

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1			
DENOMINACIÓN	COMILLAS	SECTOR Nº:	S-5
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	2,3/2		
SUPERFICIE SECTOR	(*) 261.004 m ²		
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	261.004 m ²		
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO DOTACIONAL)	119.747 m ²		
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	DOTACIONAL A		
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	TERCIARIO A Y C/ RESIDENCIAL B		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	0 m ²		
REDES GENERALES A OBTENER	REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO		
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	23.949 m ²	VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	0 m ²
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	35.924 m ²	E INTEGRACIÓN SOCIAL	0 m ²
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	23.949 m ²	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	0 m ²
TOTAL	83.822 m ²	TOTAL	0 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,475 m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,456000 m ² /m ²		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO	EDIFICACIÓN AISLADA		

OBSERVACIONES

(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 252.099 m², al excluir cauces de arroyos y vía de servicio de carretera de El Goloso.

Se reservará una superficie de 3.000 m², para la construcción de una nueva subestación. En la ejecución del ámbito se deberá prever el soterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan así como la servidumbre eléctrica correspondiente a la línea de alta tensión en aéreo que discurre próxima al límite oeste del Sector. El área de afección de esta servidumbre no será computable como zona verde.

Se destinará a uso **terciario A y C** una edificabilidad máxima del 30% de la edificabilidad total.

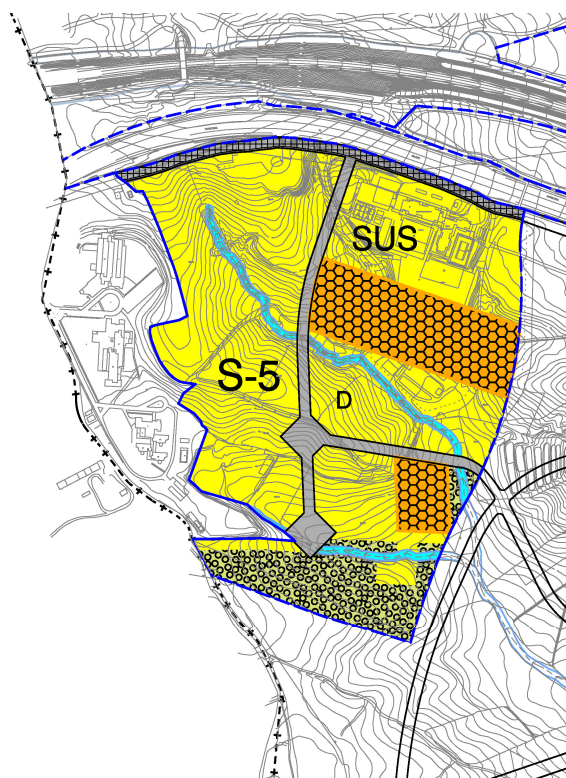
Se destinará a uso **residencial B** una edificabilidad máxima del 10% de la edificabilidad total.

La superficie dedicada a red general de espacios libres continuará la establecida en el sector Los Carriles.

Se establece una reserva de suelo que pueda resolver la conexión del término municipal de Alcobendas con el término municipal de Madrid a través de la Universidad Autónoma. Dicha reserva no se considera red viaria estructurante y su superficie no resulta computable como red general.

El acceso a parcelas no podrá efectuarse desde la carretera, sino desde vías de servicio.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN

COMILLAS

SECTOR Nº:

S-5**CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO****INCIDENCIA AMBIENTAL**

Se deberán cumplir las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general se incluyen en el Informe de Sostenibilidad Ambiental presentado. Además, el Plan Parcial, o cualquier otro documento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito, cumplirá las condiciones establecidas por el Informe de Análisis Ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 2 de marzo de 2012. Éstas prevalecerán sobre las que se propongan, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

El Estudio de Incidencia Ambiental del Plan Parcial que desarrolle el sector deberá contener los aspectos relacionados en el artículo 16 de la Ley 2/2002 de 19 de junio, aquellos reclamados en el informe de análisis ambiental y, conforme al epígrafe k) del anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, un informe, que tendrá su correspondiente reflejo en el Estudio de Viabilidad del Plan parcial, sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del Plan.

El Plan Parcial deberá, así mismo, incluir un estudio de movilidad global que evalúe de manera exhaustiva las nuevas necesidades de transporte que genere el desarrollo del ámbito que se propone, el conjunto de medidas a adoptar al respecto, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los recorridos peatonales y ciclista.

CONDICIONES ACÚSTICAS

Se elaborará un estudio de contaminación acústica que acompañe al instrumento de planeamiento de desarrollo en el que se delimiten, en función de los usos del suelo, las áreas de sensibilidad acústica correspondiente para el sector. Para la elaboración de dicho estudio se considerará como principal fuente de ruido el tráfico que circula por la carretera M-616, localizada al norte del ámbito, así como el tráfico interno del mismo. En dicho estudio se establecerán las medidas correctoras necesarias que, en coordinación con la ordenación pormenorizada del sector, garanticen el cumplimiento de la legislación de aplicación en materia de contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

CALIDAD DE SUELOS

Se realizará un estudio de caracterización de la calidad del suelo de aquellos terrenos incluidos dentro del sector, en donde se hayan establecido actividades cuyo funcionamiento haya podido causar afecciones al suelo y, en su caso, a las aguas subterráneas. El alcance de este estudio y los resultados obtenidos serán contrastados y revisados por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

CONTROL PALEONTOLÓGICO

Deberá llevarse a cabo un control arqueopaleontológico de los movimientos de tierra que se lleven a cabo durante la fase de obras que se proyecten para la ejecución del ámbito. Para llevar a cabo esta actuación, se solicitará permiso de actuación arqueológica y se presentará proyecto al efecto.

PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

Para el desarrollo del Sector se aplicarán las medidas preventivas necesarias que garanticen la conservación de los hábitats naturales que se pudieran identificar en el mismo, incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN

COMILLAS

SECTOR Nº:

S-5**CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO**

CALIDAD HÍDRICA

Se redactará un estudio hidrológico que acompañe al instrumento de desarrollo del sector que deberá contar con resolución favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la aprobación definitiva del mismo.

Las medidas para fomentar la eficiencia en el uso del agua recogidas en la Ordenanza Municipal para el ahorro del consumo de agua de Alcobendas, así como el resto de medidas establecidas con este objetivo en el Plan General del municipio, se recogerán en el planeamiento de desarrollo del sector.

Las nuevas edificaciones que se construyan en el sector dispondrán de red separativa de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales, evitando que estas últimas se incorporen a la red de aguas negras del sector.

Según el informe preceptivo del Canal de Isabel II, la conexión de agua potable a la red existente se producirá en la derivación de la Arteria Cintura Norte, existente al nordeste del ámbito de actuación. La red de distribución interior del sector debe discurrir por viarios no edificables, ser mallada y de fundición dúctil y deberá dar continuidad al sector colindante S-1 Los Carriles.

Una vez aprobada la Modificación Puntual se deberá solicitar el informe de viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior, que se emitirá con los datos definitivos del sector. Asimismo el Proyecto de Urbanización deberá incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua de consumo humano.

Será obligatorio conectar la red de riego del sector a la red municipal de agua regenerada, cuando ésta se extienda hasta los límites del sector. Hasta ese momento, deberá recogerse el agua procedente de pluviales para abastecer el anillo de riego, que será independiente del de suministro para consumo humano.

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red de distribución de agua de consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para el abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

Los vertidos del sector se tratarán en la ampliación de la EDAR Arroyo de la Vega.

Se prohíbe expresamente la incorporación a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación o diez veces el caudal medio de las aguas citadas. Para la aprobación definitiva del instrumento de desarrollo del sector, se redactará, conjuntamente con el sector S-1 Los Carriles, un estudio hidráulico de adecuación de los aliviaderos existentes pertenecientes al Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid.

En el caso de que el sector S-5 Comillas se anticipe al sector S-1 Los Carriles, se deberá resolver la depuración de los vertidos del ámbito mediante la instalación de un sistema de depuración de gestión privada que deberá contar con las autorizaciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid y de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Se firmará un nuevo convenio o adenda al convenio existente entre el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II para la actualización de los ámbitos de aplicación, entre los que se incluirá el sector S-5 Comillas, las infraestructuras hidráulicas necesarias y las repercusiones económicas de los convenios vigentes.

En el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización deberán definirse completamente la red de aguas pluviales y se establecerán los puntos de vertido exactos de éstas. El diseño de la red tendrá en cuenta, en su caso, las aguas pluviales que provengan aguas arriba del ámbito, incorporando los aliviaderos necesarios. Asimismo, deberán contar con las autorizaciones preceptivas necesarias.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 4

DENOMINACIÓN

COMILLAS

SECTOR Nº:

S-5

Las licencias de obras de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por si misma o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a desarrollar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad del ámbito se condicionarán a la entrada en servicio de las infraestructuras de saneamiento y depuración, depuración necesarias para garantizar el saneamiento y depuración de las aguas residuales generadas por el sector, una vez se haya obtenido la certificación del Canal.

MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO

El instrumento de desarrollo que promueva el sector incorporará medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Madrid, por lo que ninguna construcción, modificación del terreno u objeto fijo (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, postes, antenas, carteles, aerogeneradores, palas, grúas de construcción y similares, etc) podrá sobrepasar las alturas determinadas por las líneas de nivel recogidas en los planos de servidumbres, no vulnerando la cota de 810 m de altura sobre el nivel del mar.

En el caso de que alguna construcción o elemento superase dicha cota o vulnerasen las servidumbres aeronáuticas, en el supuesto de que éstas se modificasen, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

En todo caso, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid Barajas".