de la entidad promotora.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del proyecto de urbanización correspondiente.

Normas técnicas de urbanización: Remitidas a las determinaciones establecidas en el capítulo 5 “Normas generales de la urbanización” del vigente Plan General y a las Instrucciones Técnicas aprobadas por el Ayuntamiento de Alcobendas para las obras de urbanización

ARTÍCULO 20 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudio de Detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente normativa.

ARTÍCULO 21 PARCELACIONES.

El proyecto o los proyectos de parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán como desarrollo de la delimitación de las parcelas del presente Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

ARTÍCULO 22 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Alcance y contenido.

Los siguientes apartados comprenden la regulación de los siguientes aspectos:

- A. Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección paisajística y de la escena urbana.

Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o

inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad ya la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos que caracterizan el término municipal.

ARTÍCULO 23 PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

Aspectos de Protección Medio Ambiental.

Estas Normas regulan las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y el medio natural y se refieren a los siguientes puntos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas.

Vertidos sólidos (basuras).

Definición

Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del Sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción.

Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

La recogida de los residuos orgánicos procedentes de la actividad urbana futura habrá de integrarse en el sistema municipal. Los residuos de papel y cartón, vidrio y la fracción de residuos de envases y el resto, exigen la disposición de contenedores específicos en la vía pública y su ubicación deberá ser tenida en cuenta por el proyecto de urbanización.

Los contenedores para residuos de vidrio y papel-cartón (con un máximo de 1 para cada tipo de residuos por 500 habitantes) no exigen un espacio determinado para su colocación.

Los contenedores para las otras dos fracciones se situarán en espacios diferenciados, fácilmente accesibles y reconocibles y protegidos del estacionamiento de automóviles.

El Proyecto de Urbanización recogerá las decisiones que la administración municipal adopte sobre el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos producidos en el área.

Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales habrán de cumplir las condiciones de vertido especificada en la Ley 10/93 de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Se hace especial hincapié en la importancia de mantener las distancias mínimas entre la red de saneamiento de aguas residuales y la red de evacuación de aguas pluviales para prevenir la posible filtración de aguas residuales hacia la red de las aguas pluviales y evitar la contaminación de estas últimas. En todo momento, debe mantenerse la solera del tubo de la red de aguas pluviales al menos 1 m por encima de la clave del tubo de la red de aguas residuales. Es importante asegurar el sellado de las juntas, principales puntos de fuga del agua.

La red de Saneamiento de aguas residuales precisará de los informe de viabilidad siguientes:

- de conexión exterior de aguas residuales y puntos de estanque a la red general de colectores y emisores de saneamiento gestionados por el Canal de Isabel II.
- de depuración del volumen de vertidos de aguas negras en la EDAR de Arroyo de la Vega (Decreto 170/98 sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid).

Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

Contaminación acústica y vibratoria

Desarrollado en el Artículo 25.

Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

Desarrollo de actividades diversas.

Los tipos de proyectos, obras y actividades relacionadas en los Anexos de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, se someterán a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde.

ARTÍCULO 24 PROTECCIÓN DE LA ESCENA URBANA.

Conservación de los espacios exteriores no accesibles al público en general.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindivisos etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Mobiliario urbano.

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de madera o piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro. Los modelos serán consensuados con el Ayuntamiento.

Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente, justificación que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En los edificios no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en las Normas de Urbanización del presente plan parcial.

Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones de Protección y las Estéticas en cada caso.

Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

El Ayuntamiento podrá exigir la protección de dicha vegetación mediante la inclusión de soluciones específicas o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

En el caso de permitir la supresión de la vegetación se obligará al propietario a la plantación de cómo mínimo cinco nuevos ejemplares por cada unidad arbórea derribada, de la misma especie. En cualquier caso se estará en lo dispuesto en la norma Granada.

En todo caso, deberán ajardinarse preferentemente con las especies locales o autóctonas las superficies exteriores no accesibles que lo permitan.

Los espacios exteriores no accesibles, deberán plantar, conservar y mantener en buen estado la vegetación y especies arbóreas autorizadas.

ARTÍCULO 25 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

De acuerdo con el Estudio de Incidencia Ambiental realizado sobre el ámbito, al que estas normas se remiten como complemento de interpretación, se determinan las siguientes recomendaciones:

- Instalación de pasos de cebra con badén
- Localización en la zona norte del sector de actividades industriales de bajo impacto acústico (Uso Industrial Servicios Empresariales) cuyas actividades estarán dentro del TIPO III (área tolerablemente ruidosa) según las categorías acústicas del Decreto 78/99 artículo 12.1.

Otras medidas correctoras a contemplar por el proyecto de urbanización frente a las vías principales:

- crear zonas de esparcimiento con plantaciones de vegetación para aumentar la atenuación de las ondas
- limitar la velocidad de los vehículos (en principio ya limitada con carácter general a 50 km./h),
- evitar los semáforos en los cruces.
- utilizar firmes absorbentes del sonido
- reducir en lo posible las pendientes

Las zonas de sensibilidad acústica, de acuerdo a lo determinado en el Plan de Sectorización, se distribuyen del siguiente modo:

TIPO II (área levemente ruidosa), con una tolerancia de 55 Laeq día (en dB A) y 45 Laeq noche (en dB A), que corresponde a las zonas verdes o espacios libres ordenadas en el sector

TIPO III (área tolerablemente ruidosa), con una tolerancia de 65 Laeq día (en dB A) y 55 Laeq noche (en dB A), que corresponde a las zonas tanto dotacionales como terciarias de cualquier tipo e industriales de Servicios Empresariales

TIPO IV (área ruidosa), con una tolerancia de 70 Laeq día (en dB A) y 60 Laeq noche (en dB A), que corresponde a las zonas industriales restantes.

TÍTULO IV PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 26 CONDICIONES GENERALES.

1. 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.
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 el PS y por las correspondientes normas zonales.
3. El Plan Parcial introduce la regulación de las condiciones sobre protección acústica y vibraciones de acuerdo al RD. 78/1999.
4. En todo caso se deberá cumplir la normativa supramunicipal que sea de aplicación en cada caso.

ARTÍCULO 27 CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.

Además de las prescripciones del Planeamiento General regirán las siguientes condiciones y definiciones:

1. Unidad de zona o unidad de ordenación. Todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado. Los límites de las unidades de zona estarán constituidos, por tanto por: límites del sector, viario, y líneas de cambio de zona. Podrán identificarse singularmente mediante letras, números o subíndices y establecerse condiciones específicas para cada una de ellas.

ARTÍCULO 28 CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICABLE.

En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación el contenido del Plan General de Alcobendas

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN.

ARTÍCULO 29 PARCELACIÓN.

1. La parcelación determinada por el presente Plan Parcial se considera orientativa siendo susceptibles de segregación, o agregación de acuerdo a las condiciones específicas recogidas en la normativa.
2. Accesos rodados a parcelas:

Se cumplirá lo determinado en el artículo 39.
3. El Proyecto de Parcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento.

CAPITULO 3. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 30 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

1. 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 Sectorización.

En concreto el PS establece los siguientes usos globales:

Industrial

Terciario

Redes Públicas Dotacional

2. En el ámbito del Plan Parcial son de aplicación las establecidas Normas Generales de Uso recogidas en el Capítulo IV del Título II de las Normas del PGOU de Alcobendas y las recogidas por el Plan de Sectorización. En el caso de contradicción, permanecerán los parámetros y condiciones más restrictivas, en cualquier caso.
2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Plan Parcial.
3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en característico, permitido y prohibido. Se consideran prohibidos, todos aquellos no contemplados en las condiciones de cada Zona de Ordenanza.
4. En cualquier caso se estará a lo que disponga la Normativa Sectorial aplicable a cada uso.

ARTÍCULO 31 APARCAMIENTOS.

1. En aquellas zonas o áreas en las que el Plan Parcial establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por la Ley del Suelo o el Planeamiento General serán de aplicación las obligaciones fijadas por el Plan Parcial.
2. Serán en todo caso preferentes las soluciones que minimicen la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por el presente Plan Parcial, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento. Las plazas que pudieran ser necesarias en exceso de las que tienen cabida en superficie deberán materializarse en sótano o semisótano.
3. Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante deberán ir acompañadas de superficies con ajardinamiento, alcorques y arbolado. El espacio ocupado por estas

interrupciones ajardinadas no contabilizará como superficie ajardinada a efectos de los mínimos de superficie ajardinada que hubieran podido fijarse en cada zona.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

CAPÍTULO 1 CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS.

ARTÍCULO 32 DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y las del Planeamiento General, y las del Plan de Sectorización.
3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

ARTÍCULO 33 OBRAS ADMISIBLES

Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición contempladas en el Planeamiento General.

En los edificios que se construyan en ejecución del Plan Parcial, se admitirán las obras de mantenimiento, consolidación o reparación, acondicionamiento, reestructuración y ampliación de la edificación, con sujeción a los límites contemplados en el Planeamiento General.

ARTÍCULO 34 DEFINICION DE ZONAS.

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos de ordenación correspondientes:

REDES PÚBLICAS:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados)

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR red local de servicios urbanos (accesos rodados)

RL-EL red local de espacios libres, parque urbano

RL-ES red local de equipamientos sociales

DE CARÁCTER NO DOTACIONAL: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza

I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m2/m2

I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m2/m2

I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m2/m2

USOS TERCIARIOS

T 1º Oficinas

USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

M Industrial-Terciario

Como regla general, los espacios no ocupados por edificación dentro de la parcela tendrán un tratamiento ajardinado en el que será preferente la plantación de árboles.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

ARTÍCULO 35 CLAVE DE ZONA INDUSTRIAL (I).

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 I

Grados:

Se establecen 3 grados, que a continuación se relacionan:

Grado 1º. Tipología edificatoria aislada. Edificabilidad 0,694 m2/m2

Grado 2º. Tipología edificatoria aislada. Edificabilidad 1,00 m2/m2

Grado 3º. Parcela de regulación. Edificabilidad 0,457 m2/m2

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la edificación aislada 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. y la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

4. Uso característico

Uso industrial: En cada parcela el uso industrial representará como mínimo el 75% de la superficie edificable total. Dentro de este 75% mínimo, se podrán disponer los usos permitidos asociados al industrial (terciario clase B, comercial y Clase C Oficinas) de acuerdo a los porcentajes fijados en el apartado de usos permitidos, y sin superar el porcentaje del 50% de la superficie edificable que corresponderá al uso industrial.

Para los grados 1º, 2º y 3º

Uso industrial:

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller
 - Situación 5ª. En áreas industriales.

- Clase B: Taller del automóvil
 - Situación 5ª. En áreas industriales.

- Clase C: Almacenaje
 - Situación 5ª. En áreas industriales.

- Clase D: Industria ligera o media. Situación 5ª. En áreas industriales.

- Clase E: Servicios Empresariales
 - Situación 5ª. En áreas industriales.

5. Usos Permitidos

Para todos los grados 1º, 2º y 3º.

Uso Residencial:

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

Uso Terciario:

- Clase B1: Comercio en general; asociado al uso característico
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 30% de la superficie edificable.

- Clase B1: Comercio en general; no asociado al uso característico

- Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.

- Clase C: Oficinas; asociado al uso característico
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase B: Oficinas; no asociado al uso característico
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m²

- Clase D-2: Terciario Recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m²

Uso Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, academias o similares.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-4: Administrativo.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-5: Sanitario.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-9: Deportivo
 - Situación 2ª. Al aire libre.

- Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones
- Clase C: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones
- Clase E: Servicios públicos. Todas las situaciones

Los usos permitidos no asociados al característico industrial, tales como el terciario en sus Clases B (comercial), Clase C (oficinas), D-2 (establecimiento para comidas y bebidas) y Dotacional no superarán en su conjunto el porcentaje del 25% de la superficie máxima edificable en la parcela.

Uso Residencial:

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

6. Usos Prohibidos.

Los no permitidos

7. Usos asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, y en el Plan de sectorización, 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 específicas derivadas del 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 "Aprovechamientos" 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, alturas máximas y área de movimiento*", del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

c) Altura de la edificación y número de plantas:

Para los grados 1º, 2º, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 13,5 metros.

Para el grado 3º la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 15 metros.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

d) Condiciones de parcelación:

Para el grado 1º:

- Parcela : 2.000m²
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
- No se permite la segregación después del Proyecto de Reparcelación.

Para el grado 2º:

- Parcela mínima: será la fijada en el proyecto de reparcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros
 - Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
- Una vez aprobado el proyecto de reparcelación las futuras segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 5.000 m²
 - Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros
 - Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.

e) Ocupación máxima de parcela:

Para los tres grados la ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento".

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos con viario o espacio libre público, y de 6 metros a los linderos con otras parcelas edificables, tal y como establece el plano nº 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”,

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias establecidas en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº 4. “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

g) Retranqueos

Para todos los grados:

Los retranqueos están definidos en el plano nº 4. “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 6 metros.

9. Condiciones estéticas y constructivas

a) Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales.

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 plazas de aparcamiento por cada 50 m² edificables. Las superficies destinadas aparcamiento en superficie deberán acompañarse con alcorques y arbolado.

ARTÍCULO 36 CLAVE DE ZONA Terciaria (T).

1. **Ámbito y características**

Comprende las parcelas de suelo. grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* como Terciario, código T.

Grados:

Se establece un único grado, que a continuación se relaciona.

Grado 1º: Oficinas

2. **Tipología edificatoria**

Edificación aislada, resultante de aplicar las determinaciones de estas Normas.

3. **Obras permitidas**

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas y la Ordenanza municipal de de edificación, construcciones e instalaciones del 26 de octubre de 2004

4. **Uso característico**

Uso Terciario: En cada parcela el uso terciario representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Se incluye como uso característico el Dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo".

Uso Terciario:

- Clase A: Hotelero
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.

- Clase C: Oficinas
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.

Uso Dotacional

- Clase 4: Administrativo
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

5. Usos permitidos.

Uso Residencial:

- Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).
- Clase B (Residencia Comunitaria): cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias, colegios mayores) excepto residencias de ancianos.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 50% de la superficie edificable.

Uso Terciario:

- Clase B1: Comercio de alimentación.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 1ª, inferior al 10% de la superficie edificable con límite de 200 m² por local
- Clase D-2: Terciario Recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local

Uso Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, academias o similares.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Sanitario
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones
- Clase C: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones

- Clase E: Servicios públicos. Todas las situaciones

6. Usos Prohibidos

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 cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano de Ordenación 3 "Aprovechamientos" 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, alturas máximas y área de movimiento*", del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- c) Altura de la edificación y número de plantas:

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y 5 plantas.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un Estudio de Detalle.

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 y la Ordenanza municipal de de edificación, construcciones e instalaciones.

d) Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 4.000 m²
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 50 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 50 metros.

e) Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos con viario o espacio libre público, tal y como establece el plano nº 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y de 10 metros a los linderos con otras parcelas edificables.

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº 4. "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento", y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un Estudio de Detalle. En este supuesto el Estudio de Detalle fijará la separación entre edificaciones.

g) Retranqueos

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas a la Avda de Valdelaparra y a la Avda del Monte de Valdelatas.

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 10 m.

9. Condiciones estéticas y constructivas.

- a) El espacio libre privado 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 parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.
- b) 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.

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

10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación

La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m² edificables. Sobre rasante tan sólo se podrá resolver el 20% de la dotación obligatoria, cumpliendo la condición de ajardinamiento y plantación de arbolado.

ARTÍCULO 36 bis. CLAVE DE ZONA MIXTA: INDUSTRIA-TERCIARIO (M).

1. Ámbito y características

Comprende la parcela de suelo. grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* como Terciario, código M.

2. Tipología edificatoria

Edificación aislada, resultante de aplicar las determinaciones de estas Normas.

3. Obras permitidas

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas y la Ordenanza municipal de de edificación, construcciones e instalaciones.

4. Usos característicos

La parcela dispone de 10.695,32 m² de edificabilidad para uso industrial y de 14.916,73 m² para uso terciario.

El uso característico para la edificabilidad industrial representará como mínimo el 75% de la superficie edificable. Dentro de este 75% mínimo, se podrán disponer los usos permitidos asociados al industrial (terciario clase B, comercial y Clase C Oficinas) de acuerdo a los porcentajes fijados en el apartado de usos permitidos, y sin superar el porcentaje del 50% de la superficie edificable que corresponderá al uso industrial.

El uso característico para la edificabilidad terciaria representará como mínimo el 50% de la superficie edificable.

- Para la edificabilidad de uso industrial:

Uso industrial:

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller.
- Clase B: Taller del automóvil
- Clase C: Almacenaje
- Clase D: Industria ligera o media.
- Clase E: Servicios Empresariales

Todas las clases en edificio exclusivo o compartido con otros usos y sin limitación de superficie. No obstante los usos industriales comprenderán actividades que cumplan las limitaciones para las áreas de sensibilidad acústica Tipo III del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid sobre protección contra la contaminación acústica.

- Para la edificabilidad de uso terciario

Uso Terciario:

- Clase B1: Comercio en general
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 4ª, sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable
- Clase C: Oficinas
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-1(salas de reuniones), D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas) y D-3 (espectáculos)
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.

Uso Dotacional

- Clase A2 Cultural.
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie
- Clase A3 Docente. (dedicado a enseñanza superior y formación profesional)
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie
 -
- Clase A4 Administrativo.
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie

5. Usos permitidos

- Para la edificabilidad de uso industrial:

Uso Residencial:

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

Uso Terciario:

- Clase B1: Comercio en general; asociado al uso característico
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 30% de la superficie edificable.

- Clase B1: Comercio en general; no asociado al uso característico
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.

- Clase C: Oficinas; asociado al uso característico
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase B: Oficinas; no asociado al uso característico
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m²

- Clase D-2: Terciario Recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m²

Uso Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, academias o similares.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-4: Administrativo.

- Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario (sin hospitalización)
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones
- Clase C: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones
- Clase E: Servicios públicos. Todas las situaciones

Los usos permitidos no asociados al característico industrial, tales como el terciario en sus Clases B (comercial), Clase C (oficinas), D-2 (establecimiento para comidas y bebidas) y Dotacional no superarán en su conjunto el porcentaje del 25% de la superficie máxima edificable en la parcela.

- Para la edificabilidad de uso terciario

Uso industrial:

- Clase E: Servicios Empresariales. Inferior al 25% de la superficie edificable

Uso Terciario:

- Clase B2: Estaciones de Servicio.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
- Clase C: Oficinas.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

Uso Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, investigación científico tecnológica, academias o similares.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario. (sin hospitalización)
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Asistencial
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
 - Situación 1ª. En locales cerrados, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones
- Clase C: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones
- Clase E: Servicios públicos. Todas las situaciones

Los usos permitidos no superarán en su conjunto el porcentaje del 50% de la superficie máxima edificable en la parcela.

6. Usos Prohibidos

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, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano de Ordenación 3 "Aprovechamientos" y según el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas. En concreto:

Uso industrial: 10.695,32 m²

Uso Terciario: 14.916,73 m²

- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento*", del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

- c) Altura de la edificación y número de plantas:

Para la edificabilidad industrial, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 13,50 metros. Para la edificabilidad terciaria la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y 5 plantas

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 y la Ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones.

d) Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: la parcela ordenada número 7-13

e) Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº 4. “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

g) Retranqueos

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas a la vía pública

Retranqueo mínimo de 6 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas a espacio libre público

Para el resto de linderos con otras parcelas edificables el retranqueo mínimo será de 6 m.

9. Condiciones estéticas y constructivas.

- a) El cerramiento de parcela para el grado 1º 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.
- b) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación

La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m² edificables, resolviendo la dotación bajo rasante o en superficie. Las superficies destinadas a aparcamiento en superficie deberán acompañarse con alcorques y arbolado.

ARTÍCULO 37 CLAVE DE ZONA DOTACIONAL (ES).

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 dotacional; Equipamiento social y servicios, código ES. Se distinguen, dos clases de dotaciones.

- Red General de Equipamiento Social:..... código RG-ES
- Red Local de Equipamiento Social:.....código RL-ES

Las parcelas de Red General y Local, 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

Uso Dotacional

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

- Clase A2 Cultural.
Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A3 Docente.
Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A4 Administrativo.
Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A5 Sanitario.
Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A6 Asistencial.
Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A7 Geriátrico.
Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A8 Ocio y espectáculos.
Situación 1ª. En locales cerrados.
Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A9 Deportivo
Situación 1ª. En locales cerrados.
Situación 2ª. Al aire libre.

Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)

Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)

Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)

Clase E: (Servicios públicos)

Uso Residencial

- Clase B Residencia Comunitaria (Residencias institucionales, colegios mayores...).

Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie

Situación 2ª. En edificio con otros usos. Categoría 3 Inferior al 50% de la superficie edificada.

6. Usos Prohibidos

Los 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) La edificabilidad para cada una de las parcelas que se destinen a equipamientos será de 1,25 m²/ m².
- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento*", del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- c) Altura de la edificación y número de plantas:

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 15 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.

d) Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: No se establece

e) Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos espacio libre público y de 5 metros con la vía pública tal y como establece el plano nº 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y de 7,5 metros a los linderos con otras parcelas edificables.

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº 4. “Alineaciones, altura máxima y áreas de

movimiento”, y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

g) Retranqueos

Retranqueo mínimo de 5 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas, y de 10 metros con linderos con parcelas no edificables.

Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo será de al menos la mitad de la altura máxima permitida, es decir mayor o igual a 7,5 metros.

9. Condiciones estéticas y constructivas.

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

10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación

La dotación obligatoria será la establecida para cada uso por la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

ARTÍCULO 38 CLAVE DE ZONA DE RED SUPRAMUNICIPAL (RS-EL), GENERAL (RG-EL) Y LOCAL (RL-EL) DE ESPACIOS.

Ámbito y características.

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el plano de Ordenación nº 5 del Plan Parcial "*Sistema de espacios libres y dotaciones*" como Espacios Libres, códigos (RS-EL, RG-EL y RL-EL).

Las áreas calificadas como red General y local serán de cesión gratuita y obligatoria de uso público y titularidad municipal.

Condiciones de uso y volumen

Serán de aplicación las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para la Clase B "Espacios Libres.

ARTÍCULO 39 CLAVE DE ZONA DE RED VIARIA (VR).

Ámbito y características

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación nº 5 del Plan Parcial "*Sistema de espacios libres y dotaciones*" como Red General y Local de infraestructura viaria y accesos rodados, códigos RG-SUAR, RL-SUAR y RG-IV.

Contiene las superficies de suelo público, de cesión gratuita y obligatoria por los propietarios del suelo, destinadas a la circulación rodada y peatonal. Incluye los aparcamientos públicos anejos a la red y las franjas de reserva viaria.

Usos permitidos

No se prevén en esta zona más usos que el de circulación de vehículos y personas, y el paso de las infraestructuras señaladas en la documentación gráfica del Plan Parcial, y ampliada en el Proyecto de Urbanización que se redacte. Igualmente se permitirá la instalación de elementos de mobiliario urbano, y quioscos de prensa en régimen de concesión .

Accesos rodados a parcelas

No se permiten desde las siguientes vías:

Avenida del Monte de Valdelatas

ARTÍCULO 40. ESTUDIOS EXIGIBLES COMO PARTE INTEGRANTE DE LOS PROYECTOS DE ARQUITECTURA (TIPOLOGÍA EN ALTURA) QUE SE PRESENTEN PARA LA SOLICITUD DE LAS CORRESPONDIENTES LICENCIAS

Estudio de impacto electromagnético. Estudio de la incidencia del edificio en la recepción de señales electromagnéticas en los edificios y zonas próximas y relación de medidas correctoras adoptadas.

Estudio de impacto lumínico. Especificando las medidas correctoras necesarias y las prohibiciones de sistemas de iluminación contempladas así como las normativas de aplicación y su cumplimiento.

Estudio de evacuación.

ARTÍCULO 41. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DERIVADAS DEL INFORME PREVIO Y DEFINITIVO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

EVALUACIÓN AMBIENTAL

Se someterán a Evaluación ambiental los Proyectos y actividades establecidos en la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

- Cumplimiento de la Ley de Residuos: El destino de los residuos generados por el sector cumplirán, en todos sus puntos, la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Al no conocer a priori las actividades específicas, se determinará junto al Proyecto de Urbanización, antes de la puesta en carga del sector tanto el **Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos**, que deberá ser concordante con los Planes autonómicos y locales de residuos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 5/2003; como lo previsto en el artículo 30 de la citada Ley, que por tratarse de un nuevo sector de suelo industrial, deberá contar con un **centro de recogida de residuos no peligrosos** cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores y cuya gestión corresponderá al órgano gestor del sector.

El Proyecto de Urbanización será remitido a la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid para verificar el cumplimiento del aspecto definido en el párrafo anterior.

- Protección del medio nocturno: Se cumplirán las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Incidencia Ambiental (uso de luminarias VSAP de acuerdo a la norma CENELEC 60.598, orden de 6/6/89 del Ministerio de Industria R.D. 07/1988 y con 89/336 UE RD 444/1994.) y cuyo desarrollo específico se llevará a cabo en el Proyecto de Urbanización

- Espacios libres: Se cumplirán las medias correctoras planteadas en el Estudio de Incidencia Ambiental, en relación a la vegetación existente. En aquellos casos en los que sea inevitable el apeo se estará a lo dispuesto en la Norma Granada.

Las especies vegetales a implantar serán autóctonas con bajo requerimiento hídrico.

Se alternarán diversas especies de arbolado con el fin de mitigar posibles plagas.

Se limitarán las superficies de césped o pradera ornamental.

- Arroyo de la Vega. Las zonas verdes alrededor del arroyo de la Vega mantendrán la vegetación ripícola existente, tales zonas verdes no recibirán ningún punto asfaltado ni construcciones de cualquier tipo.
- Monte de Valdelatas Las zonas verdes pertenecientes a la redes supramunicipal y general de protección del Monte Valdelatas serán repobladas con especies vegetales autóctonas, propias de la zona, y no recibirán ningún punto asfaltado ni construcciones.

Riego de espacios libres: Se instalarán sistemas de riego automático con la utilización de programadores, detectores de humedad en el suelo y riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

- Protección de incendios Se estará a lo dispuesto en la CTE “seguridad en caso de incendio”

- Vertidos: El destino de los residuos inertes producidos en el sector deberá cumplir lo dispuesto tanto por el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de gestión Integrada de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de

gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M. con fecha 8 de Abril.

- Vertidos líquidos Todo vertido a terreno o cauce público deberá contar con la autorización preceptiva de la Confederación Hidrográfica del Tajo y al abono del canon correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001 de 20 de julio y sus Reglamentos de desarrollo.

Se cumplirá la Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre vertido líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su Normativa de desarrollo. Se contará con un registro de efluentes que se definirá en el Proyecto de Urbanización para cada una de las parcelas destinadas a uso industrial.

Serán de aplicación el Código de Buenas Prácticas y la Directiva 91/676 CEE de 12 de diciembre de 1999 así como el Reglamento CEE 2078/92 del Consejo de 30 de junio.

Deberán definirse completamente en el Proyecto de Urbanización tanto la red de aguas pluviales como los puntos de vertido de tales aguas a cauce público. Se preverán las infraestructuras necesarias, en particular de los laminadores propuestos, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales. Se asegurará que las recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son los que llevan el agua más contaminada debida a sólidos, grasa y metales pesados, no se incorporarán directamente a los cauces públicos. Para lo cual en el Proyecto de Urbanización se definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportunos como queda definido en el punto 13.4.4.4 de la memoria del presente plan.

- Contaminación acústica y vibratoria Se estará en lo dispuesto en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, sobre Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid con las consideraciones detalladas ya introducidas en el artículo 25 de las presentes normas.

Suelos: Será obligatoria la ejecución de los trabajos relativos a la caracterización analítica que deberán ser remitidos a la Dirección General de Medio Ambiente para su aprobación, e incluirá:

Definición de la estrategia de muestreo

Toma de muestra y resultados analíticos

Interpretación de resultados

Infraestructuras Se cumplirá lo dispuesto en las Normas Generales de Urbanización del Plan General, complementadas con lo que este Plan de Sectorización establece y las normas específicas de las Compañías.

III. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

3.1 ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Se contempla en el artículo 49.d) de la LSCM 9/01 en cuanto al contenido, organización y gestión de la ejecución, lo que se desarrolla en el artículo 78.2 de la misma Ley a propósito de la ordenación pormenorizada. Se refiere a los plazos máximos y mínimos para la ejecución tanto del sector como de las parcelas. Es el Plan de Etapas complementado con los compromisos que asume la ejecución del sector y la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

3.2 PLAN DE ETAPAS

Se fija una única etapa de desarrollo, aunque el Proyecto de Urbanización podrá determinar fases de desarrollo de la misma.

En cualquier caso, de manera indicativa, se desarrollan los siguientes procesos de desarrollo del Plan de Sectorización y Plan Parcial, a partir de la aprobación definitiva de los mismos. La existencia de indeterminaciones relativas a algunas acciones que incidirán de manera directa o indirecta en el proceso de urbanización obligan a una cierta apertura de este plan. Además no se excluye la posibilidad de establecer márgenes sobre el peso de la participación de agentes privados como acciones concertadas en el proceso de urbanización.

Una cierta flexibilidad puede ser considerada con carácter estratégico para vincular la puesta en marcha de suelo con las obras efectivas.

El Plan Parcial del sector SUS A-4 "Valdelacasa", prevé una única unidad de ejecución y condiciona el desarrollo de la totalidad del sector.

Las etapas de urbanización y gestión son las expuestas a continuación:

Fijación de plazos estimativos

Proyecto de expropiación	Seis meses
Proyecto de parcelación y urbanización.	Siete meses
Inicio de las obras de urbanización	Diez meses
Ejecución de las conexiones exteriores, urbanización de redes generales y elementos estructurales básicos. Primeras fases (a determinar). Inicio de las obras de edificación	Dos años
Ejecución completa de las obras de urbanización	Tres años

Actos previos a la ejecución

El Consorcio Urbanístico promotor ha de encargar la elaboración del Proyecto de Expropiación, el Proyecto de Parcelación y Adjudicación de las parcelas resultantes, y el Proyecto de Urbanización y tramitarlos. Ello permitirá conocer, por un lado los derechos que le corresponden en función de la superficie que aporta como beneficiario de la expropiación, una vez hechas todas las cesiones obligatorias al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid y, por otro lado, los costes exactos de urbanización.

Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización

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

Costes de obtención del suelo

Los costes de demolición, indemnizaciones por construcciones, plantaciones, y cese de actividades existentes se valoran a continuación de forma estimada en espera de un estudio más pormenorizado propio del proyecto de expropiación.

A. Coste de expropiación

Para la obtención de los costes de demolición, indemnizaciones por construcciones, plantaciones, y cese de actividades existentes, se realizará un estudio pormenorizado en el proyecto de expropiación.

Estimación económica del coste de las obras

El presente Estudio Económico, desarrollado en el punto 14 de la Memoria analiza los costes de urbanización de la actuación urbanística denominada Plan Parcial del SUNP A-4 “Valdelacasa” en el Municipio de Alcobendas (Madrid).

Se adjunta a continuación el cálculo de la valoración económica de las obras de urbanización divididas éstas en conexiones exteriores y obras de urbanización interior que forman parte de los compromisos del promotor.

A	CONEXIONES EXTERIORES Y REDES		COSTE
	CAPÍTULO / UNIDAD		€
	VIARIO		
A.1	A.1.1 ACTUACIONES AVDA. VALDELAPARRA (M-616)		
		Glorieta	350.000
		Vía de servicio	580.500
		Subtotal	930.500
	A.1.2 AVENIDA DEL MONTE VALDELATAS		
		Semicalzada Oeste	2.880.000
		Glorietas e intersecciones	600.000
		Subtotal	3.480.000
	TOTAL VIARIO		4.410.500
	REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS		
A.2	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE		
	A.2.1	Conexión con red existente	300.000
		Subtotal	300.000
A.3	DRENAJE. PLUVIALES		
	A.3.1	Emisarios pluviales	500.000
	A.3.2	Acondicionamiento Ar. Valdelacasa	150.000
		Subtotal	650.000
A.4	SANEAMIENTO. RESIDUALES		
	A.4.1	Colectores-emisarios fecales	800.000
	A.4.2	Cuota depuración	2.900.000
		Subtotal	3.700.000
A.5	ALUMBRADO PÚBLICO		
	A.5.1	Considerado en urbanización interior	0
		Subtotal	0
A.6	ENERGÍA ELÉCTRICA		
	A.6.1	Desmantelamiento líneas eléctricas 20 KV	40.000
	A.6.2	Desmantelamiento línea eléctrica 2x132 KV	110.000
	A.6.3	Soterramiento 20 KV	132.000
	A.6.4	Soterramiento 2x132 KV	3.200.000
	A.6.5	Posiciones en Subestación Transformadora	2.000.000
	A.6.6	Alimentación sector.	500.000
		Subtotal	5.982.000
A.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES		
	A.7.1	Interconexión con infraestructura existente	100.000
		Subtotal	100.000
A.8	GAS		
	A.6.1	Conexiones	75.000
	A.6.2	Estación Reguladora Medidora (ERM)	60.000
		Subtotal	135.000
A.9	RIEGO		
	A.9.1	Conexión agua reciclada	72.000
	A.9.2	Depósito riego	225.000
		Subtotal	297.000
	TOTAL REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS		11.164.000
A.10	SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES		
	A.10.1	Red de espacios libres	5.724.000
	TOTAL SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES		5.724.000

<u>B</u>	URBANIZACIÓN INTERIOR	P.E.M.
	CAPÍTULO / UNIDAD	€
B.1	DEMOLICIONES. MOVIMIENTO DE TIERRAS	8.400.000
B.2	RED VIARIA	9.539.380
B.3	DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE	1.327.360
B.4	SANEAMIENTO. PLUVIALES	3.156.706
B.4	SANEAMIENTO. RESIDUALES	885.211
B.5	ALUMBRADO PÚBLICO	1.148.925
B.6	ENERGÍA ELÉCTRICA	1.949.096
B.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	505.285
B.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	782.878
B.9	JARDINERÍA, RIEGO Y MOBILIARIO URBANO	3.100.907
B.10	IMPREVISTOS Aprox 10%	3.079.575
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [B]		33.875.323

Coste total de las obras

El coste total de las obras, suma del coste en ejecución material de las obras previstas para las conexiones exteriores [A] y las infraestructuras y tratamientos previstos en la urbanización interior del ámbito [B] asciende a:

RESUMEN COSTES OBRAS		€
Total Conexiones Exteriores y redes [A] (P.E.M)		21.298.500
Total Urbanización Interior [B] (P.E.M.)		33.875.323
TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.M.)		55.173.823
Gastos Generales Beneficio Industrial	19%	10.483.026
TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.C.)		65.656.849

Costes de gestión

Al coste de ejecución de las obras hay que añadir los costes que denominaremos costes de gestión que estimamos en un 28% del valor del P.E.C. de las obras y cuyo desglose obedece a la siguiente relación.

Redacción de los documentos de Planeamiento Urbanístico y Estudios Sectoriales	3%
Seguridad y Salud	2%
Redacción de Proyectos de Urbanización, Planes de Infraestructuras y Dirección facultativa de las Obras	7%
Gastos generales y Gestión de la actuación	7,5%
Impuestos no recuperables: tasas, licencias, registros	3%
Comercialización y Gestión del Suelo	2,5%
Gastos financieros	3%
TOTAL	28%

Coste de monetarización de la red V.I.S.

Como se desarrolló en el punto 4.1.3. de la Memoria, el P.S. plantea la monetarización de la Red Supramunicipal de Viviendas de Integración Social, con una superficie de suelo de 27.077 m². En cuanto al tiempo y forma de materialización de este deber se seguirá el modelo de tramitación de los denominados convenios de gestión de planeamiento a los que alude el artículo 246.4 de la Ley 9/2001.

Total coste de urbanización: 84.040.767 € al que se le aplicará el IVA vigente.

IV.PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL

“PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS”.

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 APARTADO e) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

1. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 APARTADO e) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 48.2 e) de la LSCM 9/01 se desarrolla el siguiente Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos Catastróficos.

2 PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS

Los posibles riesgos catastróficos que se pudieran presentar en el ámbito de desarrollo son múltiples, y desde el planeamiento la prevención ante ellos nos plantea el examen de los recursos disponibles ante dichas situaciones.

Catálogo de recursos disponibles ante supuestos catastróficos

Todos estos recursos han de manifestarse en un Plan de Emergencia con señalamiento expreso de los Organismos de contacto directo que coordinen las acciones necesarias en cada caso.

Tipos de Alarma

Al definirse las competencias entre organismos asistenciales preventivos, son éstos los que han de estimar las acciones directas que se deben llevar a cabo. Consecuentemente, para realizar esta valoración, hay que establecer el tipo de Alarma en base a la clase existente de riesgo catastrófico.

En un desarrollo urbanístico es fundamental el medio de comunicación por el que se conoce el riesgo y, generalmente, son los ciudadanos los primeros en dar la alarma, principalmente a través del teléfono, conectando con los organismos de protección pública, que a su vez, valoran la emergencia y establecen las prioridades en cuanto a los recursos disponibles a emplear.

Todas estas determinaciones han de recogerse en un Plan de Emergencia, Evacuación y Seguridad Civil, en supuestos catastróficos.

3 PLAN DE EMERGENCIA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.

Situación y emplazamiento

Localización de Alcobendas en su entorno regional, dentro de la provincia de Madrid, al Norte.

Alcobendas se localiza en la zona norte de la provincia de Madrid, lindando con los municipios de San Sebastián de los Reyes, Paracuellos del Jarama, Tres Cantos Y Madrid.

En el municipio de Alcobendas, se establece el desarrollo de un nuevo sector de suelo urbanizable no programado (asimilable al Suelo Urbanizable No Sectorizado, a través de la Disposición transitoria primera, punto c, de la LSCM 9/01), localizado al Suroeste del núcleo urbano,.

Sobre una superficie total de 861.666 m²s, se han desarrollado las infraestructuras y servicios constitutivos de las redes supramunicipal, general y local y las parcelas privativas destinadas a edificaciones de usos industrial y terciario.

El término municipal de Alcobendas ocupa una superficie aproximada de 45 Km².

Descripción y análisis de posibles riesgos reales:

Dadas las condiciones físicas del ámbito territorial del Plan Parcial del sector SUS A-4, se han desestimado los riesgos provocados por movimientos sísmicos, huracanes, inundaciones naturales, sequías, desertizaciones, de las que no se poseen antecedentes históricos en la zona de haber sufrido este tipo de efectos.

Por la solución propuesta en el desarrollo urbanístico del sector, también se desestiman los riesgos del tipo de desertización, deforestación, cedimientos del

terreno transformado, almacenamiento de residuos, colapsos de tráfico dentro y fuera del sector y contaminación medioambiental.

La entidad superficial de la actuación en el sector PAU-5, la baja edificabilidad, la tipología constructiva y la proximidad con los núcleos urbanos, tanto de Alcobendas como Madrid, hacen que la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, sea apenas perceptible. Y además:

- La amplitud del viario propuesto hace viable la evacuación y la entrada de medios de salvamento.
- La implantación industrial y terciaria, de baja densidad, hará que predominen en la futura ordenación los espacios abiertos.
- El asentamiento previsto, industria limpia y edificaciones de uso tecnológico y terciario, se ajustarán en cuanto a emisiones gaseosas, aguas residuales, residuos sólidos y ruidos, a la normativa vigente, tanto estatal como autonómica y municipal.
- La distribución de hidrantes en todo el sector hace posible la actuación de los efectivos de salvamento.

En cuanto a riesgos impredecibles, evidentemente como su propio nombre indica, son los que no se pueden valorar ni cuantificar pero que a la vez sí puede afirmarse que por las características del sector, ubicación en el municipio y por las determinaciones socio-económicas, culturales y políticas, no son previsibles de que ocurran, como por ejemplo, sabotajes, manifestaciones de gran repercusión, guerras, atentados terroristas, vandalismo, accidentes de tráfico importantes, explosiones de combustibles incontrolados y contaminación de nubes tóxicas, capaces de provocar una alarma total en el sector.

Por tanto, los riesgos catastróficos reales que se pueden prever dentro del ámbito territorial del sector SUS A-4, son:

- 1.- Incendios producidos en el interior del sector, provocados mayoritariamente por accidente domésticos.
- 2.- Colapso de la instalación de saneamiento.
- 3.- Cortes en el servicio de instalaciones de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, gas, etc.

En cuanto a los incendios provocados por accidentes domésticos, el propio edificio debe contemplar toda la normativa específica obligada en su cumplimiento para estar protegida contra el incendio en sí. Además, la urbanización cuenta con una red de hidrantes contra incendios propia, como viene reflejada en el plano de ordenación 7.6 "Acciones infraestructurales: Red de Saneamiento".

La accesibilidad está garantizada en cuanto a las diferentes conexiones con las principales carreteras del municipio para la llegada de los servicios de extinción. El ancho de las calles interiores es suficiente para poder llegar hasta el mismo punto de conflicto (Planos de sistema viario: 6.1 a 6.6)

Para prevenir el posible colapso de las redes de alcantarillado de aguas residuales y pluviales, en el proyecto de urbanización se determinarán las profundidades de la red general interior al sector y los diámetros de la propia red con suficiente dimensión para que no se produzcan atascos incontrolados.

En cuanto a la red general de saneamiento el Ayuntamiento de Alcobendas suscribió un convenio con Canal de Isabel II para alcanzar los niveles de calidad exigidos en la normativa vigente para el vertido de sus aguas residuales.

Catálogo de recursos ante posibles riesgos

ALCALDÍA-PRESIDENCIA.	PZ MAYOR. 1	91 659 76 00
CENTRO DE SALUD MIRAFLORES		91 653 89 00
CONCEJALÍA DE MAYORES		EXTENSIÓN 2470
CENTRO DE SALUD LA CHOPERA		91 661 04 87
POLICÍA LOCAL 092 CENTRO DE SALUD VALDAVIA		91 662 62 78
SERVICIO DE MAYORES		91 663 70 01
CENTRO DE SALUD MENTAL		91 654 44 90
SERVICIOS SOCIALES		91 663 70 01
CENTRO DE ESPECIALIDADES		91 652 38 66
HOGAR DAOÍZ		91 661 95 07
BLAS DE OTERO (AMBULATORIO)		91 652 38 77
HOGAR RAMÓN RUBIAL		91 663 68 64
INSTITUTO DE LA SEGURIDAD SOCIAL		91 652 09 00
HOGAR OLIVAR		91 652 36 30
HOSPITAL LA PAZ		91 358 26 00
SERVICIO DE ATENCIÓN CIUDADANA: HOSPITAL RAMÓN Y CAJAL		91 336 80 00
DESDE ALCOBENDAS		010
MÓVIL O FUERA DE ALCOBENDAS		91 484 31 99
DEFENSOR DEL PUEBLO		91 432 79 00
RENFE		91 328 90 20
TELÉFONO DE EMERGENCIA		112
TAXI RADIO TELÉFONO		91 5478200
EMERGENCIA SANITARIA		900 103 525
ATENCIÓN SOCIO SANITARIA		900 10 25 25

CASA DE CULTURA "CARLOS MUÑOZ RUIZ'	C/. MARIANO SEBAST IZUEL, 11-13 916535989 / -916535111	
CASA DE LA JUVENTUD. AYTO DE ALCOBENDAS	C/ SORIA 43	916636660
CASA DE LA MUJER, AYTO DE ALCOBENDAS	C/ MALAGA 50	916543199
CASA DE LAS ASOCIACIONES	C/ CACERES, 8	916536724
CENTRO CÍVICO ANABEL SEGURA	AV BRUSELAS, 19	914841685
CENTRO CÍVICO BARRIO ALCOBENDAS CENTRO	PZ PUEBLO, 1	916539246
CENTRO CULTURAL PABLO IGLESIAS.	PS CHOPERA, 59	912294220
CTRO FORMACION E INSERCIÓN LABORAL	C/ RAMON CAJAL. 30	916616487
CENTRO DE FORMACIÓN ESCUELA COCINA	AV ESPANA, 8	916626062 / 916613179
CENTRO DE FORMACION PARA EL EMPLEO	AV VALDELAPARRA,112	916616074
CENTRO DE MAYORES 'RAMON RUBIAL'	C/ SALAMANCA, 39	916636864
CENTRO DE MAYORES CALLE ORENSE	C/ ORENSE, 7	91 2414200
CENTRO DE MAYORES DAOIZ.	C/ DAOIZ, 11	916619507
CENTRO DE MAYORES OLIVAR	C/ OLIVAR, 5	91652630
CENTRO MUNICIPAL DE EMPRESAS	C/ RAMON Y CAJAL. 5	914841800
CENTRO PSICOPEDAGÓGICO.	C/ CARMEN MENDEZ BAENA, 11	916530283
COLEGIO PÚBLICO ANTONIO MACHADO	C/ MIRAFLORES, 59	916526807
COLEGIO PUBUCO BACHILLER ALONSO LÓPEZ	PS CHOPERA, 46	916618157
COLEGIO PÚBLICO CASTILLA	PZ CASTILLA, 4	916530448
COLEGIO PÚBLICO DAOIZ y VELARDE	AV VALDELAPARRA, 92	916616095
COLEGIO PÚBLICO DE EDUCACIÓN ESPECIAL GONZALO LAFORA	C/ FUEGO 73	916510025
COLEGIO PUBLICO EMILIO CASADO	C/ DR CASIMIRO MORCILLO, 51	916618407
COLEGIO PÚBLICO FEDERICO GARCIA LORCA	C/ MARQUES VALDAVIA, 91	91 6624593
COLEGIO PÚBLICO GABRIEL Y GALAN	AV OLÍMPICA, 16	916528965
COLEGIO PÚBLICO LUIS BUÑUEL	C/ JAEN 73	916512323
COLEGIO PUBLICO MIGUEL HERNANDEZ	C/ SEGOVJA, 5	916532914

COLEGIO PUBLICO MIRAFLORES	C/ MIRAFLORES, 16	916543885
COLEGIO PUBLICO PARQUE DE CATALUÑA	C/ ISLA CORCEGA, 3	916618907
COLEGIO PÚBLICO PROFESOR TIERNO GALVÁN	C/ TRIANA, 29	916590159
COLEGIO PÚBLICO SEIS DE DICIEMBRE	C/ PINTOR SOROLLA. 19	916613656
COLEGIO PÚBLICO VALDEPALITOS	C/ CONSTITUCION, 127	916536638
DELEGACIÓN DE COORDINACIÓN, PLANIFICACIÓN Y CALIDAD, ORGANIZACIÓN E INFORMATICA, ESTUDIOS y EVALUACION, ASESORIA JURÍDICA, CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO, Y SERVICIOS GENERALES	PZ MAYOR, 1	916597600 Ext.. 2414/2416
DELEGACIÓN DE CULTURA. JUVENTUD, EDUCACIÓN E INFANCIA Y RECURSOS HUMANOS	PZ MAYOR 1	916597600. Ext.. 2417/2590
DELEGACIÓN DE DEPORTES	PZ MAYOR, 1	916597600 Ext. 2459/2460
DELEGACIÓN DE .ECONOMÍA, HACIENDA, SEGURIDAD CIUDADANA Y TRAFICO	PZ MAYOR 1	916597600 Ext. 2275
DELEGACIÓN DE ECONOMÍA, SEGURIDAD CIUDADANA Y TRAFICO	PZ MAYOR 1	. 91 6597600
DELEGACIÓN DE EMPLEO, INDUSTRIA y MEDIO AMBIENTE .	PZ MAYOR 1	916597600 Ex 2462/2499
DELEGACIÓN DE PARTICIPACIÓN Y DEL CONSEJO DEL BARRIO ALCOBENDAS CENTRO	PZ MAYOR 1	916597600 Ext. 7636
DELEGACIÓN DE SALUD, CONSUMO, MAYORES SERVICIOS SOCIALES Y MUJER.	PZ MAYOR 1	91 6597600 . Ext. 2445.
DELEGACIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS MANTENIMIENTO, TRANSPORTES YOBRAS MUNICIPALES	PZ MAYOR 1	916597600 Ext 2444
DELEGACION DE URBANISMO Y VIVIENDA	PZ MAYOR 1	916597600 . Ext2422
DELEGACIÓN DEL CONSEJO DEL BARRIO ALCOBENDAS ENSANCHE	PS CHOPERA 59	916597600

		Ext. 2470
DELEGACIÓN DEL CONSEJO DEL BARRIO ALCOBENDAS NORTE		
AV DOCTOR SEVERO OCHOA. 45	916597600	
		Ext 2236
DELEGACIÓN DEL CONSEJO DEI- BARRIO ALCOBENDAS URBANIZACIONES		
AV DE BRUSELAS 19	91 6597600	
		Ext 2464
DEPARTAMENTO OE ADMINISTRACION. PATRONATO SOCIOCULTURAL		
PZ MAYOR ' 1	916597600	
DEPARTAMENTO DE APOYO TÉCNICO Y ACTIVIDADES CULTURALES.		
PS CHOPERA, 59	912294220	
DEPARTAMENTO DE ARTES PLÁSTICAS. PATRONATO SOCIOCUL TURAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS.		
CL MARIANO SEBAST IZUEL, 11	916535111	
DEPARTAMENTO DE CALIDAD y ATENCIÓN CIUDADANA	PZ MAYOR 1	916597600
DEPARTAMENTO DE COMPRAS DEL PATRONATO SOCIOCUL TURAL		
PZ MAYOR 1	916597600	
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO		
PZ MAYOR 1	916597600	
DEPARTAMENTO DE COMUNICACIÓN DEL PATRONATO SOCIOCULTURAL		
PZ MAYOR 1	916597600	
DEPARTAMENTO DE CONSUMO DEL PATRONATO DE SALUD E INTEGRACIÓN SOCIAL (OMIC).		
CL LIBERTAD 6	916637001	
DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD Y FISCALIZACIÓN	PZ MAYOR 1	916597600
DEPARTAMENTO DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL PATRONATO MUNICIPAL DE DEPORTES		
CR BARAJAS KM 140	916523711	
DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN.	PZ MAYOR, 1	916597600
DEPARTAMENTO DE EMPLEO	PZ MAYOR, 1	916597600
DEPARTAMENTO DE INDUSTRIAS.	PZ MAYOR, 1	916597600
DEPARTAMENTO DE INFORMÁTICA.	PZ MAYOR, 1	916597600
DEPARTAMENTO DE INGRESOS GENERALES.	PZ MAYOR, 1	916597600
DEPARTAMENTO DE INTERVENCIÓN PATRONATOS.	PZ MAYOR 1	916597600
DEPARTAMENTO DE INTERVENCIÓN. DIRECCIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL AYUNTAMIENTO		
PZ MAYOR, 1	916597600	

DEPARTAMENTO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANISTICA		
	PZ MAYOR 1	916597600
DEPARTAMENTO DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES		
	PZ MAYOR 1	916597600
DEPARTAMENTO DE MAYORES. PATRONATO DE SALUD E INTEGRACIÓN SOCIAL		
	CL LIBERTAD 6	916637001
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE	PZ MAYOR, 1	916597600
DEPARTAMENTO DE OBRAS Y VIVIENDAS	PZ MAYOR, 1	916597600
DEPARTAMENTO DE ORGANIZACIÓN,	PZ MAYOR, 1	916597600
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA		
	PZ MAYOR 1	916597600
DEPARTAMENTO DE RECURSOS HUMANOS.	PZ MAYOR, 1	916597600
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS SOCIALES. PATRONATO DE SALUD E INTEGRACIÓN SOCIAL		
	CL LIBERTAD, 6	916637001
DEPARTAMENTO DE TESORERÍA	PZ MAYOR 1	916597600
DEPARTAMENTO DE TRÁFICO	PZ MAYOR. 1	916597600
DEPARTAMENTO DE URBANISMO	PZ MAYOR, 1	916597600
DEPARTAMENTO DE VÍAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES	PZ MAYOR 1	916597600

ÍNDICE DE PLANOS:

- A. PLANOS DE INFORMACIÓN DEL P.P.
 - 1. (I.1) Situación en el entorno metropolitano.
 - 2. (I.2) Localización en el municipio.
 - 3. (I.3) Características naturales de los terrenos: Plano Topográfico
 - 4. (I.4) Usos Actuales del Suelo.
 - 5. Planeamiento Vigente.
 - (I.5.1) Clasificación del suelo.
 - (I.5.2) Estructura general y orgánica (Clasificación del suelo y regulación de usos globales en suelo urbanizable)
 - (I.5.3) Régimen y gestión del suelo urbanizable y no urbanizable.
 - 6. (I.6) Esquema general de infraestructuras.
 - Redes de distribución de agua, saneamiento y alcantarillado, eléctrica y de gas.

- B PLANOS DE ORDENACIÓN DEL P.P.
 - 1 (O.1) Delimitación del ámbito.
 - 2 (O.2) Calificación y Regulación de los usos.
 - 3 (O.3) Aprovechamiento
 - 4 Alineaciones, alturas máximas y áreas de movimiento.
 - 5 Sistema de espacios libres y dotaciones
 - 6 Sistema viario
 - 6.1 Replanteo
 - 6.2 Perfil longitudinal. Calle A
 - 6.3 Perfil longitudinal. Calle de la Granja
 - 6.4 Perfil longitudinal. Calle B, C, D, E, F y G
 - 6.5 Secciones transversales
 - 7 Acciones infraestructurales propuestas:

- (O.7.1) Acciones infraestructurales. Abastecimiento agua potable
- (O.7.2) Acciones infraestructurales . Energía eléctrica
- (O.7.3) Acciones infraestructurales. Alumbrado público
- (O.7.4) Acciones infraestructurales. Distribución de gas
- (O.7.5) Acciones infraestructurales. Red de riego
- (O.7.6) Acciones infraestructurales. Red de saneamiento
- 7.6.1. Residuales
- 7.6.2. Pluviales
- 7.6.3. Perfil longitudinal. Calle A
- 7.6.4. Perfil longitudinal. Calle la Granja
- 7.6.5. Perfiles longitudinales. Calle B, C, D, E, F y G
- (O.7.7) Acciones infraestructurales. Canalización telefónica

8 Plano de Propiedades

A-1 Transporte público

A-2 Plan de evacuación