



PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1 “LOS CARRILES” DEL PG DE ALCOBENDAS
Alcobendas (Madrid)

AUTOR DEL ENCARGO:

ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DEL SECTOR “LOS CARRILES”

SEPTIEMBRE DE 2017

ARQUITECTOS:

Leopoldo Arnaiz Eguren

Luis Arnaiz Rebollo

ÍNDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA.....	7
1. Introducción	7
1.1. Formulación	7
1.2. Objeto y alcance.....	7
1.3. Equipo Redactor.....	8
2. Información del ámbito	9
2.1. Información general	9
2.1.1. Situación, delimitación y superficie.....	9
2.2. Características de los terrenos objeto de ordenación.....	11
2.2.1. Topografía	11
2.2.2. Edificaciones y usos existentes.....	12
2.2.3. Escena urbana.....	12
2.2.4. Infraestructuras existentes.....	15
2.2.5. Afecciones existentes.....	17
2.3. Estructura de la propiedad.....	21
3. Condicionantes de la ordenación	22
3.1. Determinaciones del Plan General de Alcobendas.....	22
3.1.1. Edificabilidad y aprovechamiento máximos del Sector	26
3.1.2. Coeficientes de ponderación	26
3.1.3. Condiciones de ordenación	26
3.1.4. Sistema de actuación.....	27
3.2. Determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid	28
3.2.1. Reservas de suelo para Redes Públicas.....	28
3.2.2. Vivienda sujetas a algún régimen de protección pública	29
3.2.3. Cesión del suelo para materializar el Aprovechamiento Municipal.....	29
4. Descripción de la solución de ordenación adoptada.....	30
4.1. Zonificación y ordenación general	30
4.1.1. Estructura viaria	35
4.1.2. Ubicación de los usos lucrativos y del suelo público	44
4.1.3. Diseño del Área de Transición del Monte Valdelatas	55
4.2. Descripción de las infraestructuras básicas	60
4.2.1. Red de distribución de agua	60
4.2.2. Red de saneamiento residual.....	62
4.2.3. Red de saneamiento pluvial	63
4.2.4. Red de energía eléctrica	64
4.2.5. Red de alumbrado público	65
4.2.6. Red de gas natural	65
4.2.7. Red de telecomunicaciones	66
4.2.8. Jardinería, mobiliario urbano y juegos.....	66
4.2.9. Recogida de residuos.....	67
5. Estudio de alternativas	69
5.1.1. Movilidad	70
5.1.2. Zonas verdes.....	70
5.1.3. Equipamientos.....	71
5.1.4. Conclusiones.....	71
6. Justificación del cumplimiento de determinaciones estructurantes.....	72
6.1. Cumplimiento de las determinaciones de la LSCM	72

6.1.1. Cumplimiento de los estándares mínimos de Redes Públicas.....	72
6.1.2. Cumplimiento de la reserva para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.....	73
6.2. Cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Alcobendas.....	74
6.2.1. Edificabilidad, aprovechamiento y coeficientes de ponderación.....	74
6.2.2. Número máximo de viviendas.....	75
6.2.3. Otras determinaciones del Plan General para el Sector.....	76
6.3. Adecuación de la ordenación del Plan Parcial a las estrategias contempladas en el Plan Diseña Alcobendas... ..	79
6.4. Estrategias Smarter Alcobendas.....	81
6.4.1. Desarrollo sostenible / medio ambiente.....	81
6.4.2. Movilidad sostenible.....	81
6.4.3. Seguridad ciudadana.....	82
6.4.4. Eficiencia energética.....	82
6.5. Cumplimiento de la legislación de la CAM en materia social.....	83
6.5.1. Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.....	83
6.5.2. Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.....	84
6.5.3. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.....	84
6.5.4. Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.....	84
6.6. Conclusiones del Estudio de Tráfico y Movilidad.....	84
7. Trámite ambiental.....	86
7.1. Antecedentes de tramitación ambiental del Sector.....	86
8. Cuadros resumen de superficies de la ordenación.....	89
DOCUMENTO II. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	93
1. Condiciones de ejecución del Plan.....	93
1.1. Sistema de Actuación.....	93
1.2. Cesiones obligatorias.....	93
1.3. Plan de Etapas.....	93
1.3.1. Etapa 0.....	93
1.3.2. Etapa 1 Norte.....	96
1.3.3. Etapa 2 Centro.....	99
1.3.4. Etapa 3 Sur.....	102
1.4. Fases de ejecución de las obras de cada Etapa.....	105
1.5. Unidades de Ejecución.....	105
1.6. Proyecto de Urbanización.....	105
1.6.1. Ejecución de las obras de urbanización.....	105
1.7. Programa de actuación y plazos.....	106
2. Evaluación Económico-Financiera. Viabilidad económica.....	107
2.1. Costes de urbanización del ámbito.....	107
2.1.1. Criterios de valoración.....	107
2.1.2. Costes de urbanización interior.....	107
2.1.3. Otros costes imputables al ámbito.....	107
2.1.4. Costes totales.....	108
2.2. Repercusiones de los costes de urbanización.....	108
2.3. Estimación de ingresos.....	109
2.4. Viabilidad económica.....	109
3. Informe de Sostenibilidad Económica.....	110
3.1. Objeto.....	110
3.2. Alcance y procedimiento.....	110

3.3. Estudio del impacto en la hacienda pública municipal.....	111
3.3.1. Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo del Sector.....	111
3.3.2. Estimación de los gastos municipales por el desarrollo del Sector.....	114
3.3.3. La rentabilidad pública del desarrollo del Sector. Aplicación de los tres escenarios económicos: recesivo, normalizado y expansivo.....	117
3.3.4. La rentabilidad pública del desarrollo del Sector. Conclusiones.....	121
3.4. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo.....	121
3.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.....	121
DOCUMENTO III. NORMATIVA.....	123
1. Disposiciones generales.....	123
1.1. Fundamento.....	123
1.2. Ámbito de aplicación.....	123
1.3. Alcance.....	123
1.4. Vigencia.....	123
1.5. Efectos.....	123
1.6. Interpretación.....	123
2. Determinaciones generales.....	124
2.1. Determinaciones generales de volumen y ocupación.....	124
2.2. Determinaciones generales de servicios e instalaciones.....	124
2.3. Determinaciones generales de la edificación.....	124
2.4. Determinaciones generales de urbanización.....	124
2.5. Determinaciones generales de uso.....	125
2.6. Determinaciones generales de protección.....	125
2.6.1. Medidas de protección a garantizar por el promotor en el Justificante de Urbanización.....	125
2.6.2. Medidas de protección a garantizar por el promotor en el certificado de fin de obra.....	127
2.7. Medidas de Protección del Medio Ambiente.....	129
2.7.1. Medidas de carácter general.....	129
2.7.2. Medidas de carácter específico.....	133
2.8. Condiciones de accesibilidad.....	136
2.9. Condiciones estéticas.....	136
2.10. Normas derivadas de la aplicación del Procedimiento Abreviado de Servidumbres Aeronáutica.....	137
2.11. Determinaciones derivadas de las afecciones de las infraestructuras ferroviarias existentes.....	137
2.12. Determinaciones derivadas de las afecciones de la carretera M-616.....	138
2.13. Determinaciones del Canal de Isabel II Gestión.....	138
2.14. Determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.....	139
3. Normas particulares de las zonas de ordenanza.....	140
3.1. Zona Residencial Unifamiliar (RU).....	141
3.1.1. Ámbito y características.....	141
3.1.2. Tipología edificatoria.....	141
3.1.3. Obras permitidas.....	141
3.1.4. Uso Característico.....	141
3.1.5. Usos Permitidos.....	141
3.1.6. Usos Asociados.....	141
3.1.7. Usos Prohibidos.....	141
3.1.8. Intensidad de uso.....	142
3.1.9. Condiciones estéticas.....	144
3.1.10. Dotación de aparcamiento.....	144
3.2. Zona Residencial Colectiva (RC).....	145
3.2.1. Ámbito y características.....	145

3.2.2. Tipología edificatoria	145
3.2.3. Obras permitidas	145
3.2.4. Grados	145
3.2.5. Uso Característico (grados 1, 2 y 3).....	145
3.2.6. Usos Permitidos (exclusivamente en Planta Baja y en determinadas parcelas).....	145
3.2.7. Usos Asociados	147
3.2.8. Usos Prohibidos.....	147
3.2.9. Intensidad de uso.....	147
3.2.10. Condiciones Especificas	151
3.2.11. Condiciones estéticas	151
3.2.12. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio.....	151
3.3. Zona Residencial Comunitaria (RCM).....	152
3.3.1. Ámbito y características.....	152
3.3.2. Tipología edificatoria.....	152
3.3.3. Obras permitidas	152
3.3.4. Uso Característico	152
3.3.5. Usos Asociados	152
3.3.6. Usos Prohibidos.....	152
3.3.7. Intensidad de uso.....	153
3.3.8. Condiciones estéticas	154
3.3.9. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio.....	154
3.4. Zona Terciario (TC).....	155
3.4.1. Ámbito y características.....	155
3.4.2. Tipología edificatoria.....	155
3.4.3. Obras permitidas	155
3.4.4. Grados	155
3.4.5. Uso Característico	155
3.4.6. Usos Permitidos y Alternativos	156
3.4.7. Usos Asociados	157
3.4.8. Usos Prohibidos.....	157
3.4.9. Intensidad de uso.....	157
3.4.10. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio.....	159
3.5. Zona Dotacional: Equipamiento Privado (EQp).....	160
3.5.1. Ámbito y características.....	160
3.5.2. Tipología edificatoria.....	160
3.5.3. Obras permitidas	160
3.5.4. Grados	160
3.5.5. Uso Característico	160
3.5.6. Usos Asociados	162
3.5.7. Usos Prohibidos.....	162
3.5.8. Condiciones específicas de uso para el grado 2 (EQp-2)	162
3.5.9. Intensidad de uso.....	162
Se establece un retranqueo mínimo de tres metros (3 m) al resto de linderos.	164
Se establece un retranqueo mínimo de siete metros y medio (7,50 m) al resto de linderos.	164
3.5.10. Condiciones específicas	164
3.5.11. Condiciones estéticas	164
3.5.12. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio.....	164
3.6. Zona Dotacional: Equipamiento Público (EQ).....	165
3.6.1. Ámbito y características.....	165
3.6.2. Tipología edificatoria.....	165

3.6.3. Obras permitidas	165
3.6.4. Uso Característico	165
3.6.5. Uso Alternativo	166
3.6.6. Usos Prohibidos.....	167
3.6.7. Usos Asociados	167
3.6.8. Intensidad de uso.....	167
3.6.9. Condiciones estéticas	168
3.6.10. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio.....	168
3.7. Zona Servicios de Infraestructura (SUI).....	169
3.7.1. Ámbito y características	169
3.7.2. Definición.....	169
3.7.3. Condicionantes generales.....	169
3.7.4. Uso Característico	169
3.7.5. Usos Asociados	169
3.7.6. Usos Prohibidos.....	169
3.7.7. Dotación de plazas de aparcamiento.....	169
3.8. Zona Verde (ZV).....	170
3.8.1. Ámbito.....	170
3.8.2. Condiciones.....	170
3.8.3. Uso Característico	170
3.8.4. Usos Permitidos.....	170
3.8.5. Usos Prohibidos.....	170
3.9. Zona Red Viaria (RV).....	170
3.9.1. Ámbito.....	170
3.9.2. Condiciones.....	170
3.9.3. Uso Característico	171
3.9.4. Usos Asociados	171
3.9.5. Usos Prohibidos.....	171
3.9.6. Áreas de acompañamiento	171
DOCUMENTO IV. PLANOS	172
1. Planos de Información.....	172
2. Planos de Ordenación	172

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. Introducción

1.1. Formulación

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de la Asociación Administrativa de Cooperación “Los Carriles”, con CIF número G-87120119 y domicilio en la Plaza Mayor nº1 de Alcobendas (Madrid); constituida el 11 de julio de 2014 por diversos propietarios del Sector S-1 “Los Carriles” con objeto de colaborar con el Ayuntamiento de Alcobendas para el desarrollo urbanístico del Sector.

1.2. Objeto y alcance

El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación pormenorizada del Sector S-1 “Los Carriles” del Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Alcobendas (Madrid), cuya aprobación definitiva se produjo por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009 (BOCM nº 173, de 23 de julio de 2009).

Se trata de un Plan Parcial de Iniciativa Pública, en función del Sistema de Actuación de Cooperación, establecido por el Plan General de Alcobendas.

La documentación integrante del Plan Parcial, dado su carácter y objetivo, de conformidad con lo establecido en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), está constituida por:

- **Documento I. Memoria.**

Anexos y documentación complementaria de la Memoria:

- o Anexo I.- Resumen Ejecutivo.
- o Anexo II.- Verificaciones Técnicas de las Compañías suministradoras.
- o Anexo III.- Anexo Ambiental.
- o Anexo IV.- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil.
- o Anexo V.- Estudio Hídrico del Sector (Decreto 170/1998) y Estudio Hidrológico-Hidráulico del Sector.
- o Anexo VI. - Estudio de Tráfico y Movilidad.
- o Anexo VII.- Estudio del Impacto Acústico y de Vibraciones.
- o Anexo VIII.- Estudio del Arbolado.
- o Anexo IX.- Estudio de Caracterización de Suelo.
- o Anexo X.- Estudio de Contaminación Electromagnética.
- o Anexo XI.- Memoria del Análisis de Impacto Normativo.
- o Anexo XII.- Alegaciones, Informes de Organismos y cumplimiento de los mismos.

- **Documento II. Organización y Gestión de la Ejecución.**

- **Documento III. Normativa Urbanística.**

- **Documento IV. Planos.**

1.3. Equipo Redactor

El equipo redactor de este Plan Parcial es Arnaiz Arquitectos, SLP, co-dirigido por los arquitectos D. Leopoldo Arnaiz Eguren y D. Luis Arnaiz Rebollo.

Forman parte del equipo base de su redacción:

D. Carlos San Gregorio	Diseño, coordinación y gestión
D. Gustavo Romo	Coordinación, desarrollo y gestión
D ^a . Margarita Álvarez.....	Desarrollo y gestión
D ^a . M ^a Victoria Ruiz	Desarrollo
D. Agustín Sánchez	Asesoramiento infraestructuras y desarrollo
D. Maximino Rodríguez.....	Asesoramiento infraestructuras y desarrollo
D ^a . Silvia Rodríguez	Asesoramiento jurídico
D. Ignacio Arnaiz	Tecnologías urbanísticas
D. Diego Arranz	Información GIS
D ^a . Ángela Otero	Información GIS
D. Enrique Ruz	Asesoramiento Smart City
D ^a . Amparo Blanco.....	Asesoramiento Smart City
D. David Díaz.....	Delineación
D ^a . Noemí Fuente	Gestión
D ^a . Eva Maroto	Edición y maquetación
D ^a Laura Rodríguez	Edición y maquetación

Colaboradores:

- Vectio
- Arquex
- Cecor
- Topoterra.....
- Topovalle.....
- Envac.....
- Terralia Construcciones.....
- Diego Rodrigo Maganto.....
- Mónica Ranera Iniesta

2. Información del ámbito

2.1. Información general

2.1.1. Situación, delimitación y superficie

Los terrenos objeto de ordenación pormenorizada a través del presente Plan Parcial, se encuentran ubicados en el Sector S-1 “Los Carriles” de Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Alcobendas (Madrid).

El Sector se encuentra situado en el límite Oeste del municipio de Alcobendas, colindante con el término municipal de Madrid. Se trata de un Sector discontinuo, dado que se encuentra atravesado por la carretera M-616, por lo que tiene una zona Norte y una zona Sur.

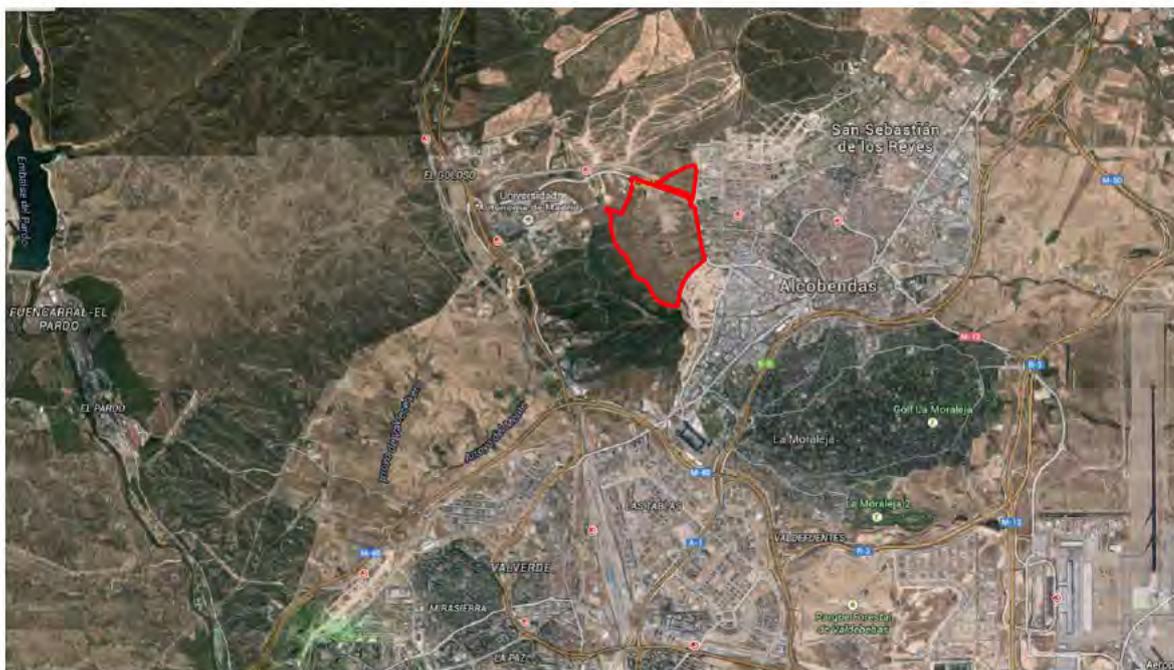


Figura. Ubicación del Sector S-1 “Los Carriles” sobre Google Maps.

La zona Norte del Sector, tiene los siguientes límites físicos:

- Al Norte, Suelo No Urbanizable Preservado Inadecuado para la Urbanización.
- Al Este, el Suelo Urbano Consolidado del barrio de Fuentelucha (API-9 “Fuentelucha”).
- Al Sur, la carretera M-616.
- Al Oeste, Suelo No Urbanizable Preservado Inadecuado para la Urbanización y Suelo Urbanizable No Sectorizado (A-5).

La zona Sur del Sector, tiene los siguientes límites físicos:

- Al Norte, la carretera M-616.
- Al Este, la avenida de Valdeparra, que forma parte del Suelo Urbano Consolidado del barrio de Espino del Cubillo.
- Al Sur, la calle de Peñalara, que forma parte del Suelo Urbano Consolidado del polígono industrial de Valdelacasa.
- Al Este, con el Sector S-5 “Comillas” de Suelo Urbanizable Sectorizado y con el término municipal de Madrid, el espacio protegido del Monte Valdepatas.



Figura. Delimitación del Sector S-1 “Los Carriles” sobre Google Maps.

La superficie total del ámbito de ordenación del Sector S-1 “Los Carriles”, según levantamiento topográfico del terreno, es de 2.172.909 m²s. De esta superficie, un total de 25.749 m²s corresponden a la superficie que ocupa el Dominio Público Hidráulico del arroyo de Valdelacasa. Esta superficie no computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad ni generará aprovechamiento, por lo que la superficie generadora de aprovechamiento es de 2.147.160 m²s.

Esta superficie es inferior en un 0,2% de la utilizada en la ficha del Plan General (2.151.118 m²s), debido a la medición topográfica utilizada y al Estudio Hidrológico de delimitación del Dominio Público Hidráulico realizado para definir la superficie del arroyo de Valdelacasa. Esta variación se encuentra dentro del límite del 5% permitido por las Normas Urbanísticas del Plan General, en el art. 11.2. *Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado*.

2.2. Características de los terrenos objeto de ordenación

2.2.1. Topografía

La topografía es de pendientes suaves, produciendo tres grandes bandas que discurren en sentido Norte-Sur.

La primera, más pegada al Suelo Urbano de Alcobendas, tiene un sentido ascendente hasta aproximadamente un tercio del Sector, alcanzando su cota más elevada en la cota 739 msnm. Desde esa línea imaginaria, comienza a descender hasta el arroyo de Valdelacasa, que recorre la parte Sur del Sector en sentido Norte-Sur, alcanzando la cota más baja al Sur del Sector, en la cota 671 msnm. Desde el mismo, y hasta límite con el término municipal de Madrid, vuelve a ascender en suave pendiente.

El sector “Los Carriles”, está condicionado geomorfológicamente por el Arroyo de Valdelacasa, que escaba de norte a sur el ámbito. El fondo del valle, junto a las laderas que vierten sobre él, se desarrolla en la parte oriental del sector. En la parte nororiental, se sitúa la zona más elevada y más llana, coincidentes con los rellenos terciarios de la Cuenca de Madrid.

La altitud media de los suelos del Sector es de 709,5 msnm.

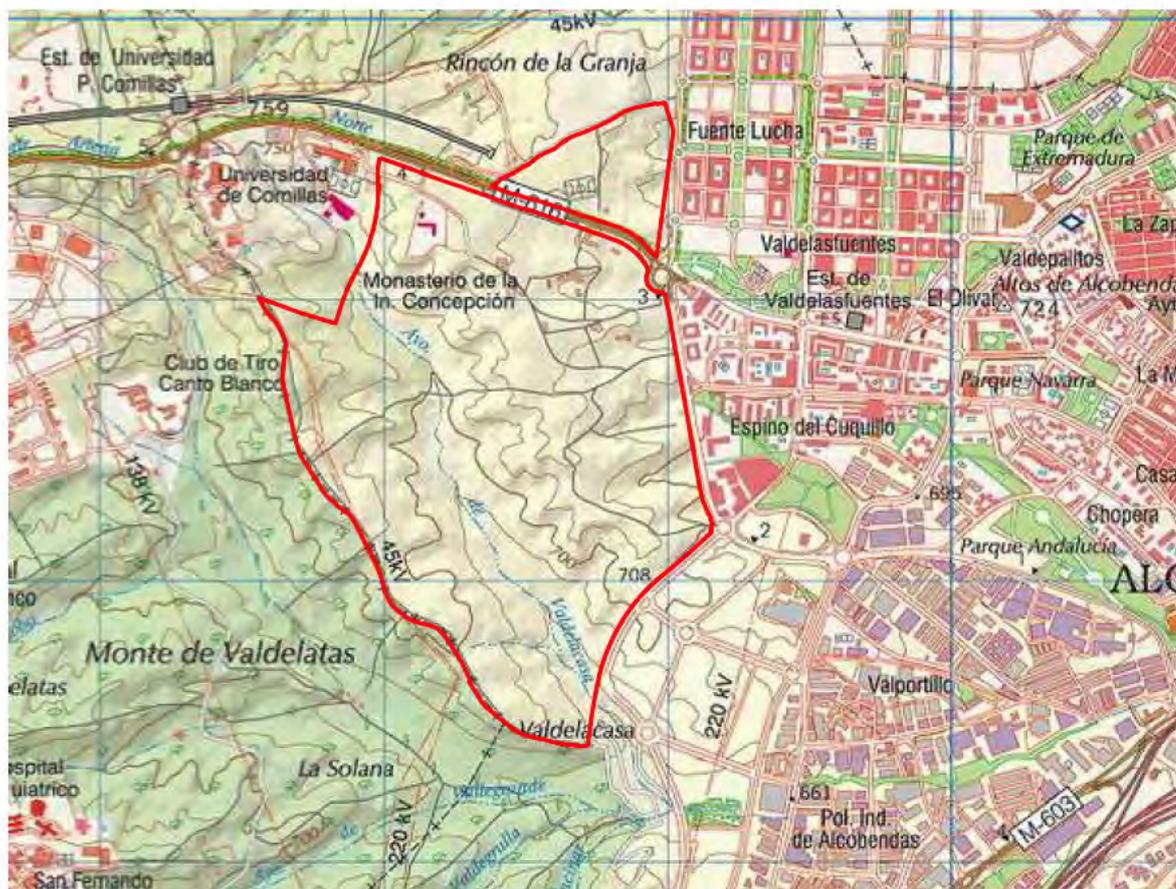


Figura. Delimitación del Sector S-1 sobre mapa topográfico de la CAM del año 2011. Fuente: Visor cartográfico de la CAM.

El sector es una zona sin pendientes pronunciadas donde no se superan los 14,5° de pendiente máxima, en ninguna zona, siendo la pendiente media de 2°.

2.2.2. Edificaciones y usos existentes

Los terrenos que ocupan el Sector actualmente están ocupados mayoritariamente por pastizales, fruto del abandono de la actividad agrícola de cultivos de secano, que hoy en día se ven reducidos a las áreas de menor pendiente localizadas en la margen izquierda del arroyo de Valdelacasa, así como la zona del Sector ubicada al norte de la M-616.

En la zona Noroeste del Sector existe un complejo edificios de titularidad del Arzobispado de Madrid, donde se ubica el Seminario Redemptoris Mater – Nuestra Señora de la Almudena. Este complejo de edificaciones tiene en la actualidad una superficie de 3.475 m² construidos, de acuerdo a los datos catastrales.

Junto a este complejo, existe una vivienda unifamiliar habitada en la actualidad, con una superficie de 350 m² construidos, aproximadamente.



Figura. Ortofoto del complejo “Seminario Redemptoris Mater y de la vivienda unifamiliar colindante.

En el Sector existen otras pequeñas edificaciones, además de pequeños chamizos ilegales y ruinas de antiguas instalaciones agropecuarias.

Todas las edificaciones existentes se grafian en el plano *P.I.5.- Edificaciones existentes*.

2.2.3. Escena urbana

El Sector se encuentra situado en un lugar estratégico del municipio de Alcobendas, conformando el remate urbano por su zona más Occidental. Se ubica en colindancia con áreas residenciales consolidadas de Alcobendas y dedicadas, en su mayoría, a usos residenciales, a excepción del polígono industrial de Valdelacasa, situado al Sur del Sector.

Se encuentra, por un lado, en franca relación con los barrios residenciales colindantes conformados por el Fuentelucha y el barrio Espino del Cubillo, de tipologías edificatorias muy similares, con viviendas en bloque, con planta baja más cuatro alturas residenciales, y en muchos casos, principalmente en Fuentelucha, con áticos retranqueados.

La diferencia más determinante entre ambas zonas de la ciudad, en lo que a usos se refiere, radica en la mayor consolidación del uso comercial en planta baja, que aparece con mayor profusión en la zona del casco, con lo que ello conlleva de riqueza en el paisaje urbano, conformando una ciudad más vivida a lo largo de toda la jornada, mientras que Fuentelucha se puede considerar barrio dormitorio, con un uso urbano de menor riqueza.



Figura. Imagen del Paseo de la Chopera, arteria principal del barrio Espino de Cubillo



Figura. Imagen Calle de la Felicidad, arteria principal del barrio Fuentelucha



Figura. Imagen de la Calle Vicente Alexandre, red viaria secundaria del barrio Espino del Cubillo



Figura. Imagen de la Calle Palestina, red viaria secundaria del barrio Fuentelucha

Los viarios de ambas zonas son de calidad, con secciones transversales amplias, tanto en calles principales como secundarias, y aceras que van desde los 3,50 metros en viarios secundarios a cerca de 5,50 metros en viarios principales como el Paseo de la Chopera.

En lo referente a equipamientos y espacios libres, también pueden considerarse zonas de cierta calidad, tanto en el aspecto cuantitativo, como en el cualitativo, dado que existen numerosos parques y espacios destinados a equipamientos públicos.



Figura. Parque urbano en el Paseo. Marqués de Valdivia.

En lo referente a los suelos del polígono industrial de Valdelacasa, se trata de un entorno de actividades económicas consolidado en cuanto a su urbanización, con viarios amplios y suficientemente dotado que, sin embargo, no ha conseguido una consolidación en la edificación, posiblemente debido a, además de la situación económica actual, la falta de flexibilidad en los usos propuestos en su desarrollo que imposibilitan la implantación de actividades de actividades comerciales, servicios terciarios, cultura y ocio.



Figura. Imagen del estado de consolidación de la edificación del Parque empresarial de Valdelacasa

2.2.4. Infraestructuras existentes

2.2.4.1. Red viaria perimetral

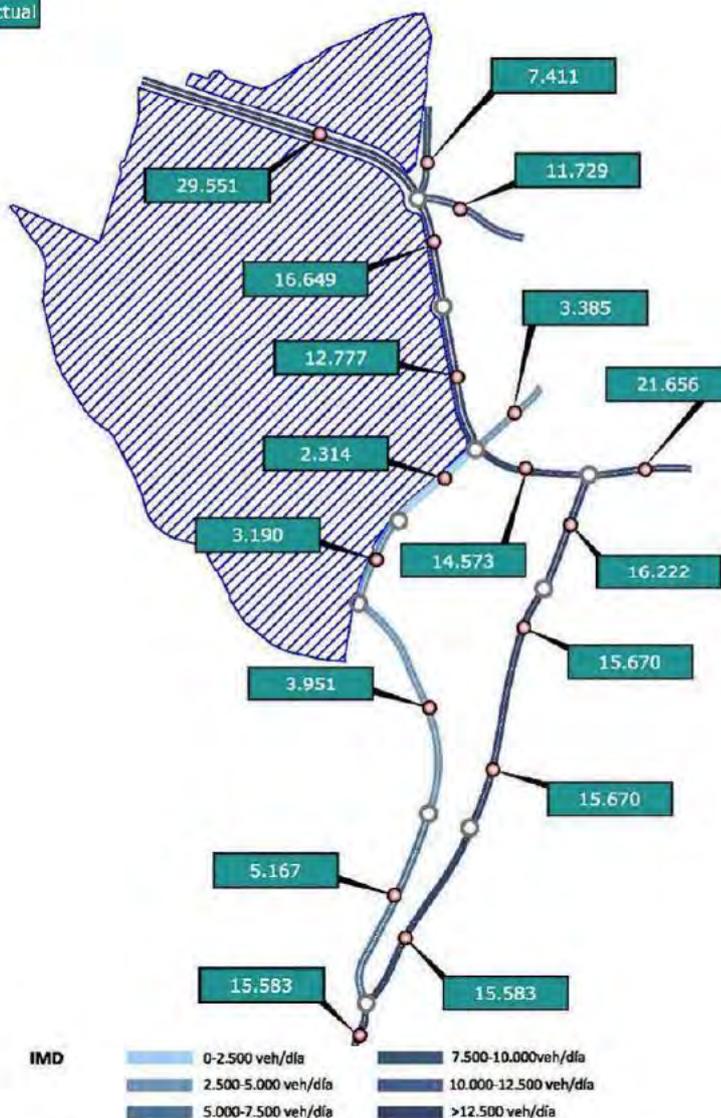
En la actualidad el ámbito se encuentra rodeado en su perímetro Norte, Este y Sur por vías de alta capacidad de tráfico rodado. Al Norte se encuentra la carretera de la Red Principal de la Comunidad de Madrid, M-616, al Este la avenida Valdelaparra (antes carretera M-616 y desafectada en 2007) y al Sur por la calle Peñalara, colindante con el polígono industrial de “Valdelacasa”.

Por su ubicación geográfica, el ámbito es el más occidental del municipio y por delante de él transitan todos los vehículos que se dirigen por la carretera M-616 (Carretera del Goloso) hacia la Carretera M-607, con destino Colmenar Viejo y/o Madrid.

El entorno donde se ubica el Sector soporta un tráfico denso en las horas punta, manteniéndose en niveles de servicio próximos a la colmatación, presentado las condiciones más desfavorables la glorieta de intersección entre 4 viarios principales, la carretera M-616, al Oeste, la Avenida Marqués de la Valdavia, al Este, procedente del casco urbano de Alcobendas, al Sur la Avda. Valdelaparra y al Norte la Avda. de la Ilusión de la Urbanización Fuentelucha. Por tanto, confluye, en esa glorieta, una intensidad de tráfico muy elevada provocando los consiguientes atascos de tráfico que se prolongan a lo largo de las zonas colindantes en las horas punta.

En el siguiente diagrama, extractado del Anexo “Estudio de Tráfico” se recogen las IMD de la Situación actual en los viarios perimetrales al desarrollo:

Situación actual



2.2.4.2. Red de Ferrocarril

En la zona Norte del Sector, discurre, mediante traza soterrada, la línea de Cercanías de Renfe C-4 (Parla-Alcobendas/SS de los Reyes), entre las estaciones de Universidad Pontificia Comillas y Valde las Fuentes.

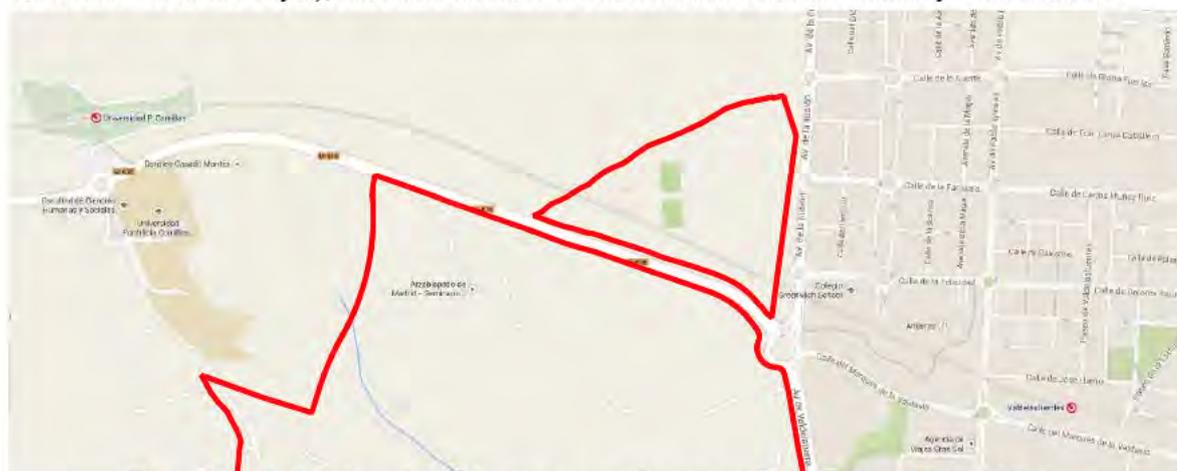


Figura. Trazado de la línea de C-4 de cercanías que discurre soterrada en la zona Norte del Sector.

2.2.4.3. Red de abastecimiento de agua

Paralela a la carretera M-616 discurre una arteria de abastecimiento de agua potable propiedad del Canal de Isabel II de 1.250 mm de diámetro.

Salvo esta arteria y las acometidas de abastecimiento al Seminario Redemptoris Mater – Nuestra Señora de la Almudena, no existe infraestructura de abastecimiento de agua en el Sector.

2.2.4.4. Red de energía eléctrica

Casi en paralelo con el límite Oeste de la zona Sur de Sector, discurre una línea de alta tensión que contiene un doble circuito de 220 KV y un doble circuito de 400 KV, propiedad de REE.

Por la parte Norte del Sector discurre una línea aérea de Media Tensión.

2.2.5. Afecciones existentes

2.2.5.1. Carretera M-616

Como ya se ha indicado, el ámbito se ve afectado por el trazado de la carretera de la Red Principal de la Comunidad de Madrid, M-616.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, el dominio público de las carreteras de la Red Principal se establece a 3 metros desde la arista exterior de la explanación y la Zona de Protección se establece a 25 metros desde la arista exterior de la explanación.

2.2.5.2. Línea de ferrocarril de Cercanías C-4

Dado que el trazado de esta línea que afecta al Sector en su zona Norte se encuentra soterrado, la afección que existe se circunscribe a la superficie afectada por el Dominio Público ferroviario que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, se extiende a la superficie de terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, por lo que se tomarán los establecidos en el Plan General de Alcobendas.

2.2.5.3. Línea eléctrica aérea de alta tensión

Para la línea eléctrica aérea de alta tensión de DC 220 KV y DC 400 KV que discurre por el límite Oeste de la zona Sur del Sector se planteó inicialmente su soterramiento en la zona que afecta al Sector, de acuerdo a lo establecido en la ficha urbanística del Plan General del Sector y en el artículo 2 del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. No obstante, el informe recibido por parte de REE al Plan Parcial ha indicado la inviabilidad técnica del soterramiento de estas líneas, por lo que el Plan Parcial ha reservado un pasillo eléctrico de anchura suficiente, en base al propio informe de REE.

Las redes de energía eléctrica son objeto de regulación específica mediante el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, por la que se regula el Sector Eléctrico y demás legislación sectorial aplicable.

2.2.5.4. Arteria de abastecimiento agua del Canal de Isabel II

Como se ha indicado, paralela a la carretera M-616, por el Sur, discurre una arteria de abastecimiento de agua de 1.250 mm de diámetros.

Su anchura de afección será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de la conducción: sección hidráulica, capacidad máxima de transporte, etc.

2.2.5.5. Monte Valdelatas

El Monte Valdelatas está situado al Oeste del Sector, exterior a él, en el término municipal de Madrid. El Monte cuenta con una zona de protección de 100 metros.

Así mismo, se tendrá en consideración lo dispuesto en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia ante Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA) y todas las sugerencias que se emitan desde el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid.



Monte Preservado de Valdelatas

2.2.5.6. Hábitats no prioritarios

En el Sector, asociado a curso del Arroyo de Valdelacasa., conviven dos hábitats no prioritarios, el 92A0 Saucedas Dalviofilas, y el 6420 Juncal Churrero Ibérico Occidental, ambos con características vegetales de ribera "Prados húmedos mediterráneos de hierbas alt Moliion-Holoschoenion" y " Bosques galería de Salizz alba y populus aba".



Hábitats existentes

Como se verá más adelante, estos hábitats quedarán incorporados dentro del Dominio Público Hidráulico del arroyo Valdelacasa o en la zona verde del parque central del Sector, por lo que se mantendrán las condiciones naturales de los mismos.

2.2.5.7. Arbolado existente

Anexo al presente Plan Parcial se acompaña un Estudio del Arbolado existente en el Sector.

2.2.5.8. El arroyo de Valdelacasa atraviesa de Norte a Sur la zona Sur del Sector. El Dominio Público Hidráulico del Arroyo de Valdelacasa

El sector “Los Carriles” se sitúa localizada dentro de la cuenca del Confederación Hidrográfica del Tajo, y por su interior transcurre el arroyo de Valdelacasa, perteneciente a la cuenca del río Jarama.

El arroyo de Valdelacasa atraviesa de Norte a Sur la zona Sur del Sector. El Dominio Público Hidráulico del arroyo se ha delimitado en base al Estudio Hidrológico anexo al presente Plan Parcial, y cuenta con una superficie de 25.749 m²s.

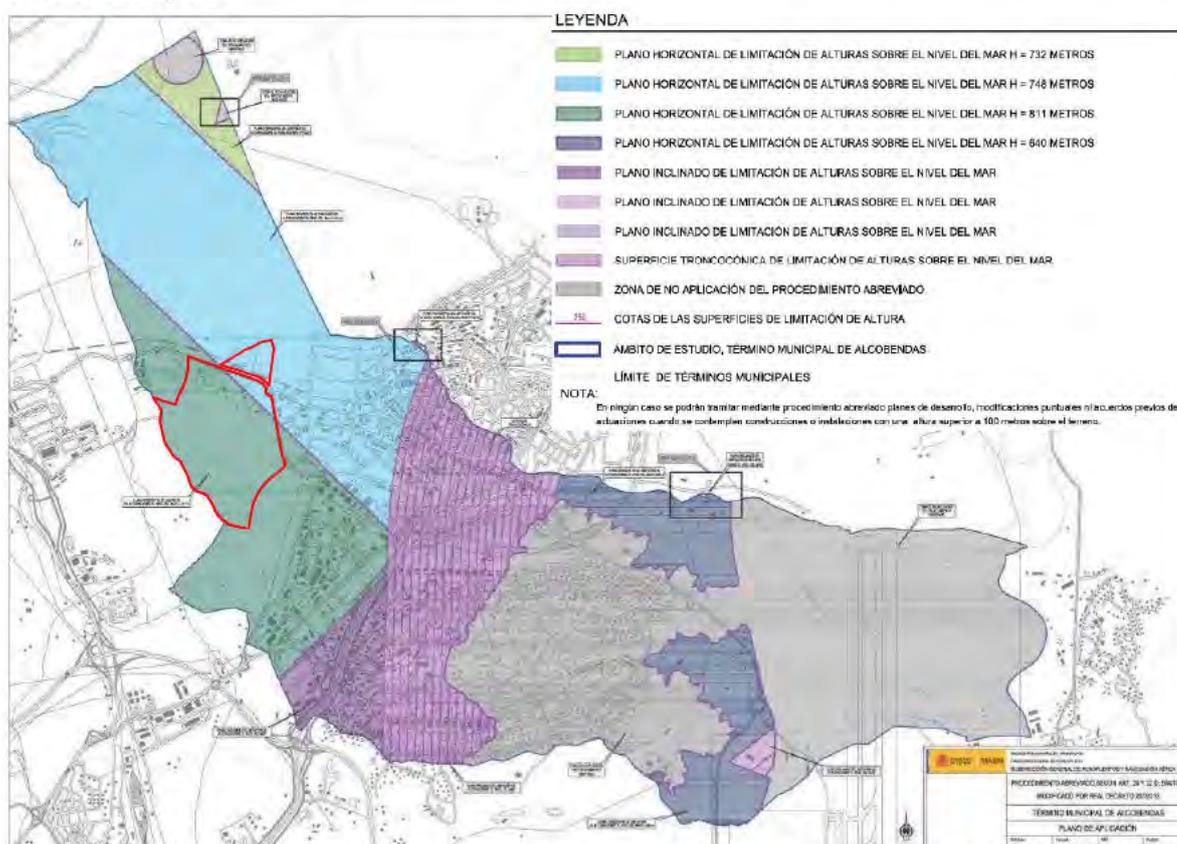
De acuerdo al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, las márgenes del arroyo están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a una Zona de Servidumbre de 5 metros de anchura y a una Zona de Policía de 100 metros de anchura.

La hidrología del Sector se analiza en mayor profundidad en el *Anexo V.- Estudio Hidrológico-Hidráulico*.

2.2.5.9. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez- Madrid Barajas

El Sector se encuentra afectado por las limitaciones de alturas de las construcciones e instalaciones que establecen las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto Adolfo Suárez-Madrid Barajas.

Las alturas máximas, conforme a las servidumbres referidas, quedan limitadas a 811 msnm, en la mayor parte de la superficie del ámbito (en verde azulado en la figura). En una pequeña área del Noreste de la zona Sur del Sector, colindante con la M-616 y en toda la zona Norte del Sector, la limitación es de 748 msnm (en azul celeste en la figura).



2.3. Estructura de la propiedad

A continuación, se incluye el listado de fincas catastrales incluidas en el ámbito de ordenación, que deberá comprobarse fehacientemente en el Proyecto de Reparcelación.

La estructura de propiedad del ámbito está repartida las parcelas que se enumeran en el siguiente listado y que se reflejan gráficamente en el plano *P.I.3. Estructura de la propiedad*:

POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL
4	55	28006A004000550000EY	20	239	28006A020002390000ET	20	372	28006A020003720000EF
4	56	28006A004000560000EG	20	240	28006A020002400000EP	20	373	28006A020003730000EM
4	61	28006A004000610000EP	20	241	28006A020002410000EL	20	374	
4	63	28006A004000630000ET	20	242	28006A020002420000ET	20	375	28006A020003750000EK
4	64	28006A004000640000EF	20	243	28006A020002430000EF	20	378	28006A020003780000EX
4	70	28006A004000700001RL	20	244	28006A020002440000EM	20	380	28006A020003800000ED
4	71	28006A004000710000ER	20	245	28006A020002450000EO	20	381	28006A020003810000EX
4	72	28006A004000720000ED	20	246	28006A020002460000EK	20	383	28006A020003830000EJ
4	9002	28006A004090020000EI	20	247	28006A020002470000ER	20	382	28006A020003820000EI
4	9004	28006A004090040000EE	20	249	28006A020002490000EX	20	384	28006A020003840000EE
4	-	9009001VK0084G0001AD	20	250	28006A020002500000ER	20	385	28006A020003850000ES
20	1	28006A020000100000ES	20	251	28006A020002510000ED	20	386	28006A020003860000EZ
20	2	28006A020000200000EZ	20	252	28006A020002520000EX	20	387	28006A020003870000EU
20	3	28006A020000300000EU	20	253	28006A020002530000EI	20	388	28006A020003880000EH
20	4	28006A020000400000EH	20	254	28006A020002540000EJ	20	389	28006A020003890000EW
20	5	28006A020000500000EW	20	255	28006A020002550000EE	20	390	28006A020003900000EU
20	6	28006A020000600000EA	20	256	28006A020002560000ES	20	391	28006A020003910000EH
20	7	28006A020000700000EB	20	257	28006A020002570000EZ	20	392	28006A020003920000EW
20	8	28006A020000800000EY	20	258	28006A020002580000EU	20	393	28006A020003930000EA
20	166	28006A020001660000EW	20	10258	28006A020102580000EL	20	394	28006A020003940000EB
20	169	28006A020001690000EY	20	259	28006A020002590000EH	20	395	28006A020003950000EY
20	170	28006A020001700000EA	20	260	28006A020002600000EZ	20	396	28006A020003960000EG
20	171	28006A020001710000EB	20	261	28006A020002610000EU	20	397	28006A020003970000EQ
20	172	28006A020001720000EY	20	263	28006A020002630000EW	20	399	28006A020003990000OU
20	176	28006A020001760000EL	20	271	28006A020002710000EQ	20	400	28006A020004000000EL
20	177	28006A020001770000ET	20	272	28006A020002720000EP	20	401	28006A020004010000ET
20	178	28006A020001780000EF	20	273	28006A020002730000EL	20	403	28006A020004030000EM
20	179	28006A020001790000EM	20	274	28006A020002740000ET	20	404	28006A020004040000EO
20	180	28006A020001800000ET	20	275	28006A020002750000EP	20	405	28006A020004050000EK
20	181	28006A020001810000EF	20	276	28006A020002760000EM	20	406	28006A020004060000ER
20	182	28006A020001820000EM	20	277	28006A020002770000EO	20	408	28006A020004080000EX
20	183	28006A020001830000EO	20	278	28006A020002780000EK	20	423	28006A020004230000EA
20	184	28006A020001840000EK	20	279	28006A020002790000ER	20	433	28006A020004330000ET
20	206	28006A020002060000EL	20	281	28006A020002810000EK	20	434	28006A020004340000EF
20	211	28006A020002110000EF	20	282	28006A020002820000ER	20	436	28006A020004360000EO
20	212	28006A020002120000EM	20	283	28006A020002830000ED	20	437	28006A020004370000EK
20	213	28006A020002130000EO	20	284	28006A020002840000EX	20	442	28006A020004420000ED
20	214	28006A020002140000EK	20	285	28006A020002850000EI	20	443	28006A020004430000EX
20	215	28006A020002150000ER	20	286	28006A020002860000EJ	20	444	28006A020004440000EI
20	216	28006A020002160000ED	20	287	28006A020002870000EE	20	445	28006A020004450000EJ
20	217	28006A020002170000EX	20	288	28006A020002880000ES	20	446	28006A020004460000EE
20	218	28006A020002180000EI	20	289	28006A020002890000EZ	20	447	28006A020004470000ES
20	10218	28006A020102180000EB	20	290	28006A020002900000EE	20	5001	28006A0200050010000EF
20	219	28006A020002190000EJ	20	291	28006A020002910000ES	20	5003	28006A0200050030000EO
20	220	28006A020002200000EX	20	292	28006A020002920000EZ	20	9001	28006A0200090010000EA
20	221	28006A020002210000EI	20	293	28006A020002930000EU	20	9002	28006A0200090020000EB
20	222	28006A020002220000EJ	20	294	28006A020002940000EH	20	9003	28006A0200090030000EY
20	223	28006A020002230000EE	20	295	28006A020002950000EW	20	9005	28006A0200090050000EY
20	224	28006A020002240000ES	20	343	28006A020003430000EK	20	9006	28006A0200090060000EP
20	225	28006A020002250000EZ	20	344	28006A020003440000ER	20	9007	28006A0200090070000EL
20	226	28006A020002260000EU	20	347	28006A020003470000EI	20	9008	28006A0200090080000ET
20	227	28006A020002270000EH	20	348	28006A020003480000EJ	20	9009	28006A0200090090000EF
20	228	28006A020002280000EW	20	349	28006A020003490000EE	20	9010	28006A0200090100000EL
20	229	28006A020002290000EA	20	352	28006A020003520000EE	20	9012	28006A0200090120000EF
20	230	28006A020002300000EH	20	363	28006A020003630000EY	20	9013	28006A0200090130000EM
20	231	28006A020002310000EW	20	365	28006A020003650000EQ	20	9014	28006A0200090140000EO
20	232	28006A020002320000EA	20	366	28006A020003660000EP	20	9015	28006A0200090150000EK
20	234	28006A020002340000EY	20	367	28006A020003670000EL	20	9016	28006A0200090160000ER
20	235	28006A020002350000EG	20	368	28006A020003680000ET	20	9017	28006A0200090170000ED
20	236	28006A020002360000EH	20	369	28006A020003690000EF	20	9018	28006A0200090180000EX
20	237	28006A020002370000EP	20	370	28006A020003700000EL	20	9019	28006A0200090190000EI
20	238	28006A020002380000EL	20	371	28006A020003710000ET	20	9020	

3. Condicionantes de la ordenación

3.1. Determinaciones del Plan General de Alcobendas

Las determinaciones establecidas en el Plan General de Alcobendas, aprobado definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, para el Sector S-1 “Los Carriles” se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General, concretamente en su capítulo *11. Suelo Urbanizable Sectorizado*, y en la Ficha de Ordenación y Gestión que se adjunta a continuación:

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN: LOS CARRILES SECTOR Nº: S-1

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	2,3/2, 4		
SUPERFICIE SECTOR	(*) 2.173.190 m ²		
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	2.173.190 m ²		
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO RESIDENCIAL)	1.075.559 m ²		
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL		
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	TERCIARIO, DOTACIONAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
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	215.112 m ²	VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	72.206 m ²
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	322.667 m ²	E INTEGRACIÓN SOCIAL	
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	215.112 m ²	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	142.906 m ²
TOTAL	752.891 m ²	TOTAL	215.112 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,50 m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,456000 m ² /m ²		

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO

Residencial unifamiliar y colectiva

OBSERVACIONES

(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 2.151.118 m², al excluir la superficie del Arroyo Valdelacasa.

Se destinará a **viviendas protegidas** un 45% del número total de viviendas, del que el 11% serán viviendas de precio limitado, y el 34% de otros regímenes. La edificabilidad de este uso será del 27,3% de la edificabilidad total.

Se destinará a **viviendas libres** un 55% del número de viviendas, del que el 10% serán viviendas de tipología unifamiliar y el 45% viviendas de tipología colectiva. La edificabilidad de este uso será el 52,7% de la edificabilidad total.

Se destinará a uso **terciario** una edificabilidad máxima del 20% de la edificabilidad total.

La superficie dedicada a red general de espacios libres se localiza al oeste del término municipal colindante con el monte Valdelatas.

Se contemplará en la ordenación del sector la posibilidad del mantenimiento de las edificaciones existentes con uso residencia comunitaria, de la Orden de las Madres Capuchinas.

Si el Ayuntamiento con antelación a la aprobación de los instrumentos de gestión del planeamiento de desarrollo del sector, promueve la edificación de viviendas de protección pública en solares de su propiedad calificados de uso residencial libre en cualquier zona de suelo urbano, anticipando la obligación de destinar el suelo municipal a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección, podrá reducirse en el sector el porcentaje de viviendas de protección pública adjudicadas al Ayuntamiento en proporción al número de viviendas protegidas promovidas en dichos solares como anticipo de dicha obligación, sin que sea necesario tramitar la modificación del planeamiento de dicho sector, siempre que así se haga constar en la normativa urbanística del referido planeamiento.

Se establece una reserva de suelo que pueda resolver la conexión con la M-616, ya sea mediante intersección o con enlace a distinto nivel. En cualquier caso dicha conexión deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Asimismo el acceso a parcelas no podrá efectuarse desde la carretera, sino desde vías de servicio.

En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.

ESQUEMA (S/E)


FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN

LOS CARRILES

SECTOR Nº:

S-1
CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO
ZONAS VERDES

La ordenación del nuevo sector no podrá calificar como zonas verdes las áreas de protección de infraestructuras, por constituirse con otro tipo de finalidad. En todo caso, sólo podrá considerarse como zonas verdes la superficie que cumpla lo establecido en el Decreto 78/1999 para áreas de sensibilidad acústica tipo II.

CONDICIONES ACÚSTICAS

El planeamiento de desarrollo del sector deberá tener en cuenta la posible afección de carácter estructural proveniente del tráfico de la M-616 por el norte, la Avda. de Valdelaparra por el este, y los tramos 4 y 9 del viario futuro del estudio de tráfico de apoyo a los estudios ambientales de este Plan. Para ello, se redactará un estudio acústico que acompañe al instrumento de planeamiento de desarrollo, que deberá actualizar las previsiones hechas en este Plan y, en consecuencia, establecer y comprobar las medidas correctoras específicas para resolver el conflicto de modo coordinado con la ordenación pormenorizada del sector, priorizando la ordenación de usos y la interposición de espacios libres y/o zonas de transición (según el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid) sobre otras posibles medidas.

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta en la zona sur, así mismo, la potencial incompatibilidad teórica generada al colindar con el SURT-3 (industrial). Para ello, la Zonificación Acústica de este Plan General diferencia una banda de protección de Tipo III (terciario y dotacional) coincidente con la primera línea de manzanas del sector industrial, SURT-3. Con lo que queda salvada dicha incompatibilidad teórica.

CALIDAD DE SUELOS

El Plan Parcial que desarrolle este sector incorporará un Estudio de caracterización del suelo, con el objetivo de identificar las posibles repercusiones sobre la calidad del suelo, centrado en las zonas de vertido de escombros situadas en el extremo sur-oriental y sur-occidental del ámbito, detectadas en el estudio histórico. Se incorporará un Estudio detallado de dichos vertidos de escombros, que permita determinar la naturaleza de los residuos vertidos, procediendo si fuera necesario a su determinación cuantitativa en laboratorio. Este estudio será remitido al órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, Área de Planificación y Gestión de Residuos, para su evaluación y pronunciamiento al respecto.

RESIDUOS

Se preverá expresamente dentro de las redes públicas de infraestructuras generales la obtención de los suelos precisos para la disposición de los puntos limpios necesarios para la recogida selectiva de residuos urbanos de origen domiciliario derivada de los nuevos desarrollos.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN LOS CARRILES SECTOR Nº: S-1

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO
CALIDAD HÍDRICA

El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal de Isabel II, como entidad responsable del abastecimiento. 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.

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

Las nuevas edificaciones deberán disponer de doble acometida 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.

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. En este sentido, se deberá disponer de los aliviaderos dimensionados adecuadamente, bien de nueva ejecución, bien modificando los ya existentes.

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

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en l/s de caudal punta y de vertido, en m³/día, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

Las licencias de obras de edificación que se tramiten deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de la nueva EDAR de Arroyo Quiñones y de sus infraestructuras asociadas.

No se podrán conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los nuevos desarrollos, sin haber obtenido la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de la nueva EDAR y de sus infraestructuras asociadas.

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 sí misma o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El presente ámbito se encuentra afectado por las limitaciones de alturas de las construcciones e instalaciones que establecen las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas, las cuales vienen reflejadas en el plano 2.2 "Servidumbres Aeronáuticas" que figura en las normas del Plan General. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del R.D. 2591/1998, el instrumento de ordenación que desarrolle el ámbito requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

3.1.1. Edificabilidad y aprovechamiento máximos del Sector

De acuerdo a la ficha del Sector, el coeficiente de edificabilidad bruta del Sector se establece en 0,50 m²c/m². Por tanto, **la edificabilidad máxima se fija en:** 2.147.160 m²s x 0,50 m²c/m²s = **1.073.580 m²c**.

De igual manera, la ficha del Sector establece un Aprovechamiento Unitario de Reparto de 0,4560 m²cuc/m²c, en tipología edificatoria característica residencial libre. Por tanto, **el aprovechamiento máximo del Sector se fija en:** 2.147.160 m²s x 0,4560 m²cuc/m²s = **979.105 m²cuc**.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios es del 90 % del total, de forma que el resto (10%) corresponde al Ayuntamiento de Alcobendas.

3.1.2. Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados que establece el Plan General, se definen en el punto 6.4.3. *Establecimiento de los coeficientes de ponderación*, de la Memoria del Plan General, y son:

- Residencial libre colectiva	1,00000
- Residencial libre unifamiliar	1,00000
- Residencial protegido.....	0,70696
- Terciario Hotelero	0,96000
- Terciario Oficinas	0,96000
- Terciario Recreativo.....	0,96000
- Dotacional privado.....	0,96000
- Industrial Artesanal.....	0,96000
- Industrial taller de automóvil	0,96000
- Industrial almacenaje	0,96000
- Industrial servicios empresariales	0,96000

Para los usos pormenorizados no referenciados por el Plan General deberán justificarse los coeficientes de ponderación que se establezcan.

3.1.3. Condiciones de ordenación

Las siguientes condiciones de ordenación se encuentran establecidas por el Plan General de Alcobendas, tanto en la Ficha de Ordenación y Gestión del Sector como en la Normativa Urbanística:

- Uso global del Sector: Residencial.
- Usos pormenorizados prohibidos: Industrial.
- Usos pormenorizados permitidos: Terciario y Dotacional.
- La superficie susceptible de aprovechamiento del Sector deberá excluir la superficie del Arroyo Valdelacasa.
- El número exacto de viviendas será una determinación a definir por el Plan Parcial, dentro de los parámetros recogidos en el documento de Plan General.
- La superficie dedicada a red general de espacios libres se localiza al oeste del término municipal colindante con el monte Valdelatas.
- Se contemplará en la ordenación del sector la posibilidad del mantenimiento de las edificaciones existentes con uso residencia comunitaria, de la Orden de las Madres Capuchinas.

- Si el Ayuntamiento con antelación a la aprobación de los instrumentos de gestión del planeamiento de desarrollo del sector, promueve la edificación de viviendas de protección pública en solares de su propiedad calificados de uso residencial libre en cualquier zona de suelo urbano, anticipando la obligación de destinar el suelo municipal a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección, podrá reducirse en el sector el porcentaje de viviendas de protección pública adjudicadas al Ayuntamiento en proporción al número de viviendas protegidas promovidas en dichos solares como anticipo de dicha obligación, sin que sea necesario tramitar la modificación del planeamiento de dicho sector, siempre que así se haga constar en la normativa urbanística del referido planeamiento.
- Las redes de cesión se grafían de forma aproximada y su localización podrá ser reajustada de forma no sustancial en el planeamiento de desarrollo, y en todo caso con el mantenimiento de la superficie legalmente exigible. Las redes se cuantifican y grafían de acuerdo con la legislación vigente. En caso de modificación de la legislación, estas determinaciones perderán su carácter normativo y se ajustarán a la nueva legislación.
- La coordinación del planeamiento con los trazados de líneas aéreas o soterramientos de las mismas, deberán realizarse conforme al Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Condiciones Medioambientales:
 - o La ordenación del nuevo sector no podrá calificar como zonas verdes las áreas de protección de infraestructuras, por constituirse con otro tipo de finalidad.
 - o El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta en la zona Sur la potencial incompatibilidad teórica generada al colindar con el SURT-3 (industrial).
 - o Se preservarán los reductos de vegetación más valiosa con especial énfasis en las áreas de ribera favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.
 - o El Plan Parcial que desarrolle este sector incorporará un Estudio de caracterización del suelo, con el objetivo de identificar las posibles repercusiones sobre la calidad del suelo, centrado en las zonas de vertido de escombros situadas en el extremo sur-oriental y sur-occidental del ámbito, detectadas en el estudio histórico.
 - o Se preverá expresamente dentro de las redes públicas de infraestructuras generales la obtención de los suelos precisos para la disposición de los puntos limpios necesarios para la recogida selectiva de residuos urbanos de origen domiciliario derivada de los nuevos desarrollos.

3.1.4. Sistema de actuación

El Sistema de Actuación definido por el Plan General para el Sector será el de Cooperación, sin perjuicio de la aplicación de los artículos 115.3, 115.4 y 246.2 LSCM.

En cualquier caso, mediante Convenio con el Ayuntamiento, con una mayoría del 50%, se podrán modificar el sistema por el de Compensación.

3.2. Determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

3.2.1. Reservas de suelo para Redes Públicas

El Plan General de Alcobendas, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009 (BOCM nº 173, de 23 de julio de 2009) establecía unas superficies de Redes Públicas conforme a la redacción en aquel momento de la LSCM.

En el propio Plan General, en concreto en el artículo 11.4. *Intensidad de uso lucrativo*, del Capítulo 11º. *Suelo Urbanizable Sectorizado*, de su Normativa Urbanística, se establecía que las redes se cuantificaban y grafiaban en el Plan General de acuerdo con la legislación vigente en aquel momento y que, en caso de modificación de la legislación, las determinaciones establecidas en el propio Plan perderían su carácter normativo y se ajustarían a la nueva legislación.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Alcobendas, se han producido las aprobaciones de varias leyes que modifican la LSCM en lo que afecta a los estándares de Redes Públicas:

- La Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, mediante la cual, entre otras modificaciones, en su art. 12.8 se suprimió la cuantificación mínima de redes de carácter supramunicipal.
- La Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, mediante la cual, entre otras modificaciones, en su art. 17.2 se modificaron los apartados 5 y 6 del artículo 36 de la LSCM, reduciendo los estándares de Redes Públicas a:
 - o 20 m² de suelo por cada 100 m² de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, para el sistema de Redes Generales, sin establecer un destino concreto.
 - o 30 m² de suelo por cada 100 m² de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, para el sistema de Redes Locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios, de los que al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Esta misma Ley de Medidas modificó el apartado 2 del artículo 38 de la LSCM, estableciendo una reserva mínima para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el Suelo Urbanizable Sectorizado del 30% de la edificabilidad residencial.

Tras lo determinado por el Plan General de Alcobendas y las modificaciones antes enumeradas de la LSCM, las reservas exigidas legalmente para las Redes Públicas en el Sector son:

Redes Públicas		Estándar Ley 9/2001 (redacción vigente)		
		m ² _s /100 m ² _e	Reserva mínima (m ² _s)	
Red Supramunicipal	Viviendas de Integración	0	0	0
	Otros	0	0	
Red General	Zonas verdes	20	214.716	214.716
	Equipamientos/Servicios Infraestructuras			
Red Local	Espacio libre arbolado	15	161.037	322.074
	Otros	15	161.037	
No computable	-	-	-	-
TOTAL REDES		50	536.790	

En cuanto a las plazas de aparcamiento obligatorias, la vigente redacción de la LSCM establece un estándar mínimo de 1,5 plazas, en el interior de la privada, por cada 100 m² de superficie edificable o fracción de cualquier uso.

3.2.2. Vivienda sujetas a algún régimen de protección pública

De acuerdo a la vigente redacción de la LSCM, la reserva mínima para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el Suelo Urbanizable Sectorizado es del 30% de la edificabilidad residencial.

3.2.3. Cesión del suelo para materializar el Aprovechamiento Municipal

Constituirá el suelo necesario para materializar en él, el 10% del aprovechamiento total del Sector que debe cederse totalmente urbanizado, gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento de Alcobendas, de acuerdo con la legislación vigente.

Su ubicación concreta se definirá en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

4. Descripción de la solución de ordenación adoptada

4.1. Zonificación y ordenación general

El diseño adoptado en la Ordenación Pormenorizada respeta el criterio de ordenación de los viarios estructurantes (Redes Generales) del Plan General de Alcobendas, que desarrolla.

Plantea, en respuesta a dicha intencionalidad, una continuidad de los principales ejes viarios existentes, y un “atado” de los mismos en el que será, sin duda alguna, el remate urbano residencial de esta zona del municipio de Alcobendas.

El Sector “Los Carriles” da, por tanto, respuesta a múltiples situaciones existentes:

- Sirve de continuidad en la zona al Norte de la M-616 al barrio consolidado de Fuentelucha, tanto en lo referente a su uso residencial, como a su trazado viario y tipología de vivienda.

De esta forma se plantea en esa zona, un espacio netamente residencial, destinado a vivienda en tipología colectiva, mezclando la vivienda libre con la vivienda protegida, tanto básica como de precio limitado. El viario da continuidad a las calles existentes de la Fantasía y de la Felicidad del barrio de Fuentelucha, a la vez que consigue la conexión de esta zona Norte del municipio con la carretera M-616 y con la zona Sur del Sector, mediante el planteamiento de un enlace de doble pesa.

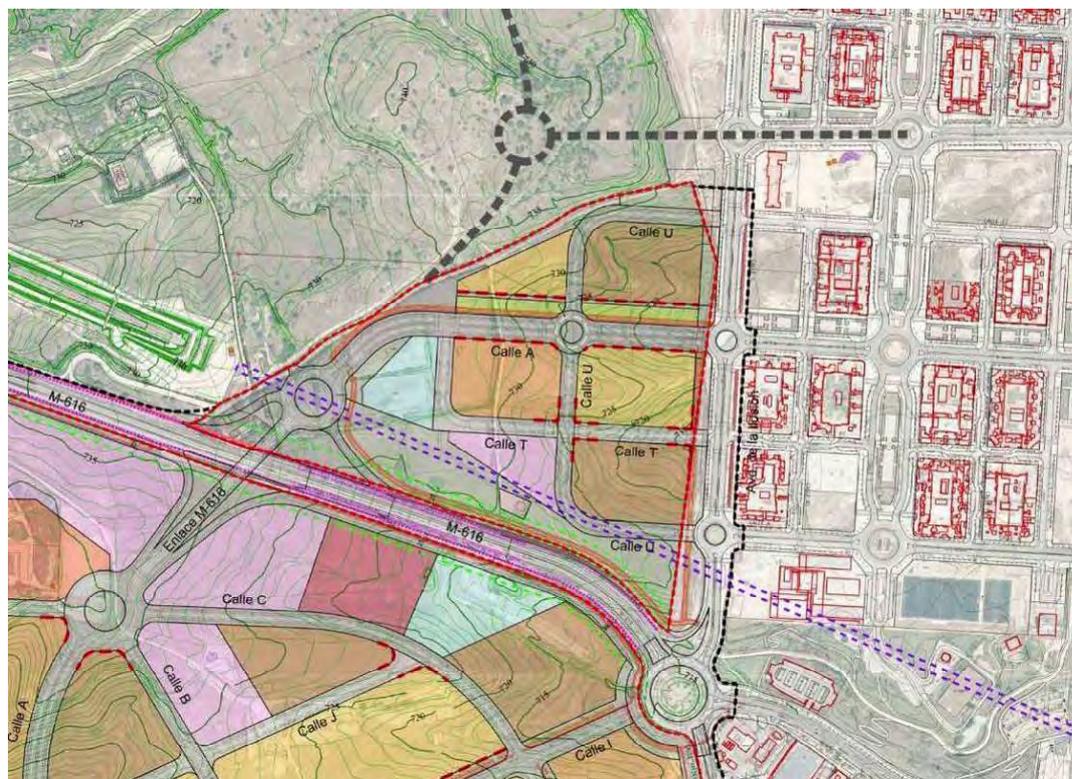


Figura. Ordenación Pormenorizada propuesta para la zona Norte del Sector

- Todo el sector, visto de manera transversal en sentido Este-Oeste, se resuelve como una graduación de intensidades edificatorias y usos que van desde las de mayor densidad situadas en las zonas adyacentes al núcleo urbano consolidado de Fuentelucha y el barrio del Espino del Cubillo (B+IV alturas), hasta las de menor densidad y altura, de residencial unifamiliar (B+I+bc alturas), más próximas al espacio natural protegido del Este, el Monte Valdelatas.

- La zona colindante al Sur con la carretera M-616, se plantea como una zona de equipamientos y terciaria, un escaparate continuo desde la Universidad de Comillas, conformando una banda de actividades terciarias y de equipamientos, no residencial, con posibilidad de implantar desde oficinas, pasando por el uso terciario/comercial más puro, hasta equipamiento privado y, lógicamente, público. En la zona Oeste de esta franja, se remata con una parcela de equipamiento privado, en continuidad con la parcela de equipamiento privado del sector colindante S-5 “Comillas”. Esta franja servirá de fachada de la ciudad hasta el nudo situado en la confluencia con la actual Calle Marqués de Valdavia y, dado el elevado tráfico de la carretera M-616, servirá de zona de transición acústica para los usos residenciales del Sector.

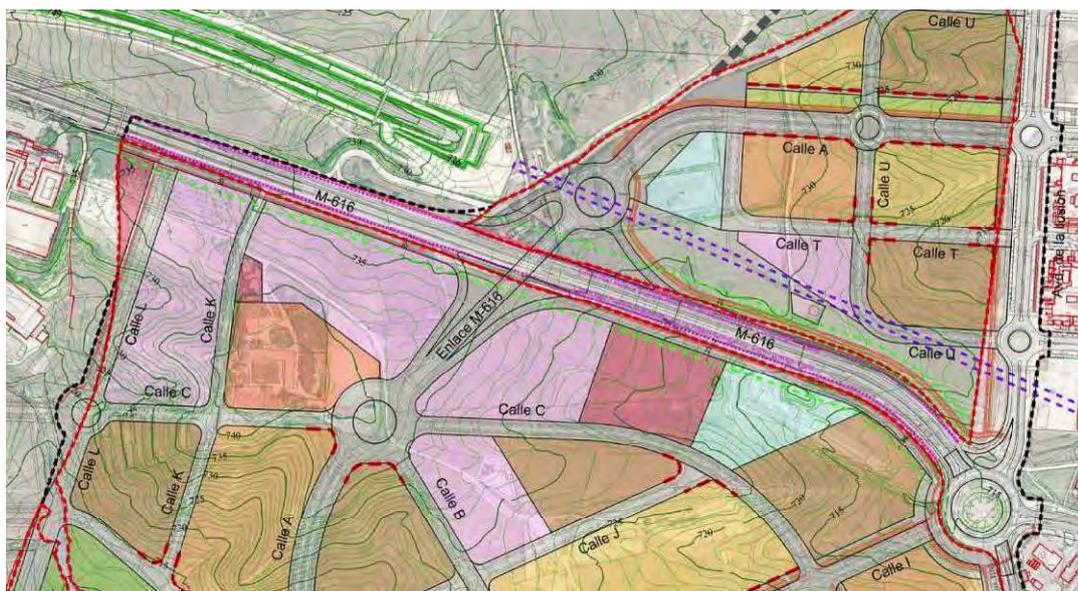


Figura. Ordenación Pormenorizada propuesta para la fachada Sur de la carretera M-616

- Si algo caracteriza a la ordenación del Sector, son, sin duda, la naturaleza, intencionalidad y calidad de sus espacios libres abiertos y zonas verdes, que se jerarquizan de forma clara en 3 unidades diferenciadas:
 - o La denominada Área de Transición del Monte Valdelatas, situada en el extremo Oeste del Sector, en colindancia con el citado monte, cuyas características son de un tratamiento natural, con especies autóctonas y aspecto silvestre, que defiende el espacio protegido de la urbanización.

Esta zona, definida como Red General por el Plan Parcial, da cumplimiento a la observación de la Ficha del Sector del Plan General, que establece la ubicación en la zona Oeste de una Red General de espacios libres que sirva de protección al Monte Valdelatas. Como se justificará más adelante, parte de esta superficie, dada la existencia sobre ella de un pasillo eléctrico, no computará a los efectos del cómputo de las reservas de Redes Públicas.
 - o El denominando Parque Central, en el entorno del Arroyo de Valdelacasa, ubicado en defensa del Dominio Público de este arroyo y de los Hábitats naturales que se ubican en su entorno, por un lado, y como elemento vertebrador del Sector, por otro. El Parque sirve de barrera entre los usos residenciales de mayor densidad situados al Este del mismo y los menos densos, situados al Oeste, separando, al mismo tiempo que conecta los usos residenciales colectivos y los unifamiliares. Como espacio abierto se trata de un parque donde se diseñan zonas de esparcimiento y estanciales, de deporte e infantiles, de carácter más urbano, cuyo uso será, además de para el esparcimiento de los nuevos habitantes del Sector, para el resto de la población de Alcobendas.
 - o Los espacios libres de jardín, ubicados en la zona Norte del Sector, como continuidad de las zonas verdes existentes en Fuentelucha, de carácter urbano, destinados al uso en proximidad de los habitantes de la zona.

- Los viarios planteados, además de conectar distintas zonas de la ciudad, tanto consolidada como de nueva creación, dan apoyo de manera firme a lo anteriormente descrito sobre zonas verdes y espacios libres, al tiempo que consiguen una jerarquización de los recorridos y las conexiones con la ciudad existente.

La red primaria está compuesta por 7 arterias principales:

- o La primera discurre en forma de arco, comenzando en la unión de la C/ Fantasía, ubicada en el barrio de Fuentelucha, transita de forma elevada sobre la M-616, incluyendo en su planteamiento un nuevo nudo de conexión con la misma en ambos sentidos de la circulación, y termina en la zona Sur del Polígono de Valdelacasa, colindante con el Sector la Sureste; conformando, de esta forma, un eje vertebrador del espacio de la nueva ciudad, y a su vez, sirviendo como elemento de remate de la ciudad consolidada, cerrando la conexión norte- sur de la misma.
- o La segunda, transcurre en perpendicular a la primera en el centro del sector, conformado el eje comercial del mismo, da continuidad al Paseo de la Chopera de la ciudad consolidada, y su recorrido termina en la anterior vía descrita, al oeste de la misma se transforma en un eje peatonal, que aproxima la naturaleza al espacio urbano.
- o La tercera, es lo que actualmente se encuentra ocupado por la M-616, cuya sección se verá transformada en el paso por la ciudad consolidada, reservando espacios laterales para el paseo y un carril bici, y transformando la infraestructura en una de tráfico rápido distribuidor de la ciudad de mayor calidad ambiental.
- o La cuarta corresponde con la continuidad de la calle Marqués de Valdavia, desde la glorieta de inicio de la avenida Valdelaparra, hasta el viario principal del sector que discurre paralelo al parque central.
- o Otra arteria es la calle paralela a la carretera M-616 y a la avenida Valdelaparra, que nace y muere en el viario estructurante paralelo al parque central. Este viario forma un anillo que engloba la almendra central del sector.
- o Por el centro del sector discurre la sexta arteria, que va “cosiendo” y conectando tanto las calles principales de prolongación de la ciudad, como el anillo interior del sector.
- o La última intervención en la red principal, es el nuevo tratamiento a la avenida de Valdelaparra, en la que el tráfico de mayor velocidad se ve soterrado, dejado en superficie el tráfico más lento y dando prioridad en superficie a los espacios abiertos y peatonales, pensados para que se viva la ciudad en el espacio público, y posibilitar la ubicación de eventos, actividades ciudadanas, deporte, esparcimiento y paseo. Por ella, transcurre también el carril bici, consiguiendo un trazado en continuidad del mismo, consiguiendo un espacio público entendido como lugar de la colectividad, la movilidad sostenible en la ciudad contemporánea, y en general, un espacio urbano de calidad con objetivos de activación social, cultural y económica.

La red secundaria, la conforman en resto de las calles de distribución interna del sector, de perfiles y tratamientos superficiales que podemos considerar más convencionales. Dentro de la misma se destaca las vías que, a modo de peine, comunican e integran los espacios verdes, naturales y transformados, con la ciudad consolidada.

En muchas de ellas, se reserva una zona que se ha denominado de espacio libre de acompañamiento, con sección variable, adaptándose a los recorridos conforman espacios de relación y esparcimiento en todo el sector, colaborando a una ciudad participativa y sostenible.

- Aunque el Sector es de uso mayoritario residencial, la combinación y ubicación de los distintos usos también colabora activamente a la ejecución de un espacio urbano de calidad, de remate, y de integración entre los distintos espacios colindantes.

De esta forma se plantea una zona destinada a usos que podemos denominar de mayor afluencia pública, situados en dos zonas diferenciadas.

- o Al Norte, en el entorno de la M-616, se sitúan los usos terciarios, de equipamientos y residencial comunitario, que integran la nueva ciudad con la actividad universitaria colindante, y sirven de colchón y escaparate de la misma desde esta vía de acceso al municipio.
- o Al Sur, en colindancia con los suelos urbanos consolidados destinados a usos industriales del polígono Valdelacasa, se localizan suelos destinados a equipamientos públicos e infraestructuras dedicados a sistemas de retención de agua, que quedan integrados en el parque central que transcurre por el Sector y sirven de bisagra entre los espacios dedicados a las actividades económicas y los dedicados al uso residencial.

En respuesta al modelo de ciudad moderno, el resto del Sector mezcla los usos de la ciudad a fin de conseguir una ciudad integrada y sostenible en términos de movilidad y cohesión social y económica, diseñando de esta forma dos ejes en los que se comparte el uso residencial con el comercial de proximidad, conformando un espacio urbano de relación, con amplias dimensiones que permiten el intercambio de actividad entre la calle y el comercial, tanto en momentos puntuales especiales (ferias, presentaciones, eventos temáticos, etc), como de forma permanente con la aparición de veladores y mobiliario urbano de calidad.

Los usos residenciales están ubicados en función principalmente de la densidad edificatoria y las tipologías arquitectónicas derivadas de cada uno de los tipos planteados. Conviviendo las viviendas con algún tipo de protección y las libres a fin de garantizar la sostenibilidad social de la ciudad. De esta forma la zona más densa se ubica en la proximidad de la ciudad consolidada, planteando una gradación de densidad que acaba en la vivienda unifamiliar, ubicada en los entornos más próximos a los naturales, de forma que se amortigua la presión urbanística sobre los mismos.

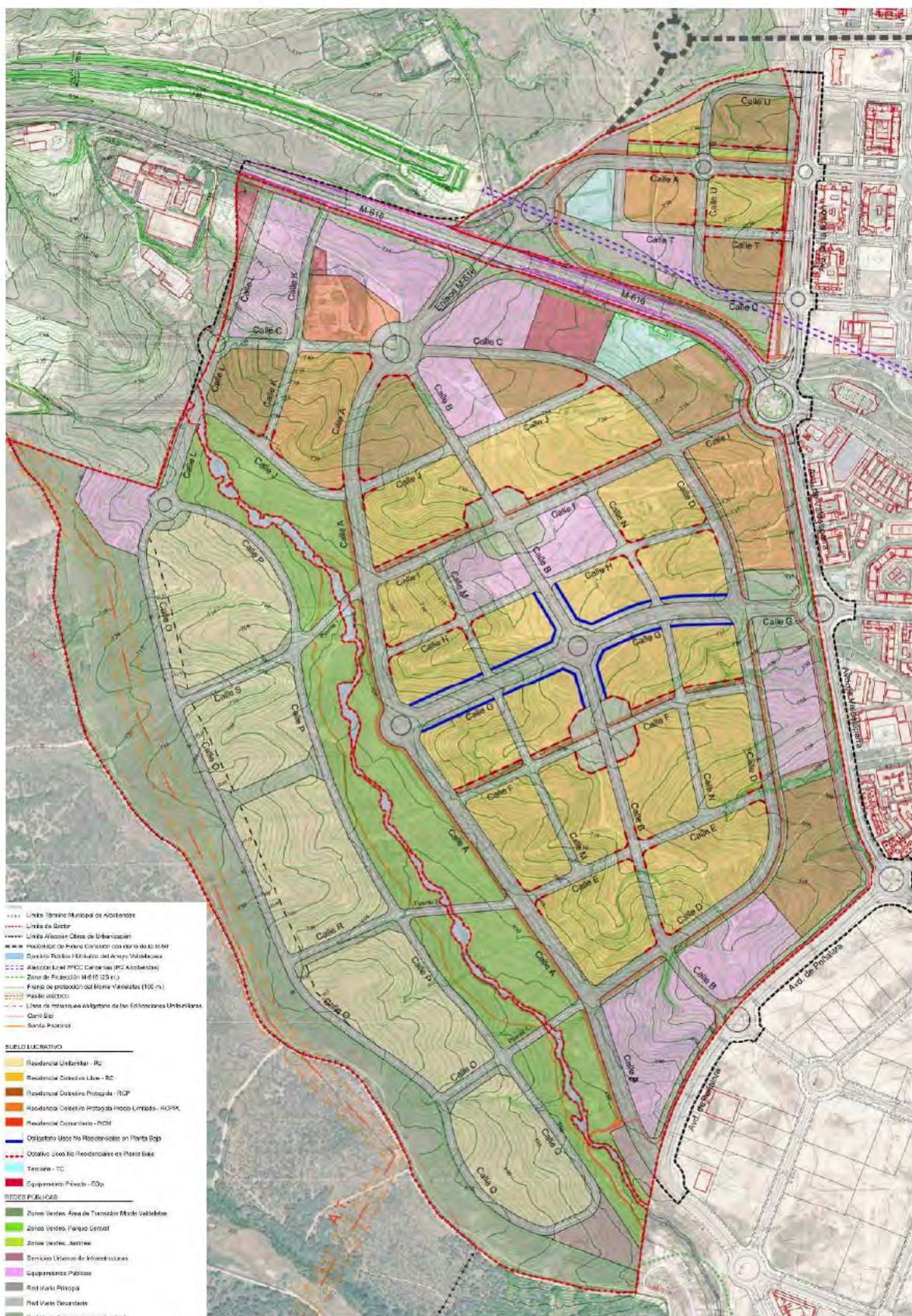


Figura. Ordenación Pormenorizada propuesta para el Sector S-1 "Los Carriles"

4.1.1. Estructura viaria

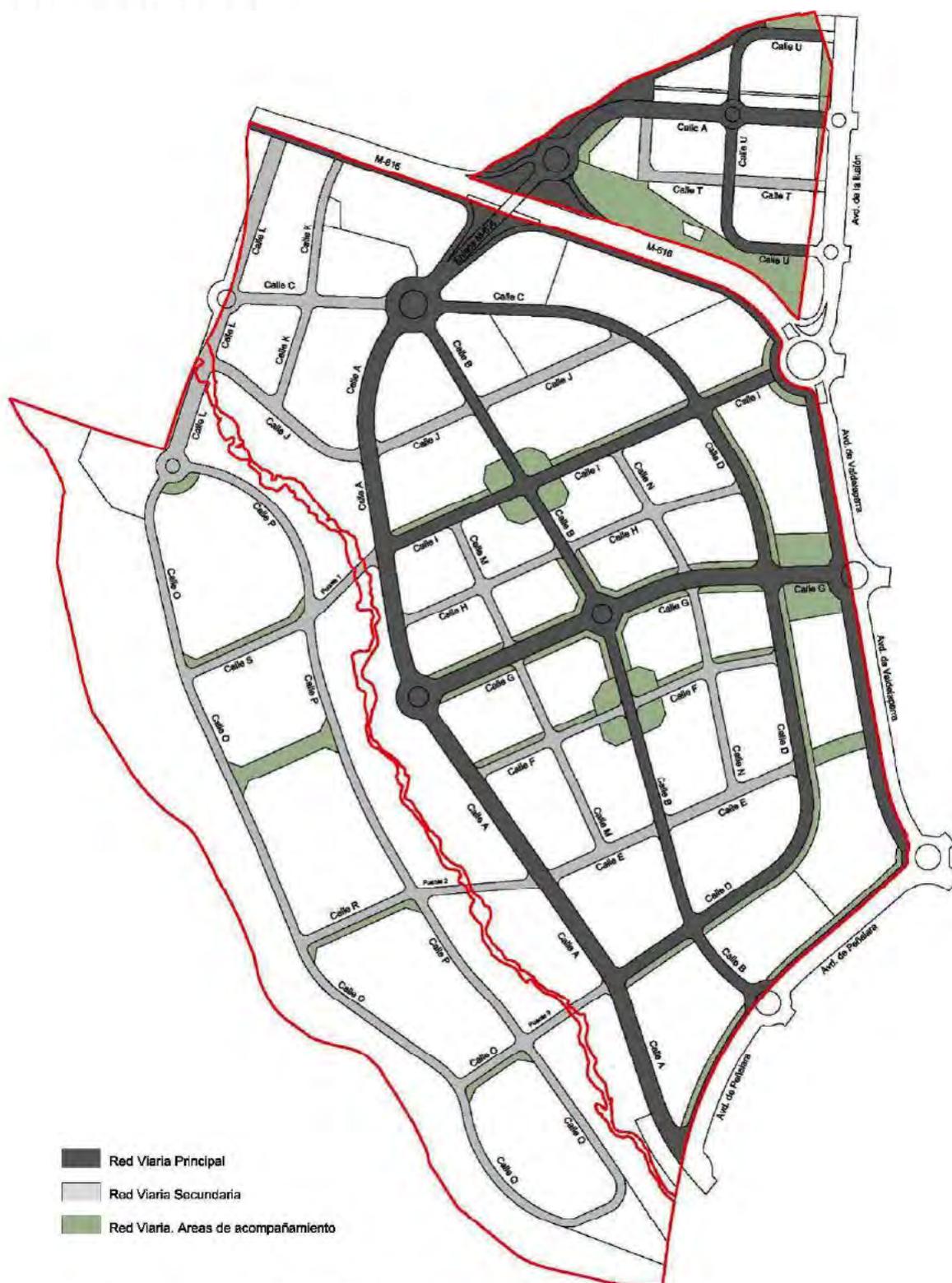


Figura. Red viaria para el Sector S-1 “Los Carriles”

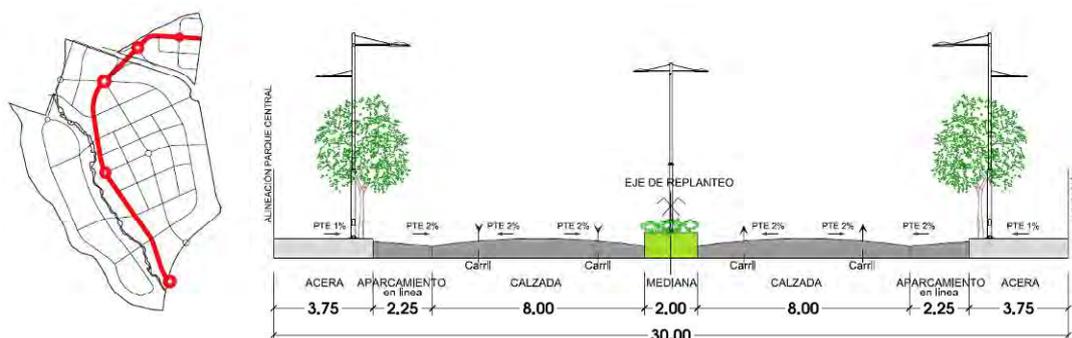
La ordenación pormenorizada del Sector propone dos jerarquías de secciones viarias, independientemente de su categorización como red principal o secundaria:

4.1.1.1. Secciones viarias principales

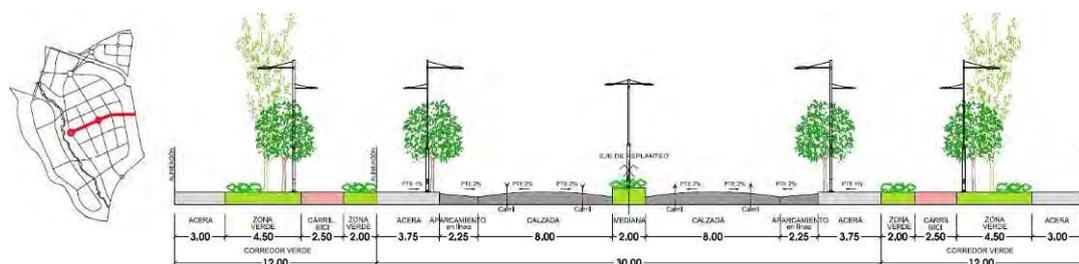
Responden a viarios estructurantes a nivel interno del sector y a nivel externo, para con la ciudad consolidada, funcionando como elemento vertebrador del territorio.

Se trata de los siguientes viarios:

- **Calle A (sección tipo 1):** Se plantea como un viario casi de ronda, que conexas los espacios urbanos situados al norte y sur de la M-616, al tiempo que vertebraba las circulaciones más rápidas del Sector. Cuenta con una anchura total de 30 metros, con calzada de 8 metros en cada sentido (16 metros en total), mediana de 2 metros, aceras a ambos lados de 3,75 y aparcamiento en línea de 2,25 metros a cada lado.



- **Calle G (sección tipo 4):** Transcurre transversalmente a la anterior, en continuidad con el Paseo de la Chopera de la ciudad consolidada y conforma el eje comercial interior del Sector. Cuenta con una anchura total de 30 metros, con calzada de 8 metros en cada sentido (16 metros en total), mediana de 2 metros, aceras a ambos lados de 3,75 metros y aparcamiento en línea de 2,25 metros a ambos lados, más dos franjas laterales de 12 metros a ambos lados, correspondientes a una zona de acompañamiento a viario por donde discurre el carril bici.

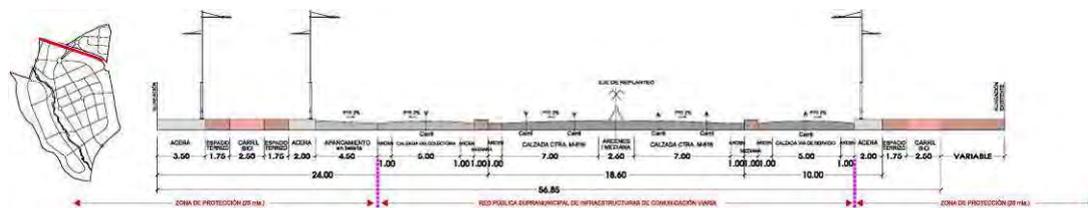


- **M-616 (sección tipo 2):** Se propone la transformación de la actual M-616, para conseguir el soterramiento del tráfico rápido de la misma en su paso por la glorieta situada en la intersección de la Avda. de Valdelaparra con la calle Marqués de Valdivia. Cuenta con una anchura de 56,85 metros de anchura constante y un variable en su recorrido ocupado por una zona terriza.

La Red Pública Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación Viaria, con una anchura total de 34,60 metros, cuenta con calzada de 7,00 metros en cada sentido (14,00 metros en total) y arcén de 1,00 metro a cada lado, correspondientes a los recorridos de la M-616, entre ambos sentidos de la circulación existe una new jersey con arcenes de 2,60 metros, y otras dos calzadas de 7,00 metros (5 metros de carril y 1 metro de arcén a cada lado), correspondientes a la vía de servicio y a la vía colectora, que se separan de la calzada principal por medianas de 1,00 metro.

Las zonas dedicadas al peatón y a los vehículos no motorizados (carril bici) cuentan con distintas anchuras en cada uno de los lados del viario. Por un lado, la zona que transcurre al Norte de la M-616 consta de una acera de 2,00 metros de anchura, una franja verde de 1,75 metros, carril bici de 2,50 metros de ancho y una zona ajardinada variable en su anchura a lo largo de todo el recorrido. Por el otro, la zona que transcurre al Sur de la M-616 consta de una acera de 2,00 metros de anchura, una franja verde de 1,75 metros, un carril bici de 2,50 metros, otra franja verde de 1,75 metros, y completa la sección un acerado de 3,50 metros de anchura.

La zona de aparcamiento está ubicada únicamente en el lado sur de la actual M-616 a fin de dar servicio a la zona comercial situada en esa fachada de la ciudad con una anchura de 4,50 metros de aparcamiento en espiga a lo largo de la totalidad del viario.

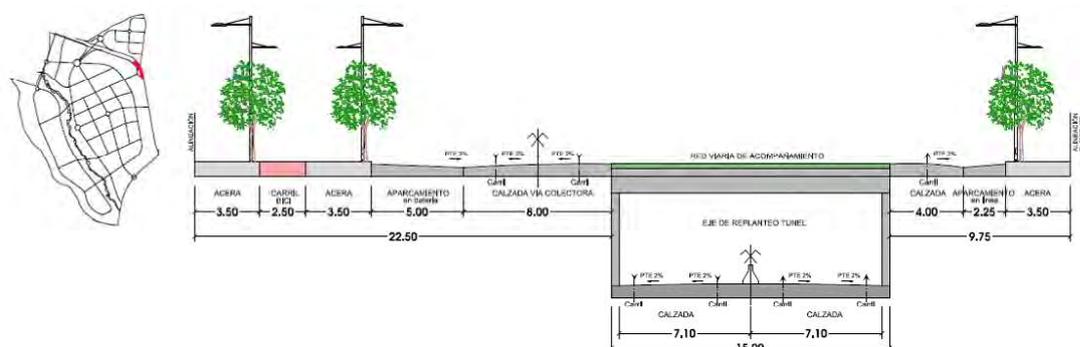


- Avda. de Valdelaparra (sección tipo 3A): se trata del tramo en el que prevé el soterramiento de la actual M-616, en su paso por la glorieta de la confluencia con la Calle Marqués de Valdivia.

En superficie, el viario cuenta con dos tramos de calzadas. El primero, de 8,00 metros de sección con dos sentidos de circulación y banda de aparcamiento en batería de una anchura de 5,00 m. el segundo, que transcurre por el lado más occidental en colindancia con el suelo consolidado actual, tiene una anchura de 4,00 metros de calzada, de un solo sentido de circulación, con aparcamiento en línea de 2,25 metros de ancho. A ambos lados de los mismos se proyectan dos zonas de acerado, de 9,50 metros de anchura en la parte colindante con el sector, en la que se ve integrado el carril bici, de dos sentidos, cuya anchura es de 2,50 m. La otra acera, colindante con el suelo urbano consolidado, tiene una dimensión de 3,50 m.

Completa el tratamiento superficial de la misma, la cubierta de la zona soterrada, dedicada en superficie a espacio de acompañamiento viario, que contará con un ajardinamiento de baja intensidad, con plantaciones de bajo porte y espacios de relación.

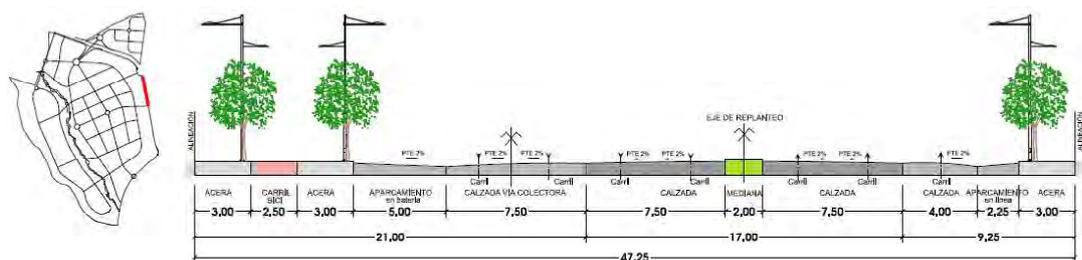
El soterramiento cuenta con un ancho de 15 metros, y transcurrirá bajo rasante con dos sentidos de circulación, con dos vías en cada sentido separadas entre sí por una mediana tipo new jersey.



- Avda. de Valdelaparra (sección tipo 3B): En este tramo se produce una modificación de la sección actual de la Avda. de Valdelaparra, debido a la salida del tramo soterrado de la M-616 bajo la glorieta del Noreste del ámbito.

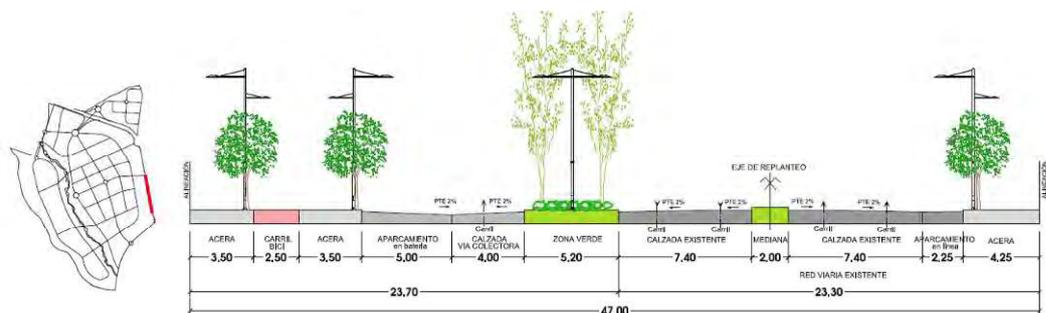
En superficie, este viario tiene una anchura total de 47,25 metros y la calzada se encuentra dividida en tres partes: el tronco central consta de dos calzadas de 7,50 metros separadas por una mediana de 2,00 metros, en el lado de la ciudad consolidada, un aparcamiento de 2,25 metros y una calzada de un único sentido de circulación con una anchura de 4,00 metros, completa la misma una acera de 3,00 metros de anchura. La segunda zona, ya dentro del Sector, consta de calzada de 7,50 metros de ancho de doble carril y una zona de aparcamiento en batería de 5,00 metros de anchura.

Completa el viario, la zona dedicada al peatón y vehículos de no motorizados (carril bici) de una anchura total de 8,50 metros con carril bici central de 2,50 metros y dos acerados, uno a cada lado del anterior de 3,00 metros.



En el segundo tramo, a partir de la glorieta de intersección con el Paseo de La Chopera, la sección viaria de la Avda. de Valdelparra tiene 23,30 metros de anchura con dos calzadas de 7,40 metros separadas por una mediana de 2,00 metros, aparcamiento en línea de 2,25 metros y acera de 4,25 metros, separándose del Sector con una zona verde de 5,20 metros que posibilitará la colocación de medidas acústicas, si fueran necesarias.

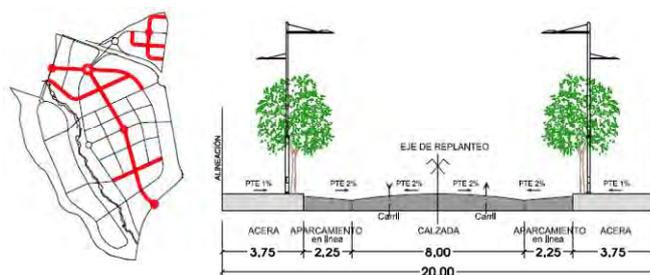
La sección (sección 3C del plano P.O.5.2) se completa con una vía colectora de 4,00 metros, un aparcamiento en batería de 5,00 m. y la zona dedicada al peatón y vehículos de no motorizados (carril bici) de una anchura total de 9,50 metros con carril bici central de 2,50 metros y dos acerados, uno a cada lado del anterior de 3,50 metros.



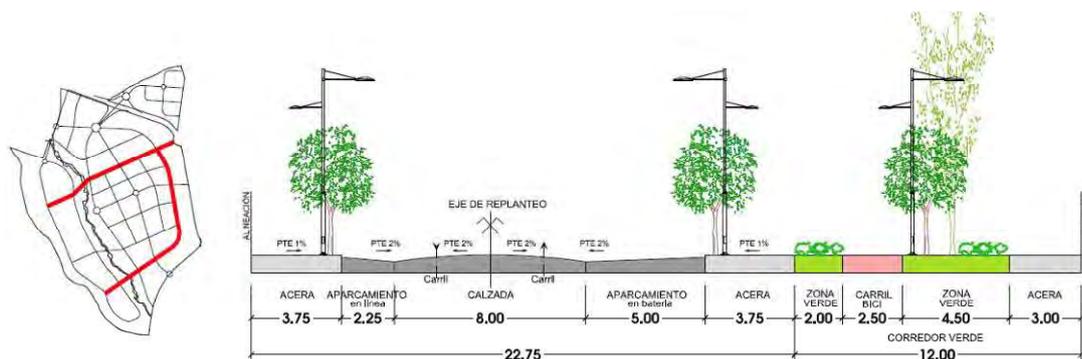
4.1.1.2. Secciones viarias secundarias

Corresponden con viarios, algunos principales, con función estructural dentro del sector, y otros de segundo orden cuya función no es estructural ni en sentido territorial ni en cuanto al ámbito. Son los siguientes:

- **Calles B, C, E, J, L, T, U (sección tipo 7):** Tiene un ancho total de 20 metros, con calzada de 8 metros, aparcamiento en línea a cada lado de 2,25 metros y aceras de 3,75 metros a ambos lados de la misma.

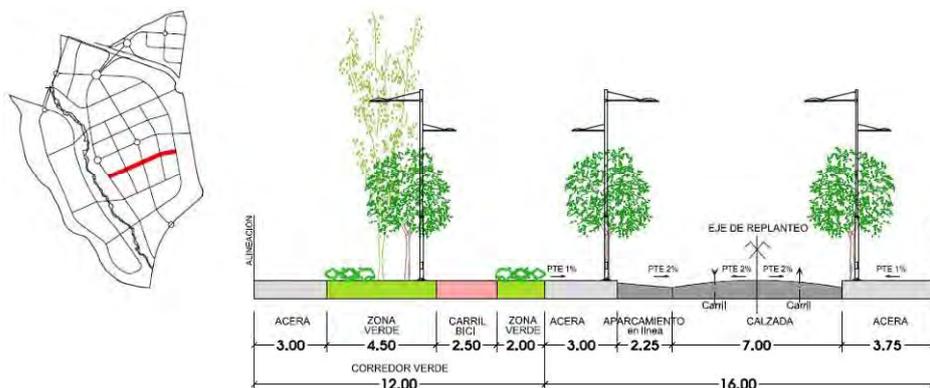


- **Calles D, I (sección tipo 5):** Se trata de viarios en forma de peine que conectan el suelo urbano con la naturaleza al tiempo que distribuyen el tráfico interno del sector. Tiene una anchura de 34,75 metros y la zona dedicada al tráfico rodado se desarrolla mediante una calzada de doble sentido de 8,00 metros de ancho y aparcamiento a ambos lados, uno en batería de 5,00 metros de anchura y el otro en línea de 2,25 metros de ancho. En este viario, es, sin duda la zona destinada al peatón y vehículo no motorizado, la gran protagonista, desarrollando un acerado de 3,75 metros de anchura, al que sigue un espacio ajardinado de 2,00 metros y un carril bici de doble sentido de 2,50 metros y un área de acompañamiento viaria de 4,50 metros de anchura, remata la zona un acerado de 3,00 metros de ancho que linda con la alineación de la edificación.

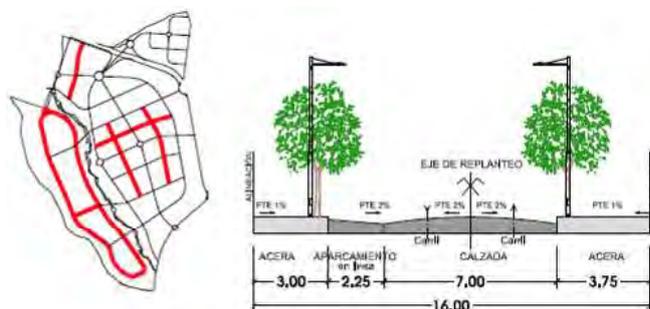


- **Calle F (sección tipo 6):** Se trata de un viario que distribuye el tráfico interno del sector. Tiene una anchura de 38,00 metros y la zona dedicada al tráfico rodado se desarrolla mediante una calzada de doble sentido de 7,00 metros de ancho y aparcamiento a un lado en línea de 2,25 metros de ancho. En este viario prima la zona destinada al peatón y al vehículo no motorizado, desarrollando un acerado de 3,00 metros de anchura, al que sigue un espacio ajardinado de 2,00 metros y un carril bici de doble sentido de 2,50 metros y un corredor verde de una anchura variable que se encuentra en torno a los 4,50 metros de anchura, remata la zona un acerado de 3,00 metros de ancho que linda con la alineación de la edificación.

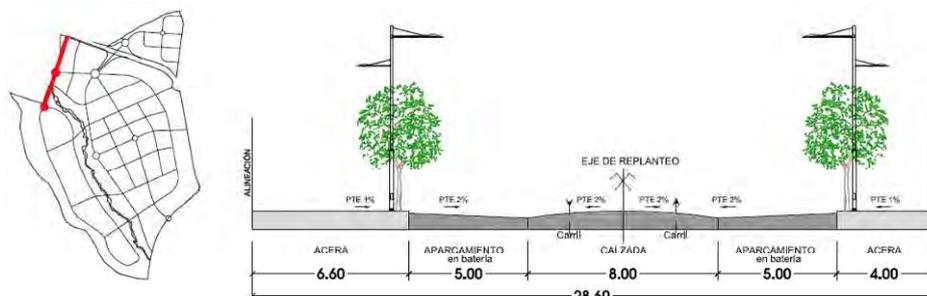
En el lado opuesto de la calzada aparece un acerado de 3,75 metros de anchura.



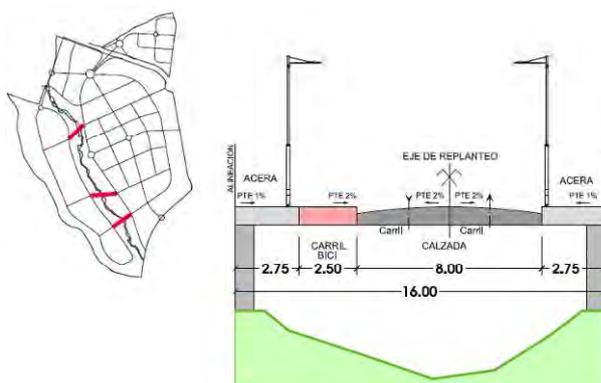
- **Calles H, K, M, N, O, P, Q, R, S (sección tipo 8):** Se trata del resto de los viarios de distribución interior el sector. Su anchura es de 16 metros, con una calzada de 7 metros, aparcamiento en línea a un lado de 2,25 metros y aceras de 3,00 y 3,75 metros respectivamente.



- Calles L (sección tipo 9): Se trata de viario colindante con el sector Comillas, cuya sección es de 28,40 metros de anchura total. Cuenta con una calzada de 8,00 metros de anchura con doble sentido de circulación en el centro, con aparcamiento en batería a ambos lados de la misma, y acerado en ambos lados de anchos de 6,60 y 4,00 metros, respectivamente.



- Pasos sobre el arroyo Valdelacasa (sección tipo 10): Se trata la continuidad de los viarios que cruzan, en forma elevada, por encima del arroyo. La sección de los mismos es de una anchura total de 16,00 metros, con 8,00 metros de calzada (1 carril por cada sentido de la circulación); completa la misma el carril bici, por uno de los lados, de 2,50 metros de anchura y doble sentido de circulación, y dos acerados laterales de 2,75 metros.



4.1.1.3. Áreas de acompañamiento viario

Hay que destacar las denominadas áreas de acompañamiento viario que forman parte de la red viaria, pero su tratamiento superficial blando y el protagonismo del peatón y el vehículo no motorizado, hacen que sirvan como conexión y elemento integrador de la naturaleza con la ciudad, desde su estado más natural al más antropizado.

Son espacios que, en forma de peine, recogen los espacios verdes de parque para acercarlos al ciudadano, consiguiendo unos recorridos amables desde la ciudad consolidada, exentos de vehículos a motor, cuyas características integran el paisaje en la ciudad.

4.1.1.4. Senda verde peatonal a través del Sector

El Ayuntamiento tiene en mente generar una senda verde que desarrolle una conectividad entre La Dehesa Boyal, situada en el término municipal San Sebastián de Los Reyes, al Noreste de Alcobendas, con el Monte de Valdelatas, situado en el término municipal de Madrid, al Suroeste de Alcobendas.

La propuesta desarrolla una senda verde peatonal y un carril bici, integrando espacios existentes en la zona de Fuentelucha y Valdelacasa con nuevos tramos proyectados que se desarrollarán en el ámbito del Sector “Los Carriles”, aprovechando espacios destinados en el presente Plan Parcial a tales efectos.

Con esto, se pretende generar una nueva conectividad verde entre estas dos grandes zonas de importante valor ambiental para la ciudad y que actualmente no están conectadas por espacios públicos habilitados a tal efecto.

Para ello, se realizan los oportunos ajustes en lo referente a las secciones viarias en el presente Plan Parcial, de manera que se integre la senda peatonal a estas secciones para que las conexiones sean continuas y así poder crear un anillo que permita la circulación continua entre los dos entornos naturales. De esta manera, también se prevé que queden interconectados los espacios de parques urbanos y equipamientos existentes y propuestos en el desarrollo del Sector “Los Carriles”.

Con estas actuaciones se pretende dotar al ámbito de una importante red peatonal y ciclista continua que dé mayor valor ambiental para el uso y disfrute de los ciudadanos del municipio de Alcobendas.

A continuación, se describe la propuesta para conectar los parajes de la Dehesa Boyal con el parque Valdelatas, así como las actuaciones, tanto en calles existentes como en las futuras vías y parques del Sector “Los Carriles”:

- Desde la Dehesa Boyal existen en la actualidad varias sendas que conectan con kilómetros de caminos y sendas-bici existentes. Una de ellas llega hasta la rotonda al Noreste de Tempranales, en la calle Cabo de Gata, en San Sebastián de los Reyes; este carril bici y senda peatonal acaba justo donde empieza el límite de Alcobendas, a partir de este punto es donde empieza la actuación de la presente Propuesta.

En este primer tramo se habilitará, en el borde de la calle Cabo de Gata, una sección de 9 metros para la senda peatonal y el carril bici hasta llegar a la rotonda de la Avd. de la Albufera con la Avd. de Pablo Iglesias. A partir de aquí, por el parque que discurre entre dicha Avd. de Pablo Iglesias y la Avd. de la Magia, transcurrirá la senda peatonal habilitada hasta conectar con el paseo existente en Avd. de la Fantasía. En el caso del carril bici, habría que ejecutar el tramo desde la calle Cabo de Gata hasta el carril bici existente en la calle de la Suerte, sitio desde el que discurriría por carril bici existente hasta la conexión del carril bici propuesto en el Sector “Los Carriles”.

- Continuando con el recorrido, se conectará también el parque entre Fuentelucha y la calle del Marqués de la Valdavia, en el que ya existen carriles bici y sendas peatonales que se conectarán con los nuevos recorridos de la senda peatonal que recorrerán la parte Norte del Sector “Los Carriles”, entre la avenida de la Ilusión, la M-616 y el camino existente que linda con el antiguo vertedero de inertes, titularidad de la Comunidad de Madrid, al objeto de que si en un futuro se realizara alguna actuación en este antiguo vertedero de inertes, se tuviera la conexión prevista.
- En la glorieta donde desembocan la calle del Marqués de la Valdavia, la Avd. de la Ilusión y la Avd. de Valdelaparra se conectará con el Sector “Los Carriles”, continuando así con la sección tipo propuesta para la senda peatonal y carril bici, que transcurrirá por las calles del futuro desarrollo, hasta la conexión con el parque central propuesto en el Sector “Los Carriles”, y continuando hasta la conexión, en el Sur del ámbito, con el parque existente en el Sector “Valdelaparra”. En este parque, donde está situado el acceso al Monte de Valdelatas, la intervención será mínima, dado que exclusivamente se habilitará un pequeño tramo desde el límite del parque central del Sector “Los Carriles” con la senda y carril bici existentes.

De esta manera quedarían conectados la Dehesa Boyal y el Monte de Valdelatas, y se lograría la integración de esta senda peatonal y carril bici en el futuro desarrollo del Sector “Los Carriles”, asegurando la continuidad del recorrido, así como su ejecución, puesto que, en estos momentos, dadas las diversas titularidades de los terrenos, sería muy complicado, tanto financieramente como ejecutivamente, el desarrollo de la conexión.

La senda peatonal y carril bici tipo que discurriría por el trazado planteado tiene una medida de 9 metros de ancho, los cuales se distribuyen de la siguiente manera; 5,50 metros de senda peatonal que consta de dos zonas verdes de 1,75 metros a ambos lados de la zona peatonal, variables en función del trazado de la senda que es de 2 metros de ancho, un carril bici de 2,50 metros y una zona verde de 1,00 metro.

En función del tipo de sección y el tramo, esta sección tipo sufre ligeros cambios.

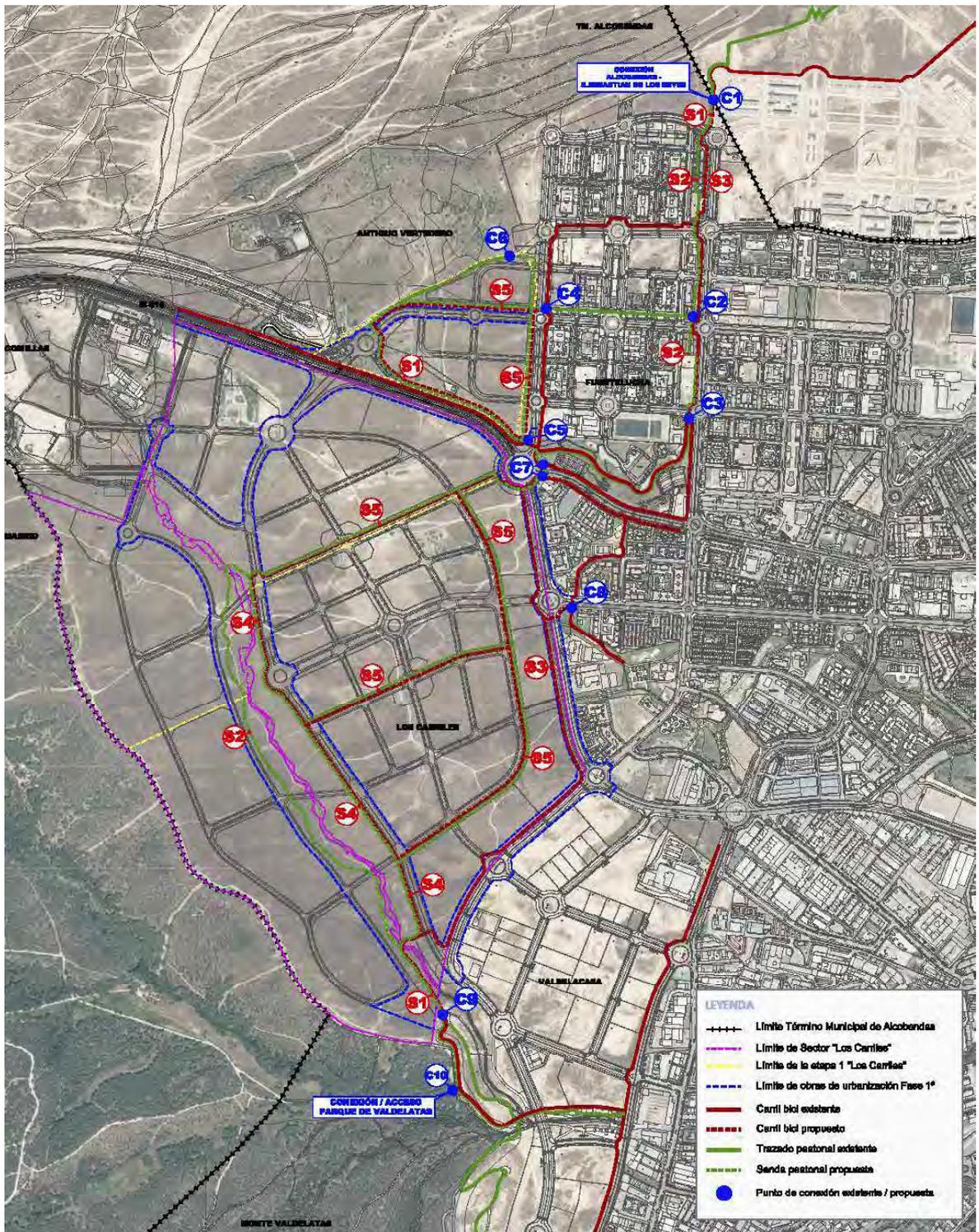
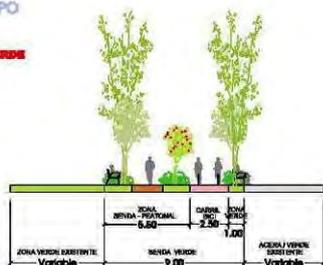


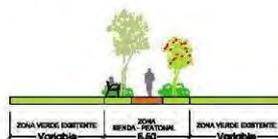
Imagen. Trazado de la senda verde.

SECCIONES TIPO

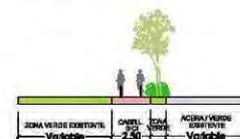
S1 SENDA VERDE



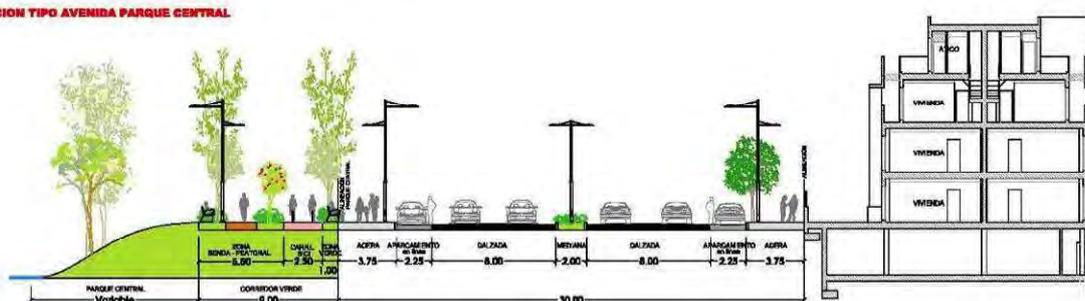
S2 SENDA VERDE PEATONAL



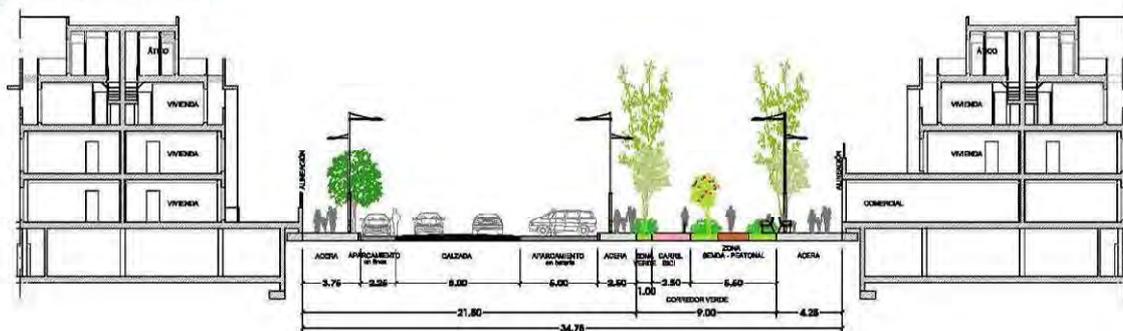
S3 CARRIL BICI



S4 SECCION TIPO AVENIDA PARQUE CENTRAL



S5 SECCION TIPO CALLE SECUNDARIA



S5 PLANTA TIPO CALLE SECUNDARIA

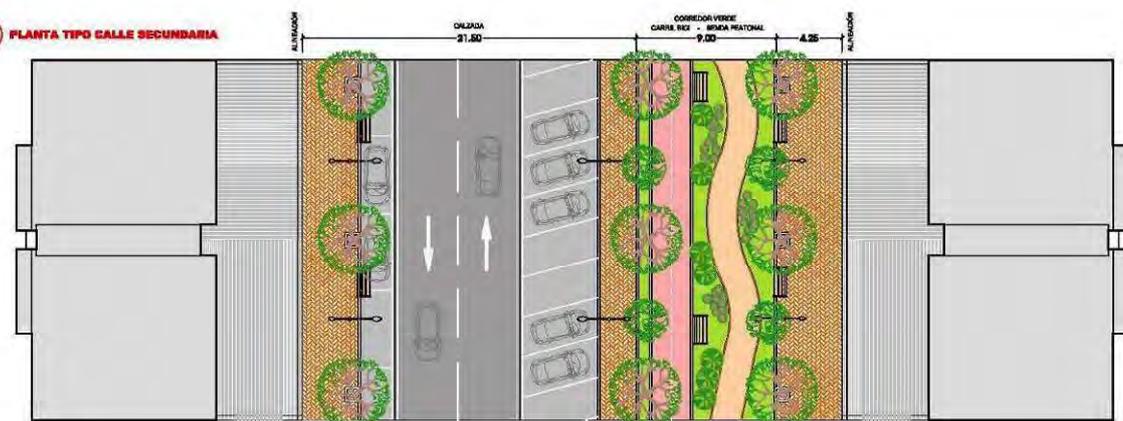


Imagen. Secciones tipo de la senda verde.

4.1.2. Ubicación de los usos lucrativos y del suelo público

A continuación, se realiza una breve descripción de la ubicación y características de los usos, tanto lucrativos como de las Redes Públicas existentes en el ámbito.

4.1.2.1. Usos lucrativos

Los usos lucrativos se han concentrado en las zonas con menores impactos visuales y en mayor proximidad con los suelos ya consolidados. De esta manera, las parcelas lucrativas se concentran en la parte Norte y Este, dejando con menor intensidad edificatoria el Sur y el Oeste, que lindan con el polígono industrial de Valdelacasa y los espacios de mayor calidad natural, respectivamente.

Especial consideración, como se verá en la normativa particular, se ha tenido con las alturas máximas de edificación, limitando éstas, en la mayoría de los usos lucrativos a las 3 plantas más ático, dejando abierta la posibilidad de plantear alguna edificación de mayor altura las zonas colindantes con la ciudad consolidada, destinadas al uso residencial colectivo, al objeto de mantener la tipología edificatoria existente.

En el diseño de la futura ciudad, se ha hecho especial hincapié en la no formación de barreras urbanas entre la nueva ciudad y la consolidada, de forma que, una vez realizada la proyectada, la integración de la misma en la existente sea plena, tanto desde el punto vista del viario y las conexiones, como desde el punto de vista de las tipologías edificatorias, huyendo en todo momento de la creación de elementos distorsionantes que impidan la integración urbana y social de la ciudad y los ciudadanos.

Es por ello que la zona Norte y las manzanas en colindancia con la Avda. de Valdelaparra cuenten con alturas máximas de 5 plantas, en consonancia y similitud a las alturas que tiene la ciudad consolidada, al objeto de dar continuidad a la misma y que no exista una distorsión en las tipologías edificatorias, dando la sensación de dos ciudades independientes que nada tienen que ver entre sí. El resto del Sector respeta las 3 plantas más ático, antes indicadas.

Se plantea, por tanto, una gradación de alturas, que van definiendo el perfil de la ciudad de forma descendente hasta la zona de unifamiliares, mas unidos a la naturaleza.

- **Zona Residencial Colectiva Protegida (RCP):** Se concentra mayoritariamente en la zona Norte del Sector, en las manzanas colindantes con el barrio de Fuentelucha, dando continuidad a éste con tipologías similares, y en las manzanas colindantes con la gran zona de equipamientos colindante a la M-616. Se trata, en el caso de las 4 manzanas más orientales, colindantes con Fuentelucha y la avenida de Valdelaparra, de manzanas de forma rectangular o pseudo-rectangular, orientadas Este-Oeste, con una altura máxima permitida de 5 plantas, dado que colindan con las actuales edificaciones del núcleo consolidado con similar tipología y altura, puesto que se pretende mantener la imagen urbana de éste. El resto de manzanas cuentan con una altura máxima de 3 plantas más ático.



Figura. Manzanas de la Zona Residencial Colectiva Protegida (RCP).

Como antes se ha indicado, en las manzanas de la zona Norte y en las manzanas en colindancia con la Avda. de Valdelaparra, se permite una altura máxima de 5 plantas, en consonancia y similitud a las alturas que tiene la ciudad colindante, al objeto de dar continuidad a la misma y que no exista una distorsión en las tipologías edificatorias.

- Zona Residencial Colectiva Protegida de Precio Limitado (RCPPL): El Plan Parcial reserva 3 manzanas para vivienda protegida en régimen de precio limitado, al objeto de dotar al Sector de variedad tipológica en la vivienda protegida. La tipología de la manzana situada en proximidad con el Sector “Comillas” es muy similar a la zona Residencial Colectiva, dado que se desarrollan con alturas máximas de 3 plantas más ático. La manzana en la zona Norte y la que colinda con la Av. de Valdelaparra mantienen la tipología de la ciudad consolidada, con 5 alturas, como transición entre la ciudad y el Sector.



Figura. Manzanas de la Zona Residencial Colectiva Protegida de Precio Limitado (RCPPL).

Al igual que la zona Residencial Colectiva Protegida (RCP), la manzana en colindancia con la Avda. de Valdelaparra de esta zona cuenta con una altura máxima de 5 plantas, en consonancia y similitud a las alturas que tiene la ciudad colindante, al objeto de dar continuidad a la misma y que no exista una distorsión en las tipologías edificatorias.

- **Zona Residencial Colectiva (RC):** Se concentra, casi exclusivamente, en la parte central del ámbito. Se trata de grandes manzanas, en su mayoría de forma rectangular, sobre las que se permiten edificaciones abiertas o cerradas obligatorias en algunas de los ejes principales, al objeto de que estos ejes se consoliden como ejes principales del ámbito al tratarse de la conexión directa con el casco de Alcobendas. En estas manzanas, aunque su uso mayoritario es el residencial colectivo en régimen libre, están permitidos una serie de usos terciarios y comerciales, al objeto de dotar a la zona de servicios y dar una mayor vida al ámbito.

Especial relevancia comercial se le ha otorgado a la zona ubicada en torno a la calle G (prolongación de la Av. de la Chopera), donde se obliga a edificación cerrada en planta baja con la implantación de usos no residenciales en la fachada a esta avenida.

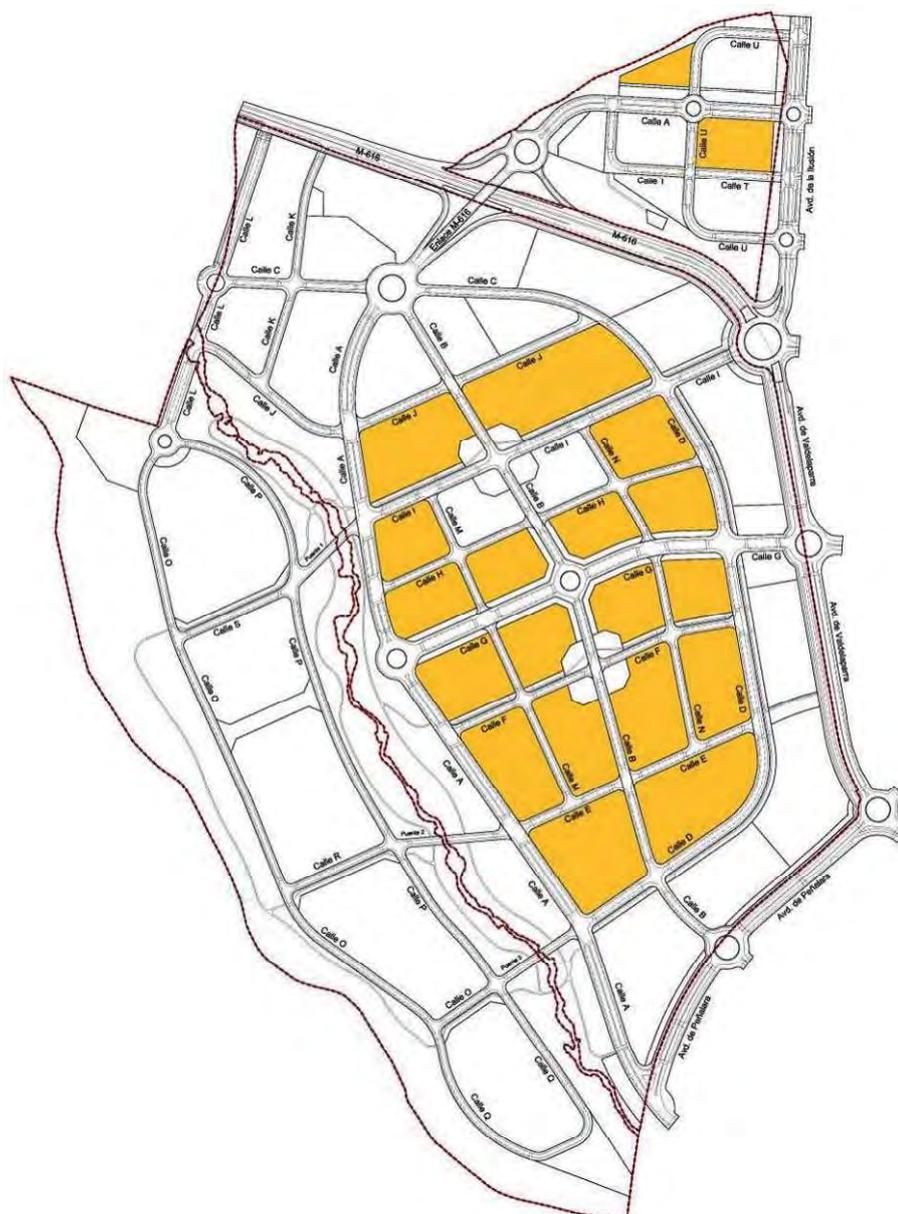


Figura. Manzanas de la Zona Residencial Colectiva (RC)

Todas las manzanas cuentan con una altura máxima permitida de 3 plantas más ático, excepto las dos manzanas de la zona Norte que cuentan con una altura máxima de 5 plantas, en consonancia y similitud a las alturas que tiene la ciudad colindante, lo que proporciona una graduación de intensidad edificatoria desde las parcelas más altas, con fachada a la avenida de Valdeparra, hasta las parcelas unifamiliares del Oeste del sector.

- Zona Residencial Unifamiliar (RU): Esta zona se ubica en la parte Oeste del Sector, al otro lado del arroyo Valdelacasa, entre el parque central del Sector y la zona de protección del Monte Valdelatas, en un entorno privilegiado de naturaleza y vistas.

Se trata de grandes manzanas rodeadas de un viario perimetral de distribución. La altura máxima de esta zona será de 2 plantas más bajo cubierta.

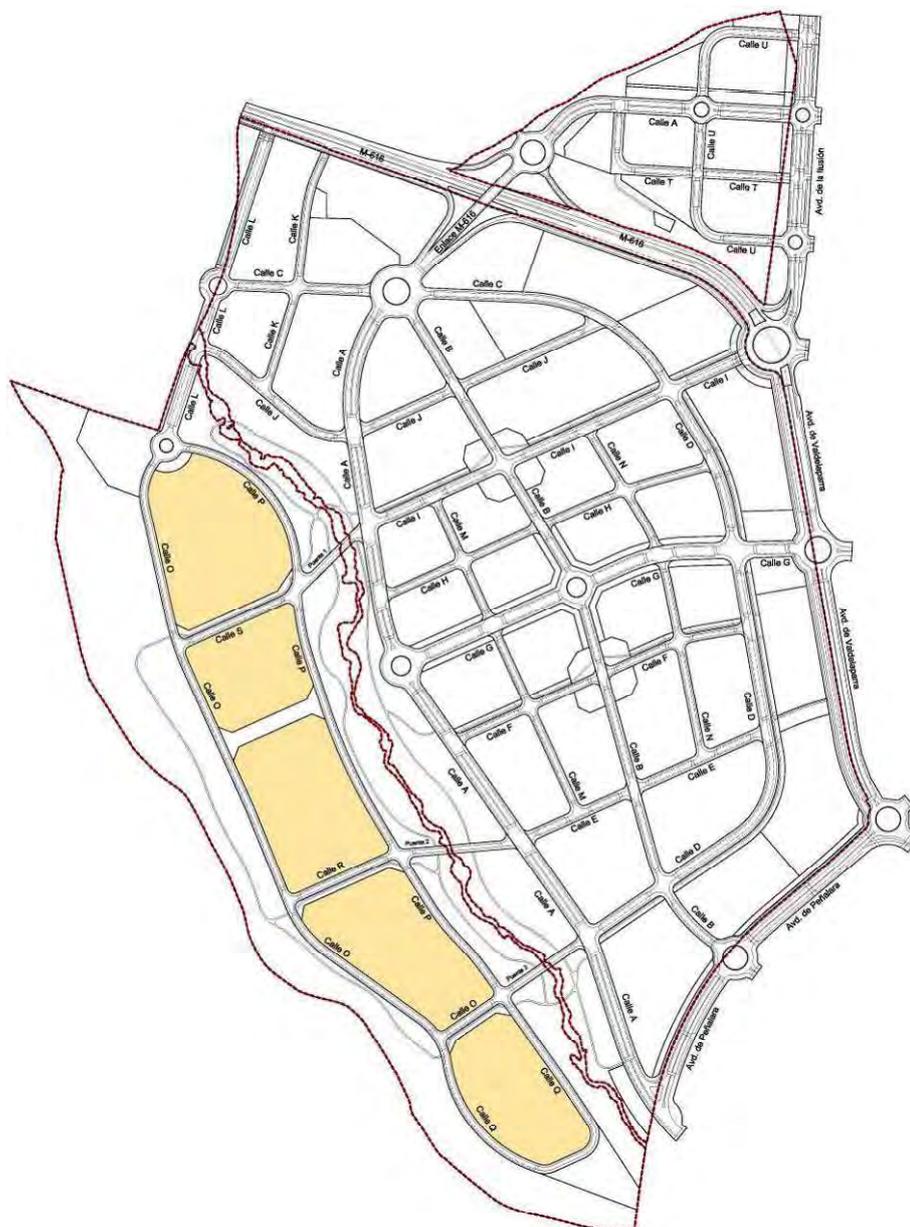


Figura. Zona Residencial Unifamiliar (RU)

- Zona Residencial Comunitario (RCM): Se trata de una única parcela situada en el extremo de la zona terciaria que da respuesta al mantenimiento del complejo edificios de titularidad del Arzobispado de Madrid, donde se ubica el Seminario Redemptoris Mater – Nuestra Señora de la Almudena.

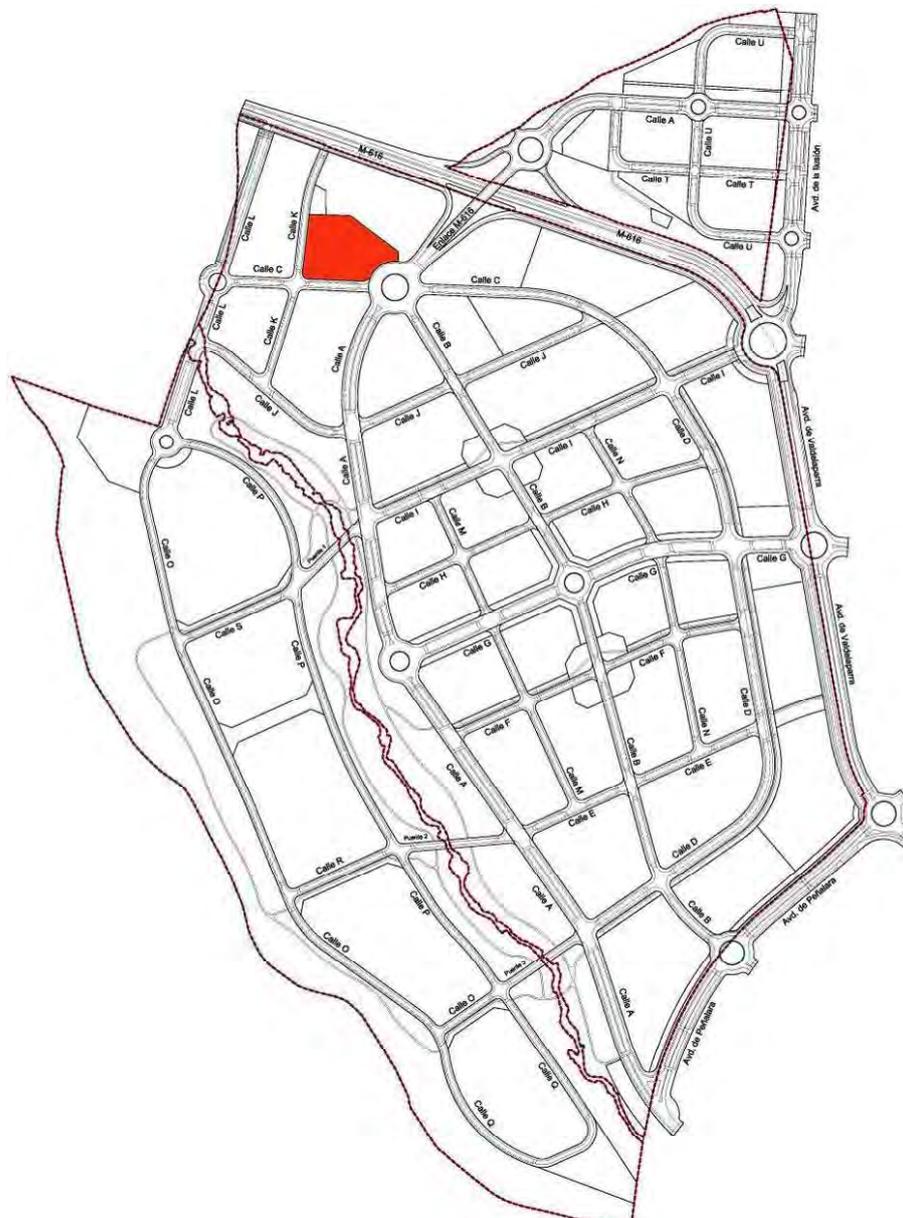


Figura. Zona Residencial Comunitaria (RCM)

- **Zona Equipamiento Privado (EQp):** Se trata de tres parcelas singulares en el ámbito. La primera, en colindancia con la Universidad de Comillas, se obligará a su futura agrupación con aquélla para conformar una parcela regular. La segunda, es coincidente con una vivienda unifamiliar existente. La tercera, con frente a la carretera M-616, en continuidad con el equipamiento general creado en esta fachada.

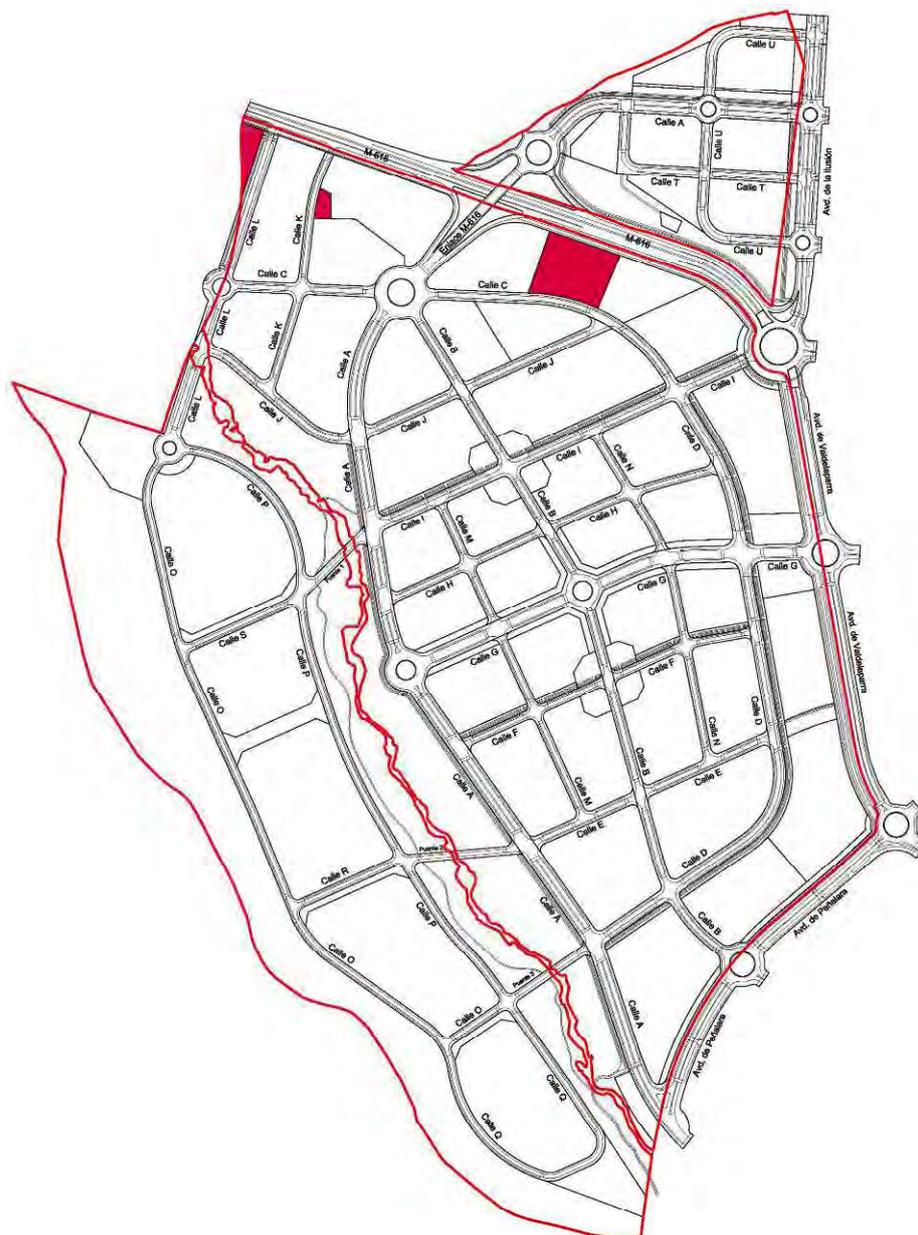


Figura. Zona Equipamiento Privado (EQp)

- **Zona Terciaria (T):** Como antes se ha comentado, al objeto de aportar una fachada de actividad terciaria y comercial, se plantea una fachada de usos terciarios en el frente sur de la M-616, que se remata con una parcela destinada al residencial comunitario y varias parcelas de equipamiento público y privado.



Figura. Zona Terciaria (TC)

4.1.2.2. Redes Públicas

La ubicación de las Redes Públicas se basa en los siguientes criterios:

- La ubicación determinada en el Plan General para la Red General de protección en colindancia con el Monte Valdelatas. Con idéntico objetivo, la defensa de los espacios naturales, se ubica la zona verde en el entorno del arroyo de Valdelacasa, con una asignación de Red General, dado que su uso será compartido entre el Sector y el resto del municipio de Alcobendas.
- La continuidad y el cierre de las comunicaciones viarias existentes y el diseño, a modo de remate, de los suelos urbanos del municipio en esa zona del mismo.

- La garantía, en los términos establecidos en el Plan General del vertido de aguas pluviales, con cuya finalidad se plantean dos parcelas donde se ubican las regulaciones del agua de lluvia, con sendos estanques de tormentas en la zona Sur del ámbito, en colindancia con el polígono industrial de Valdelacasa.
- Los equipamientos se ubican en distintos puntos del ámbito de forma que se propicia la sostenibilidad en términos de movilidad urbana y accesibilidad desde cualquier punto del Sector, a una distancia prudencial para el acceso a pie o en bicicleta.

En cumplimiento de la LSCM vigente y de las Normas Urbanísticas del Suelo Urbanizable Sectorizado, anteriormente mencionadas, se concretan en el sector las siguientes redes:

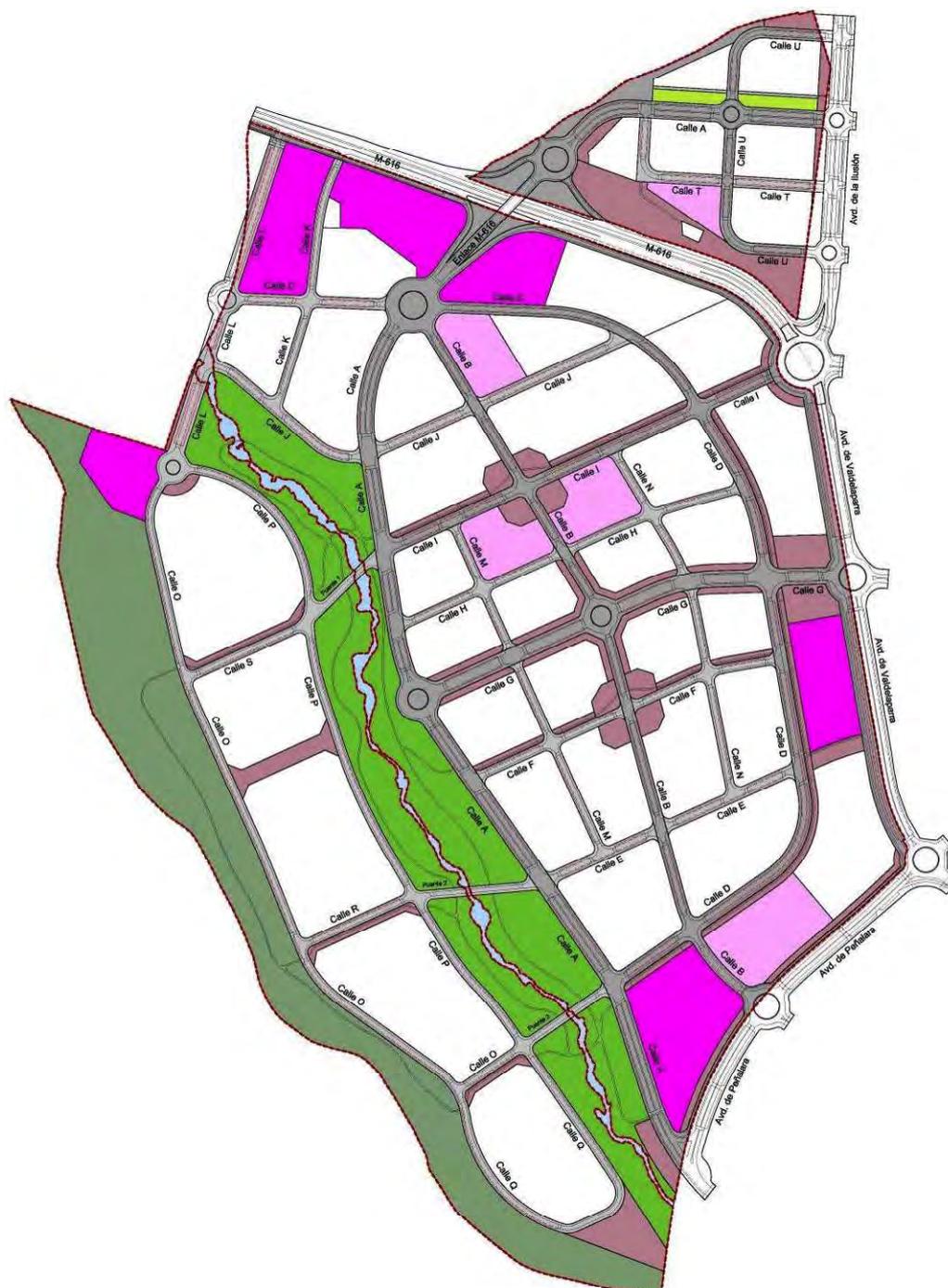


Figura. Redes Públicas del ámbito.

Redes Generales: En cumplimiento de las Redes Públicas de carácter General, anteriormente cuantificadas en base a la edificabilidad del ámbito y a la normativa de aplicación del Plan General de Alcobendas, se concretan las siguientes redes generales.

REDES PÚBLICAS		GENERALES	
Zonas Verdes	Área de transición Monte Valdelatas*	200.077 m ² s*	418.316 m ² s
	Parque Central	212.271 m ² s	
	Jardines	5.968 m ² s	
	Espacios Libres (privados)	-	
Infraestructuras Red Viaria	Principal	235.926 m ² s	235.926 m ² s
	Secundaria	-	
Equipamientos/Servicios	Equipamientos	147.485 m ² s	325.338 m ² s
	Servicios (inf./aparc./accesos)	177.853 m ² s	
SUBTOTAL REDES		979.580 m²s	

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

La superficie de total de Redes Estructurantes del Plan Parcial (Redes Generales) con un total de 979.580 m²s, es superior a la reserva establecida en la ficha del Plan General para las Redes Estructurantes, con una suma total de 968.003 m²s.

Dado que el Área de transición del Monte Valdelatas está afectado por varias líneas de alta tensión que no pueden ser soterradas, su superficie no computa a los efectos del estándar de Redes Generales de Zonas Verdes.

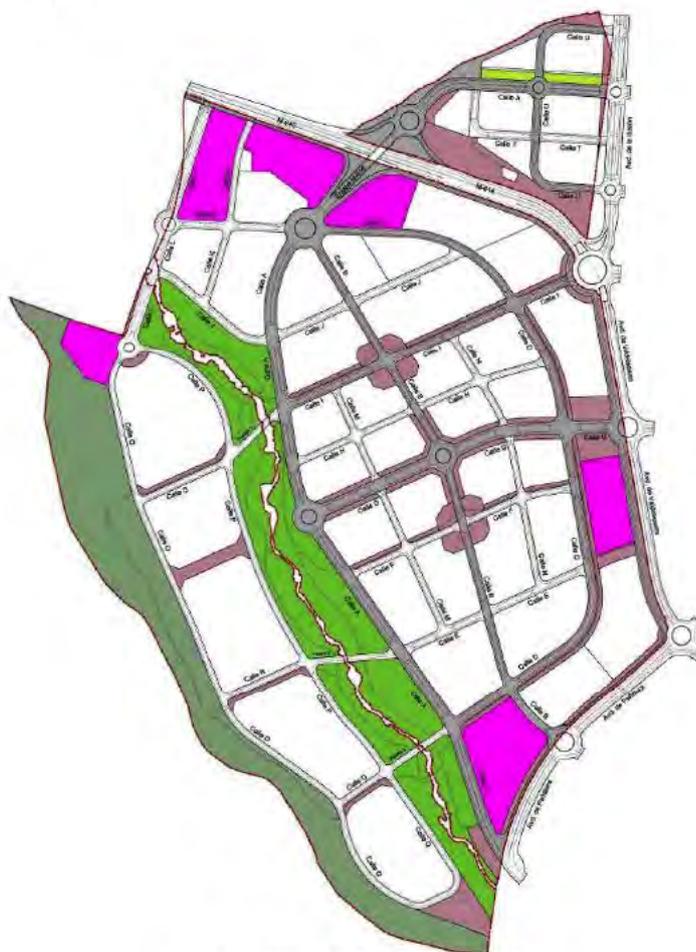


Figura. Redes Generales del ámbito.

Redes Locales: En base a estos parámetros mínimos, la presente Ordenación Pormenorizada ha reservado la siguiente superficie para el sistema de Redes Locales.

REDES PÚBLICAS		LOCALES	
Zonas Verdes	Área de transición Monte Valdelatas*	-	
	Parque Central	-	161.462 m ² s**
	Jardines	-	
	Espacios Libres (privados)	161.462 m ² s**	
Infraestructuras Red Viaria	Principal	-	
	Secundaria	152.092 m ² s	152.092 m ² s
Equipamientos/Servicios	Equipamientos	74.194 m ² s	96.606 m ² s
	Servicios (inf./aparc./accesos)	22.412 m ² s	
SUBTOTAL REDES		248.698 m²s***	

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VHP, colectiva VHL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.6.e) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

En base al art. 36.6.e) de la LSCM, al objeto de dar cumplimiento al estándar de Redes Locales de Espacios Libres de la citada LSCM, el Plan Parcial establece la obligación de reservar un 18,75% de los espacios libres de las parcelas con ordenanza de aplicación RU y RC.

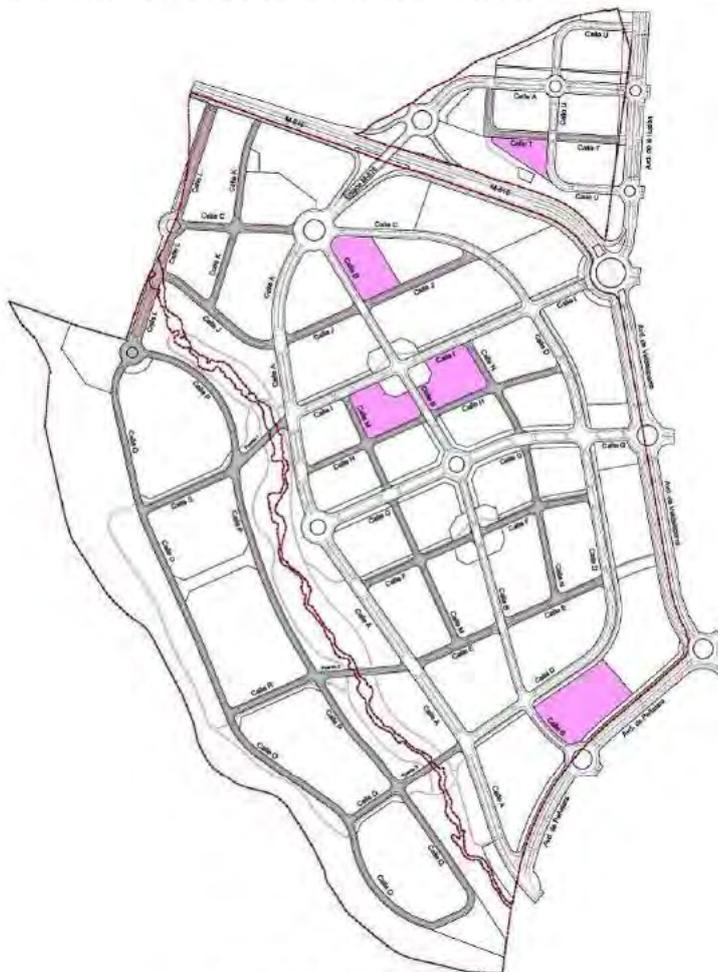


Figura. Redes Locales del ámbito.

4.1.3. Diseño del Área de Transición del Monte Valdelatas

Como se ha indicado anteriormente, existe en la actualidad un tendido aéreo de alta tensión de doble circuito de 220 KV (Fuencarral-Algete/Alcobendas-Fuencarral) y otro de doble circuito de 400 KV (Fuencarral-Galapagar/Fuencarral-San Sebastián de los Reyes), que discurren por el límite Oeste de la zona Sur del Sector, en gran parte del Área de Transición del Monte Valdelatas.

De acuerdo a lo establecido en la ficha urbanística del Sector del Plan General de Alcobendas, el Plan Parcial, inicialmente, planteaba su soterramiento; no obstante, tras el informe recibido por parte de Red Eléctrica de España (REE) al Plan Parcial, este organismo ha indicado la inviabilidad técnica del soterramiento de estas líneas de alta tensión, por lo que se ha establecido un pasillo eléctrico, en base a las indicaciones del propio informe de REE.

Como medida correctora para disminuir el impacto visual generado por este tendido aéreo existente desde las parcelas de uso residencial unifamiliar con frente a la "Calle O", se prevé la construcción de un caballón en el área señalada en rojo en la siguiente imagen, de modo que la cota de coronación del mismo impida la visualización del tendido eléctrico. Este caballón se diseñará de forma discontinua, de manera que sea permeable.

Para la construcción del caballón se utilizará el material procedente del volumen de movimiento de tierras derivado de la ejecución de la red viaria y de la explanación de las parcelas del Sector.

Para el dimensionamiento del caballón se ha tenido en cuenta la información aportada por REE correspondiente a las alturas de los apoyos existentes.

Se ha considerado una altura media para apoyos y catenarias de entre 45 y 55 metros de altura, con lo que la altura de coronación del caballón resultante, de modo que se impida la visualización de la línea eléctrica desde las parcelas de uso residencial, será de entre 13,5 y 16 metros.

Se ha considerado la plantación de arbolado en la cresta de coronación del caballón, utilizando especies autóctonas de la zona considerando una altura media del arbolado de 6m, con el objeto de mejorar visualmente la zona de transición hacia el Monte de Valdelatas, y reducir de este modo el volumen de tierras necesarios para la construcción del caballón.

Considerando las secciones obtenidas considerando las anteriores premisas (según las imágenes), y por interpolación de dichas secciones en una longitud media de 1.300 metros, se obtiene un volumen de tierras aproximado, necesario para la construcción del caballón de 505.000 m³.

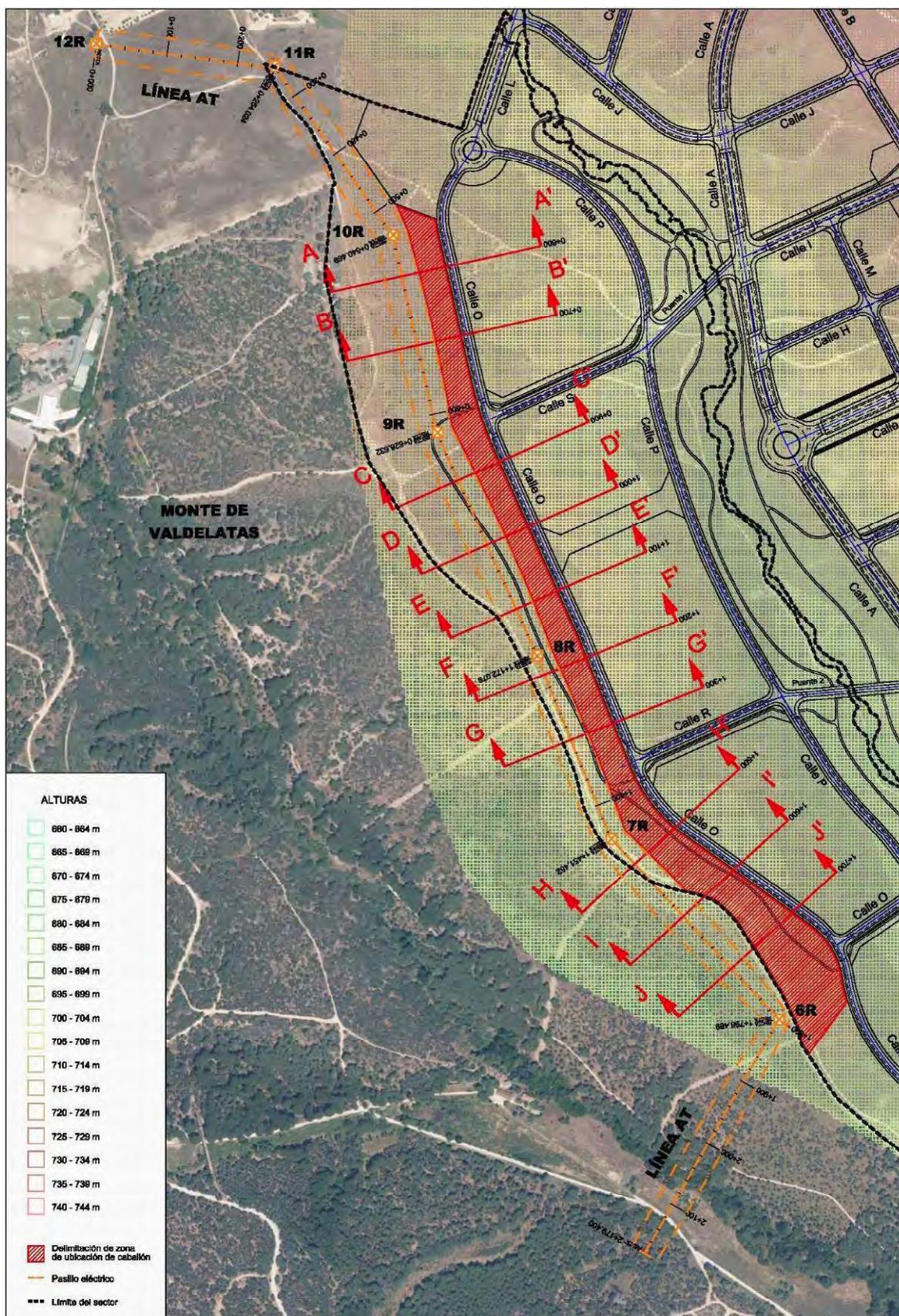


Imagen - Delimitación de ubicación del caballón sobre ortofoto

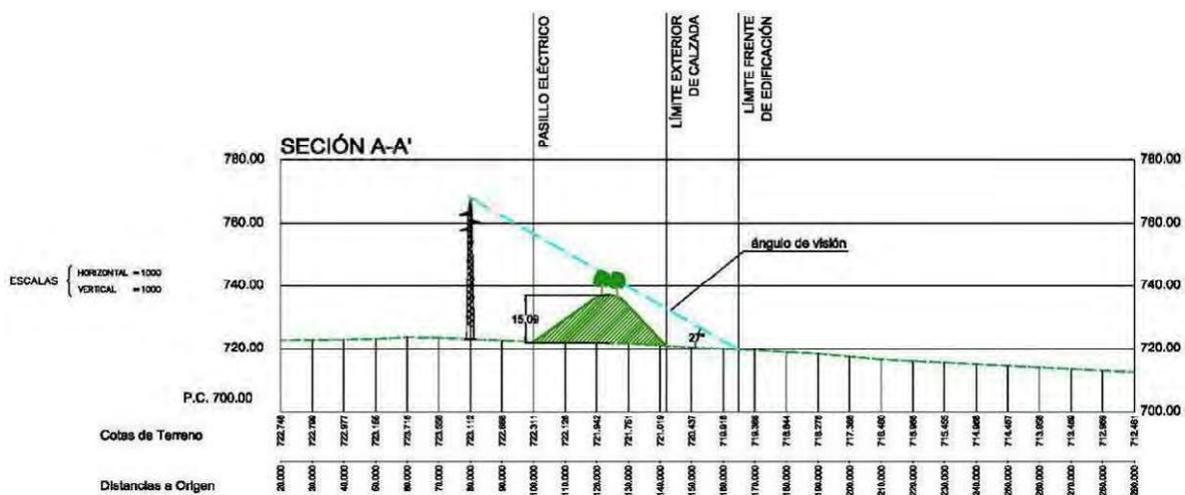


Imagen - Perfil transversal de cabalón. Sección A-A'

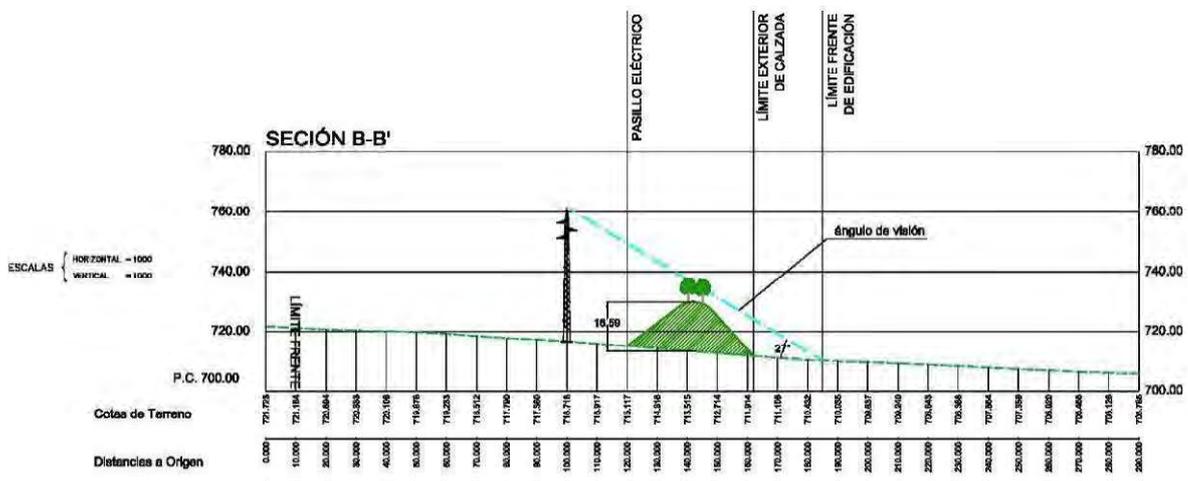


Imagen - Perfil transversal de cabalón. Sección B-B'

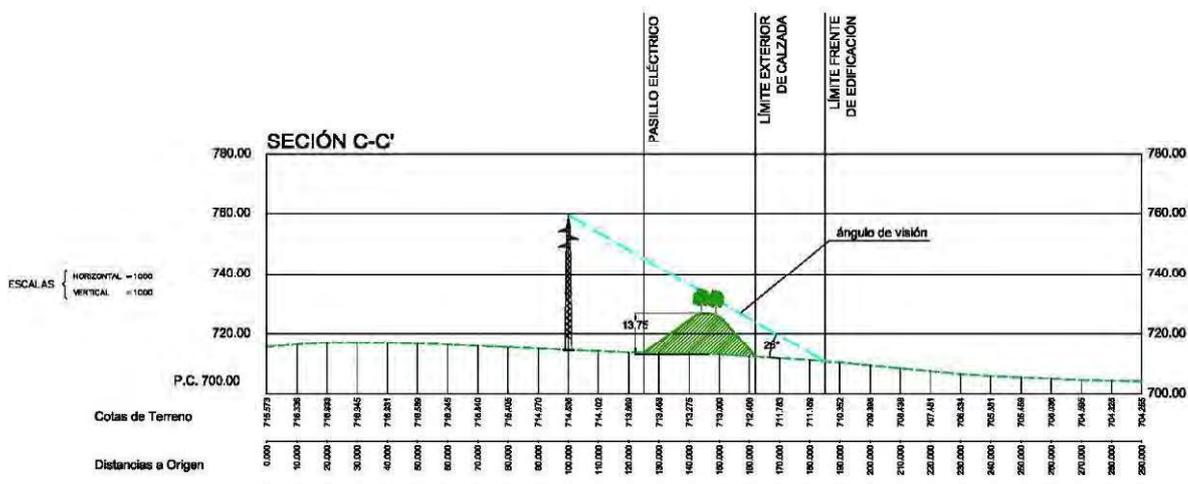


Imagen - Perfil transversal de cabalón. Sección C-C'

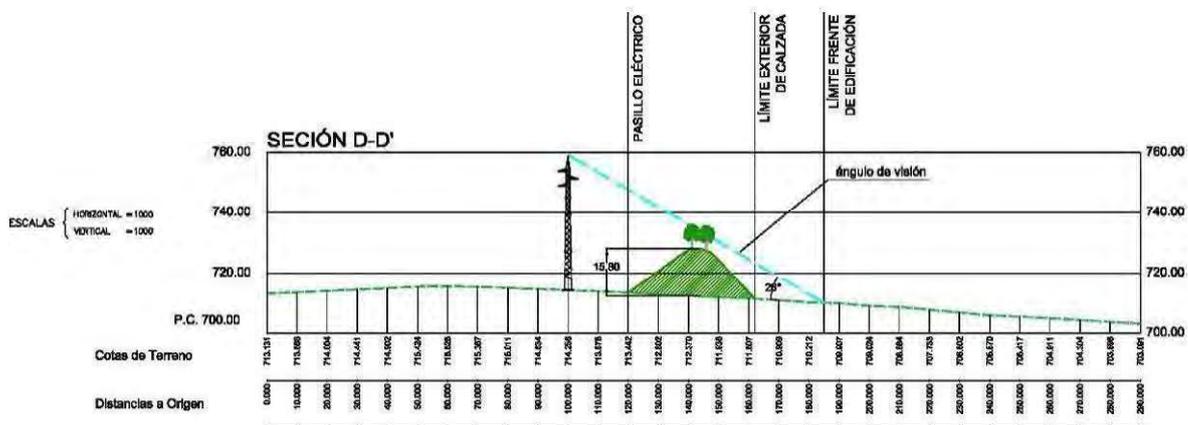


Imagen - Perfil transversal de caballón. Sección D-D'

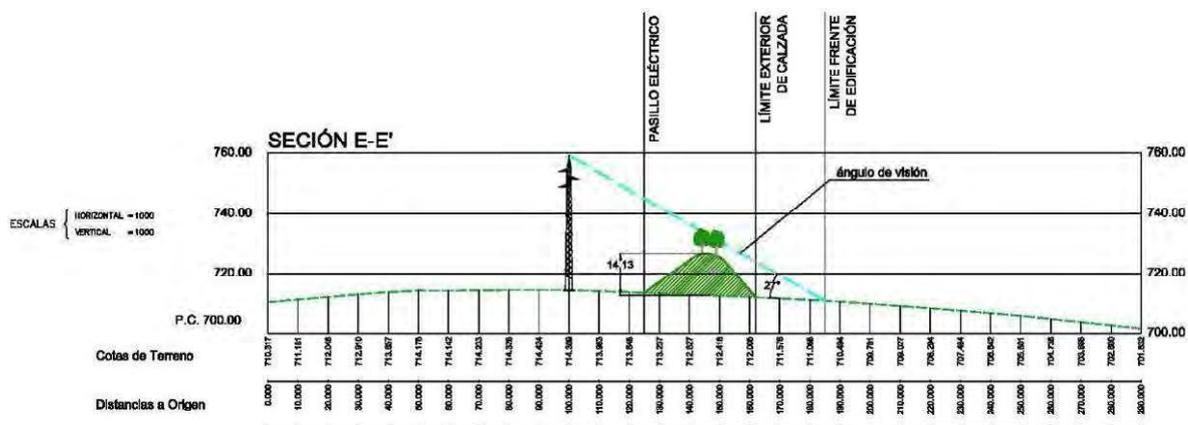


Imagen - Perfil transversal de caballón. Sección E-E'

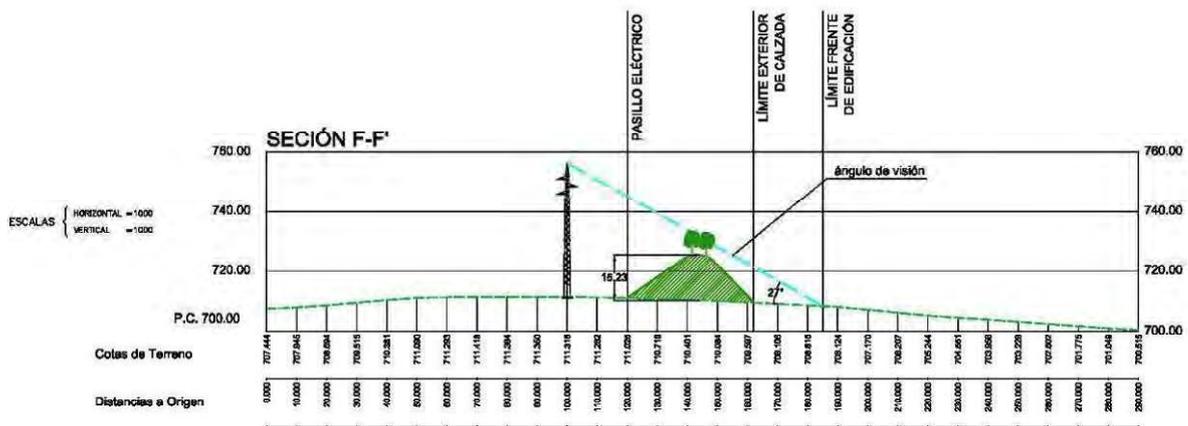


Imagen - Perfil transversal de caballón. Sección F-F'

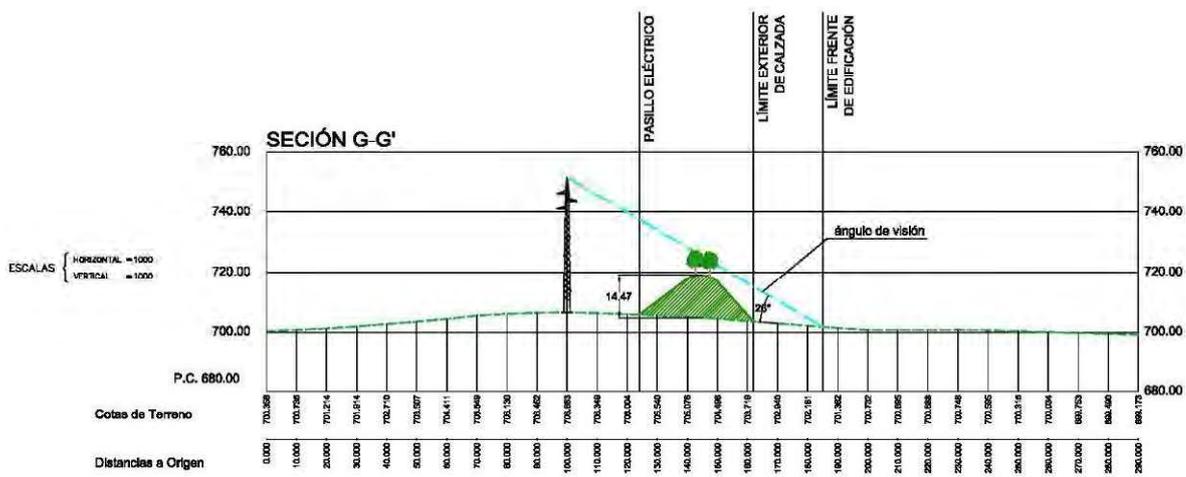


Imagen - Perfil transversal de caballón. Sección G-G'

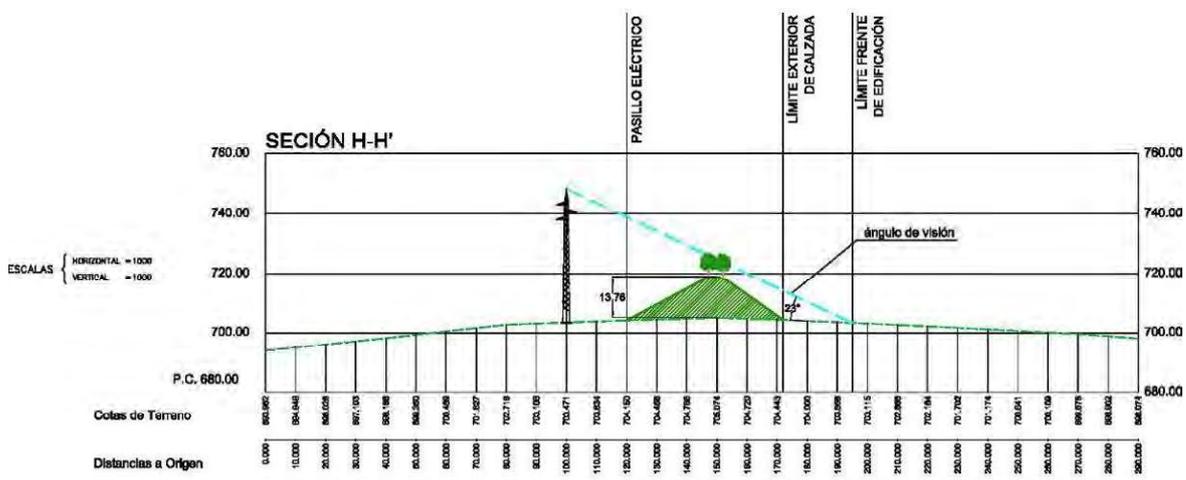


Imagen - Perfil transversal de caballón. Sección H-H'

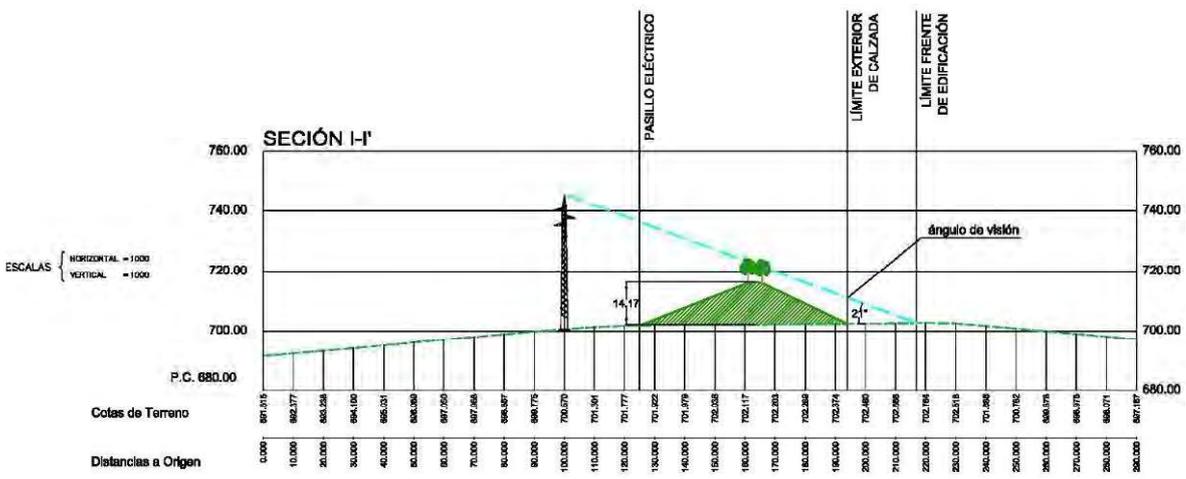


Imagen - Perfil transversal de caballón. Sección I-I'

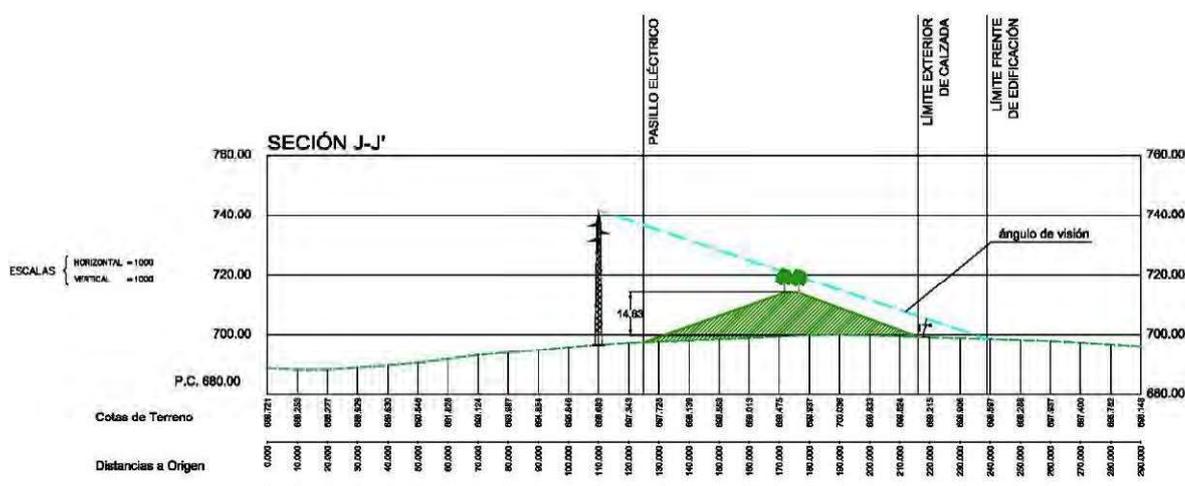


Imagen - Perfil transversal de caballón. Sección J-J'

4.2. Descripción de las infraestructuras básicas

El ámbito cumple la normativa municipal relativa al dimensionado y diseño de las infraestructuras básicas, así como la normativa legal vigente y de las compañías que prestan el suministro.

4.2.1. Red de distribución de agua

Se dispone de Informe de Viabilidad de Suministro de Agua Potable por parte del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, que se incorpora en el Anexo II.

La red principal a construir conectará en:

- Conexión principal en la Arteria Cintura Norte de hormigón armado con camisa de chapa y $\varnothing 1.250$ mm, que discurre paralela a carretera del Goloso (M-616), al Sur de la misma.
- Conexión secundaria en la conducción de fundición dúctil y $\varnothing 500$ mm, que discurre por la carretera de Fuencarral al Sureste del Sector.

Ambos puntos de conexión quedarán unidos mediante una tubería de $\varnothing 600$ mm de fundición dúctil cuyo trazado discurrirá de Norte a Sur por viarios o espacios libres públicos no edificables del Sector.

La parte Norte del Sector se abastecerá de las redes de abastecimiento existentes en la urbanización de Fuentelucha.

Además de las infraestructuras principales anteriormente mencionadas, se realizará una red de distribución interior, grafiada en el plano P.O.6.I.- *Esquemas de Infraestructuras. Red de distribución de agua*, de la documentación gráfica del presente documento de Plan Parcial.

La red de distribución propuesta discurrirá por viarios o espacios libres públicos, no edificables, será mallada de FD y diámetro suficiente, a dimensionar en el Proyecto de Urbanización correspondiente. Dicha red conformará tres anillos, a los que se conectarán de forma mallada la red que dota en un tercer rango de jerarquía cada uno de los solares resultantes de la reparcelación definitiva.

El proyecto de red de distribución de agua potable definitivo cumplirá las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y se remitirá a la División de Conformidad Técnica del Canal de Isabel II para su aprobación.

El dimensionamiento de la red se realizará en base a las superficies, edificabilidades y densidades de vivienda, y utilizando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en el planeamiento, que se recogen en la Tabla 41 de las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión (2012), a continuación, se realiza un cálculo de las demandas del ámbito:

Tabla 41. Dotaciones de cálculo

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m ² edificable y día)	Zonas verdes (l/m ² y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m ² edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m ² edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Tabla 41 de las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión

Se establecerá una red de hidrantes con calibre y boca fijados por el Canal de Isabel II o el Ayuntamiento.

Los hidrantes se colocarán a una distancia inferior de 100 m. de la fachada accesible del edificio, según indica el Código Técnico de la Edificación DB-SI “Seguridad de Incendio”, Sección SI 4.

En todo caso, el diseño de la red definitiva a incorporar en el Proyecto de Urbanización del Sector deberá contar con el necesario Informe de Conformidad Técnica del CYII, adecuándose lo descrito a los condicionantes técnicos allí dispuestos.

4.2.1.1. Red de riego de zonas verdes. Red de agua regenerada

Con fecha 26 de enero de 1998, el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio de Colaboración relativo al suministro de agua regenerada para el riego en zonas verdes de uso público del municipio de Alcobendas, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR Arroyo de la Vega.

Por tanto, se propone la reutilización de parte del efluente depurado para el riego de zonas verdes, mediante los sistemas necesarios, producido por la depuradora “Arroyo de la Vega”, todo ello en respuesta a las líneas de acción definidas en el Plan Estratégico Diseña Alcobendas, referido más adelante en el presente Plan Parcial.

La utilización de las aguas recicladas para riego, cumplirá con lo dispuesto en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en cuyo artículo 109 especifica que la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general, reservando la superficie de suelo precisa para las instalaciones de la red de agua reciclada para riego. A su vez deberá cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

Con respecto a la calidad del agua reciclada, en tanto no se apruebe Normativa específica al respecto, deberá observarse lo especificado en los artículos 24 y 33 del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, desarrollado este último en los anexos I, II y III, en los cuales se establecen los parámetros de calidad según usos. Si la red abastece a varios usos, se tomará la calidad del más exigente.

Se diseñará una red principal de Fundición Dúctil (FD) de DN-200, desde la red existente en el entorno del depósito Cerro Platero hasta el depósito a construir en el Sector, que se situará junto a la intersección de la Avda. de Valdelaparra con la prolongación del Paseo de la Chopera.

Desde este depósito se diseñará una red de DN-200 mm (FD) que conectará el depósito a construir con el depósito existente en la Urbanización Valdelacasa, desde este nuevo depósito se diseñará una red principal de DN-200 mm (PE) que discurrirá por la Calle A hasta cerrar anillo con la red de la Urbanización Fuentelucha.

El depósito a construir tendrá un volumen de 1.000 m³.

Junto a los depósitos de agua regenerada se construirá un pozo; de acuerdo a la Normativa Municipal, el riego en el municipio se llevará a cabo a través de aguas regeneradas, agua del Canal de Isabel II o agua procedente de pozo.

Por tanto, se ejecutarán acometidas de agua potable y agua regenerada, así como toda la red secundaria afectada por las obras que se definirán en el Proyecto de Urbanización.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

El proyecto de urbanización tendrá en cuenta las siguientes consideraciones para la red de agua regenerada del Sector:

- Se dispondrá en torno a cada árbol un anillo de tubería de polietileno de baja densidad (PEBD) de Ø exterior suficiente y 1 m. de longitud, con goteros integrados en su interior que dispondrán de sistemas autocompensantes de la presión. Cada árbol tendrá 3 goteros que irán dispuestos en la tubería cada 33 cm.
- Las formaciones arbustivas y de plantas aromáticas se regarán mediante una serie de tuberías dispuestas sobre el suelo longitudinalmente y separadas entre 0,3 y 0,5 m. dependiendo de la especie. Estas tuberías serán de polietileno de baja densidad (PEBD) de diámetro exterior suficiente con goteros termosoldados en su pared interior, autorregulados que irán dispuestos en la tubería cada 33-50 cm.
- Las redes irán equipadas con las necesarias válvulas de seccionamiento, aireación, control y seguridad que permitan optimizar la explotación de la red.
- En las acometidas que conecten la red de distribución con la de aplicación se dispondrá un registro de control de la red de aplicación que estará equipado con válvula de corte.
- Las redes de agua regenerada deberán ser en todo momento independientes de las de agua potable, para asegurar la imposibilidad de contaminar su suministro.
- Se estará a lo dispuesto en las normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II.

4.2.2. Red de saneamiento residual

En la actualidad, la EDAR de Arroyo de la Vega trata las aguas residuales de parte de los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Esta EDAR se encuentra ubicada en el término municipal de San Sebastián de los Reyes y es gestionada por el Canal de Isabel II Gestión.

Los vertidos generados por el Sector S-1 "Los Carriles" serán tratados en la EDAR de Arroyo de la Vega.

Se establece una red principal de saneamiento desde la que partirán las redes secundarias que dan servicio a la totalidad del Sector. Dicha red principal, está configurada por los siguientes elementos, calculados de acuerdo al Estudio Hidrológico que se acompaña al presente Plan Parcial como Anexo:

- Dos colectores, uno que discurra por la Calle A de la zona Sur del Sector y otro por la Avda. de Valdelaparra, ambos colectores permiten el desagüe de aguas pluviales de la zona Sur del Sector, y conectarán con la red del polígono industrial de Valdelacasa, al Sur del ámbito.
- Para la zona Norte del Sector se considera la conexión a la red existente de la Urbanización "Fuentelucha".
- Asimismo, se contempla la conexión, por gravedad, de la manzana de viviendas unifamiliares situada más al suroeste del ámbito; esta conexión se realizará con la red existente en la urbanización Valdelacasa. Si bien, se definirá con detalle en el Proyecto de Urbanización a redactar, este colector de conexión atravesará el arroyo Valdelacasa a través de la pasarela peatonal existente.

Los vertidos fecales se disponen a través de ramales secundarios que se conectan finalmente con los principales descritos anteriormente. Este hecho condicionará las cotas de vertido de las distintas parcelas a las cotas resultantes de la disposición de los ramales secundarios con las pendientes mínimas previstas, en torno al 0,7 - 1%.

El diseño de la red se recoge en el plano P.O.7.2.- *Esquemas de Infraestructuras. Red de saneamiento residual.*

El cálculo de vertido de aguas residuales considerado se ha realizado considerando un 80% del caudal medio de la dotación de agua.

El Proyecto de Urbanización del Sector recogerá la parcelación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, de forma que garantice las acometidas a todas las parcelas resultantes.

4.2.3. Red de saneamiento pluvial

La zona Sur del Sector se encuentra atravesada de Norte a Sur por el Arroyo de Valdelacasa.

A futuro, las aguas pluviales se prevé incorporarlas al cauce de este arroyo, en el punto más bajo del ámbito. Para ello se deberán ejecutar sistemas de regulación o laminación de los caudales provenientes del desarrollo del ámbito, que se pre dimensionan en el Estudio de Capacidad Hídrica que se incluye como Anexo, pero que serán definidos exhaustivamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En el apartado 9.4. *Elección del tipo de red de saneamiento y justificación de la misma*, del Estudio Hidrológico del Plan General, se contempla que:

“...en líneas generales se proponen nuevas redes de colectores para la recogida de los Sectores a desarrollar según el planeamiento propuesto, adoptando como hipótesis general la sobrecarga de la red municipal existente debido al alto grado de saturación que presentan los colectores.

En los tramos finales se propone la duplicación del Emisario existente (...).”

Para el cálculo del caudal de aguas pluviales generado en la situación futura del Sector, se han considerado cuatro cuencas vertientes, para poder pre dimensionar los colectores de la red principal, en base a los caudales que circularía por cada uno de ellos y, asimismo, poder dimensionar los sistemas de retención o laminación que se han propuesto en la zona Sur del sector. Los resultados de estos cálculos se recogen en el Estudio de Capacidad Hídrica que se incluye como Anexo del presente Plan Parcial.

En el apartado 9.3.5.1 *Caudales de aguas pluviales generadas en los ámbitos de estudio*, del Estudio Hidrológico del Plan General de Alcobendas se establecen los caudales de aguas pluviales generados por cada uno de los sectores a desarrollar previstos por el Plan General, de modo que establece un Caudal Punta de 3,31 m³ /s para el sector A-1 "Comillas", situado aguas arriba del sector objeto del presente Plan Parcial.

Se proponen colectores de Hormigón de entre 400-1800 mm de DN, que se plantean en cuatro subredes independientes con la incorporación de las aguas transportadas por tres de ellas (V1, V2 y V3) al arroyo de Valdelacasa, para lo cual se plantea la ejecución de dos estanques de tormentas independientes.

Para ello se debe tener en cuenta el Estudio Hidrológico del proyecto de urbanización del sector Valdelacasa, situado aguas abajo, con el objeto de no incrementar los caudales contenidos en el mismo.

La cuarta subred (V4) incorporará las aguas al colector unitario de la urbanización "Fuente Lucha" previa laminación del caudal por un tercer estanque de tormentas.

Para el dimensionamiento, tanto de la red de saneamiento como de los estanques de tormentas se ha considerado el período de retorno de 25 años, de acuerdo a la Normativa Municipal; los estanques laminarán la Avenida correspondiente a ese período de retorno.

Se propone la construcción de tres estanques de tormenta. Los dos estanques situados al Sur contarán con desagües laterales que verterán al Arroyo Valdelacasa el caudal correspondiente al período de retorno de 5 años (MCO) de la situación postoperacional.

El estanque situado al Norte contará con un desagüe de fondo que verterá a la red existente en la Urbanización Fuentelucha correspondiente al período de retorno de 5 años (MCO) de la situación postoperacional, y un aliviadero superior de diámetro igual al colector que entra en el laminador para aliviar los caudales asociados a periodos de retorno superiores a los 25 años.

A estos estanques llegarán los colectores dimensionados para las vertientes definidas que aportarán el caudal correspondiente a la avenida de los 25 años, de modo que el volumen de los laminadores será el resultante de almacenar la diferencia entre el caudal correspondiente a la avenida de 5 años en situación preoperacional y el correspondiente a la avenida de 500 años en situación postoperacional, durante un tiempo igual al tiempo de concentración para espacios urbanos (10 min).

El diseño propuesto aparece en el plano *P.O. 7.1.- Esquemas de Infraestructuras. Red de saneamiento pluvial*.

En todo caso las parcelas deberán contar con redes separativas pluviales y fecales (disponiendo dos acometidas de saneamiento) a fin de diferenciar sus vertidos a la red de saneamiento fecal y pluvial previstas, tal como exige el CTE DB-HS de Salubridad.

El Proyecto de Urbanización, recogerá las condiciones de parcelación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, de forma que garantice las acometidas correspondientes a cada parcela resultante.

4.2.4. Red de energía eléctrica

Existe en la actualidad un tendido aéreo de alta tensión de doble circuito de 220 KV y doble circuito de 400 KV que discurre por el límite Oeste de la zona Sur del Sector. De acuerdo a lo establecido en la ficha urbanística del Sector del Plan General de Alcobendas, el Plan Parcial, inicialmente, planteaba su soterramiento; no obstante, el informe de REE al Plan Parcial ha indicado la inviabilidad técnica de su soterramiento, por lo que se ha establecido un pasillo eléctrico, en base a las indicaciones de REE.

Por otro lado, existe un tendido aéreo de Media Tensión en la zona Norte del Sector, que deberá soterrarse.

Dichos proyectos de soterramiento deberán tramitarse, de forma independiente, en la/s compañía/s suministradoras para obtener su conformidad al mismo y sus características concretas.

El Proyecto de Urbanización establecerá las demandas futuras a partir de los datos de edificabilidad y usos correspondientes a la ordenación propuesta.

En la alegación recibida de la Compañía Suministradora de la Zona, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SAU se indica la necesidad de ejecutar una nueva subestación para acometer las demandas necesarias del Sector, dado el uso residencial de este Sector, se estima que la mejor ubicación para su ejecución es la reserva de suelo que la Compañía dispone en el Sector Industrial de “Valdelacasa”. También existe una reserva de suelo a tal fin en la Urbanización de “Fuentelucha.

Asimismo, se contempla como infraestructura básica imprescindible para dotar de suministro al Sector, la construcción de 3 Centros de Reparto (CR) y un triple circuito por la Calle A que conecte con cualquiera de las subestaciones a construir para asegurar el suministro de la Zona Sur del Sector.

El Suministro de la Zona Norte se asegurará conectando con la red existente en la Urbanización de Fuentelucha y la red a construir en la Zona Sur.

Desde los centros de reparto planteados, partirán las líneas de media tensión que unen los centros de transformación ubicados por todo el sector, en dobles circuitos que garantizan la distribución y transformación en baja tensión a la totalidad de los solares resultantes.

El diseño propuesto aparece en el plano *8.1.- Esquemas de Infraestructuras. Red eléctrica de Media Tensión*.

En todo caso, el esquema de red eléctrica de media tensión, baja tensión y centros de transformación deberá adaptarse a las condiciones técnicas que la Compañía Suministradora defina.

El Proyecto de Urbanización definitivo deberá obtener la Conformidad Técnica de la Compañía Suministradora.

4.2.5. Red de alumbrado público

El número de instalaciones, y su consumo eléctrico, ha crecido en esta última década coligado al desarrollo urbanístico de nuestros municipios; pero en estos momentos las instalaciones de alumbrado exterior están experimentando avances tecnológicos y legislativos que marcarán un punto de inflexión en el tendencial de su consumo. Así, la promulgación del Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior (RD 1890/2008), junto con la irrupción de la tecnología LED y la admisión de la contratación de empresas de servicios energéticos por las administraciones públicas, son hitos surgidos en estos últimos años que cambiarán previsiblemente las instalaciones que hoy conocemos en el alumbrado de nuestros municipios y carreteras.

Por tanto, se desarrollará la infraestructura de alumbrado público en tecnología LED, a excepción de la iluminación del túnel proyectado que consistirá en proyectores.

La red prevista define el servicio de alumbrado público, en el interior del ámbito disponiendo, este servicio, en todos los viales públicos, así como en las zonas verdes, siendo la red subterránea.

Los niveles de iluminación mínimos serán los siguientes:

- Viales de primer orden - 20-25 lux. Coef. Uniformidad: 0,4 (incluido el túnel)
- Viales de segundo orden - 15-25 lux. Coef. Uniformidad: 0,3
- Accesos y sendas peatonales - 10-15 lux. Coef. Uniformidad: 0,2
- Aparcamientos en superficie - 15-20 lux. Coef. Uniformidad: 0,3
- Parques y jardines - 7-15 lux. Coef. Uniformidad: 0,2

Se prevé la instalación de luminarias de 80 led's y 12 m. de altura, anticontaminación lumínica, apoyados en los viales en los que se plantea la iluminación colocada de forma bilateral, que corresponden con los viarios principales del sector.

En los viarios secundarios las luminarias serán de 16 led's con altura de 10 m, y se colocarán de forma unilateral.

En las zonas verdes y en los viarios peatonales se instalarán columnas de 4 metros de altura y 16 led's, con tipo anticontaminación lumínica. En todas las luminarias el difusor será de policarbonato, evitando el uso de vidrio en ellas.

En todo caso el Proyecto de Urbanización definitivo justificará el cálculo de los niveles de iluminación demandados, así como el dimensionamiento de los circuitos de alumbrado público para una caída de tensión de hasta el 3%.

Se justificará, además, el cumplimiento del Real Decreto 1890/2008, Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

La instalación de los centros de mando de alumbrado público se situará en las inmediaciones de los centros de transformación, sin interrumpir el paso en las zonas de tránsito peatonal.

El diseño propuesto aparece en el *plano P.O.9.- Esquemas de Infraestructuras. Alumbrado público.*

4.2.6. Red de gas natural

Se ha solicitado Informe de Viabilidad de Suministro a la Compañía Suministradora de la Zona, MADRILEÑA RED DE GAS S.A., que se adjunta en el Anexo II del presente Plan Parcial.

En virtud de este informe será necesaria la construcción, como infraestructura básica imprescindible para dotar de suministro al Sector, de una canalización de 8 tubos de PE y DN 110 mm a lo largo de la Calle A en la zona Sur del Sector y de una canalización de la construcción 6 tubos de PE y DN 110 mm a lo largo de la Calle A en la zona Norte del Sector. Como norma general este servicio se desarrollará por calzadas o aparcamientos.

La red propuesta completa la existente con tuberías PE 110, PE 90 y PE 63 que se distribuyen por toda la red de calles secundarias, abasteciendo a la totalidad del Ámbito.

El diseño propuesto aparece en el *plano P.O.10.- Esquemas de Infraestructuras. Red de gas.*

En todo caso la Compañía Gas Natural deberá dar la correspondiente Conformidad Técnica al Proyecto de Red de Gas definitivo, incluido en el Proyecto de Urbanización.

4.2.7. Red de telecomunicaciones

Se ha solicitado Informe de Viabilidad de Suministro a una de las compañías suministradoras de la zona, que se incorpora en el Anexo II del presente Plan Parcial.

En virtud de este informe será necesaria la construcción, como infraestructura básica imprescindible para dotar de suministro al Sector, de una canalización de 8 tubos de PE y DN 110 mm a lo largo del Calle A en la Zona Sur y de una canalización de la construcción 6 tubos de PE y DN 110 mm a lo largo del Calle A en la Zona Norte del Sector.

Se completa la red de canalizaciones telefónicas, conectada con la red anteriormente mencionada, ramificándose por las calles secundarias del Ámbito con los conductos suficientes para garantizar su dotación completa.

Desde estos elementos se derivan lateralmente diversos prismas para dar acometida a las diversas parcelas resultantes, que conectarán a la arqueta previa de acometida de telecomunicaciones que cada parcela deberá disponer para sus acometidas comunes de telefonía y telecomunicaciones.

El diseño propuesto aparece en el *plano P.O.11.- Esquemas de Infraestructuras. Red de telefonía y telecomunicaciones.*

En todo caso la compañía suministradora deberá dar la conformidad técnica a la infraestructura prevista en el Proyecto definitivo de Urbanización y se deberá firmar el correspondiente Convenio entre dicha compañía y el promotor. Se preverá canalización para fibra óptica, además de la telefonía, en los términos que la compañía disponga a tal efecto.

Todas las conducciones irán enterradas según Normativa de la compañía suministradora. La red discurrirá enterrada bajo aceras o aparcamientos.

4.2.8. Jardinería, mobiliario urbano y juegos

4.2.8.1. Jardinería

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán adaptadas al clima y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Deberán limitarse las superficies destinadas a cubrir superficies mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energía. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La red de zonas verdes y espacios libres propuestos incluye 6 tipos de áreas o elementos desde el punto de vista paisajístico, sirviendo como espacios de relación y uso social e integrándolos coherentemente con el resto de la Red Pública de Espacios Libres Municipales, dando conectividad y continuidad y moderando y corrigiendo los factores del clima:

1. Alineación arbórea en viario rodado: Hileras de árboles marcando alineaciones viarias.
2. Glorieta y o medianas: Jardinería ornamental con árboles singulares, conjuntos de arbustos, plantas aromáticas, vivaces y, eventualmente, elementos decorativos. Alto grado de ajardinamiento.
3. Bandas de acompañamiento viario: Jardinería consistente en vegetación protectora de taludes a base de plantas autóctonas o adaptadas al lugar. Grado medio/bajo de ajardinamiento.
4. Ajardinamiento del Parque Central. Zonas verdes ajardinadas, de juego y estancia: Jardinería urbana, que mezcla áreas de plantación intensiva con zonas de juegos, pequeñas áreas estanciales y paseos arbolados. Alto grado de ajardinamiento.

5. Limpieza y saneamiento de vegetación existente. Estabilización de la vegetación autóctona, saneamiento de la misma, conservación de los Hábitats existentes en el entorno del arroyo. Jardinería forestal con plantación autóctona tanto arbórea como arbustiva que formen un ecosistema propio con especies compatibles entre sí.
6. Conservación y potenciación de la naturaleza presente. Estado natural del medio, limpieza del mismo, mantenimiento y conservación de monte.

4.2.8.2. Mobiliario urbano y juegos

Dentro de los conceptos de mobiliario urbano y juegos se han incluido los siguientes elementos:

1. Mobiliario urbano:
 - Bancos: localizados próximos a los árboles en las zonas estanciales del parque y de las calles peatonales.
 - Papeleras: distribuidas homogéneamente en el ámbito.
 - Fuentes: dispuestas en las zonas de niños y áreas de zona verde.
 - Bolardos: situados en todos los pasos de cebra, con objeto de impedir la invasión de las áreas peatonales por los vehículos, con una separación de 1,5 m.
 - Mesas: situadas en la zona verde en grupos localizados.
 - Carteles: en todas las zonas verdes donde se esté utilizando agua regenerada no potable para riego, se instalarán carteles que lo indiquen.
2. Juegos infantiles: Los juegos infantiles deberán estar homologados con el sello TUV y cumplir la EN 1176.
3. Juegos de mayores.
4. Parques de perros. Situados preferentemente en las áreas de acompañamiento de viario.

4.2.9. Recogida de residuos.

La recogida de residuos que se plantea como recogida neumática de basuras. La zona Norte se conectará con la red existente en Fuentelucha.

En la zona Sur se implementará un sistema nuevo de recolecta neumática de residuos y será necesaria la construcción de una nueva central de recogida.

La propuesta contemplada se ha consensado con ENVAC, la empresa concesionaria responsable de la recogida neumática de residuos en el municipio, que han proporcionado las características que tiene que cumplir la red diseñada.

Se deberá incorporar en el Proyecto de Urbanización un capítulo específico donde se refleje la canalización necesaria a construir, así como las características de la Nueva Central de recogida a ubicar.

El sistema implantado recogerá la totalidad de los residuos producidos en la zona de actuación y transportarlos de forma completamente automatizada, mediante una red de tuberías hasta las centrales de recogida, la nueva a construir y la existente en Fuentelucha.

El trazado de la red general debe estar concebido de manera que sea la más recta posible para reducir costos de instalación, consumo de energía y erosión. Normalmente, para la ejecución de las redes de tuberías horizontal, será necesario la realización de labores de zanqueo, construcción de pozos de alojamiento de los registros de la red, construcción de arquetas de entrada de aire, para dar servicio a los buzones instalados y la construcción de arquetas de seccionamiento.

El sistema permite la recogida selectiva de los diferentes tipos de residuos (fracciones) producida y por tanto, recoge y transporta separadamente y sin que en ningún momento se mezclen dichas fracciones.

El sistema recogerá dos fracciones de residuos, las denominadas “Resto” y “Envases”. Estas fracciones incluyen los residuos asimilables a domiciliarios de origen orgánico, plástico, metal etc. Específicamente no se incluye dentro de la recogida el cartonaje, dado que estas materias tienen un circuito de recolección diferenciado y por lo tanto no entrará dentro del sistema neumático. El vidrio por su parte, se propone que sea excluido del sistema neumático y se disponga un sistema alternativo de recolección dado su alta capacidad de abrasión.

Por tanto, habrá que disponer Islas Ecológicas para la recogida del resto de residuos de acuerdo a la Ordenanza Municipal del Ayuntamiento de Alcobendas de Recogida de Residuos Urbanos. El predimensionado de estas Islas Ecológicas, conforme a la ordenanza referida, se determina en el siguiente cuadro:

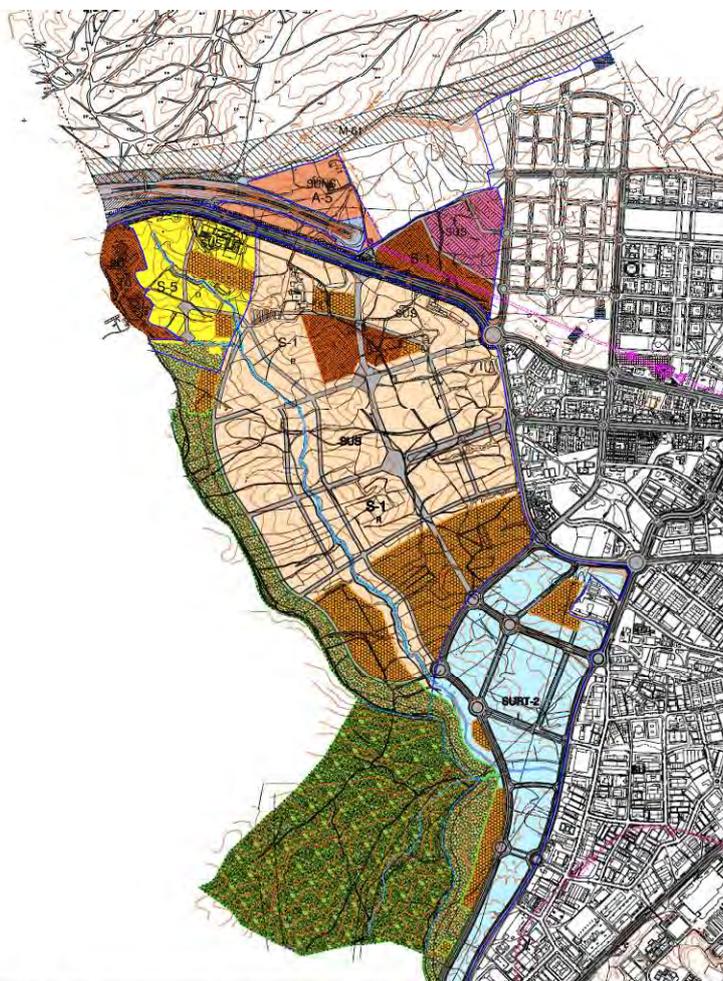
RESIDUO	%	PESO DIARIO ESPECÍFICO DE CADA RESIDUO	Densidad de los Residuos (Kg/m ³)	Volumen total de Residuos generados (m ³)	Volumen del Contenedor (m ³)	nº de contenedores	TIPO DE RECOGIDA
Materia Orgánica más rechazo	46,00%	21 538,39 Kg	90,00 Kg	239,32 m ³	4,00 m ³	60	Recogida neumática
Bolsa Amarilla	13,00%	6 086,94 Kg	30,00 Kg	202,90 m ³	4,00 m ³	101	Recogida neumática
Papel y cartón	21,00%	9 832,74 Kg			4,00 m ³	101	Contenedor
Vidrio	6,00%	2 809,36 Kg			4,00 m ³	101	Contenedor
Metales	4,00%	1 872,90 Kg				30	Contenedor
Otros	10,00%	4 682,26 Kg				30	Contenedor

Nº de Islas Ecológicas	101
------------------------	-----

Conforme a lo dispuesto en el art. 1.1.5.1 de la referida ordenanza municipal, su ubicación se deberá definir en el Proyecto de Urbanización del Sector.

5. Estudio de alternativas

A los efectos del estudio de alternativas, se justifica como Alternativa 1 la planteada por el propio Plan General de Alcobendas, dado el carácter orientativo de la ubicación de las Redes Públicas y la estructura viaria propuesta de conexión con la ciudad.



DELIMITACIÓN	USOS CARACTERÍSTICOS	REDES PÚBLICAS	APLICACIONES / RESERVAS	ESQUEMA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	EXCELLENTE TÉRMINO ATENUAMIENTO DE ALCOBENDAS
<ul style="list-style-type: none"> SUS: SUELO URBANIZABLE SAN: SUELO AGRÍCOLO SAN: SUELO AGROPECUARIO SAN: SUELO AGROPECUARIO DESTINADO SAN: SUELO AGROPECUARIO DESTINADO SAN: SUELO AGROPECUARIO DESTINADO 	<ul style="list-style-type: none"> R: RESIDENCIAL I: INDUSTRIAL T: TERCIARIO 	<ul style="list-style-type: none"> Redes de abastecimiento de agua potable Redes de saneamiento Redes de energía eléctrica Redes de telecomunicaciones Redes de transporte público 	<ul style="list-style-type: none"> SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 	<ul style="list-style-type: none"> ESQUEMA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL 	<ul style="list-style-type: none"> EXCELLENTE TÉRMINO ATENUAMIENTO DE ALCOBENDAS APLICACIÓN DEFINITIVA OPCIÓN DEFINITIVA OPCIÓN DEFINITIVA OPCIÓN DEFINITIVA

Figura. Plano 2 Estructura General y Orgánica. Clasificación del Suelo. Regulación de Usos Globales en el Suelo Urbanizable, vigente del Plan General de Alcobendas

Como se justificará más adelante, en términos generales, la alternativa adoptada por el presente Plan Parcial sigue las determinaciones planteadas por el Plan General de Alcobendas, aportando novedades con respecto al mismo, que, tal como se justifica a continuación, mejoran la establecida por el documento de planeamiento general en términos de sostenibilidad y movilidad de forma considerable.

5.1.1. Movilidad.

El Plan General plantea dos partes claramente diferenciadas en el Sector, en términos de movilidad y trazado de viarios:

- La primera, la situada al Norte de la carretera M-616, conecta con los viarios existentes en el suelo urbano consolidado colindante de la urbanización de Fuentelucha, con un viario de remate que discurre por el límite del término municipal. El trazado de los nuevos viarios se plantean en sentido ascendente, hasta el viario de borde mencionado, que desemboca en la propia carretera M-616.
- La segunda, situada al sur de la M-616, que se plantea en términos similares a la anterior, dando continuidad a los viarios consolidados del Espino del Cubillo y a los del polígono industrial de Valdelacasa situado al sureste. Se planea de esta forma un viario de carácter estructurante que continúa la actual c/ siete picos situada en el polígono de Valdelacasa, que discurre en sentido ascendente hasta la M-616.

Cruza el mismo otro viario principal ortogonal al anterior, que da continuidad al actual Paseo de la Chopera, aunque cambia de dirección en su trazado, discurriendo en sentido Noreste-Suroeste.

Desde ellos, se plantea una retícula regular, conformada por viarios secundarios que articulan el Sector, completándose la misma con un viario de ronda que cierra la ordenación del sector y actúa como remate de la ciudad situada al sur de la M-616.

La ordenación propuesta por el presente Plan Parcial, comparte, en su gran mayoría, las determinaciones anteriormente mencionadas, con algunos cambios derivados todos ellos, de las mejoras que se plantean a continuación:

- Se considera imprescindible, en términos de movilidad, no sólo del Sector, sino de la ciudad de Alcobendas en general, la ejecución de un paso elevado que conecte la zona Norte y Sur del Sector, sobre la carretera M-616. Esta situación justifica sobradamente las mejoras en el trazado de los viarios de la zona Norte de la misma, con un eje vertebrador que da continuidad a la C/ Fantasía y viarios secundarios, en forma de retícula, que completan la ordenación en esa zona de la ciudad.

Dicho eje vertebrador, una vez salta la carretera M-616 continúa por el Sector en sentido Noroeste-Sureste hasta la conexión con el polígono industrial de Valdelacasa, en los mismos términos funcionales que los planteados por el Plan General, consiguiendo, además, la conexión Norte-Sur de Alcobendas y el remate de la ciudad en la zona Oeste de la misma, en lo que a viarios estructurantes se refiere.

- Otra de las grandes aportaciones del Plan Parcial, en términos de movilidad, es el soterramiento del tramo de la actual M-616 bajo la glorieta del Noreste, donde enlaza la carretera M-616, la Av. de Valdelaparra, la C/ del Marqués de Valdavia y la Av. de la Ilusión (Fuentelucha). El soterramiento bajo esta glorieta permitirá el tráfico rápido, pero sin las molestias propias del mismo en superficie, y se logrará la descongestión de la glorieta en términos de tráfico rodado.

5.1.2. Zonas verdes.

El Plan General plantea la ubicación de la Red General de espacios libres en el entorno del Monte Valdelatas, situado en el término municipal de Madrid.

La ordenación propuesta por el Plan Parcial, plantea el desarrollo de un colchón de protección de Redes Generales (tal y como se indica en la ficha del Sector), pero añade una duplicidad de dichos espacios verdes, completando el anteriormente descrito, con la creación de un gran parque lineal que se desarrolla en el entorno del Arroyo de Valdelacasa, que servirá de protección de este arroyo y como gran zona de esparcimiento del Sector y del municipio.

De la misma manera que sucede con el viario, se plantea una retícula de espacios libres que complementan las zonas verdes de forma pseudo-ortogonal a las anteriores, haciendo llegar la naturaleza al suelo urbano y potenciando ampliamente la comunicación con la misma desde el territorio más consolidado en términos de urbanización, mediante los espacios que hemos denominado “áreas de acompañamiento viario”, que conectan, mediante espacios de esparcimiento y peatonales o de tráfico no motorizado, la ciudad consolidada con las zonas naturales.

5.1.3. Equipamientos.

El Plan General ubica los equipamientos principalmente en tres polos, uno en la zona colindante con el polígono industrial de Valdelacasa, en el entorno del eje viario estructurante planteado; otro, interno al Sector, en el polo opuesto de dicho eje viario, y el último, en la zona Norte, en colindancia con la carretera M-616.

El Plan Parcial, opta por una diversificación de ubicaciones de los mismos, contemplando la ciudad con una visión más amplia que la del propio ámbito que ordena. Entiende, por tanto, los equipamientos como piezas estructurales de la propia ciudad, y plantea diversificar sus ubicaciones, a fin de que los espacios públicos colaboren con el atado de las zonas colindantes al ámbito, integrando la vida futura de las mismas con el espacio destinado a usos residenciales propuestos.

De esta forma, mantiene la ubicación de los equipamientos en la zona Sur, en colindancia con el polígono industrial de Valdelacasa, y la ubicación de equipamientos en el eje de viario estructurante, pero no polarizando los mismo en sólo dos puntos, sino situándolos a lo largo del mismo, de forma que uno de ellos pueda tener carácter más local de la zona eminentemente residencial y el otro, ate a la misma con los espacios destinados a zonas terciario comerciales, planteando la ciudad como un todo, donde conviven los distintos usos, y huyendo de la ciudad “partida” por la especificidad de usos. Respondiendo a la misma filosofía, el Plan Parcial ubica los otros equipamientos en colindancia con la zona universitaria existente, como piezas de unión de los distintos usos urbanos.

5.1.4. Conclusiones.

Las características anteriormente mencionadas, suponen, sin duda, una mejora de las condiciones urbanas a conseguir con la ejecución del Sector, tal y como se ha planteado anteriormente, frente a la alternativa planteada por el Plan General de Alcobendas.

6. Justificación del cumplimiento de determinaciones estructurantes

6.1. Cumplimiento de las determinaciones de la LSCM

6.1.1. Cumplimiento de los estándares mínimos de Redes Públicas

En el cuadro resumen del presente punto se puede observar el cálculo de la superficie mínima de reserva de Redes Públicas en función de la edificabilidad total del ámbito conforme a la actual redacción de la LSCM.

En la columna de estándares de la LSCM viene reflejado el resultado del cálculo teórico de los estándares vigentes, y en la columna Plan Parcial se ha insertado la superficie reservada en el presente documento.

En definitiva, como se puede observar, la Ordenación Pormenorizada establecida por el presente documento cumple en todos los casos los estándares mínimos de redes establecidos por la LSCM y, por tanto, las determinaciones de obligado cumplimiento planteadas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcobendas, tal como se ha mencionado anteriormente.

Redes Públicas		Estándar Ley 9/2001			Plan Parcial		
		m ² /100 m ² c	Reserva mínima (m ²)		Denominación PP	Reserva (m ² s)	
Redes Supramunicipales	Viviendas de Integración	0	0	0	-	0	0
	Otros	0	0	0	-	0	0
Redes Generales	Zonas verdes	20	214.716	214.716	Zona Verde (Area transición Monte)*	200.077*	979.580
					Zona Verde (Parque central)	212.271	
					Zona Verde (Jardines)	5.968	
					Equipamientos Generales	147.485	
	Equipamientos/Servicios				Servicios Urbanos	177.853	
	Infraestructuras			214.716	Infraestructuras (RV principal)	235.926	
Redes Locales	Espacio libre arbolado	15	161.037	322.074	Espacios Libres (privados)	161.462**	248.698***
					Equipamientos Locales	74.194	
	Otros	15	161.037		Servicios Urbanos	22.412	
					Infraestructuras (RV secundaria)	152.092	
						1.228.278***	

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPP, colectiva VPPL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.6.e) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

Como se comprueba en el cuadro, las superficies de cesión de Redes Públicas del presente Plan Parcial respetan las mínimas establecidas en la LSCM y el Plan General de Alcobendas, que remite a lo determinado en ésta.

La superficie de total de Redes Estructurantes del Plan Parcial (Redes Generales) con un total de 979.580 m²s, es superior a la reserva establecida en la ficha del Plan General para las Redes Estructurantes, con una suma total de 968.003 m²s.

Dado que el Área de transición del Monte Valdelatas está afectado por varias líneas de alta tensión que no pueden ser soterradas, esta superficie no computa a los efectos del estándar de Redes Generales de Zonas Verdes.

En base al art. 36.6.e) de la LSCM, al objeto de dar cumplimiento al estándar de Redes Locales de Espacios Libres de la citada LSCM, el Plan Parcial establece la obligación de reservar un 18,75% de los espacios libres de las parcelas con ordenanza de aplicación RU y RC,

6.1.1.1. Análisis de los efectos de la supresión de las Redes Públicas Supramunicipales en el Sector

Tal y como se ha indicado anteriormente, en el propio Plan General de Alcobendas, en concreto en el artículo 11.4. *Intensidad de uso lucrativo*, del *Capítulo 11º. Suelo Urbanizable Sectorizado*, de su Normativa Urbanística, se establecía que las redes se cuantificaban y graficaban en el Plan General de acuerdo con la legislación vigente en aquel momento y que, **en caso de modificación de la legislación, las determinaciones establecidas en el propio Plan perderían su carácter normativo y se ajustarían a la nueva legislación.**

Con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Alcobendas, se han producido las aprobaciones de varias leyes que modifican la LSCM en lo que afecta a los estándares de Redes Públicas:

- La Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, mediante la cual, entre otras modificaciones, en su art. 12.8 se suprimió la cuantificación mínima de redes de carácter supramunicipal.
- La Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, mediante la cual, entre otras modificaciones, en su art. 17.2 se modificaron los apartados 5 y 6 del artículo 36 de la LSCM, reduciendo los estándares de Redes Públicas a:
 - o 20 m² de suelo por cada 100 m² de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, para el sistema de Redes Generales, sin establecer un destino concreto.
 - o 30 m² de suelo por cada 100 m² de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, para el sistema de Redes Locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios, de los que al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Tras lo determinado por el Plan General de Alcobendas y las modificaciones antes enumeradas de la LSCM, las reservas indicadas en la ficha del Plan General para las **Redes Públicas Estructurantes** (Supramunicipales + Generales) en el Sector son de 968.003 m²s. El Plan Parcial, como puede observarse en la siguiente tabla, reserva un total para estas Redes Estructurantes de 979.580 m²s, lo que supone una reserva de suelo de 11.577 m²s más que las indicadas en la propia ficha del Plan General y de 764.864 m²s más que las legalmente establecidas:

Redes Públicas Estructurantes		Estándar Ley 9/2001		Ficha del Plan General de Alcobendas		Reserva del Plan Parcial			
		Reserva mínima (m ² s)		Reserva (m ² s)		Denominación PP	Reserva (m ² s)		
Redes Supramunicipales	Viviendas de Integración Equipamientos/Servicios	0	0	72.206	142.906	-	0	0	0
Redes Generales	Zonas verdes	214.716		215.112	215.112	Zona Verde (Area transición Monte)	200.077	418.316	
	Equipamientos/Servicios			Zona Verde (Parque central)		212.271			
				Zona Verde (Jardines)		5.968			
				Equipamientos Generales		147.485			
Infraestructuras	214.716	215.112	752.891	Servicios Urbanos	177.853	325.338			
TOTAL		214.716		968.003		Infraestructuras (RV principal)	235.926	979.580	

Por consiguiente, el Plan Parcial respeta la cuantía mínima de Redes Públicas Estructurantes señalada en la ficha del Plan General para el Sector. Lo único que se produce es un cambio en la titularidad de las Redes Públicas Estructurantes, pasando todas ellas a formar parte del suelo público municipal, en base a lo indicado en el artículo 36.3.b) de la LSCM que señala que **el desarrollo detallado de las Redes Públicas Estructurantes se concretará a través de determinaciones pormenorizadas** y, por tanto, competencia del Plan Parcial, por lo que **la supresión de las Redes Supramunicipales en el Sector no produce afecto alguno** en dicho ámbito ni en el conjunto del municipio de Alcobendas.

Por tanto, puede afirmarse que **el presente Plan Parcial no reduce el estándar de Redes Públicas Estructurantes señalado en la ficha del Plan General para el Sector**, al contrario, reserva 11.577 m²s más que la reserva mínima indicada en la ficha y 764.864 m²s más que la legalmente establecida.

6.1.2. Cumplimiento de la reserva para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

De acuerdo a lo establecido en el artículo 38.2 de la LSCM, en el Suelo Urbanizable Sectorizado se debe reservar un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Dado que el Plan Parcial reserva una edificabilidad para usos residenciales de 1.018.025 m²c, distribuida tal y como se especifica en la siguiente tabla, se deberían reservar 305.408 m²c destinados a viviendas sujetas a protección pública.

USOS RESIDENCIALES				Edificabilidad				Viviendas		
Norma Zonal	Grado	Régimen	Alturas	Máxima		%	Nº	%	Edif / viv	
Residencial Comunitaria	-	-	III	9.209 m ² c		0,90%				
Residencial Unifamiliar	-	Libre	II+bc	154.728 m ² c		15,20%	860 viv.	10,0%	179,9 m ² c/viv	
Residencial Colectiva	RCP	VPP	V	187.678 m ² c	269.898 m ² c	377.960 m ² c	37,13%	2.902 viv.	33,75%	93,0 m ² c/viv
			III+AT	82.220 m ² c						
	RCPPL	VPPL	V	72.018 m ² c	108.062 m ² c			968 viv.	11,25%	111,6 m ² c/viv
			III+AT	36.044 m ² c						
	RC	Libre	V	33.398 m ² c	476.128 m ² c	46,77%	3.870 viv.	45,0%	123,0 m ² c/viv	
			III+AT	442.730 m ² c						
SUBTOTAL RESIDENCIAL				1.018.025 m²c		100,00%	8.600 viv.	100,0%	117,3 m²c/viv	
TOTAL SECTOR				1.073.580 m²c					8.600 viv.	

El Plan Parcial reserva 377.960 m²c destinados a viviendas sujetas a algún régimen de vivienda pública, que suponen, sobre los 1.018.025 m²c de usos residenciales del Plan Parcial, un 37,13% de la edificabilidad residencial del Sector, con lo que se da cumplimiento a la exigencia legal.

Dado que se permiten usos no residenciales en Planta Baja en algunas parcelas de vivienda protegida del uso Residencial Colectivo, la ordenanza de aplicación limita éstos a un 15% de la edificabilidad de la parcelas, por lo que, como máximo, éstos supondrán 56.694 m²c por lo que aún restarían 321.266 m²c destinados a viviendas sujetas a algún régimen de vivienda pública, lo que supone un 31,56% de la edificabilidad residencial del Sector, con lo que se seguiría dando cumplimiento a la exigencia legal.

Como se comprueba en el cuadro anterior, se reservan 3.870 viviendas, el 45% del total, para viviendas sujetas a algún régimen de vivienda pública. De éstas, se reservan 968 viviendas de protección pública en régimen de Precio Limitado, lo que supone el 25% del total de viviendas de protección pública. Con estas reservas se da cumplimiento a los porcentajes mínimos establecidos por el Plan General en la ficha del sector.

No obstante, habrá que tener en cuenta lo establecido en la ficha del Sector en el Plan General de Alcobendas, donde se indica: “Si el Ayuntamiento con antelación a la aprobación de los instrumentos de gestión del planeamiento de desarrollo del sector, promueve la edificación de viviendas de protección pública en solares de su propiedad calificados de uso residencial libre en cualquier zona de suelo urbano, anticipando la obligación de destinar el suelo municipal a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección, podrá reducirse en el sector el porcentaje de viviendas de protección pública adjudicadas al Ayuntamiento en proporción al número de viviendas protegidas promovidas en dichos solares como anticipo de dicha obligación, sin que sea necesario tramitar la modificación del planeamiento de dicho sector, siempre que así se haga constar en la normativa urbanística del referido planeamiento.”

6.2. Cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Alcobendas

6.2.1. Edificabilidad, aprovechamiento y coeficientes de ponderación

El coeficiente de edificabilidad bruta del Sector, establecido por el Plan General, es de 0,50 m²c/m². Por tanto, **la edificabilidad máxima se fija en: 2.147.160 m²s x 0,50 m²c/m²s = 1.073.580 m²c.**

El Plan General establece un Aprovechamiento Unitario de Reparto de 0,45600 m²cuc/m²c, en la tipología edificatoria característica residencial libre. Por tanto, **el aprovechamiento máximo del Sector se fija en: 2.147.160 m²s x 0,45600 m²cuc/m²s = 979.105 m²cuc.**

En función de los usos pormenorizados previstos en el ámbito, se aplicarán los coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados que establece el Plan General, que se definen en el punto 6.4.3. *Establecimiento de los coeficientes de ponderación*, de la Memoria del Plan General, en aquellos que sean asimilables a los propuestos por el Plan General, y que son:

- Residencial libre colectiva (RC) 1,000000
- Residencial libre unifamiliar (RU)..... 1,000000
- Residencial protegido (RCP) 0,706960
- Terciario (TC) 0,960000
- Dotacional privado (EQp)..... 0,960000

Para el caso del uso pormenorizado Residencial Comunitario, dado que no existe un coeficiente específico en el Plan General, y puesto que el uso del complejo de edificaciones es el de Seminario Religioso, se establece el siguiente coeficiente de ponderación:

- Residencial Comunitario (RCM) 0,935389

Para el caso del uso pormenorizado Residencial Colectiva Protegida PPL, dado que no existe un coeficiente específico en el Plan General, y puesto que su valor está establecido un 25% superior al precio de la vivienda de protección básica, se establece el siguiente coeficiente de ponderación:

- Residencial protegido (RCPPL)..... 0,706960 x 1,25 = 0,883700

No obstante, la Asamblea de Cooperación con el Ayuntamiento o, en su caso, la Entidad Urbanística que se constituya, podrá modificar estos coeficientes con el voto favorable de 2/3 de la propiedad, a fin de ajustar estos coeficientes a la situación de mercado que corresponda en el momento de la ejecución.

En la siguiente tabla se establecen las edificabilidades y aprovechamientos de los distintos usos, estos últimos como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación antes definidos:

USOS LUCRATIVOS					Edificabilidad			Aprovechamiento		
Norma Zonal	Grado	Régimen	Alturas	% Ocupación media	Coeficiente	Máxima	%	Coeficiente Homog.	Máximo	
Terciario (TC)	TC-1	-	II	50,00%	0,50 m ² /m ² s	3.544 m ² c	26.378 m ² c	2,46%	0,960000	3.402 m ² cuc
	TC-2	-	III+AT	50,00%	1,75 m ² /m ² s	22.834 m ² c				
Equipamiento Privado (EQp)	EQp-1	-	III+AT	22,86%	0,80 m ² /m ² s	2.447 m ² c	29.177 m ² c	0,03%	0,960000	2.349 m ² cuc
	EQp-2	-	II+bc	9,87%	0,2467 m ² /m ² s	350 m ² c				
	EQp-3	-	III+AT	50,00%	1,75 m ² /m ² s	26.380 m ² c				
Residencial Comunitaria (RCM)	-	-	III	17,84%	0,5353 m ² /m ² s	9.209 m ² c	0,86%	0,935389	8.614 m ² cuc	
Residencial Unifamiliar (RU)	-	Libre	II+bc	24,20%	0,605 m ² /m ² s	154.728 m ² c	14,41%	1,000000	154.728 m ² cuc	
Residencial Colectiva (RC)	RCP	VPP	V	46,00%	2,30 m ² /m ² s	187.678 m ² c	269.898 m ² c	17,48%	0,706960	132.680 m ² cuc
		III+AT	46,00%	1,61 m ² /m ² s	82.220 m ² c					
	RCPPL	VPPL	V	33,20%	1,66 m ² /m ² s	72.018 m ² c	108.062 m ² c	10,07%	0,883700	63.643 m ² cuc
		III+AT	33,43%	1,17 m ² /m ² s	36.044 m ² c					
		RC	V	33,20%	1,66 m ² /m ² s	33.398 m ² c				
	Libre	III+AT	33,43%	1,17 m ² /m ² s	442.730 m ² c	476.128 m ² c	3,11%	1,000000	33.398 m ² cuc	
Serv. Infraestructuras (SUI)	-	-	-	-	-	-	41,24%	1,000000	442.730 m ² cuc	
SUBTOTAL LUCRATIVO					0,5000 m²/m²s	1.073.580 m²c	100,00%	0,4560 m²cuc/m²s	979.105 m²cuc	
TOTAL SECTOR					1.073.580 m²c			979.105 m²cuc		

Como se comprueba en la tabla, el Plan Parcial ajusta su edificabilidad y aprovechamiento máximos a los determinados por el Plan General de Alcobendas para el Sector.

6.2.2. Número máximo de viviendas

En cuanto al número de viviendas, el Plan General de Alcobendas no establece un número máximo de viviendas para el ámbito, aunque a lo largo de varios documentos del Plan General se establece el número orientativo de 8.600 viviendas.

El presente Plan Parcial, en base a ese número orientativo del Plan General para el Sector "Los Carriles", establece un máximo de 8.600 viviendas, que da como resultado una densidad máxima de, aproximadamente, 40 viviendas / Ha, distribuidas entre las distintas tipologías, de acuerdo al siguiente cuadro:

USOS LUCRATIVOS					Viviendas	
Norma Zonal	Grado	Régimen	Alturas	% Ocupación media	Nº	%
Terciario (TC)	TC-1	-	II	50,00%	-	-
	TC-2	-	III+AT	50,00%	-	-
Equipamiento Privado (EQp)	EQp-1	-	III+AT	22,86%	-	-
	EQp-2	-	II+bc	9,87%	-	-
	EQp-3	-	III+AT	50,00%	-	-
Residencial Comunitaria (RCM)	-	-	III	17,84%	-	-
Residencial Unifamiliar (RU)	-	Libre	II+bc	24,20%	860 viv.	10,0%
Residencial Colectiva (RC)	RCP	VPP	V	46,00%	2.902 viv.	33,75%
		III+AT	46,00%	45,0%		
	RCPPL	VPPL	V		33,20%	968 viv.
		III+AT	33,43%			
		RC	V	33,20%		
	Libre	III+AT	33,43%	3.870 viv.	45,0%	
Serv. Infraestructuras (SUI)	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL LUCRATIVO					8.600 viv.	100,0%
TOTAL SECTOR					8.600 viv.	

En el *Documento III. Normativa*, y en el plano *P.O. 1. Zonificación* del presente Plan Parcial, se realiza una distribución de este número máximo de viviendas en cada una de las manzanas de las distintas zonas de ordenación del Sector.

El Proyecto de Reparcelación distribuirá finalmente las edificabilidades, aprovechamientos y viviendas en cada una de las parcelas de cada tipología, conforme a la parcelación que definitivamente se apruebe.

6.2.3. Otras determinaciones del Plan General para el Sector

6.2.3.1. Cumplimiento de las observaciones de la ficha urbanística del Sector

En la ficha urbanística del Sector incluida en el Plan General, se establecen una serie de observaciones a tener en cuenta en el desarrollo del Plan Parcial del Sector. A continuación, se enumeran cada una de ellas y se indica la justificación de su cumplimiento o ajuste por el presente Plan Parcial:

1. *La superficie susceptible de aprovechamiento del Sector es de 2.151.118 m², al excluir la superficie del Arroyo Valdelacasa.*

Como ya se ha justificado, de acuerdo al levantamiento topográfico del Sector y el Estudio Hidrológico del arroyo de Valdelacasa, la superficie generadora de aprovechamiento del Sector es de 2.147.160 m²s, inferior en un 0,2% de la de la ficha del Plan General, por lo que se encuentra dentro del límite del 5% permitido por las Normas Urbanísticas del Plan General, en el art. 11.2. *Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.*

2. *Se destinará a viviendas protegidas un 45% del número total de viviendas, del que el 11% serán viviendas de precio limitado, y el 34% de otros regímenes. La edificabilidad de este uso será del 27,3% de la edificabilidad total. Se destinará a viviendas libres un 55% del número de viviendas, del que el 10% serán viviendas de tipología unifamiliar y el 45% viviendas de tipología colectiva. La edificabilidad de este uso será el 52,7% de la edificabilidad total.*

El presente Plan Parcial se ajusta a esta distribución, de manera que el porcentaje del Plan Parcial destinado para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública es del 45%, manteniendo la distribución de estas viviendas en un 25% destinadas a VPPL y un 75% destinadas a otras VPP.

Además, el Plan Parcial reserva el mínimo legal del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas.

Por otro lado, el Plan Parcial también respeta la distribución del 10% para la tipología de vivienda unifamiliar.

3. *Se destinará a uso terciario una edificabilidad máxima del 20% de la edificabilidad total.*

El Plan Parcial reserva una edificabilidad máxima de 26.378 m²c para la zona Terciaria (ordenanza Terciario), lo que supone el 2,46% de la edificabilidad total, por lo que no se supera el máximo del 20%.

4. *La superficie dedicada a red general de espacios libres se localiza al oeste del término municipal colindante con el monte Valdelatas.*

Como ya se ha justificado anteriormente, se reserva una gran superficie para uso de Área de Transición del Monte Valdelatas (Red General), que da cumplimiento a esta observación.

5. *Se contemplará en la ordenación del sector la posibilidad del mantenimiento de las edificaciones existentes con uso residencia comunitaria, de la Orden de las Madres Capuchinas.*

La ordenación propuesta por el presente Plan Parcial mantiene las edificaciones existentes del Seminario Redemptoris Mater – Nuestra Señora de la Almudena, calificado como Residencial Comunitario.

6. *Si el Ayuntamiento con antelación a la aprobación de los instrumentos de gestión del planeamiento de desarrollo del sector, promueve la edificación de viviendas de protección pública en solares de su propiedad calificados de uso residencial libre en cualquier zona de suelo urbano, anticipando la obligación de destinar el suelo municipal a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección, podrá reducirse en el sector el porcentaje de viviendas de protección pública adjudicadas al Ayuntamiento en proporción al número de viviendas protegidas promovidas*

en dichos solares como anticipo de dicha obligación, sin que sea necesario tramitar la modificación del planeamiento de dicho sector, siempre que así se haga constar en la normativa urbanística del referido planeamiento.

Esta observación se ha incluido en el punto 6.1.2 de la presente Memoria. No obstante, el Plan Parcial cumple la determinación legal de reservar un 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección y la determinación de la ficha del Plan General de reservar el 45% de las viviendas para viviendas sujetas a algún régimen de protección.

7. *Se establece una reserva de suelo que pueda resolver la conexión con la M-616, ya sea mediante intersección o con enlace a distinto nivel. En cualquier caso, dicha conexión deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Asimismo, el acceso a parcelas no podrá efectuarse desde la carretera, sino desde vías de servicio.*

El Plan Parcial plantea el soterramiento de la M-616 la Av. de Valdelaparra, bajo la glorieta que une ambas vías, de manera que se pueda producir un nuevo pinchazo viario a esta glorieta desde el Sector.

Esta solución mejorará enormemente la fluidez de tráfico en esta glorieta que en la actualidad sufre problemas de tráfico.

8. *En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.*

En la actualidad existe una línea de Alta Tensión (DC 220 KV y 400 KV) en la zona Oeste del Sector, que inicialmente el Plan Parcial proponía soterrar; no obstante, el informe de REE ha indicado la inviabilidad técnica de su soterramiento, por lo que el Plan Parcial ha reservado un pasillo eléctrico con una anchura mucho mayor que las determinaciones impuestas por REE.

9. *ZONAS VERDES. La ordenación del nuevo sector no podrá calificar como zonas verdes las áreas de protección de infraestructuras, por constituirse con otro tipo de finalidad. En todo caso, sólo podrá considerarse como zonas verdes la superficie que cumpla lo establecido en el Decreto 78/1999 para áreas de sensibilidad acústica tipo II.*

La Red General de protección del Monte Valdelatas, no computa a los efectos del estándar de Redes Públicas Generales de Zonas Verdes.

El Decreto 78/1999 se encuentra derogado. No obstante, las zonas con afección acústica, determinadas en el Anexo de Estudio Acústico, tendrán las oportunas medidas correctoras para evitar conflictos acústicos, tal y como se determina en el citado Anexo.

10. *CONDICIONES ACÚSTICAS.*

Como se ha indicado en el punto anterior, el presente Plan Parcial incluye un Anexo de Estudio Acústico donde se tienen en cuenta todas las afecciones acústicas del entorno y del propio Sector.

La ordenación propuesta, así como el Estudio Acústico, ha tenido ya en cuenta, en la zona Sur del Sector, que la Zonificación Acústica del Plan General diferenciaba una banda de protección de Tipo III (terciario y dotacional) en la primera línea de manzanas del sector industrial SURT-3. Esto se respetó en el Plan Parcial del sector industrial SURT-3, por lo que no existe incompatibilidad de usos.

11. *CALIDAD DE SUELOS. El Plan Parcial que desarrolle este sector incorporará un Estudio de caracterización del suelo, con el objetivo de identificar las posibles repercusiones sobre la calidad del suelo, centrado en las zonas de vertido de escombros situadas en el extremo sur-oriental y sur-occidental del ámbito, detectadas en el estudio histórico. Se incorporará un Estudio detallado de dichos vertidos de escombros, que permita determinar la naturaleza de los residuos vertidos, procediendo si fuera necesario a su determinación cuantitativa en laboratorio. Este estudio será remitido al órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, Área de Planificación y Gestión de Residuos, para su evaluación y pronunciamiento al respecto.*

Se incorpora como Anexo del presente Plan Parcial un Estudio de Caracterización de los suelos objeto del presente Plan Parcial que da cumplimiento a este punto.

12. *RESIDUOS. Se preverá expresamente dentro de las redes públicas de infraestructuras generales la obtención de los suelos precisos para la disposición de los puntos limpios necesarios para la recogida selectiva de residuos urbanos de origen domiciliario derivada de los nuevos desarrollos.*

En el Plan Parcial se reservan 2 zonas de Servicios de Infraestructuras, al Sur del Sector, donde se ubican los estanques de tormentas de aguas pluviales, donde se podrán establecer recogida selectiva de residuos urbanos. Estas zonas se encuentran en colindancia con el polígono industrial Valdelacasa, por lo que su ubicación es perfecta para este uso.

Así mismo, existe un tercer estanque de tormentas en la zona Norte del Sector, ubicado en los restos de suelo público del Sector de Fuentelucha, que servirá para laminar las aguas de lluvia de esta zona y evitar colapsar las redes de pluviales del Sector de Fuentelucha.

13. *CALIDAD HÍDRICA. El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal de Isabel II, como entidad responsable del abastecimiento. 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 incluye dentro del Anexo II la viabilidad de suministro del Sector, facilitada por el Canal de Isabel II.

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

Dentro del documento de Normativa del presente Plan Parcial se incorporan medidas tendentes a fomentar la eficiencia en el uso de agua, recogidas desde las Ordenanzas Municipales de Alcobendas.

15. *CALIDAD HÍDRICA. Las nuevas edificaciones deberán disponer de doble acometida 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.*

En el punto 4.2.3. *Red de saneamiento pluvial*, de la presente Memoria, se indica la obligación de que las edificaciones dispongan de doble acometida.

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

En el plano *P.O.7.1. Red de Saneamiento Pluviales*, se define la red de aguas pluviales del Sector. Así mismo, se incorpora dentro de los anexos del presente Plan Parcial un Estudio de Capacidad Hídrica y un Estudio Hidrológico-Hidráulico de justificación de recogida de aguas pluviales y vertido a cauce público, previa laminación.

17. *CALIDAD HÍDRICA. Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en l/s de caudal punta y de vertido, en m³/día, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.*

Esta Adenda aún no se ha firmado. No obstante, en el Proyecto de Urbanización se deberán evaluar los costes generales de las infraestructuras hidráulicas del mismo.

18. *El presente ámbito se encuentra afectado por las limitaciones de alturas de las construcciones e instalaciones que establecen las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas, las cuales vienen reflejadas en el plano 2.2 “Servidumbres Aeronáuticas” que figura en las normas del Plan General. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del R.D. 2591/1998, el instrumento de ordenación que desarrolle el ámbito requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.*

El presente Plan Parcial cuenta con informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, que se incluye en el Anexo XII dedicado a los informes sectoriales.

6.3. Adecuación de la ordenación del Plan Parcial a las estrategias contempladas en el Plan Diseña Alcobendas

En marzo del 2014 se presenta el Plan Estratégico Diseña Alcobendas, en el que se recogen las estrategias de la ciudad que marcan los pasos hacia el futuro, desde el prisma de la sostenibilidad, a innovación, la solidaridad y el compromiso con la calidad de vida de sus ciudadanos.

El Plan fue fruto de una intensa participación ciudadana, y reúne 38 Proyectos Motores para la ciudad del futuro, agrupados en cinco grandes líneas estratégicas: Promoción de la ciudad, desarrollo económico, innovación, educación y empleo; Desarrollo sostenible: un crecimiento inteligente; Buen gobierno, abierto y gestión responsable; Responsabilidad social; y Calidad de vida: cultura, ocio y deporte.

Los grandes bloques del Plan Estratégico, plantean un camino hacia la ciudad inteligente, flexible y adaptable a los cambios sociales de cada momento y estrategia en cuanto al aprovechamiento de las fortalezas del territorio, con un crecimiento cualitativo e inteligente.

El modelo planteado por el Plan Parcial del Sector 1 “Los carriles”, sigue estas pautas, no por impuestas, sino con el absoluto convencimiento de que los crecimientos presentes y futuros deben ser de calidad, en el sentido más amplio de la palabra.

Calidad en sus planteamientos urbanos, en sus infraestructuras, en la preservación de los espacios de calidad medioambiental preexistentes, en su potenciación y acercamiento a la población.

Calidad en su tipología edificatoria, haciendo a ciudad más próxima a la escala humana, y huyendo de tipologías masificadas, que dan la espalda al hombre en su más amplio concepto.

Calidad en su innovación, contemplando las infraestructuras más actuales, y, sobre todo posibilitando las futuras, de imposible pronóstico, con la reserva de bandas dedicadas a las infraestructuras que si bien hoy, pueden resultar banas, mañana posibilitarán que la ciudad consolidada pueda evolucionar y adaptarse a las condiciones de cada momento.

Calidad en sus planteamientos de movilidad, con jerarquización de los tráfico, diseños viarios efectuados con amplitud de miras, desterrando el viario entendido como espacio de comunicación motora, sino también como espacio de convivencia ciudadana, en el que, por sus dimensiones y tratamientos, se pueden y deben producir actividades, ocasionales y permanentes, que permitan, mediante el soporte físico, una ciudad más participativa y dinámica.

“Los Carriles” nace desde el convencimiento del crecimiento cualitativo y flexible, que se concreta tanto en su planteamiento urbanístico, como en el estudio global de las necesidades previas a su propia implantación, adelantando soluciones a los problemas que, de no abordarse previamente, provocarían, sin duda alguna, situaciones urbanas de difícil solución posterior, principalmente en términos de movilidad, transporte y comunicaciones. De igual forma, la gestión flexible elegida, permite la adecuación de la “construcción de la ciudad” de manera paulatina, en respuesta a la realidad de cada momento.

A continuación, analizaremos el planteamiento realizado en el presente Plan Parcial desde el prisma de dicho plan estratégico, con el objetivo de colaborar activamente a sus determinaciones y estrategias, y la respuesta dada por el mismo a las actuaciones contempladas por dicho Plan estratégico.

PLAN ESTRATÉGICO DISEÑA ALCOBENDAS				RESPUESTA DEL PLAN PARCIAL	
EJES	OBJETIVOS	PROYECTOS MOTORES	ACTUACIONES		
EJE 1 Promoción de la ciudad, desarrollo económico, innovación, educación empleo	1 1 Fomento del empleo a través de la innovación, emprendimiento y la promoción empresarial	2 Impulso a la creación de empresas, la cultura emprendedora y su talento asociado	Actuación 12 habilitación de espacios para emprendedores en formato coworking	Ubicación de uso terciario en la fachada de la ciudad, en puntos de mayor interconexión territorial Flexibilidad en las normas particulares de aplicación	
		3 Apoyo a la implantación de actividades económicas innovadoras	Actuación 19 Promoción del Parque Empresarial Valdelacasa	Completar la ciudad en su entorno, permitiendo su integración con la ciudad consolidada, potenciar su conectividad con el resto de la ciudad	
	1 2 Impulso al comercio	4 Mejora de la competitividad del tejido empresarial e industrial	Actuación 21 Promoción e impulso de clusters en sectores consolidados y emergentes	Flexibilidad en las normas particulares de aplicación	
		5 Promoción y dinamización comercial	Actuación 26 Promoción de zonas comerciales en nuevas tecnologías Actuación 27 Revitalización del pequeño comercio	Ubicación de TC en la fachada de la ciudad, en puntos de mayor interconexión territorial Con flexibilización de usos para permitir posibles implantaciones Creación de ejes principales de comercio minorista Flexibilidad en las normas particulares de aplicación que posibilitan la implantación de comercial en todos los viarios Diversificación de usos que permiten dinamizar el tejido comercial y de servicios	
EJE 2 Desarrollo sostenible: crecimiento inteligente para un modelo de convivencia y seguridad	2 1 Entorno urbano y desarrollo sostenible para una ciudad inteligente	8 Ciudad inteligente	Actuación 44 Implantación progresiva del proyecto Smart Alcobendas Actuación 46 Mejoras en el Distrito Norte y Urbanizaciones Actuación 49 Impulsar el desarrollo de carriles con el 30% de vivienda protegida Actuación 52 Desarrollar la Ciudad Universitaria del Sector Comillas	Infraestructuras suficientes en el campo tecnológico para la incorporación al proyecto (canalización de fibra óptica) Soterramiento del tramo de viario de la M-616 Ejecución del paso elevado que conecta los suelos al norte y al sur de la M-616 Se reservan suelos para un total de xxx viviendas con algún tipo de protección	
		9 Nuevos desarrollos y vías públicas	Actuación 53 completar el soterramiento del cableado aéreo en todos los distritos Actuación 54 Revisar la legislación de fachadas para posibilitar la instalación de sistemas de generación de energías renovables y vegetación Actuación 55 Completar la instalación de cableado de fibra óptica en toda la ciudad Actuación 57 Instalación progresiva del nuevo alumbrado público inteligente y más eficiente	Colabora con su desarrollo, aportando conexiones y mejora de las infraestructuras compartidas Infraestructuras de canalización de fibra óptica en la totalidad del Sector Aumbrado mediante leds	
		10 Medio ambiente y sostenibilidad energética	Actuación 62 Implantación del Plan de Acción como complemento obligado del Mapa de Ruidos Actuación 64 creación de huertos accesibles en zonas próximas al núcleo urbano Actuación 66 Reciclaje de aguas Actuación 67 Reformar y ampliar Punto Limpio y Puntos de recogida de residuos Actuación 70 Mejorar parques y jardines	Diseño de los viarios con gerarquización de la velocidad del tráfico Obtención de suelos destinados a espacios libres, con localización preferente para estos usos Parque en el entorno del Arroyo Valdelacasa Se plantean dos balsas, y un depósito conexionado con el actual, que surte al Sector de aguas regeneradas en su integridad El Sector cuenta con infraestructura neumática de recogida de residuos urbanos, conexiona con la existente Se contemplan Parques de distintas tipologías, desde el mas natural próximo al Monte Valdeletas, el parque urbano del entorno del Arroyo Valdelacasa, las zonas verdes de proximidad, y aparece como espacio libre las denominadas zonas de acompañamiento de viario que conforman una red mallada de interconexión entre ellos y con la ciudad Las denominadas zonas de acompañamiento viario permiten su ubicación en proximidad	
		11 Construcción, remodelación, mantenimiento y accesos a instalaciones e infraestructuras municipales	Actuación 71 Ampliación del número de parques para perros Actuación 75 Elaborar un Plan de Accesibilidad	Todos los espacios públicos dan cumplimiento a la legislación en materia de accesibilidad	
		2 2 Facilitar el acceso a la vivienda	12 Facilitar el acceso a la vivienda y promoción de la vivienda en régimen de alquiler	Actuación 76 Fomentar e incentivar la vivienda (pública y privada) en régimen de alquiler y el alquiler con opción a compra Teniendo en cuenta las necesidades de la población joven	Las tipologías edificatorias contempladas, especialmente en la vivienda multifamiliar permiten el cumplimiento del objetivo indicado
				Actuación 78 Impulsar la creación de un parque mínimo de viviendas sociales, de titularidad municipal, para familias en riesgo de exclusión social	La cesión del suelo capaz de albergar el 10% del aprovechamiento permite destinarlo parcialmente al cumplimiento del objetivo indicado
		2 3 Movilidad	13 Movilidad sostenible y transporte	Actuación 79 Acciones de mejora en la movilidad urbana	Diseño de viarios Creación de áreas de acompañamiento, espacios sin motor Paso elevado de la M-616 Potenciación del transporte público a zonas verdes generales Ubicación
				Actuación 80 Estimular y reforzar el uso de la bicicleta	Soterramiento del tramo de viario de la M-616 Carril bici
				Actuación 81 sensibilización de la protección de peatones infantiles	Se diseñan los espacios viarios con separación del peatón con respecto al vehículo de motor, interponiendo entre ellos zonas de acompañamiento que bajan la peligrosidad

6.4. Estrategias Smarter Alcobendas

Al respecto de la implantación de infraestructuras y tecnologías que permitan la mejor prestación de servicios y mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio en formatos de Smart City, podemos indicar que el desarrollo propuesto ha sido diseñado con la capacidad de acoger tecnologías que mejorarían la eficiencia en su uso y prestación, sostenibilidad económica y mejora, tanto de la satisfacción poblacional, como de la imagen del espacio para su mejor comercialización en su faceta residencial o comercial.

En referencia al Plan Diseña Alcobendas 2020, proponemos soluciones referidas a:

- Eje 2: desarrollo sostenible. Crecimiento inteligente
- Eje 3: buen gobierno, abierto y gestión responsable

6.4.1. Desarrollo sostenible / medio ambiente

- Telegestión del riego: Ampliar la telegestión del riego de los espacios verdes de la ciudad con riego automático.
- Uso de aguas regeneradas: Conexión de la red de riego de espacios verdes en la red de agua regenerada, para aprovechar el agua no potable disponible en la ciudad y conseguir cerrar al máximo el ciclo del agua, con la consecuente liberación de agua potable para el consumo ciudadano.
- Digitalización del servicio de recogida de residuos:
 - o Sensores en los contenedores de reciclaje para saber la capacidad, la calidad del reciclado de los vecinos comparando datos del sensor con datos de la ciudad.
 - o Papeleras y Equipos de mano: Stock actualizados de papeleras, optimización de ubicaciones, control de recogida y mantenimiento e inspecciones.
- Instalaciones de biomasa: Instalación de plantas de biomasa que permitan la reutilización de materia orgánica de la ciudad (desechos, poda) para convertirla en calor, abonos, etc. que se pueda utilizar en equipamientos, viviendas...de este nuevo núcleo residencial.
- Monitorización consumo de agua puntos de riego con telegestión: Para facilitar la detección de fugas o incidencias en la red de riego de los parques y jardines, instalación de contadores inteligentes en los puntos de riego, que faciliten información en tiempo real respecto al consumo hídrico (m3 y coste).
- Optimización del balance hídrico: Desarrollo de actuaciones que permitan igualar la suma de aportaciones con la suma de vertidos de agua, incluyendo el agua potable, regenerada, depurada, riego, etc. El objetivo es minimizar las aportaciones de agua y energía, las pérdidas y optimizar la gestión hídrica.

6.4.2. Movilidad sostenible

- Gestión integral de movilidad: Instalación de infraestructuras para la gestión integral de movilidad y sistemas de detección de condiciones de tráfico en tiempo real.
- Aparcamientos inteligentes: Aparcamientos de Superficie inteligentes y Parking Off Street.
- Sistemas de aparcamientos robotizados: Se tratan de sistemas en los cuales el usuario posiciona su vehículo en una zona de recepción y el sistema se encarga de ubicar automáticamente el vehículo en una posición disponible.
- Sistemas de movilidad eléctrica (vehículos y bicicletas).
- Puntos de recargas de vehículos eléctricos.
- Distribución urbana de mercancías: Realización de un estudio de detalle para el análisis de las operaciones de distribución de mercancías en el nuevo sector y optimización de zonas de carga y descarga, así como establecer mecanismos de control por sensores del empleo de reservas de zonas de carga y descarga.

- Zona azul- sistema de ayuda al aparcamiento: Instalación de máquinas de cobro equipadas y preparadas para las nuevas tecnologías (comunicaciones GPRS...) para optimizar la gestión del servicio y dotarlas de más prestaciones de cara a hacerlo más cómodo a los usuarios.
 - o Instalación de sensores en calzada para saber si una plaza de aparcamiento está libre o no. Permite guiar a los conductores a plazas libres y disminuir el tráfico de agitación (ganancia de tiempo y disminución de las emisiones asociadas). Posibilidad de instalación que indican el número de plazas libres.
 - o Consultar por Internet y smartphone. Posibilidad de regular el precio en función de la demanda existente en cada momento.
- Desarrollo de estrategias para el fomento de energías alternativas en la movilidad urbana: Se trata de fomentar, potenciar y facilitar el uso de energías alternativas (electricidad, gas...) en la movilidad urbana.
- App de movilidad y transporte.
- Estacionamiento inteligente para personas con discapacidades: Servicio basado en sensores que permita a los usuarios comprobar la disponibilidad de las plazas de estacionamiento para las personas con discapacidades da a estos usuarios un poco más de seguridad y libertad. Además, el uso no autorizado de las plazas puede ser informado los agentes encargados de la vigilancia del tráfico lo que reforzará el uso apropiado de estas plazas.
- Priorización semafórica autobuses: Cruces con este sistema, para mejorar la puntualidad del servicio de bus y la eficacia del transporte público.

6.4.3. Seguridad ciudadana

- Sistemas de video vigilancia: Un sistema de control y gestión de audio, video, alarmas y control de acceso, son algunos de los dispositivos para gestionar la seguridad ciudadana.

6.4.4. Eficiencia energética

- Eficiencia energética en edificios públicos e instalaciones municipales
- Mejora en tecnología led de alumbrado público con sistemas inteligentes de control (sensores de presencia, climatológicos...)
- Telegestión en los cuadros de alumbrado público
- Monitorización consumos energéticos electricidad- gas y agua y desarrollos de sistemas de control inteligentes: Disponer de datos y procesarlos y decidir cómo mejorar consumos en equipamientos municipales. Saber cuándo, cómo y energía consumida. Conocimiento exhaustivo de los equipamientos (construcción, superficies climatizadas, calefactadas, iluminadas...) Número usuarios, inventario, estado de las instalaciones. Disponer de datos de consumos de las especies para contrastar y detectar errores. Se estará en disposición de hacer comparativas entre equipamientos y centrarse donde es más necesario mejorar y reducir gastos.
- Sistemas de alcantarillado inteligentes: Tecnología de gestión de flujo con datos de sensores en tuberías y pozos de alcantarillado para advertir sobre crecidas de las aguas y cualquier otra novedad.
- Sistema de reciclaje de aguas residuales: El uso de estas técnicas innovadoras en consonancia con la normativa local puede producir agua que ofrece un nivel de calidad adaptada a la irrigación, la fabricación y las necesidades del hogar.
- Instalación de hotspots en lugares públicos: Señal wi-fi para proporcionar internet inalámbrico en lugares públicos, ya sea de manera gratuita, con un costo adicional.
- Estaciones de cargas de smartphones: Cada estación está coronada por paneles fotovoltaicos, que cargan una batería interna de gran alcance para ofrecer a los smartphones y los usuarios de tabletas de forma gratuita.

Cabría destacar diversas soluciones, que, si bien tendrían una perfecta aplicación en el presente Plan Parcial, necesitarían ser implementadas en Ámbito Municipal para su correcto funcionamiento y justificación, como pueden ser:

- Tarjeta contactless: Sensor no sólo en el ámbito del transporte público, sino extenderlo a otros servicios urbanos, como la zona azul, estacionamiento en parkings subterráneos, la recogida de residuos (punto azul), el carné cultural, los servicios sociales...
- Autobuses - exportación de datos y pantallas SAE: Software que permita la exportación de datos para su posterior explotación (localización en tiempo real de toda la flota de autobuses, tiempos de recorridos, horarios de paso de los autobuses por las paradas...)
- Autobuses dotados con wifi: Se trata de dotar a los autobuses urbanos de conexión Wi-fi para que los usuarios puedan conectarse gratuitamente.
- Gestión de flotas del ayuntamiento y de vehículos de seguridad: Conjunto de aplicaciones desarrolladas específicamente para el seguimiento y control de activos de parque móvil.
- Seguridad y emergencias: Incorporación de nuevas tecnologías de geolocalización y comunicación mediante smartphones y PCs embarcados en los vehículos, así como gestión más integrada y automatizada de los servicios de seguridad urbana y emergencias.

Todas estas tecnologías se apoyan en diversas aplicaciones de interacción con el usuario y la administración, como, por ejemplo:

- App de ayuda a los ciudadanos en el Transporte público: Sistema de guiado de los usuarios. En función del destino elegido, se devolverá la opción óptima de viaje (línea de autobús, paradas más cercanas, los tiempos de recorrido...).
- App de seguridad pública: Dirigidas a mejorar la labor de policías, bomberos, sanitarios...y en definitiva, todas las fuerzas de seguridad ciudadana. Con un sistema de alertas de emergencias móviles: Permite enviar mensajes de texto a consumidores con teléfonos móviles compatibles, para alertarlos sobre emergencias en sus áreas.

6.5. Cumplimiento de la legislación de la CAM en materia social

6.5.1. Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid

El presente Plan Parcial garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, y concretamente:

- Tal y como se comprueba en los planos *P.O.1. Zonificación* y *P.O.5.1. Red viaria. Planta*, todas las zonas verdes y equipamientos públicos se encuentran conectados por itinerarios peatonales accesibles.
- Tal y como se comprueba en el plano *P.O.5.2. Red viaria. Secciones tipo*, la anchura mínima de acera es de 2,75 metros y la pendiente máxima transversal es del 1%.
- Tal y como se comprueba en los planos *P.O.5.3.1. Red viaria. Perfiles Longitudinales*, *P.O.5.3.2. Red viaria. Perfiles Longitudinales* y *P.O.5.3.3. Red viaria. Perfiles Longitudinales*, la pendiente longitudinal máxima de los itinerarios peatonales es del 6%.
- Tal y como se comprueba en el punto 2.7. *Condiciones de accesibilidad*, de la Normativa, en el Proyecto de Urbanización deben reservarse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 o fracción, respecto las plazas de aparcamiento existentes en viario público.
- Tal y como se comprueba en el punto 2.7. *Condiciones de accesibilidad*, de la Normativa, se establece el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid para el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de edificación.

6.5.2. Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor

De acuerdo a lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que el presente Plan Parcial supone un impacto POSITIVO en la infancia y en la adolescencia, por los siguientes motivos:

- Se generan un total de 418.316 m²s de nuevos espacios libres de zonas verdes para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- Se generan 221.679 m²s de nuevos equipamientos públicos para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- El Plan Parcial establece en su Normativa como usos permitidos en planta baja en determinadas parcelas, dentro de la zona Residencial Colectiva (RC), los usos dotacional cultural y docente.
- El Plan Parcial establece en su Normativa como usos permitidos, dentro de la zona Terciario (TC), los usos dotacionales cultural y docente.
- El Plan Parcial establece en su Normativa como usos característicos, dentro de la zona Residencial Comunitaria (RCM), los usos dotacional cultural y docente.
- El Plan Parcial establece en su Normativa como usos característicos, dentro de la zona Dotacional: Equipamiento Privado (EQp), los usos dotacional cultural y docente.

Por el contrario, tal y como se recoge en el *Anexo X. Memoria del Análisis de Impacto Normativo*, se considera que en la Normativa del presente Plan Parcial no se establece ningún precepto que suponga un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia.

6.5.3. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid

De acuerdo a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid, tal y como se recoge en el *Anexo X. Memoria del Análisis de Impacto Normativo*, se concluye que el presente Plan Parcial no supone un impacto negativo en materia de identidad y expresión de género e igual social, y garantiza debidamente la integración del correspondiente principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género, y los intereses protegidos por la referida Ley.

6.5.4. Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid

De acuerdo a lo establecido en el artículo 21.2 de Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, tal y como se recoge en el *Anexo X. Memoria del Análisis de Impacto Normativo*, se concluye que el presente Plan Parcial no supone un impacto negativo por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género, y garantiza debidamente la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y los intereses protegidos por la referida Ley.

6.6. Conclusiones del Estudio de Tráfico y Movilidad

Como Anexo VI del presente Plan Parcial se adjunta el Estudio de Tráfico y Movilidad realizado para la Ordenación propuesta, realizado por la empresa “VECTIO Ingeniería de tráfico”. En el Estudio se ha analizado el impacto de la movilidad futura generada por el desarrollo sobre el entorno ordinario actual, estudiando la accesibilidad en cada uno de los medios de transporte que ofrecen servicio a la zona, realizando mediciones de campo y un análisis de alternativas mediante técnicas de simulación de tráfico, a su vez se han calculado capacidades mediante metodología descrita en el Manual de Capacidad Americano en su versión 2010 (Highway Capacity Manual); y por último se han planificado las medidas necesarias para el fomento de la movilidad sostenible a dicho desarrollo.

A continuación se reproducen las **CONCLUSIONES** de este Estudio de Tráfico:

- En el proceso de redacción del plan de movilidad se ha aplicado toda la legislación vigente en materia de accesibilidad. Además de ésta, se ha aplicado legislación en materia de movilidad sostenible, que aun no siendo de aplicación obligada, se ha considerado conveniente, cara a conseguir que la movilidad en los accesos al mismo a través de medios más sostenibles y alternativos al vehículo privado: movilidad peatonal, ciclista y transporte público, estableciendo así itinerarios que conexasen el futuro desarrollo con el entorno; teniendo presente que la movilidad sostenible no sólo es ambiental, sino también social.
- En la actualidad, podríamos decir que el entorno donde se ubica en desarrollo urbano “Los Carriles” soporta un tráfico denso en las horas punta, manteniéndose en niveles de servicio próximos a la colmatación, presentando las condiciones más desfavorables la glorieta que sobre la Avenida Valdelparra, distribuye los vehículos con origen o destino el enlace con la Autovía A-1
- El futuro Desarrollo urbano “Los Carriles” de Alcobendas generará 156.932 viajes diarios, de los cuales 95.395 viajes son en vehículo privado (60.78% sobre el total de movilidad).
- En base al análisis realizado con técnicas de microsimulación de tráfico de la propuesta actual de ordenación, se puede concluir:
 - o Las entradas a la glorieta del enlace tipo pesa planteado en la zona norte del desarrollo, que servirá de evacuación de la movilidad generada por el desarrollo hacia la Carretera M-616 (y posteriormente hacia la Carretera Autonómica M-607) arrojan un nivel E en el año de puesta en servicio con la máxima demanda de generación del desarrollo urbano; por lo cual se detecta la necesidad de la implantación de un doble carril de cara a mantener los niveles de servicio de la glorieta en niveles aceptables.
 - o La salida de los tráficos generados por el sector hacia la glorieta A03 (Avenida Valdelparra hacia enlace con la Autovía A-1) sufre importantes demoras que alcanzan los 48.0 segundos (muy próximo al nivel F) y 30.3 segundos (nivel D) en la hora punta de cálculo sobre el tronco de la Avenida de Valdelparra.
 - o La salida por el vial de acceso hacia la intersección A04 (salida hacia “Distrito C” buscando el enlace de la M-607) aunque presenta un nivel de servicio D, con tiempo de demora de 26.0 segundos, es la intersección que, sirviendo de evacuación del sector y conexión con la red de alta capacidad del entorno, presenta un mejor funcionamiento, aunque con una densa circulación.
- Desde el punto de vista de la movilidad sostenible, el futuro desarrollo urbano “Los Carriles” objeto de estudio está ubicado en un área del municipio de Alcobendas que debería quedar conectada a la red de itinerarios ciclistas y peatonales proyectados en el Plan de Movilidad Local.
- Se planifica un paso inferior que conectase la Carretera Autonómica M-616 con la Avenida Valdelparra. Esta actuación eliminaría de la glorieta A01 los movimientos Noroeste-Sur y viceversa, por lo que los niveles de servicio se verían mejorados en todos sus brazos al ser disminuidos los elevados tiempos de demora resultantes de asignar los nuevos tráficos al diseño actual.
- A modo de resumen, se puede afirmar que **el futuro desarrollo urbano** planteado en el Sector Los Carriles ubicado en el casco urbano del municipio de Alcobendas **es perfectamente compatible con las vías del entorno municipales en el que se enmarca**, ya que la afección producida en la movilidad urbana ordinaria de la localidad madrileña es aceptable, siendo **la localización del desarrollo urbano “Los Carriles” coherente con los ejes peatonales, ciclistas y rutas de transporte público estratégicos del municipio de Alcobendas y siendo el viario interior propuesto para el sector eficiente en la articulación de los tráficos internos**. Dicho esto, cabe destacar que los tráficos generados por el desarrollo urbano, son asimilados con dificultad en su conexión con la red de alta capacidad del entorno (M-616, M-607 y Autovía A-1) debido a la ausencia de enlaces adecuados con ésta (lo que puntualmente agrava los actuales problemas existente, especialmente de aquellos tráficos con destino la Autovía A-1), manteniéndose los niveles de explotación próximos a la congestión circulatoria.

7. Trámite ambiental

El planeamiento que da soporte legal al desarrollo del Sector S-1 “Los Carriles”, lo constituye el Plan General de Alcobendas, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de julio de 2009.

Este Plan General de Alcobendas se sometió a tramitación ambiental, conforme a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, contando con Informe Favorable de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio con número de referencia 10/059118.8/09 y fecha de registro de salida 14 de mayo de 2009.

El 2 de diciembre de 2010, el Ayuntamiento de Alcobendas remitió Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, el documento denominado “*Documento Ambiental para el análisis de la aplicación de la Ley 9/2006, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, al caso del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” del PG de Alcobendas (Madrid)*”, elaborado para, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 9/2006, formular consulta previa y someter a la consideración del Órgano Ambiental, si el mencionado Plan Parcial debía ser objeto de evaluación ambiental.

El 6 de junio de 2011, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Decisión sobre la evaluación ambiental del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” del PG del término municipal de Alcobendas, en cumplimiento del artículo 9 de la citada Ley 9/2006, de 28 de abril, determinando que el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” no debía ser sometido al procedimiento de evaluación ambiental puesto que el Sector ya fue evaluado ambientalmente durante la evaluación ambiental del Plan General.

7.1. Antecedentes de tramitación ambiental del Sector

El 2 de diciembre de 2010 y fecha de registro de entrada en la entonces denominada Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 3 de diciembre de 2010, el Ayuntamiento de Alcobendas remitió el documento denominado “*Documento Ambiental para el análisis de la aplicación de la Ley 9/2006, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, al caso del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” del PG de Alcobendas (Madrid)*”, elaborado para, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 9/2006, formular consulta previa y someter a la consideración del Órgano Ambiental, si el mencionado Plan Parcial debía ser objeto de evaluación ambiental en los términos establecidos en la citada Ley 9/2006.

Con fecha de firma 13 de diciembre de 2010 y fecha de registro de salida de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 16 de diciembre de 2010, la Dirección General de Evaluación Ambiental remitió al Ayuntamiento de Alcobendas escrito mediante el cual solicitaba la remisión de información complementaria para poder realizar las consultas previas en los términos establecidos en el artículo 9 de la Ley 9/2006.

El 28 de diciembre de 2010, en respuesta al citado requerimiento de información complementaria, el Ayuntamiento de Alcobendas remitió a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio la información complementaria requerida.

Con fecha de firma 10 de enero de 2011 y fecha de registro de salida de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 13 de enero de 2011, la Dirección General de Evaluación Ambiental remitió al Ayuntamiento de Alcobendas escrito mediante el cual notificaba el inicio del período de consultas previas, así como el listado de las Autoridades y público interesado consultados, estableciendo un plazo de 30 días para que formularan las sugerencias oportunas. Los organismos consultados fueron los siguientes:

- Canal de Isabel II Gestión, como Ente Gestor del sistema de emisarios y del servicio de depuración.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Dirección General de Carreteras.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos.
- Dirección General de Calidad, Control y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.
- Dirección General de Patrimonio Histórico.

- Dirección General de Protección Ciudadana.
- Dirección General de Industria, Energía y Minas.
- Servicio de Sanidad Ambiental.
- Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial.
- Área de Vías Pecuarias.
- ADIF Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
- Ecologistas en Acción.
- SEO Sociedad Española de Ornitología.
- Dirección General de Aviación Civil.
- Asociación Herpetológica Española.

Con fecha de firma 6 de junio de 2011 y fecha de registro de salida de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 9 de junio de 2011, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Decisión sobre la evaluación ambiental del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” del PG del término municipal de Alcobendas, en cumplimiento del artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El epígrafe 2.2. Determinación del sometimiento a evaluación ambiental del Plan Parcial de esta Decisión recogió lo siguiente:

*“Por consiguiente, **teniendo en cuenta que se ha efectuado una valoración global del sector durante la evaluación ambiental del Plan General**, la fase del proceso de decisión en la que nos encontramos y **con el fin de evitar duplicidades de evaluación**, tal como señala el Artículo 6 de la Ley 9/2006, esta Dirección General determina que **el presente plan parcial no debe ser sometido al procedimiento de evaluación ambiental**, según la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid”.*

En esta Decisión también se incluyeron los condicionantes ambientales que debían tenerse en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial.

Como se ha comentado anteriormente, el 6 de junio de 2011 la Dirección General de Evaluación Ambiental de la entonces denominada Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, informó que el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” no debía ser sometido al procedimiento de evaluación ambiental según la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, puesto que el Sector ya fue evaluado ambientalmente durante la evaluación ambiental del Plan General.

Sin embargo, el panorama normativo para evaluar los efectos de los planes y programas sobre el medio ambiente se ha modificado con la entrada en vigor en la Comunidad de Madrid de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en respuesta a la Publicación de la Ley 21/2013 y la 4/2015, conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Es por ello que con fecha 1 de junio de 2015 y referenciado con el número 10/106589.9/15 (expediente SIA 15/086), tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, procedente del Ayuntamiento de Alcobendas, en relación con el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”, aprobado inicialmente por acuerdo de 12 de mayo de 2015 y publicado en el BOCM nº 125 de 28 de mayo de 2015, cuya documentación se acompañó del Plan Especial de Infraestructuras de dicho Sector.

Con fecha de registro de salida 31 de julio de 2017 y referencia 10/052245.2/17 la Dirección General del Medio Ambiente remitió al Ayuntamiento de Alcobendas el Informe Ambiental Estratégico (que se incluye en el Anexo XII) en relación con el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”, en el que se recogen una serie de condicionantes ambientales a incorporar en la formulación y documentación del Plan Parcial.

8. Cuadros resumen de superficies de la ordenación

SECTOR S-1 "LOS CARRILES" (Alcobendas)	
Uso global	Residencial
Superficie total a ordenar (m ²)	2.172.009
Superficie DPH Amayo Vajalcáscas (m ² *)	25.748
Superficie Sector (m ² *)	2.147.160
Aprovechamiento unitario (u.u., uso característico)	0,4560
Aprovechamiento total (u.u., uso característico)	979,106
Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ² *)	0,50
Edificabilidad Lucrativa máxima total (m ² *)	1.073.690

Redes Públicas	Estándar Ley 9/2001 y PG de Alcobendas		Plan Parcial	
	m ² /100 m ²	Reserva mínima (m ²)	Denominación PP	Reserva (m ²)
Redes Supramunicipales	0,00	0	-	0
Otros	0,00	0	-	0
Redes Generales	20,00	214.716	Zona Verde (Área Transición Monte) Zona Verde (Parque central) Zona Verde (Jardines) Equipamientos Generales Servicios Urbanos	200.077* 212.271 5.968 147.485 177.853
Redes Locales	15,00	161.037	Infraestructuras (RV principal) Espacios Libres (zonados)	235.926 161.462**
Otros	15,00	161.037	Equipamientos Locales Servicios Urbanos Infraestructuras (RV secundaria)	74.194 22.412 152.092
TOTAL REDES PÚBLICAS	50,00	536.790		1.228.378***

* No completa e efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 15,75% de las parcelas residenciales (uniformar, colectiva VPP y colectiva B/R), destinadas obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en un base al art. 36.5.a) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

Suelo Lucrativo	Usos	Superficie suelo (m ²)	% Suelo	Nº viviendas	% nº viviendas	Edificabilidad total (m ²)	% Edificabilidad	cost ponderación	unidades de aprovechamiento
	Residencial Comunitaria (RCM)	17.205	0,80%	-	-	9.209	0,86%	0,935389	8.614
	Residencial Uniformar (RU)	255.749	11,91%	860	10,00%	154.728	14,41%	1,000000	154.728
	Residencial Colectiva VPP	132.667	6,19%	2.802	33,75%	266.888	25,14%	0,708660	190.806
	Residencial Colectiva VPPL	74.191	3,47%	968	11,25%	106.062	10,07%	0,893700	95.496
	Residencial Colectiva Libre	398.522	18,56%	3.870	45,00%	476.128	44,35%	1,000000	476.128
	Tercerario	20.136	0,94%	-	-	26.378	2,48%	0,960000	25.323
	Equipamiento Privado (EQP)	18.552	0,91%	-	-	25.177	2,72%	0,960000	24.010
	Serv. Infraestructuras (SUI)	860	0,04%	-	-	-	-	-	-
TOTAL LUCRATIVO		918.882	42,80%	8.600	100,00%	1.073.690	100,01%	-	979.106

Tabla Resumen de Ocupación de Suelo		
Uso	m ² suelo	porcentaje
Residencial	976.334	43,92%
Tercerario	20.136	0,94%
Equipamiento Privado (EQP)	18.552	0,81%
Serv. Infraestructuras (SUI)	860	0,04%
Total Usos Lucrativos	918.882	42,80%
Redes Supramunicipales	0	0,00%
Redes Generales	979.590	45,62%
Redes Locales	248.698	11,58%
Total Redes Públicas	1.228.378	57,20%
Total Sector	2.147.160	100,00%

REDES PÚBLICAS		Sup. Mínima Redes Locales (Ley 9/2001: 30m ² /100m ² c)	Sup. Mínima Redes Generales (Ley 9/2001: 20m ² /100m ² c)	Sup. Mínima Redes Supramunicipales (Ley 9/2001: 0m ² /100m ² c)	Superficies de Suelo %
Zonas Verdes	Área de transición * Parque Central Jardines Espacios Libres privados	322,074 m ² s	214,716 m ² s	0 m ² s	Superficie 200,077 m ² s 212,271 m ² s 5,968 m ² s 418,316 m ² s*** 19,48%
Red Vial	Principal Secundaria	161,462 m ² s**	235,926 m ² s	0 m ² s	235,926 m ² s 152,092 m ² s 388,018 m ² s 18,07%
Equipamientos/Servicios	Equipamientos Servicios Urbanos	74,194 m ² s 22,412 m ² s	147,485 m ² s 177,853 m ² s	0 m ² s	221,679 m ² s 201,265 m ² s 421,944 m ² s 19,65%
SUBTOTAL REDES PÚBLICAS		410,160 m²s 35,20 m ² s/100m ² c	979,580 m²s 91,24 m ² s/100m ² c	0 m²s 0,00 m ² s/100m ² c	1.228.278 m²s*** 57,20%

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPP, colectiva VPPL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.6.e) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

USOS LUCRATIVOS		Edificabilidad		Aprovechamiento		Viviendas		Superficies de Suelo				
Norma Zonal	Grado Régimen Alturas	% Ocupación media	Coefficiente	Máxima	%	Coefficiente Homog.	Máximo	Nº	%	Edif / viv	Superficie	%
Terciario (TC)	TC-1 TC-2	50,00% 50,00%	0,50 m ² c/m ² s 1,75 m ² c/m ² s	3,544 m ² c 22,834 m ² c	26,378 m ² c 2,46%	0,960000 0,960000	3,402 m ² cuc 21,921 m ² cuc	- -	- -	- -	7,088 m ² s 13,048 m ² s	0,94%
Equipamiento Privado (EOp)	EOp-1 EOp-2 EOp-3	22,86% 9,87% 50,00%	0,80 m ² c/m ² s 0,2467 m ² c/m ² s 1,75 m ² c/m ² s	2,447 m ² c 350 m ² c 26,380 m ² c	0,23% 0,03% 2,46%	0,960000 0,960000 0,960000	2,349 m ² cuc 336 m ² cuc 25,325 m ² cuc	- -	- -	- -	3,059 m ² s 1,419 m ² s 15,074 m ² s	0,91%
Residencial Comunitaria (RCM)	-	17,84%	0,5353 m ² c/m ² s	9,209 m ² c	0,86%	0,935389	8,614 m ² cuc	-	-	-	17,205 m ² s	0,80%
Residencial Unifamiliar (RU)	Libre	24,20%	0,605 m ² c/m ² s	154,728 m ² c	14,41%	1,000000	154,728 m ² cuc	860 viv.	10,0%	179,9 m ² c/viv	255,749 m ² s	11,91%
Residencial Colectiva (RC)	RCP VPP	46,00%	2,30 m ² c/m ² s	187,678 m ² c	17,48%	0,706960	132,660 m ² cuc	2,902 viv.	33,75%	83,0 m ² c/viv	81,599 m ² s	
	RCPPL VPPL	33,20%	1,66 m ² c/m ² s	82,220 m ² c	7,66%	0,706960	58,126 m ² cuc	969 viv.	11,25%	111,6 m ² c/viv	51,068 m ² s	
Serv. Infraestructuras (SUI)	RC Libre	33,20%	1,66 m ² c/m ² s	33,398 m ² c	3,11%	1,000000	33,398 m ² cuc	3,870 viv.	45,0%	123,0 m ² c/viv	20,119 m ² s	
	-	33,43%	1,17 m ² c/m ² s	442,730 m ² c	41,24%	1,000000	442,730 m ² cuc	-	-	-	378,403 m ² s	0,04%
SUBTOTAL LUCRATIVO			0,5000 m²c/m²s	1.073.580 m²c	100,00%	0,4660 m²cuc/m²s	979,105 m²cuc	8,600 viv.	100,0%	117,3 m²c/viv	918,882 m²s	42,80%
TOTAL SECTOR				1.073.580 m²c		979,105 m²cuc		8,500 viv.		8,500 viv.	2.147,160 m²s	100,00%

REDES PÚBLICAS			Superficie		
Zonas Verdes	Area de transición	ZVG.1	200.077 m ² s	418.316 m ² s	
		ZVG.2	29.365 m ² s		
		ZVG.3	20.976 m ² s		
		ZVG.4	37.346 m ² s		
		ZVG.5	42.818 m ² s		
	Parque Central	ZVG.6	24.967 m ² s		212.271 m ² s
		ZVG.7	18.594 m ² s		
		ZVG.8	21.449 m ² s		
		ZVG.9	16.756 m ² s		
		ZVG.10	2.880 m ² s		
		ZVG.11	3.088 m ² s		5.968 m ² s
Red Viaria	Principal (inc. aparc.)	RVP	265.240 m ² s	573.670 m ² s	
	Secundaria (inc. aparc.)	RVS	174.504 m ² s		
	Áreas Acomp. Viario	RVA.1	2.191 m ² s		
		RVA.2	1.430 m ² s		
		RVA.3	396 m ² s		
		RVA.4	762 m ² s		
		RVA.5	60 m ² s		
		RVA.6	1.930 m ² s		
		RVA.7	26.898 m ² s		
		RVA.8	809 m ² s		
		RVA.9	2.190 m ² s		
		RVA.10	1.150 m ² s		
		RVA.11	3.240 m ² s		
		RVA.12	2.285 m ² s		
		RVA.13	2.277 m ² s		
		RVA.14	2.289 m ² s		
		RVA.15	2.341 m ² s		
		RVA.16	2.308 m ² s		
		RVA.17	3.645 m ² s		
		RVA.18	5.640 m ² s		
		RVA.19	5.697 m ² s		
		RVA.20	1.405 m ² s		
		RVA.21	2.759 m ² s		
		RVA.22	2.819 m ² s		
		RVA.23	1.698 m ² s		
		RVA.24	1.698 m ² s		
		RVA.25	2.689 m ² s		
		RVA.26	2.664 m ² s		
		RVA.27	1.337 m ² s		
		RVA.28	1.305 m ² s		
		RVA.29	1.058 m ² s		
		RVA.30	2.234 m ² s		
		RVA.31	2.258 m ² s		
		RVA.32	966 m ² s		
		RVA.33	1.619 m ² s		
		RVA.34	2.263 m ² s		
		RVA.35	2.307 m ² s		
		RVA.36	2.954 m ² s		
		RVA.37	8.619 m ² s		
		RVA.38	1.723 m ² s		
		RVA.39	2.621 m ² s		
		RVA.40	3.433 m ² s		
		RVA.41	1.893 m ² s		
		RVA.42	2.909 m ² s		
		RVA.43	6.583 m ² s		
RVA.44		3.253 m ² s			
RVA.45		1.321 m ² s			
Equipamientos / Servicios	Equipamiento	EQG.1	26.869 m ² s	221.679 m ² s	
		EQG.2	27.195 m ² s		
		EQG.3	20.147 m ² s		
		EQG.4	15.301 m ² s		
		EQG.5	21.776 m ² s		
		EQG.6	36.197 m ² s		
		EQL.1	7.025 m ² s		
		EQL.2	14.855 m ² s		
		EQL.3	15.282 m ² s		
		EQL.4	13.155 m ² s		
	EQL.5	23.877 m ² s			
	Serv. Infraest.	SUI.2	3.908 m ² s	14.613 m ² s	
		SUI.3	10.705 m ² s		
SUBTOTAL REDES			1.228.278 m²s		

USOS LUCRATIVOS

Norma Zonal	Grado	Régimen	Alturas	Manzana	Superficie	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº viviendas
Terciario	TC-1	-	II	TC.1	7.088 m ²	3.544 m ²	3.402 m ² cuc	-
				TC.2	13.048 m ²	22.834 m ²	21.921 m ² cuc	
				EQp-1	3.059 m ²	2.447 m ²	2.349 m ² cuc	
Equipamiento Privado	EQp-2	-	II+bc	EQp.2	1.419 m ²	350 m ²	336 m ² cuc	-
				EQp-3	15.074 m ²	2.797 m ²	2.685 m ² cuc	
				Residencial Comunitaria	17.205 m ²	9.209 m ²	8.614 m ² cuc	
Residencial Unifamiliar	-	Libre	II+bc	RU.1	61.891 m ²	37.444 m ²	37.444 m ² cuc	208 vv.
				RU.2	37.225 m ²	22.521 m ²	22.521 m ² cuc	126 vv.
				RU.3	56.653 m ²	154.728 m ²	154.728 m ² cuc	190 vv.
				RU.4	55.265 m ²	33.435 m ²	33.435 m ² cuc	186 vv.
				RU.5	44.715 m ²	27.053 m ²	27.053 m ² cuc	150 vv.
				RCP.1	13.773 m ²	31.678 m ²	22.385 m ² cuc	341 vv.
				RCP.2	13.799 m ²	31.738 m ²	22.437 m ² cuc	341 vv.
				RCP.6	21.604 m ²	49.689 m ²	35.128 m ² cuc	534 vv.
				RCP.7	32.423 m ²	74.573 m ²	52.720 m ² cuc	802 vv.
				RCP.3	16.608 m ²	26.739 m ²	18.903 m ² cuc	288 vv.
				RCP.4	20.469 m ²	32.955 m ²	23.298 m ² cuc	354 vv.
				RCP.5	13.991 m ²	22.526 m ²	15.925 m ² cuc	242 vv.
				RCP.PL.1	12.562 m ²	20.853 m ²	18.428 m ² cuc	187 vv.
				RCP.PL.3	30.822 m ²	51.165 m ²	45.215 m ² cuc	458 vv.
				RCP.PL.2	30.807 m ²	36.044 m ²	31.853 m ² cuc	323 vv.
Residencial Colectiva	RC	Libre	V	RC.1	6.465 m ²	10.732 m ²	10.732 m ² cuc	87 vv.
				RC.2	13.654 m ²	22.666 m ²	22.666 m ² cuc	184 vv.
				RC.3	27.535 m ²	32.216 m ²	32.216 m ² cuc	262 vv.
				RC.4	40.697 m ²	47.615 m ²	47.615 m ² cuc	387 vv.
				RC.5	14.826 m ²	17.346 m ²	17.346 m ² cuc	141 vv.
				RC.6	19.828 m ²	23.199 m ²	23.199 m ² cuc	189 vv.
				RC.7	15.418 m ²	18.039 m ²	18.039 m ² cuc	147 vv.
				RC.8	13.257 m ²	15.511 m ²	15.511 m ² cuc	126 vv.
				RC.9	13.550 m ²	15.854 m ²	15.854 m ² cuc	128 vv.
				RC.10	15.989 m ²	18.707 m ²	18.707 m ² cuc	152 vv.
				RC.11	18.755 m ²	21.943 m ²	21.943 m ² cuc	178 vv.
				RC.12	15.079 m ²	17.642 m ²	17.642 m ² cuc	143 vv.
				RC.13	15.077 m ²	17.640 m ²	17.640 m ² cuc	143 vv.
				RC.14	12.888 m ²	15.079 m ²	15.079 m ² cuc	123 vv.
				RC.15	23.661 m ²	27.683 m ²	27.683 m ² cuc	225 vv.
				RC.16	20.861 m ²	24.431 m ²	24.431 m ² cuc	199 vv.
				RC.17	24.435 m ²	28.589 m ²	28.589 m ² cuc	232 vv.
				RC.18	21.696 m ²	25.384 m ²	25.384 m ² cuc	206 vv.
				RC.19	31.352 m ²	36.682 m ²	36.682 m ² cuc	298 vv.
				RC.20	33.479 m ²	39.170 m ²	39.170 m ² cuc	319 vv.
Sub. Infraestructuras	-	-	-	SU.1	860 m ²	-	-	-
SUBTOTAL LUCRATIVO					918.882 m²	1.047.200 m²	953.780 m²cuc	8.600 viv.

DOCUMENTO II. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. Condiciones de ejecución del Plan

1.1. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación definido por el Plan General para el Sector será el de Cooperación, sin perjuicio de la aplicación de los artículos 115.3, 115.4 y 246.2 LSCM.

El desarrollo del Sistema de Cooperación para la ejecución del ámbito se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la LSCM.

1.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la totalidad de las Redes Públicas, especificadas en el cuadro siguiente y el punto 8.- *Cuadros Resumen de superficies de la ordenación y grafiadas en el plano O.2.- Redes Públicas*; así como el 10% del aprovechamiento total del ámbito, cuya ubicación se definirá en el Proyecto de Reparcelación.

REDES PÚBLICAS		LOCALES	GENERALES
Zonas Verdes	Área de transición Monte Valdelatas*	-	200.077 m ² s*
	Parque Central	-	212.271 m ² s
	Jardines	161.462 m ² s**	5.968 m ² s
	Espacios Libres (privados)	161.462 m ² s**	-
Infraestructuras Red Viaria	Principal	-	235.926 m ² s
	Secundaria	152.092 m ² s	152.092 m ² s
Equipamientos/Servicios	Equipamientos	74.194 m ² s	147.485 m ² s
	Servicios (inf./aparc./accesos)	22.412 m ² s	96.606 m ² s
SUBTOTAL REDES		248.698 m²s***	979.580 m²s

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPP, colectiva VPPL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en en base al art. 36 6.e) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

1.3. Plan de Etapas

El presente Plan Parcial establece 4 Etapas de ejecución, grafiadas en el plano O.14.- *Plan de Etapas*.

1.3.1. Etapa 0

Se define esta Etapa con el fin de resolver las conexiones, las infraestructuras y los servicios básicos para el funcionamiento de manera independiente del resto de las Etapas. Esta Etapa 0 deberá ejecutarse de forma previa o simultánea a la Etapa 1 Norte.

La delimitación de esta Etapa 0 se ha realizado teniendo en cuenta la necesidad de ejecución de forma conjunta de las siguientes actuaciones:

- Ejecutar aquellos viales que conforman la red viaria imprescindible para vertebrar el ámbito y que permita que ninguna Etapa se quede aislada. La calle "A", que vertebrar el ámbito de Norte a Sur, constituye el principal eje de comunicación del Sector con el entorno que lo rodea.
- Ejecutar las obras de ampliación necesarias en los viales principales que bordean el ámbito, que permitan absorber el incremento de tráfico generado por el Sector. Las ampliaciones de la M-616 y de la Avda. de Valdelaparra, así como el túnel bajo la glorieta de la c/Marqués de la Valdavia y ampliación de dicha glorieta, son las principales obras a incluir por este concepto.

- Ejecutar aquellos viales que, no siendo imprescindibles para vertebrar el ámbito, sí son necesarios para asegurar el suministro de las redes de servicio. Sería el caso de la calle "P" y un tramo de la calle "Q", por las cuales discurre el colector principal de saneamiento de la zona situada al Oeste del arroyo.
- Ejecutar y poner en servicio aquellos elementos de la urbanización necesarios para el funcionamiento de las redes de servicio. Tal sería el caso de los laminadores de la red de pluviales, el depósito de la red de riego, la subestación eléctrica, los centros de reparto de energía eléctrica y la central de recogida neumática.
- Incluir el soterramiento de la línea aérea de media tensión situada al norte de la M-616.
- Ejecutar las conexiones exteriores al ámbito de aquellas redes de servicios que lo hayan especificado en su informe de viabilidad. En concreto, la conexión exterior de la red de agua potable y de la red de energía eléctrica.
- Ejecutar de forma completa las obras que precisen autorización por parte de otras administraciones. Además de las obras autorizadas por la Dirección General de Carreteras y el Canal de Isabel II antes citadas, es necesario desarrollar de forma completa todas las obras que precisan autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, como son las estructuras de paso sobre el arroyo, las calles "L" y "J", los laminadores y el parque del arroyo con todos los servicios que precisa para su funcionamiento (alumbrado, riego, etc.).
- En todo caso, cada uno de los viales que se ejecute dentro del ámbito de la Etapa 0 contará con todas las infraestructuras de servicios necesarias para completar las redes de todas las Etapas restantes.

Se trata de una Etapa que contiene exclusivamente Redes Públicas y ningún suelo lucrativo, por lo que además de asegurar el funcionamiento de las infraestructuras, asegura la existencia de Redes Públicas anticipadas al desarrollo de cualquier vivienda en el Sector.

REDES PÚBLICAS ETAPA 0					
		LOCALES		GENERALES	
Zonas Verdes	Área de transición Monte Valdelatas*	-		0 m ² s*	
	Parque Central	-	0 m ² s**	212.271 m ² s	212.271 m ² s
	Jardines	-		0 m ² s	
	Espacios Libres (privados)	0 m ² s**		-	
Infraestructuras Red Vial	Principal	-		135.051 m ² s	
	Secundaria	44.685 m ² s	44.685 m ² s	-	135.051 m ² s
Equipamientos/Servicios	Equipamientos	0 m ² s		0 m ² s	
	Servicios (inf./aparc./accesos)	5.536 m ² s	5.536 m ² s	28.026 m ² s	28.026 m ² s
SUBTOTAL REDES		50.221 m²s***		375.348 m²s	

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPP, colectiva VFPL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.6.e) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

El total de superficie de esta Etapa 0 es de 425.569 m²s. Además, esta Etapa abarca ciertos espacios fuera del Sector en los que deben ejecutarse obras de urbanización de conexiones.

Podrá redactarse un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) para definir con mayor detalle las obras comunes a acometer en esta Etapa 0, así como su cuantía económica. Este PEI podrá modificar, si fuera necesario, las obras que se establecen en esta Fase en el presente Plan Parcial.

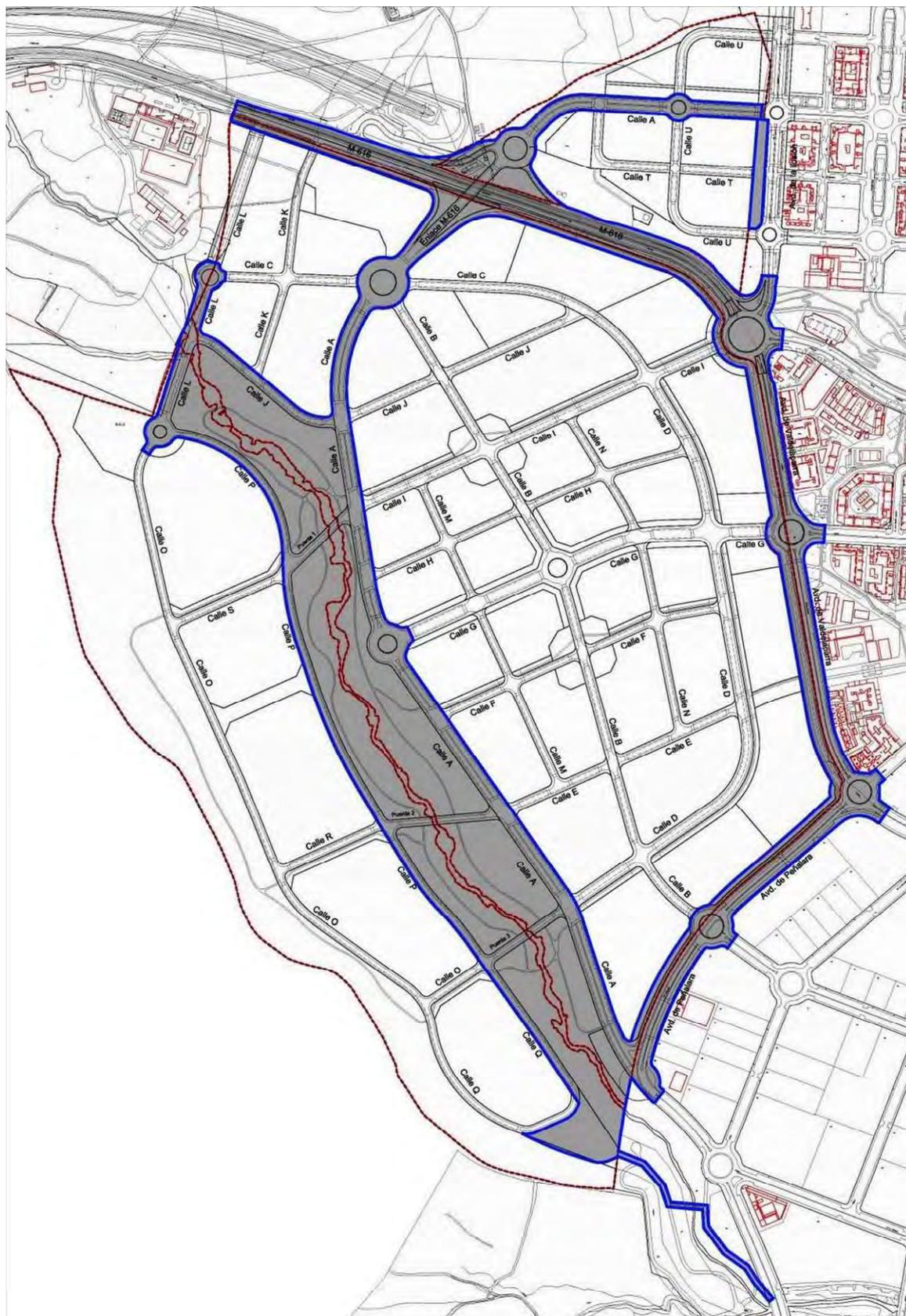


Figura. En sombreado gris con límite en línea azul, delimitación de la Etapa 0

1.3.2. Etapa 1 Norte

La Etapa Norte se encuentra situada en la zona Norte del Sector, y está conformada por tres partes. Estas tres subzonas son:

- **Subzona Norte:** Situada en al norte de la M-616, de forma prácticamente triangular, que coincide con la parte del Sector situada al Norte de la carretera M-616, exceptuando la parte correspondiente a la Etapa 0.

Esta Subzona está delimitada al Este por la Avenida de la Ilusión, perteneciente al suelo urbano consolidado de Fuentelucha; al Sur por la carretera M-616 y al Oeste por el límite del Sector colindante con el suelo no urbanizable.

- **Subzona Centro:** Se ubica entre la carretera M-616, la Etapa Centro y el arroyo de Valdelacasa. Esta Subzona está dividida en dos partes, dado que es atravesada por la Etapa 0.

Esta Subzona está delimitada al Norte por la carretera M-616, al Oeste el límite del Sector con el Sector 5 “Comillas” y el dominio público hidráulico del arroyo de Valdelacasa, al Sur por la Unidad de Ejecución Centro (eje de la Calle I), y al Este por la Avda. de Valdelaparra.

- **Subzona Oeste:** Se localiza entre la Etapa 0, el límite del término municipal con Madrid y la Etapa Centro.

Esta Subzona está delimitada al Norte por el límite del Sector con el Sector 5 “Comillas” y la Etapa 0, al Este por la Etapa 0, al Sur por la Etapa Centro (eje de la Calle S), y al Oeste por el límite del Sector con el término municipal de Madrid.



Figura. En sombreado verde, delimitación de la Etapa Norte

Su superficie es de 761.485 m²s, y dado que tiene que ejecutarse simultánea o posteriormente a la Etapa 0, la superficie conjunta de ambas es de 1.187.054 m²s.

El total de Redes Públicas tras la ejecución de esta Etapa y la Etapa 0 ascenderá a:

REDES PÚBLICAS ETAPA 0 + ETAPA NORTE				
		LOCALES		GENERALES
Zonas Verdes	Área de transición Monte Valdelatas*	-	62.078 m ² s**	102.869 m ² s*
	Parque Central	-		212.271 m ² s
	Jardines	-		5.968 m ² s
	Espacios Libres (privados)	62.078 m ² s**		-
				321.108 m ² s
Infraestructuras Red Vial	Principal	-	87.636 m ² s	173.456 m ² s
	Secundaria	87.636 m ² s		-
				173.456 m ² s
Equipamientos/Servicios	Equipamientos	21.880 m ² s	35.323 m ² s	89.512 m ² s
	Servicios (inf./aparc./accesos)	13.443 m ² s		91.186 m ² s
				180.698 m ² s
SUBTOTAL REDES		185.037 m²s***		675.262 m²s

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VFP, colectiva VPFL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.6.e) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

Dado que la Subzona Norte de esta Etapa es colindante al barrio de Fuentelucha, al objeto de rematar la ciudad por esta zona, se establece la obligación de comenzar la ejecución del Sector con la Subzona Norte de esta Etapa, al objeto de cerrar la ciudad en este extremo.

Como se comprueba en el cuadro de superficies de la página siguiente, las Redes Públicas que se ejecutarán con el desarrollo de esta Etapa junto con la Etapa 0, dan cumplimiento a los estándares mínimos de Redes Públicas de la LSCM, dado que el estándar conjunto asciende a 37,75 m²s por cada 100 m²c en el caso de las Redes Locales y a 137,75 m²s por cada 100 m²c en el caso de las Redes Generales.

A continuación, se incorpora un cuadro de superficies tras el desarrollo de la Etapa 0 y la Etapa Norte:

REDES PÚBLICAS		Sup. Mínima Redes Locales (Ley 9/2001: 30m ² /100m ² c)	Sup. Mínima Redes Generales (Ley 9/2001: 20m ² /100m ² c)	Sup. Mínima Redes Supramunicipales (Ley 9/2001: 0m ² /100m ² c)	Superficies de Suelo Superficie	%
Zonas Verdes	Área de transición* Parque Central Jardines Espacios Libres privados	- - - 62,078 m ² **	- - - 321,108 m ² **	- - - 0 m ² s	102,869 m ² s 212,271 m ² s 5,968 m ² s - 321,108 m ² s***	27,05%
Red Vialidad	Principal Secundaria	- 87,636 m ² s	- 173,456 m ² s	- 0 m ² s	173,456 m ² s 87,636 m ² s	21,99%
Equipamientos/Servicios	69,174 m ² c Servicios Urbanos	21,880 m ² s 13,443 m ² s	89,512 m ² s 180,688 m ² s	- 0 m ² s	111,392 m ² s 104,629 m ² s	18,20%
SUBTOTAL REDES PÚBLICAS		185,037 m²s 37,75 m ² s/100m ² c	675,262 m²s 137,76 m ² s/100m ² c	0 m²s 0,00 m ² s/100m ² c	798,221 m²s***	67,24%

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde
 ** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPP, colectiva VPPL y colectivo libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en su base al art. 38.6.6) de la LSCM
 *** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

Norma Zonal	Grado	Régimen	Alturas	% Ocupación media	Edificabilidad			Aprovechamiento			Viviendas			Superficies de Suelo	
					Coefficiente	Máxima	%	Coefficiente Homog.	Máximo	Nº	%	Edit / viv	Superficie	%	
Terciario (TC)	TC-1	-	I	50,00%	0,50 m ² /m ² s	3,544 m ² c	26,378 m ² c	5,38%	0,960000	3,402 m ² cuc	-	-	7,088 m ² s	1,70%	
	TC-2	-	II+AT	50,00%	1,75 m ² /m ² s	22,834 m ² c	-	0,50%	0,960000	21,921 m ² cuc	-	-	13,048 m ² s	1,70%	
Equipamiento Privado (EOP)	EOP-1	-	III+AT	22,86%	0,80 m ² /m ² s	2,447 m ² c	-	0,07%	0,960000	2,349 m ² cuc	-	-	3,069 m ² s	1,65%	
	EOP-2	-	II+bc	9,87%	0,2467 m ² /m ² s	350 m ² c	26,177 m ² c	5,38%	0,960000	336 m ² cuc	-	-	1,419 m ² s	1,65%	
	EOP-3	-	III+AT	50,00%	1,75 m ² /m ² s	26,380 m ² c	-	1,88%	0,960000	25,325 m ² cuc	-	-	15,074 m ² s	1,45%	
Residencial Comunitaria (RCM)	-	-	III	17,84%	0,5353 m ² /m ² s	9,209 m ² c	-	12,23%	0,935389	8,614 m ² cuc	334 viv.	8,6%	17,205 m ² s	8,35%	
Residencial Unifamiliar (RU)	-	-	II+bc	24,20%	0,605 m ² /m ² s	59,965 m ² c	-	23,07%	1,000000	59,965 m ² cuc	2,100 viv.	54,35%	99,116 m ² s	8,35%	
	RCP	VPP	V	46,00%	2,30 m ² /m ² s	113,105 m ² c	196,325 m ² c	16,77%	0,706960	79,960 m ² cuc	2,100 viv.	67,6%	49,176 m ² s	19,55%	
	RCPPL	VPPL	V	33,20%	1,61 m ² /m ² s	82,220 m ² c	58,126 m ² c	11,61%	0,883700	58,126 m ² cuc	510 viv.	13,20%	51,068 m ² s	19,55%	
	RCPPL	VPPL	III+AT	33,43%	1,66 m ² /m ² s	20,853 m ² c	56,997 m ² c	6,81%	0,883700	18,428 m ² cuc	920 viv.	23,8%	12,562 m ² s	19,55%	
	RC	Libre	V	33,20%	1,17 m ² /m ² s	36,044 m ² c	113,229 m ² c	16,29%	1,000000	31,853 m ² cuc	20,119 m ² s	-	30,807 m ² s	0,07%	
	RC	Libre	III+AT	33,43%	1,17 m ² /m ² s	33,398 m ² c	79,831 m ² c	-	1,000000	33,398 m ² cuc	386,833 m ² s	-	89,232 m ² s	32,76%	
Serv. Infraestructuras (SUI)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	860 m ² s	-	
SUBTOTAL LUCRATIVO					0,4129 m²/m²s	490,180 m²c	490,180 m²c	100,00%	0,3668 m²/m²s	423,508 m²cuc	3.864 viv.	44,9%	110,1 m²c/viv	32,76%	
TOTAL ETAPA 0 + ETAPA NORTE					45,66%	490,180 m²c	490,180 m²c	45,66%	423,508 m²cuc	423,508 m²cuc	3.864 viv.	44,93%	1.187,054 m²s	100,00%	
														55,28%	

1.3.3. Etapa 2 Centro

Se encuentra situada en la zona central del Sector, formada por un espacio cerrado discontinuo, que la subdivide, a su vez en dos partes. La discontinuidad viene determinada por la Etapa 0. Estas dos subzonas son:

- Subzona Este: Situada entre la Etapa Norte, la Avda. de Valdelaparra, la Etapa Sur y la Etapa 0.

Esta Subzona está delimitada al Norte por la Etapa Norte (eje de la Calle I), al Este por la Avda. de Valdelaparra, al Sur por la Etapa Sur (eje de la Calle F) y al Oeste por la Etapa 0 (calle A).

- Subzona Oeste: Situada al Oeste del Arroyo de Valdelacasa.

Esta Subzona está delimitada al Norte por la Etapa Norte, al Este por la Etapa 0 (calle P), al Sur por la Etapa Sur (eje de la Calle R) y al Oeste por el límite del Sector con el término municipal de Madrid.

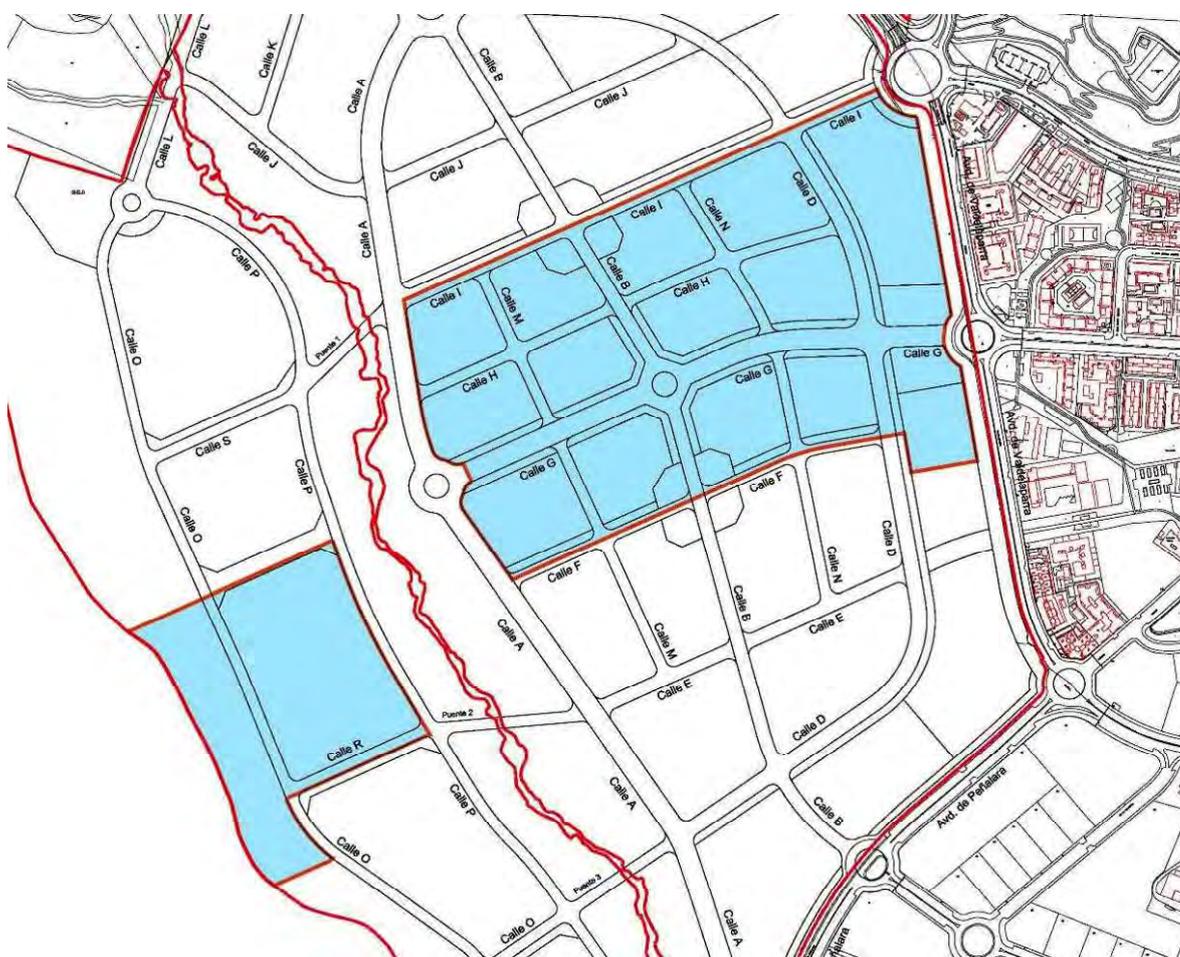


Figura. En sombreado azul, delimitación de la Etapa Centro

Su superficie es de 454.584 m²s. Dado que la Etapa 0 estará ejecutada la superficie conjunta de ambas es de 880.153 m²s.

El total de Redes Públicas tras la ejecución de esta Etapa y la Etapa 0 ascenderá a:

REDES PÚBLICAS ETAPA 0 + ETAPA CENTRO					
		LOCALES		GENERALES	
Zonas Verdes	Área de transición Monte Valdelatas*	-		36.545 m ² s*	
	Parque Central	-	45.402 m ² s**	212.271 m ² s	248.816 m ² s
	Jardines	-		0 m ² s	
	Espacios Libres (privados)	45.402 m ² s**		-	
Infraestructuras Red Viaria	Principal	-	76.553 m ² s	177.707 m ² s	177.707 m ² s
	Secundaria	76.553 m ² s		-	
Equipamientos/Servicios	Equipamientos	28.437 m ² s	38.120 m ² s	11.276 m ² s	96.815 m ² s
	Servicios (inf./aparc./accesos)	9.683 m ² s		85.539 m ² s	
SUBTOTAL REDES			160.075 m²s***	523.338 m²s	

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPP, colectiva VPFL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.6.e) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

Como se comprueba en el cuadro de superficies de la página siguiente, las Redes Públicas que se ejecutarán con el desarrollo de esta Etapa junto con la Etapa 0, dan cumplimiento a los estándares mínimos de Redes Públicas de la LSCM, dado que el estándar conjunto asciende a 60,09 m²s por cada 100 m²c en el caso de las Redes Locales y a 196,45 m²s por cada 100 m²c en el caso de las Redes Generales.

A continuación, se incorpora un cuadro de superficies tras el desarrollo de la Etapa 0 y la Etapa 2 Centro:

REDES PÚBLICAS		Sup. Mínima Redes Locales (Ley 9/2001: 30m ² /100m ² c) 322,074 m ² s	Sup. Mínima Redes Generales (Ley 9/2001: 20m ² /100m ² c) 214,716 m ² s	Sup. Mínima Redes Supramunicipales (Ley 9/2001: 0m ² /100m ² c) 0 m ² s	Superficies de Suelo Superficie %
Zonas Verdes					
Area de transición*					
Parque Central					
Jardines					
Espacios Libres privados					
Red Viana					
Principal					
Secundaria					
Equipamientos					
Servicios Urbanos					
SUBTOTAL REDES PÚBLICAS					
		160,075 m ² s	523,338 m ² s	0 m ² s	638,011 m ² s***
		60,09 m ² s/100m ² c	186,45 m ² s/100m ² c	0,00 m ² s/100m ² c	

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPP, colectiva VPFL y colectiva libre), destinadas obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.5.a) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

USOS LUCRATIVOS		Edificabilidad		Aprovechamiento		Viviendas		Superficies de Suelo			
Norma Zonal	Grado	Régimen	Alturas	% Ocupación media	Coefficiente Homog.	Máximo	Nº	%	Edif / viv	Superficie	%
Terciano (TC)	TC-1	-	I	-	0,50 m ² c/m ² s	0 m ² c	0 m ² c	0,00%	-	0 m ² s	0,00%
	TC-2	-	III+AT	-	1,75 m ² c/m ² s	0 m ² c	0 m ² c	0,00%	-	0 m ² s	0,00%
Equipamiento Privado (EOP)	EOP-1	-	III+AT	-	0,80 m ² c/m ² s	0 m ² c	0 m ² c	0,00%	-	0 m ² s	0,00%
	EOP-2	-	II+bc	-	0,2467 m ² c/m ² s	0 m ² c	0 m ² c	0,00%	-	0 m ² s	0,00%
	EOP-3	-	III+AT	-	1,75 m ² c/m ² s	0 m ² c	0 m ² c	0,00%	-	0 m ² s	0,00%
Residencial Comunitaria (RCM)	-	-	III	-	0,5353 m ² c/m ² s	0 m ² c	0 m ² c	0,00%	-	0 m ² s	0,00%
Residencial Unifamiliar (RU)	-	Libre	II+bc	24,20%	0,605 m ² c/m ² s	34,275 m ² c	34,275 m ² cuc	12,87%	190 viv.	180,4 m ² c/viv	6,44%
	RCP	VPP	V	-	2,30 m ² c/m ² s	0 m ² c	0 m ² c	0,00%	0 viv.	0 m ² s	0,00%
	RCPL	VPPL	V	33,20%	1,81 m ² c/m ² s	0 m ² c	0 m ² c	0,00%	0 viv.	0 m ² s	0,00%
	RC	Libre	III+AT	-	1,66 m ² c/m ² s	0 m ² c	0 m ² c	0,00%	458 viv.	111,7 m ² c/viv	21,08%
	RC	Libre	III+AT	33,43%	1,17 m ² c/m ² s	0 m ² c	0 m ² c	0,00%	1,471 viv.	123,0 m ² c/viv	0,00%
Serv. Infraestructuras (SUI)	-	-	-	-	1,17 m ² c/m ² s	180,960 m ² c	180,960 m ² cuc	67,93%	-	0 m ² s	0,00%
SUBTOTAL LUCRATIVO					0,3027 m ² c/m ² s	266,400 m ² c	260,450 m ² cuc	100,00%	2,119 viv.	125,7 m ² c/viv	27,51%
TOTAL ETAPA 0 + ETAPA CENTRO					0,3027 m ² c/m ² s	266,400 m ² c	260,450 m ² cuc	100,00%	2,119 viv.	242,142 m ² s	100,00%

1.3.4. Etapa 3 Sur

Se encuentra situada en la zona Sur del Sector, formada por un espacio cerrado discontinuo, que la subdivide, a su vez, en dos partes. La discontinuidad viene determinada por la Etapa 0. Estas dos subzonas son:

- **Subzona Este:** Situada entre la Etapa Centro, la Avda. de Valdelaparra, la Avda. de Peñalara y la Etapa 0.

Esta Subzona está delimitada al Norte por la Etapa Centro (eje de la Calle F), al Este por la Avda. de Valdelaparra, al Sur por la Avda. de Peñalara y al Oeste por la Etapa 0 (calle A).

- **Subzona Oeste:** Situada al Oeste del Arroyo de Valdelacasa.

Esta Subzona está delimitada al Norte por la Etapa Centro (eje de la Calle R), al Este por la Etapa 0 (calles P y Q), al Sur por el límite Sur del Sector y al Oeste por el límite del Sector con el término municipal de Madrid.

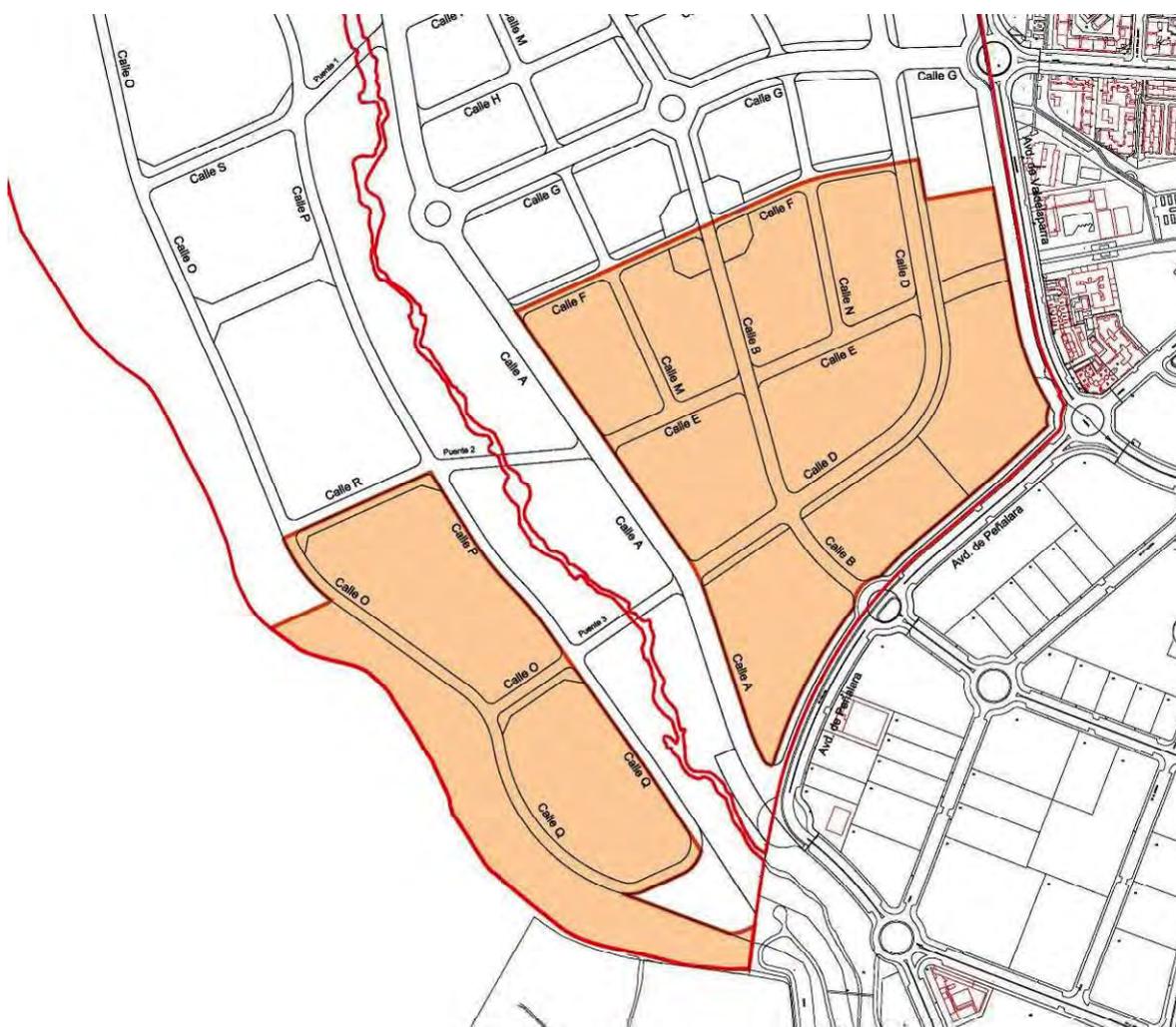


Figura. En sombreado marrón, delimitación de la Etapa Sur

Su superficie es de 505.522 m²s. Dado que la Etapa 0 estará ejecutada, la superficie conjunta de ambas es de 931.105 m²s.

El total de Redes Públicas tras la ejecución de esta Etapa y la Etapa 0 ascenderá a:

REDES PÚBLICAS ETAPA 0 + ETAPA SUR					
		LOCALES		GENERALES	
Zonas Verdes	Área de transición Monte Valdelatas*	-		60.663 m ² s*	
	Parque Central	-	53.982 m ² s**	212.271 m ² s	272.934 m ² s
	Jardines	-		0 m ² s	
	Espacios Libres (privados)	53.982 m ² s**		-	
Infraestructuras Red Viaria	Principal	-	77.350 m ² s	155.305 m ² s	155.305 m ² s
	Secundaria	77.350 m ² s		-	
Equipamientos/Servicios	Equipamientos	23.877 m ² s	33.792 m ² s	46.697 m ² s	103.817 m ² s
	Servicios (inf./aparc./accesos)	9.915 m ² s		57.120 m ² s	
SUBTOTAL REDES		165.124 m²s***		532.056 m²s	

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPP, colectiva VPFL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.6.e) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

Como se comprueba en el cuadro de superficies de la página siguiente, las Redes Públicas que se ejecutarán con el desarrollo de esta Etapa junto con la Etapa 0, dan cumplimiento a los estándares mínimos de Redes Públicas de la LSCM, dado que el estándar conjunto asciende a 52,09 m²s por cada 100 m²c en el caso de las Redes Locales y a 167,85 m²s por cada 100 m²c en el caso de las Redes Generales.

A continuación, se incorpora un cuadro de superficies tras el desarrollo de la Etapa 0 y la Etapa Sur:

REDES PÚBLICAS		Sup. Mínima Redes Locales (Ley 9/2001: 30m ² /100m ²)	Sup. Mínima Redes Generales (Ley 9/2001: 20m ² /100m ²)	Sup. Mínima Redes Supramunicipales (Ley 9/2001: 0m ² /100m ²)	Superficies de Suelo Superficie
Zonas Verdes	Área de transición* Parque Central Jardines Espacios Libres privados	- - - 53.982 m ² **	60.863 m ² ** 212.271 m ² 0 m ²	- 0 m ²	60.863 m ² * 212.271 m ² 0 m ² 272.934 m ² ***
Red Viana	Principal Secundaria	77.350 m ² 23.877 m ²	155.305 m ² 46.897 m ²	0 m ²	155.305 m ² 77.350 m ² 232.655 m ²
Equipamientos/Servicios	60.488 m ² Servicios Urbanos	23.877 m ² 9.915 m ²	46.897 m ² 57.120 m ²	0 m ²	70.574 m ² 67.035 m ² 137.609 m ²
SUBTOTAL REDES PÚBLICAS		165.124 m² 52,09 m ² /100m ²	532.056 m² 167,84 m ² /100m ²	0 m² 0,00 m ² /100m ²	643.198 m²*** 69,08%

* No computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

** Superficie correspondiente al 18,75% de las parcelas residenciales (unifamiliar, colectiva VPP, colectiva VPPL y colectiva libre), destinada obligatoriamente a espacios libres privados comunitarios, en base al art. 36.6.a) de la LSCM

*** No incluye la superficie correspondiente a los espacios libres privados comunitarios en parcelas residenciales

USOS LUCRATIVOS		Edificabilidad		Aprovechamiento		Viviendas		Superficies de Suelo						
Norma Zonal	Grado	Régimen	Alturas	% Ocupación media	Coefficiente	Máxima	%	Coefficiente Homog.	Máximo	Nº	%	Edit / viv	Superficie	%
Terciano (TC)	TC-1 TC-2	-	I III+AT	-	0,50 m ² /m ² 1,75 m ² /m ²	0 m ² 0 m ²	0,00% 0,00%	0,960000 0,960000	0 m ² 0 m ²	336 viv.	12,8%	180,0 m ² /viv	0 m ² 0 m ²	0,00%
Equipamiento Privado (Eop)	EQp-1 EQp-2 EQp-3	-	III+AT II+bc III+AT	-	0,80 m ² /m ² 0,2467 m ² /m ² 1,75 m ² /m ²	0 m ² 0 m ² 0 m ²	0,00% 0,00% 0,00%	0,960000 0,960000 0,960000	0 m ² 0 m ² 0 m ²	0 0 0	-	-	0 m ² 0 m ² 0 m ²	0,00%
Residencial Comunitaria (RCM)	-	-	III	-	0,5353 m ² /m ²	0 m ²	0,00%	0,935389	0 m ²	0	-	-	0 m ²	0,00%
Residencial Unifamiliar (RU)	-	Libre	II+bc	24,20%	0,605 m ² /m ²	60,488 m ²	19,08%	1,000000	60,488 m ²	336 viv.	12,8%	180,0 m ² /viv	99,980 m ²	10,74%
Residencial Colectiva (RC)	RCP	VPP	V	46,00%	2,30 m ² /m ²	74,573 m ²	23,52%	0,708960	52,720 m ²	802 viv.	30,65%	93,0 m ² /viv	32,423 m ²	-
	RCPPL	VPPL	V	-	1,61 m ² /m ²	0 m ²	0,00%	0,883700	0 m ²	0 viv.	0,00%	-	0 m ²	-
	RC	Libre	III+AT	-	1,17 m ² /m ²	0 m ²	0,00%	0,883700	0 m ²	0 viv.	0,00%	-	187,927 m ²	20,19%
Serv. Infraestructuras (SUI)	-	-	-	-	1,66 m ² /m ² 1,17 m ² /m ²	0 m ² 181,939 m ²	0,00% 57,39%	1,000000 1,000000	0 m ² 181,939 m ²	1.479 viv.	56,5%	123,0 m ² /viv	155,504 m ²	0,00%
SUBTOTAL LUCRATIVO					0,3405 m²/m²	317.000 m²	100,00%	0,3170 m²/m²	295.147 m²	2.617 viv.	30,4%	121,1 m²/viv	287.907 m²	30,92%
TOTAL ETAPA 0 + ETAPA SUR						317.000 m²	29,53%	295.147 m²	30,14%	2.617 viv.	2,617 viv.	2,617 viv.	931.105 m²	100,00%

1.4. Fases de ejecución de las obras de cada Etapa

Cada una de las Etapas definidas se podrán desarrollar en distintas Fases de ejecución, que se definirán en el Proyecto de Urbanización, con las siguientes condiciones:

- La Etapa 0 se deberá ejecutar en una única Fase.
- La Etapa 1 Norte podrá desarrollarse, como máximo, en 3 fases de ejecución, coincidentes con las tres Subzonas definidas.
- La Etapa 2 Centro podrá desarrollarse, como máximo, en 2 fases de ejecución, coincidentes con las dos Subzonas definidas.
- La Etapa 3 Sur podrá desarrollarse, como máximo, en 2 fases de ejecución, coincidentes con las dos Subzonas definidas.

La división en Fases de cada una de las Etapas deberá estar justificada adecuadamente y deberá contar con las conformidades técnicas de cada una de las compañías suministradoras, de forma que cada Fase pueda funcionar autónomamente, y ser recepcionada por las citadas compañías, independientemente del resto de Fases.

En todo caso, una vez ejecutado el 75% de las obras de urbanización de una fase deberán iniciarse las obras de urbanización de la siguiente fase hasta completar la total ejecución de la Etapa correspondiente.

En el caso de que alguna de las Etapas o Fases de ejecución necesitara ejecutar alguna infraestructura correspondiente a otra Etapa o Fase (como por ejemplo completar una calle o un anillo de distribución), se posibilita que pueda hacerlo, sin que ello suponga una modificación del presente Plan de Etapas.

1.5. Unidades de Ejecución

El presente Plan Parcial cuenta con una única Unidad de Ejecución a efectos reparcelatorios.

1.6. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la LSCM.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial y dimensionar las infraestructuras en cuanto al funcionamiento en términos globales del Sector en su totalidad.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se deberá respetar lo contemplado en el documento *Normas Urbanísticas* del Plan General de Alcobendas y en la Ordenanza de Proyecto y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Alcobendas.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar y definir todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o de edificación.

Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización conjunto para todo el Sector que deberá incluir adendas independientes para el desarrollo de las distintas Etapas y, en su caso, Fases en las que se divida el cada Etapa.

1.6.1. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 de la Sección 6ª del Capítulo III de la LSCM.

El coste de las obras de urbanización, se repercutirá de acuerdo con lo señalado en el citado artículo 97 de la LSCM y, en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha Ley, así como los compromisos que se establecen en el presente documento.

Las Redes Públicas y las infraestructuras que sean necesarias para la funcionalidad del Sector o, en su caso, de cada Etapa, tendrán carácter de elementos de interés general y utilidad pública, a los efectos de la ocupación directa de los terrenos necesarios, sin perjuicio del reconocimiento de los aprovechamientos que correspondan.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras de acceso al ámbito, deberán ser sufragados íntegramente por los promotores del mismo y desarrollados mediante proyectos específicos que se adecuarán a la normativa de la Comunidad de Madrid, que deberán ser remitidos al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su informe. Deberán estar redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la LSCM.

1.7. Programa de actuación y plazos

Con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial se procederá a la presentación de los siguientes documentos:

- Proyecto de Reparcelación del Sector, en un plazo máximo de 12 meses, desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial. Si en dicho plazo no se presenta el citado proyecto, la redacción podrá realizarse de oficio por el Ayuntamiento, de conformidad con el art. 107 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Proyecto de Urbanización del Sector, en un plazo máximo de 12 meses, desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El plazo de comienzo de las obras de urbanización de la Etapa 0 será, como máximo, de 12 meses, desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector. En el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización deberá haberse solicitado la autorización de obras en la CHT.

El plazo de terminación de las obras de urbanización de la Fase 0 será de 36 meses, desde el inicio de las mismas.

El inicio de la ejecución de las obras de urbanización de una Etapa deberá tener lugar en el plazo máximo de 3 años desde que se recepcione la urbanización de la Etapa anterior.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, se establece un plazo de 3 meses para realizar su recepción, contados desde la fecha de la solicitud de la misma.

Recepcionadas las obras de urbanización, se procederá a la fijación de un plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción como garantía de ejecución de obra, sin perjuicio de las garantías que se establezcan para la ejecución de urbanización y edificación conjunta.

Cada licencia de obra de edificación determinará el plazo máximo de ejecución de la obra y aquel en el que la misma puede estar suspendida.

Las obras de urbanización de cada Etapa se verán condicionadas a la previa ejecución de las obras de urbanización de la Etapa 0, salvo que se acuerde su simultaneidad mediante el establecimiento de los oportunos mecanismos de coordinación.

Se establece la obligación de comenzar el desarrollo del Sector con la Subzona Norte de la Etapa 1 Norte, dado que se trata de la Etapa más próxima al barrio de Fuentelucha como remate de la ciudad existente. De conformidad con dicha obligación las obras de urbanización de la Etapa 0 deberán ser previas o simultáneas a las obras de urbanización de la Subzona Norte de la citada Etapa.

2. Evaluación Económico-Financiera. Viabilidad económica

2.1. Costes de urbanización del ámbito

2.1.1. Criterios de valoración

Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes obras los porcentajes de repercusión que les corresponden.

El cálculo de los costes de urbanización se ha efectuado según precios de ejecución material, sin incluir los gastos generales, el beneficio industrial ni los impuestos e IVA.

2.1.2. Costes de urbanización interior

Resumen de presupuesto estimativo, a concretar en el Proyecto de Urbanización del Sector:

Resumen	PRESUPUESTO	%
Servicios Afectados	66 591,14 €	0,20%
Movimiento de tierras y pavimentación		
Demoliciones	91.477,30 €	0,27%
Movimiento de tierras	4.682.839,82 €	13,95%
Pavimentación	8.142.908,46 €	24,25%
Señalización	246.759,90 €	0,73%
Vía Ciclista	93 217,00 €	0,28%
Red de Abastecimiento de Agua	1.572.494,23 €	4,68%
Red de Saneamiento:		
Red de Aguas Residuales	1.171.675,79 €	3,49%
Red de Aguas Pluviales	7.596 986,10 €	22,63%
Red Eléctrica:		
Red de Media Tensión y Centros de Transformación	1.970.654,32 €	5,87%
Red de Baja Tensión	2.087 971,00 €	6,22%
Red de Alumbrado Público	465.491,45 €	1,39%
Red de Telecomunicaciones	408.658,07 €	1,22%
Red de Distribución de Gas	255.362,10 €	0,76%
Red de Aguas Regeneradas	645.848,22 €	1,92%
Jardinería, Red de Riego y Mobiliario Urbano		
Jardinería	1.020 261,70 €	3,04%
Red de Riego	163.902,00 €	0,49%
Mobiliario Urbano	214.087,20 €	0,64%
Recogida Neumática de Residuos	1.737.442,90 €	5,17%
Semaforización y Cámaras de TV	650.000,00 €	1,94%
Seguridad y Salud	291.637,30 €	0,87%
TOTAL PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACIÓN	33.576.266,00 €	100,00%

2.1.3. Otros costes imputables al ámbito

Además de la urbanización interior, el ámbito deberá asumir otros costes para el desarrollo global del Sector, derivados de las infraestructuras necesarias para viabilizar su implantación y estimados en la Etapa 0.

Los costes de desarrollo de estos proyectos de la Etapa 0 a los que deberá hacer frente el Sector se cuantifican de la siguiente forma:

PRESUPUESTO OBRAS ETAPA 0			
	Resumen	PRESUPUESTO	%
Red Viaria Exterior y perimetral		11.868.796,57 €	20,95%
Red Viaria Interior		8.772.610,00 €	15,48%
Infraestructura de Abastecimiento de Agua Potable		1.814.572,04 €	3,20%
Red de Saneamiento de Aguas Residuales		1.318.647,42 €	2,33%
Infraestructura de Aguas Pluviales		14.660.639,37 €	25,88%
Infraestructura Eléctrica de Media Tensión		1.857.150,00 €	3,28%
Infraestructura Eléctrica de Baja Tensión		252.450,00 €	0,45%
Alumbrado Público		590.339,25 €	1,04%
Infraestructura de Telecomunicaciones		380.440,85 €	0,67%
Infraestructura de Red de Gas		573.285,01 €	1,01%
Red de Aguas Regeneradas		865.257,65 €	1,53%
Infraestructura de Recogida Neumática de RSU		2.870.519,00 €	5,07%
Islas Ecológicas		510.000,00 €	0,90%
Via Ciclista		163.125,00 €	0,29%
Retranqueo Arteria Cintura		1.059.234,54 €	1,87%
Parque Arroyo Valdelacasa		869.544,40 €	1,53%
Seguridad y Salud		749.766,11 €	1,32%
Proyectos, D.O. y gastos de gestión y tramitación		7.478.986,11 €	13,20%
TOTAL OBRAS ETAPA 0		56.655.363,32 €	100,00%

Además, el ámbito deberá costear los gastos asociados a las viabilidades de suministro de las compañías suministradoras de agua y electricidad:

GASTOS ASOCIADOS A LAS VIABILIDADES DE SUMINISTRO		
Subestación Eléctrica	5.000.000,00 €	45,45%
Convenio de Infraestructuras Hidráulicas	6.000.000,00 €	54,55%
TOTAL PRESUPUESTO CONEXIONES EXTERIORES Y OBRAS EXTRAORDINARIAS	11.000.000,00 €	100,00%

Por otro lado, se estiman en 2.000.000 € los costes de indemnizaciones de elementos incompatibles, que deberá sufragar el desarrollo del Sector.

Se estiman en 1.200.000 € las medidas acústicas a implantar, que deberá sufragar el desarrollo del Sector.

Por último, se estiman en 1.750.000 € los honorarios técnicos del planeamiento y la gestión del Sector.

2.1.4. Costes totales

El total de costes para el desarrollo del ámbito se estima en: 33.576.266 € + 56.655.363 € + 11.000.000 € + 2.000.000 € + 1.200.000 € + 1.750.000 € = **106.181.629 €**

2.2. Repercusiones de los costes de urbanización

Según los costes estimativos de desarrollo del ámbito, éstos ascienden a **106.181.629 €** (IVA e impuestos no incluidos). De acuerdo a esto, se obtienen las siguientes repercusiones, sobre los parámetros del ámbito:

- Repercusión sobre m² bruto del Sector (2.147.160 m²s): 49,45 €/m²s
- Repercusión sobre m² edificable del Sector (1.073.580 m²c): 98,90 €/m²c
- Repercusión por vivienda (8.600 viviendas): 12.347 €/vivienda

De estas repercusiones se parte para determinar, en base a los actuales precios de mercado de la zona de Alcobendas, la viabilidad del desarrollo del Sector.

2.3. Estimación de ingresos

Los valores de repercusión definidos en el documento de Estudio de Viabilidad del Plan General de Alcobendas para los distintos usos, utilizados a su vez para determinar los coeficientes de ponderación de los distintos usos que han sido utilizados en el presente Plan Parcial, son:

- Residencial libre 525 €/m²c
- Residencial VPPB 350 €/m²c
- Residencial VPPL 440 €/m²c
- Terciario 504 €/m²c
- Eq. privado 504 €/m²c

Para el caso del uso pormenorizado Residencial Comunitario, dado que no existe un coeficiente específico en el Plan General, puesto que en el presente Plan Parcial se establece un coeficiente de ponderación de 0,935389, se estima el valor de repercusión proporcionalmente a su coeficiente de ponderación, por lo tanto, se establece para este uso:

- Residencial Comunitario 491 €/m²c

Si aplicamos estos valores de repercusión sobre las edificabilidades patrimonializables de los distintos usos, obtenemos los siguientes valores (ingresos):

USOS LUCRATIVOS			Edificabilidad			Estación ingresos		
Norma Zonal	Grado	Régimen	Coeficiente	Máxima	Patrimonializable	Valor repercusión	Valor total	
Terciario (TC)	TC-1	-	0,50 m ² c/m ² s	3.544 m ² c	26.378 m ² c	23.740 m ² c	504 €/m ² c	11.964.960 €
	TC-2	-	1,75 m ² c/m ² s	22.834 m ² c				
Equipamiento Privado (EQp)	EQp-1	-	0,80 m ² c/m ² s	2.447 m ² c				
	EQp-2	-	0,2467 m ² c/m ² s	350 m ² c	29.177 m ² c	26.259 m ² c	504 €/m ² c	13.234.536 €
	EQp-3	-	1,75 m ² c/m ² s	26.380 m ² c				
Residencial Comunitaria (RCM)	-	-	0,5353 m ² c/m ² s	9.209 m ² c		8.288 m ² c	491 €/m ² c	4.069.408 €
Residencial Unifamiliar (RU)	-	Libre	0,605 m ² c/m ² s	154.728 m ² c		139.255 m ² c	525 €/m ² c	73.108.875 €
Residencial Colectiva (RC)	RCP	VPP	2,30 m ² c/m ² s	187.678 m ² c	269.898 m ² c	242.908 m ² c	350 €/m ² c	85.017.800 €
		VPPL	1,61 m ² c/m ² s	82.220 m ² c				
	RCPPL	VPPL	1,66 m ² c/m ² s	72.018 m ² c	108.062 m ² c	97.256 m ² c	440 €/m ² c	42.792.640 €
		Libre	1,17 m ² c/m ² s	36.044 m ² c				
Serv. Infraestructuras (SUI)	-	-						
TOTAL LUCRATIVO			0,5000 m²c/m²s	1.073.580 m²c	966.221 m²c		455.158.594 €	

Esta tabla es estimativa y sus valores se definen a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del Sector.

2.4. Viabilidad económica

De acuerdo con los datos obtenidos en los puntos anteriores, el desarrollo del Sector se puede considerar **viable económicamente** en condiciones normales de mercado.

3. Informe de Sostenibilidad Económica

El presente punto pondera el impacto del desarrollo del Sector S-1 “Los Carriles” en la Hacienda Pública de Alcobendas. En este apartado se procede a estimar el balance entre los costes de ejecución y de mantenimiento previstos en la presente Ordenación Pormenorizada y los ingresos previstos, en función del 10% de Aprovechamiento patrimonializable de cesión al Ayuntamiento y los ingresos por tasas e impuestos municipales.

Este punto da cumplimiento con lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), las actuaciones de nueva urbanización, como es el caso, deberán incluir una memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

Así mismo, el presente punto da cumplimiento a lo establecido en el art. 22.5.e) del TRLSRU donde se indica que se deberá evaluar la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las Redes Públicas y el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

3.1. Objeto

El Informe de Sostenibilidad Económica tiene por objeto justificar la sostenibilidad económica que a largo plazo debe suponer para la Hacienda Local Municipal (principal afectada por el desarrollo de un ámbito urbanístico) la incorporación al municipio de un nuevo desarrollo urbanístico.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de un nuevo desarrollo planteado por el Plan General, se estima analizando lo siguiente:

- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- Los ingresos por impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (ICIO), no incluidos entre las dependientes de la población.
- El coste del mantenimiento de los nuevos espacios libres y zonas verdes, el nuevo viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

Por último, cabe señalar que el presente informe excluye de su análisis los siguientes parámetros, por tratarse de aspectos ya estudiados en el anterior punto 2. *Evaluación Económico-Financiera. Viabilidad Económica:*

- Gastos de ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras asociadas al desarrollo que deben afrontar los promotores privados.
- Viabilidad económica del desarrollo.

3.2. Alcance y procedimiento

Se redacta el presente punto a fin de analizar el impacto que producirá en la Hacienda Pública local de Alcobendas la ejecución del Sector “Los Carriles”.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- La nueva actuación será autosuficiente para su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados de su desarrollo serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuado para la población futura tras el desarrollo del Sector.
- El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras la ejecución del Sector.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal que asegure, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal; si bien, el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de la propia política municipal.

El procedimiento que se seguirá para la redacción de este informe consiste en centrar el análisis en los capítulos 1 y 2 (Gastos de Personal y Corrientes en bienes y servicios) del Presupuesto de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Alcobendas deberá asumir por el mantenimiento de la nueva actuación (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generarán el desarrollo de la misma.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población, de los producidos directamente por el mantenimiento de la urbanización, las infraestructuras o las dotaciones públicas, en el caso de gastos, o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores, en el caso de los ingresos.

Por último, la proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realizan teniendo en cuenta las condiciones temporales de desarrollo de las Etapas de ejecución y en 3 escenarios temporales de desarrollo de las Etapas del Sector: Escenario Recesivo, Escenario Normalizado y Escenario Expansivo.

3.3. Estudio del impacto en la hacienda pública municipal

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

- Estimación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal anual repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Estimación de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por IBI, ICIO e IVTM.
- Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de la urbanización: mantenimiento de la red viaria, de las zonas verdes, del alumbrado público, etc.
- Determinación del balance final entre gastos e ingresos, tanto anuales como puntuales, en el escenario futuro de consolidación del desarrollo.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar, no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación del ámbito, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además, el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no el incremento de precios.

3.3.1. Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo del Sector

3.3.1.1. Estimación de los ingresos anuales repercutibles al incremento de población

En este apartado se hace una estimación del incremento en los ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Se han considerado los capítulos del presupuesto municipal que podrían variar en función de la población.

Población total actual de Alcobendas:

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Alcobendas en 2016 es de 113.340 habitantes.

Estimación de la población total del Sector “Los Carriles”:

De acuerdo a los datos del Instituto de Estadística de la CAM, la media de habitantes por vivienda en la Comunidad de Madrid es de 2,53 hab/viv, por lo que, aplicado a las viviendas del Sector se obtiene un total de: 8.600 viv. x 2,53 hab/viv = 21.758 nuevos habitantes.

En la tabla que se incorpora a continuación se ha calculado el impacto de los ingresos dependientes de la población (señalados en verde), incluyéndose los siguientes parámetros:

- Estado de ingresos por capítulos y repercusión por habitante, en base al presupuesto municipal de Alcobendas del ejercicio 2016.
- Aplicación de los ingresos por habitante sobre el incremento de población derivada del desarrollo del Sector, para obtener el importe de ingresos anuales producido por el nuevo desarrollo.

CAPÍTULO INGRESO	IMPORTE	INGRESO/HAB (113.340 hab)	INCREMENTO DE LOS INGRESOS (21.758 nuevos habitantes)
1. Impuestos directos	78.429.539,36 €	-	-
IRPF	4.994.977,89 €	44,07 €/hab	958.875 €
IBI *	39.124.160,24 €	-	*
IVTM *	7.759.059,99 €	-	*
IIVVTNU	12.500.000,00 €	110,29 €/hab	2.399.690 €
IAE	9.000.006,00 €	79,41 €/hab	1.727.803 €
2. Impuestos indirectos	4.274.336,88 €	-	-
ICIO *	2.000.000 €	-	Ingreso puntual
Resto	2.274.336,88 €	20,07 €/hab	436.683 €
3. Tasas y otros ingresos	31.175.729,27 €	275,06 €/hab	5.984.755 €
4. Transferencias corrientes	26.679.522,97 €	-	-
5. Ingresos patrimoniales	15.299.252,07 €	-	-
6. Enajenación de inversiones reales	1.775.810,34 €	-	-
7. Transferencias de capital	0,00 €	-	-
8. Activos financieros	195.886,00 €	-	-
9. Pasivos financieros	17.758.128,84 €	-	-
TOTAL	175.588.205,73 €	-	11.507.806 €

* Los ingresos señalados en color azul se han calculado de manera independiente en los siguientes puntos.

3.3.1.2. Estimación de los ingresos anuales por IBI

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por este tributo se consideran los valores catastrales que se recogen en la última Ponencia Catastral del año 2013 para la zona de valor R.23, donde se ubica el Sector.

ESTIMACION VALORES CATASTRALES SECTOR S-1 "LOS CARRILES" ALCOBENDAS			
DATOS VALORACION	ZONA VALOR R23	MBC	GB
Repercusiones	€/m ² c	700 €/m ² c	1,40
Residencial	851 €/m ² c		
Terciario / Eq. Privado	851 €/m ² c		

En base al artículo 8º de la Ordenanza Fiscal n.º 4.1 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Alcobendas, la tasa de IBI asciende al 0,395% del valor catastral para los bienes de naturaleza urbana.

El valor catastral de los solares sin edificar, una vez esté finalizada la urbanización, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Alcobendas, del año 2013, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO SIN EDIFICAR= Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5).

CALCULO VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR				
	EDIFICAB.	REPERCUSION	VALOR SUELO	VALOR CATASTRAL
USO RESIDENCIAL	1.018.025 m ² c	851 €/m ² c	866.339.275,00 €	433.169.637,50 €
USO TERCIARIO / EQ. PRIV.	55.555 m ² c	851 €/m ² c	47.277.305,00 €	23.638.652,50 €
Total	1.073.580 m²c			456.808.290,00 €

Por otro lado, el valor catastral de las parcelas edificadas será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Alcobendas, del año 2013, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO EDIFICADO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

CALCULO VALOR DEL SUELO EDIFICADO				
	EDIFICAB.	REPERCUSION	VALOR SUELO	VALOR CATASTRAL
USO RESIDENCIAL	1.018.025 m ² c	851 €/m ² c	866.339.275,00 €	606.437.492,50 €
USO TERCIARIO / EQ. PRIV.	55.555 m ² c	851 €/m ² c	47.277.305,00 €	33.094.113,50 €
Total	1.073.580 m²c			639.531.606,00 €

CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES				
	EDIFICAB.	COEF. TIPOLOGIA	VALOR CONSTR	VALOR CATASTRAL
USO RESIDENCIAL	1.018.025 m ² c	1,05	748.248.375,00 €	523.773.862,50 €
USO TERCIARIO / EQ. PRIV.	55.555 m ² c	1,75	68.054.875,00 €	47.638.412,50 €
Total	1.073.580 m²c			571.412.275,00 €

Valor catastral total de las parcelas edificadas	1.210.943.881,00 €
---	---------------------------

De acuerdo a estos valores de IBI, la estimación de ingresos por IBI una vez terminado todo el desarrollo y la edificación del Sector ascendería a: 1.210.943.881 € x 0,395% = 4.783.228 €/año.

3.3.1.3. Estimación de los ingresos anuales por IVTM

En base al artículo 7º de la Ordenanza Fiscal n.º 4.2 Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del Ayuntamiento de Alcobendas, la tasa para un turismo medio de 12 caballos fiscales asciende a 93,75 €.

Para determinar el número de nuevos vehículos en el municipio como consecuencia del desarrollo del Sector, se ha considerado, en base a los datos de vehículos matriculados en el año 2015 facilitado por la Dirección General de Tráfico, un total de 157.087 vehículos (descontados los que no cuentan con ITV), que sobre los 113.055 hab. de ese mismo año 2015, suponen 1,38 vehículos por cada habitante, lo que supondrá un total de: 21.758 nuevos habitantes x 1,38 veh. / hab. = 30.026 nuevos vehículos.

De acuerdo a esto, el total de ingresos anuales por IVTM para las arcas municipales, una vez terminado todo el desarrollo y la edificación del Sector ascendería a: 21.758 nuevos habitantes x 1,38 veh. / hab. x 93,75 €/veh. = 2.814.938 €/año.

3.3.1.4. Estimación de los ingresos puntuales por ICIO

En base al artículo 3º de la Ordenanza Fiscal n.º 4.3 Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Alcobendas, la tasa de ICIO asciende al 4% del presupuesto de ejecución material de las edificaciones, por lo que en base a una estimación de coste medio de referencia de 750 €/m²c para uso residencial y 800 €/m²c para uso terciario/comercial/equipamiento privado, obtendríamos:

- 750 €/m²c x 1.018.025 m²c residenciales = 763.518.750 € x 4% = 30.540.750 € (residencial).
- 800 €/m²c x 55.555 m²c terciario/ eq.privado = 44.444.000 € x 4% = 1.777.760 € (terc/eq.p).

El total de ingresos por ICIO para las arcas municipales ascenderá a 32.318.510 €.

3.3.1.5. Total de ingresos municipales

El total de ingresos municipales por el desarrollo del Sector, ascenderá a:

– **Total de Ingresos Anuales: 19.105.972 €.**

Ingresos anuales derivados del incremento de población: 11.507.806 €/año.

Ingresos anuales correspondientes al IBI: 4.783.228 €/año.

Ingresos anuales correspondientes al IVTM: 2.814.938 €/año.

– **Total de Ingresos Puntuales: 32.318.510 €.**

Ingresos puntuales correspondientes al ICIO = 32.318.510 €.

3.3.2. Estimación de los gastos municipales por el desarrollo del Sector

3.3.2.1. Estimación de los gastos anuales repercutibles al incremento de población

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Se han considerado los capítulos del presupuesto municipal que podrían variar en función de la población.

Población total actual de Alcobendas:

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Alcobendas en 2016 es de 113.340 habitantes.

Estimación de la población total del Sector “Los Carriles”:

De acuerdo a los datos del Instituto de Estadística de la CAM, la media de habitantes por vivienda en la Comunidad de Madrid es de 2,53 hab/viv, por lo que, aplicado a las viviendas del Sector se obtiene un total de: 8.600 viv. x 2,53 hab/viv = 21.758 nuevos habitantes.

En la tabla que se incorpora a continuación se ha calculado el impacto de los gastos dependientes de la población (señalados en verde), incluyéndose los siguientes parámetros:

- Estado de gasto por capítulos y repercusión por habitante, en base al presupuesto municipal de Alcobendas del ejercicio 2016.
- Aplicación de los gastos por habitante sobre el incremento de población derivada del desarrollo del Sector, para obtener el importe de gastos anuales producido por el nuevo desarrollo.

CAPÍTULO GASTO	IMPORTE	GASTO/HAB (113.340 hab)	INCREMENTO DEL GASTO (21.758 nuevos habitantes)
1. Gastos de personal	87.532.543,75 €	148,10 €*	3.222.360 €
2. Gastos bienes corrientes y servicios	56.247.831,51 €	496,28 €/hab	10.798.060 €
3. Gastos financieros	1.062.591,39 €	-	-
4. Transferencias corrientes	4.126.498,05 €	-	-
5. Fondo de contingencia	93.683,00 €	-	-
6. Inversiones reales	14.165.832,75 €	-	-
7. Transferencias de capital	700.000,00 €	-	-
8. Activos financieros	195.886,00 €	-	-
9. Pasivos financieros	11.463.339,28 €	-	-
TOTAL	175.588.205,73 €	-	14.020.420 €

* El incremento de población de 21.758 habitantes sobre el total de habitantes de Alcobendas (113.340 habitantes), supone un incremento poblacional de un 19,18%, por lo que se ha estimado este mismo porcentaje sobre el gasto de personal del Ayuntamiento.

3.3.2.2. Estimación de los gastos puntuales por la obtención de nuevos suelos públicos

Todos los nuevos suelos públicos serán obtenidos a partir del desarrollo del ámbito, como consecuencia de las cesiones de Redes Públicas, establecidas en el presente Plan Parcial.

No existe ningún suelo que deba ser obtenido de manera onerosa por el Ayuntamiento, por lo que el coste de obtención de los nuevos suelos públicos será de 0 €.

3.3.2.3. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones y el refuerzo de las infraestructuras

La Asociación Administrativa de Cooperación “Los Carriles”, como promotor del ámbito, deberá hacer frente al desembolso de las obras de urbanización y, si fuera necesario, las de ampliación o refuerzo de las infraestructuras, por lo que los gastos de urbanización a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento de Alcobendas ascenderán a 0 €.

3.3.2.4. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal

De acuerdo a lo definido en el documento, se reserva un total de 221.679 m²s destinados a Redes Públicas de Equipamiento. Se estima que, el 50% de esos suelos irán destinados a equipamientos que no son de competencia municipal, por estar transferidas las competencias a la Comunidad Autónoma de Madrid, como es el caso de los equipamientos educativos, sanitarios.... Por tanto, a los efectos de este cómputo, estimamos un total de 110.840 m²s.

Y, a su vez, de acuerdo a la norma particular planteada para los equipamientos, le corresponde una edificabilidad máxima de 1,50 m²c/ m²s. Dada la versatilidad de los equipamientos, en los que no se puede considerar como probable que se agote la edificabilidad referida (los equipamientos deportivos no agotan prácticamente ninguna), se ha considerado una media de 0,50 m²c/m²s, por lo que se estima un total de: 110.840 m²s x 0,50 m²c/m²s = 55.420 m²c destinados a equipamientos.

Se estima una media de coste de construcción de 525 €/m²c, por lo que el gasto de ejecución de este equipamiento ascenderá a: 525 €/m²c x 55.420 m²c = 29.095.500 €.

3.3.2.5. Estimación de los gastos anuales por el mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal

En base a la edificabilidad de los equipamientos públicos de competencia municipal del punto anterior (55.420 m²c) y con una estimación de ratio de mantenimiento de 15 €/año y m²c, el gasto anual del mantenimiento ascendería a: 55.420 m²c x 15 €/año y m²c = 831.300 €/año.

3.3.2.6. Estimación de los gastos anuales por el mantenimiento de la urbanización recepcionada

El Ayuntamiento de Alcobendas, una vez recepcione la urbanización del ámbito, deberá costear el mantenimiento de la misma. Estos gastos anuales de mantenimiento ascenderán, aproximadamente a:

- Mantenimiento de las zonas verdes: 2 €/m² de zona verde; 2 €/m² x 218.239 m² (sin computar el Área de Transición del Monte Valdelatas) = 436.478 €/año.
- Mantenimiento de las calles de nueva apertura (incluye limpieza, mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos): 2 €/m² de viario; 2 €/m² x 439.744 m² = 879.488 €/año.
- Mantenimiento de zonas de acompañamiento de viario: 1 €/m² de zona de acompañamiento; 1 €/m² x 133.926 m² = 133.926 €/año.
- Alumbrado público: 40 €/punto de luz; 40 €/punto x estimación de 1.000 puntos en viario público y zona verde: 40.000 €/año.
- Recogida de basuras: 0,10 €/m² construido; 0,10 €/m²c x 1.073.580 m²c = 107.358 €/año.

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios.

El gasto anual de mantenimiento de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Alcobendas será de: 1.597.250 €/año.

3.3.2.7. Total de gastos municipales.

El total de gastos municipales por el desarrollo del Sector, ascenderá a:

– **Total de Gastos Anuales: 16.449.623 €/año.**

Gastos anuales derivados del incremento de población: 14.021.073 €/año.

Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal: 831.300 €/año.

Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de la urbanización recepcionada: 1.597.250 €/año.

– **Total de Gastos Puntuales: 29.095.500 €.**

Gastos puntuales derivados la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal: 29.095.500 €.

3.3.3. La rentabilidad pública del desarrollo del Sector. Aplicación de los tres escenarios económicos: recesivo, normalizado y expansivo

Tras los análisis realizados, y excluyendo la evolución política fiscal a medio y largo plazo que desarrollará el Ayuntamiento, por no ser competencia del presente documento, se analiza dinámicamente y en tres escenarios temporales la puesta en marcha del Sector, reflejando el cálculo dinámico anual de los gastos e ingresos, desde la fecha estimada de aprobación del presente Plan Parcial hasta la finalización completa de las edificaciones del Sector.

En los tres escenarios se ha tenido en cuenta el desarrollo por Etapas del Sector, suponiendo en cada uno de ellos, distintos ritmos de urbanización y edificación.

A continuación, se incluye un resumen con los principales datos de cada Escenario analizado:

Programa previsto	ESCENARIOS		
	Recesivo	Normalizado	Expansivo
Urbanización	(Etapa 0 + Etapa 1) 2018 - 2021	(Etapa 0 + Etapa 1) 2018 - 2021	(Etapa 0 + Etapa 1) 2018 - 2020
	(Etapa 2) 2022 - 2025	(Etapa 2) 2022 - 2024	(Etapa 2) 2020 - 2022
	(Etapa 3) 2026 - 2029	(Etapa 3) 2025 - 2027	(Etapa 3) 2023 - 2024
	(Sector) 2018 - 2029	(Sector) 2018 - 2027	(Sector) 2018 - 2024
Edificación	(Etapa 0 + Etapa 1) 2021 - 2025	(Etapa 0 + Etapa 1) 2021 - 2024	(Etapa 0 + Etapa 1) 2020 - 2022
	(Etapa 2) 2025 - 2029	(Etapa 2) 2024 - 2027	(Etapa 2) 2022 - 2024
	(Etapa 3) 2029 - 2033	(Etapa 3) 2027 - 2030	(Etapa 3) 2024 - 2026
	(Sector) 2021 - 2033	(Sector) 2021 - 2030	(Sector) 2020 - 2026
IBI solares	(Etapa 1) 2021 - 2024	(Etapa 1) 2021 - 2023	(Etapa 1) 2020 - 2021
	(Etapa 2) 2025 - 2028	(Etapa 2) 2024 - 2026	(Etapa 2) 2022 - 2023
	(Etapa 3) 2029 - 2032	(Etapa 3) 2027 - 2029	(Etapa 3) 2024 - 2025
	(Sector) 2021 - 2032	(Sector) 2021 - 2029	(Sector) 2020 - 2025
IBI edificación	(Etapa 1) a partir de 2022	(Etapa 1) a partir de 2022	(Etapa 1) a partir de 2021
	(Etapa 2) a partir de 2026	(Etapa 2) a partir de 2025	(Etapa 2) a partir de 2023
	(Etapa 3) a partir de 2030	(Etapa 3) a partir de 2028	(Etapa 3) a partir de 2025
	(Sector) a partir de 2022	(Sector) a partir de 2022	(Sector) a partir de 2021

A continuación se incluyen las tablas con los tres escenarios analizados:

Escenario receptorivo:

ESCENARIO RECEPTIVO	
Nº total de viviendas del Sector	8.650 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 0	0 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 1 Norte	3.864 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 2 Centro	2.119 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 3 Sur	2.617 Viviendas
m ² terciarios/eq. privado	64,764 m ² c
Tiempo necesario para edificar	12 años
Edif. Iniciada por año	25,00%
Nuevos habitantes	21,758 Habitantes
Nuevos vehículos	30,026 Vehículos
Año de recepción urbanización Fase 0	2,021
Año de recepción urbanización Fase 1	2,021
Año de recepción urbanización Fase 2	2,025
Año de recepción urbanización Fase 3	2,029

CONCEPTO	ETAPA 0 + ETAPA 1 Norte					ETAPA 2 Centro					ETAPA 3 Sur							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Sólores disponibles de la Fase	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	75,00%	50,00%	25,00%	100,00%	75,00%	50,00%	25,00%	100,00%	75,00%	50,00%	25,00%	100,00%	
Edificación iniciada por año de la Fase	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
Edificación total realizada de la Fase	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Equipamientos públicos ejecutados	0 m ² c	0 m ² c	0 m ² c	0 m ² c	0 m ² c	8,962 m ² c	6,962 m ² c	6,962 m ² c	6,962 m ² c	2,482 m ² c	4,411 m ² c							
Habitantes totales	0	0	0	0	0	2,444	4,888	7,332	9,776	11,116	12,457	13,797	15,137	16,792	18,448	1,655	1,655	
Incremento de habitantes/año	0	0	0	0	0	2,444	2,444	2,444	2,444	1,340	1,341	1,340	1,340	1,655	1,655	1,655	1,655	
Vehículos totales	0	0	0	0	0	3,373	5,745	10,118	13,491	15,340	17,191	19,040	20,889	23,173	25,455	27,742	30,026	
INGRESOS																		
BI s/edificios sin edificar usos residenciales	0 €	0 €	0 €	0 €	730,485 €	547,864 €	365,243 €	182,621 €	730,485 €	547,864 €	365,243 €	182,621 €	532,790 €	393,592 €	286,395 €	133,197 €	0 €	
BI s/edificios + edificación usos residenciales	0 €	0 €	0 €	0 €	93,373 €	476,489 €	952,978 €	1,429,467 €	1,905,957 €	2,196,017 €	2,490,078 €	2,782,138 €	3,074,198 €	3,421,732 €	3,769,266 €	4,116,801 €	4,464,335 €	
BI s/edificios + edificación usos terciarios/eq. privado	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	70,039 €	46,686 €	23,343 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
IRPF	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	79,723 €	159,447 €	239,170 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	
IVTM	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	107,707 €	215,414 €	323,121 €	430,828 €	498,892 €	548,980 €	608,034 €	667,088 €	740,023 €	813,003 €	895,939 €	959,875 €	
IVATNU	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	316,219 €	632,438 €	948,656 €	1,264,781 €	1,438,125 €	1,611,566 €	1,785,007 €	1,958,344 €	2,172,469 €	2,386,588 €	2,600,813 €	2,814,938 €	
IAE	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	269,549 €	539,098 €	808,648 €	1,078,195 €	1,325,984 €	1,573,983 €	1,821,871 €	1,969,480 €	1,951,990 €	2,034,830 €	2,217,180 €	2,399,690 €	
ICP	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	194,079 €	388,158 €	582,237 €	776,316 €	862,732 €	969,210 €	1,065,650 €	1,202,029 €	1,333,453 €	1,464,956 €	1,596,379 €	1,727,803 €	
Puesto impuestos indirectos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3,706,732 €	3,706,732 €	3,706,732 €	3,706,732 €	1,891,627 €	1,891,627 €	1,891,627 €	1,891,627 €	2,377,141 €	2,377,141 €	2,377,141 €	2,377,141 €	
Tasas y otros ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	49,051 €	98,102 €	147,153 €	196,204 €	223,098 €	250,012 €	276,906 €	303,800 €	337,015 €	370,251 €	403,497 €	436,663 €	
TOTAL INGRESOS	0 €	0 €	0 €	0 €	823,858 €	6,291,698 €	8,430,893 €	10,400,790 €	13,098,374 €	12,378,778 €	13,372,498 €	14,366,813 €	15,697,812 €	17,671,116 €	18,976,968 €	20,179,321 €	21,483,113 €	
GASTOS																		
Gastos de personal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	361,866 €	723,732 €	1,095,609 €	1,447,826 €	1,646,200 €	1,844,862 €	2,043,336 €	2,241,790 €	2,466,695 €	2,732,149 €	2,977,254 €	3,222,360 €	
Gastos bienes contables y servicios	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1,212,908 €	2,425,817 €	3,638,725 €	4,851,633 €	5,516,848 €	6,182,150 €	6,847,175 €	7,512,190 €	8,333,534 €	9,155,373 €	9,977,717 €	10,799,060 €	
Mantenimiento urbanización receptoriva	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	988,698 €	988,698 €	988,698 €	988,698 €	1,284,988 €	1,284,988 €	1,284,988 €	1,284,988 €	1,597,250 €	1,597,250 €	1,597,250 €	1,597,250 €	
Mantenimiento equipamientos públicos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	104,430 €	208,860 €	313,290 €	417,720 €	454,850 €	492,180 €	529,410 €	566,640 €	632,805 €	698,970 €	765,135 €	831,300 €	
Ejecución equipamientos públicos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3,855,050 €	3,855,050 €	3,855,050 €	3,855,050 €	1,303,050 €	1,303,050 €	1,303,050 €	1,303,050 €	2,315,775 €	2,315,775 €	2,315,775 €	2,315,775 €	
TOTAL GASTOS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6,223,042 €	8,202,338 €	9,891,652 €	11,806,927 €	11,702,916 €	11,107,260 €	12,007,959 €	12,908,656 €	15,366,259 €	16,459,517 €	17,652,131 €	18,764,745 €	
SALDO FISCAL	0 €	0 €	0 €	0 €	823,858 €	168,847 €	448,356 €	729,138 €	1,739,447 €	2,172,863 €	2,266,235 €	2,359,564 €	2,979,154 €	2,204,857 €	2,377,449 €	2,547,180 €	2,716,368 €	
VANI	15,333,739,78 €																	
TASA DE DESCUENTO	3,50%																	

Escenario normalizado:

ESCENARIO NORMALIZADO	
Nº total de viviendas del Sector	8,600 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 0	0 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 1 Norte	3,864 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 2 Centro	2,119 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 3 Sur	2,617 Viviendas
m ² terciarios/eq. privado	64,764 m ²
Tiempo necesario para edificar	9 años
Edif. iniciada por año	33,33%
Nuevos habitantes	21,758 Habitantes
Nuevos vehículos	30,026 Vehículos
Año de recepción urbanización Fase 0	2.021
Año de recepción urbanización Fase 1	2.021
Año de recepción urbanización Fase 2	2.024
Año de recepción urbanización Fase 3	2.027

CONCEPTO	ETAPA 0 + ETAPA 1 Norte					ETAPA 2 Centro				ESAPA 3 Sur				
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Solares disponibles de la Fase	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	66,67%	33,33%	100,00%	66,67%	33,33%	100,00%	66,67%	33,33%	0,00%
Edificación iniciada por año de la Fase	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	0,00%
Edificación total realizada de la Fase	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	33,33%	66,67%	100,00%	33,33%	66,67%	100,00%	33,33%	66,67%	100,00%
Equipamientos públicos ejecutados	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	9,262 m ²	9,262 m ²	9,262 m ²	3,309 m ²	3,309 m ²	3,309 m ²	5,881 m ²	5,881 m ²	5,881 m ²
Habitantes totales	0	0	0	0	0	3,258	6,518	9,776	11,563	13,350	15,137	17,344	19,551	21,758
Incremento de habitantes/año	0	0	0	0	0	3,258	3,260	3,258	1,787	1,787	1,787	2,207	2,207	2,207
Vehículos totales	0	0	0	0	0	4,496	8,995	13,491	15,957	18,423	20,889	23,935	26,980	30,026
INGRESOS														
IBI solares sin edificar usos residenciales	0 €	0 €	0 €	0 €	730,465 €	487,014 €	243,471 €	447,745 €	298,512 €	149,233 €	532,790 €	355,211 €	177,579 €	0 €
IBI suelo + edificación usos residenciales	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	635,255 €	1,270,701 €	1,905,957 €	2,295,332 €	2,684,823 €	3,074,198 €	3,537,531 €	4,001,002 €	4,464,335 €
IBI solares sin edificar usos terciarios/eq. privado	0 €	0 €	0 €	0 €	93,373 €	82,252 €	31,121 €	93,373 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IBI suelo + edificación usos terciarios/eq. privado	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	106,287 €	212,808 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €	318,893 €
IRPF	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	143,580 €	287,248 €	430,828 €	508,581 €	588,335 €	667,088 €	764,350 €	861,613 €	968,875 €
IVTM	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	421,500 €	843,281 €	1,264,781 €	1,485,969 €	1,727,156 €	1,958,344 €	2,243,306 €	2,529,375 €	2,814,838 €
IVATNU	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	359,325 €	718,870 €	1,078,195 €	1,275,283 €	1,472,372 €	1,669,460 €	1,912,870 €	2,156,290 €	2,399,690 €
IAE	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	258,718 €	517,594 €	776,312 €	918,218 €	1,060,124 €	1,202,029 €	1,377,287 €	1,552,545 €	1,727,803 €
ICD	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4,943,364 €	4,946,998 €	4,943,364 €	2,664,000 €	2,664,000 €	2,664,000 €	3,170,000 €	3,170,000 €	3,170,000 €
Resto impuestos indirectos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	65,388 €	130,816 €	196,204 €	232,069 €	267,935 €	303,800 €	348,094 €	392,389 €	438,683 €
Tasas y otros ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	896,145 €	1,792,641 €	2,688,987 €	3,160,519 €	3,672,051 €	4,163,563 €	4,770,641 €	5,377,688 €	5,984,755 €
TOTAL INGRESOS	0 €	0 €	0 €	0 €	823,858 €	8,379,428 €	10,995,548 €	14,145,239 €	13,188,376 €	14,604,922 €	16,554,185 €	18,798,763 €	20,537,374 €	22,275,972 €
GASTOS														
Gastos de personal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	482,510 €	965,316 €	1,447,926 €	1,712,480 €	1,977,135 €	2,241,790 €	2,568,646 €	2,895,503 €	3,222,360 €
Gastos bienes corrientes y servicios	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1,616,880 €	3,234,755 €	4,851,633 €	5,738,488 €	6,625,338 €	7,512,190 €	8,607,480 €	9,702,770 €	10,798,060 €
Mantenimiento equipamientos recepcionada	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	988,698 €	988,698 €	988,698 €	1,284,988 €	1,284,988 €	1,284,988 €	1,597,250 €	1,597,250 €	1,597,250 €
Mantenimiento equipamientos públicos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	139,230 €	278,460 €	417,690 €	487,325 €	516,980 €	566,585 €	654,810 €	743,025 €	831,240 €
Ejecución equipamientos públicos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4,873,050 €	4,873,050 €	4,873,050 €	1,737,225 €	1,737,225 €	1,737,225 €	3,087,525 €	3,087,525 €	3,087,525 €
TOTAL GASTOS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8,100,368 €	10,340,277 €	12,578,997 €	10,940,504 €	12,141,646 €	13,342,788 €	16,515,711 €	18,026,073 €	19,536,435 €
SALDO FISCAL	0 €	0 €	0 €	0 €	823,858 €	279,060 €	656,271 €	1,566,342 €	2,247,872 €	2,463,276 €	3,211,397 €	2,283,072 €	2,511,301 €	2,739,537 €
VAN	13,026,517,82 €													
TASA DE DESCUENTO	3,50%													

Escenario expansivo:

ESCENARIO EXPANSIVO	
Nº total de viviendas del Sector	8.600 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 0	0 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 1 Norte	3.864 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 2 Centro	2.119 Viviendas
Nº total de viviendas de la Etapa 3 Sur	2.617 Viviendas
m ² terciarios/eq. privado	64.764 m ² c
Tiempo necesario para edificar	6 años
Edif. Iniciada por año	50,00%
Nuevos habitantes	21.758 Habitantes
Nuevos vehículos	30.026 Vehículos
Año de recepción urbanización Fase 0	2.020
Año de recepción urbanización Fase 1	2.020
Año de recepción urbanización Fase 2	2.022
Año de recepción urbanización Fase 3	2.024

CONCEPTO	ETAPA 0 + ETAPA 1 Norte				ETAPA 2 Centro			ESAPA 3 Sur		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solares disponibles de la Fase	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	50,00%	100,00%	50,00%	100,00%	50,00%	0,00%
Edificación iniciada por año de la Fase	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Edificación total realizada de la Fase	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	100,00%	50,00%	100,00%	50,00%	100,00%
Equipamientos públicos ejecutados	0 m ² c	0 m ² c	0 m ² c	0 m ² c	13.924 m ² c	13.924 m ² c	4.964 m ² c	4.964 m ² c	8.822 m ² c	8.822 m ² c
Habitantes totales	0	0	0	0	4.888	9.776	12.457	15.137	18.448	21.758
Incremento de habitantes/año	0	0	0	0	4.888	4.888	2.681	2.681	3.311	3.311
Vehículos totales	0	0	0	0	6.745	13.491	17.191	20.889	25.458	30.026
INGRESOS										
IBI solares sin edificar usos residenciales	0 €	0 €	0 €	730.485 €	365.243 €	730.485 €	365.243 €	532.790 €	266.395 €	0 €
IBI suelo + edificación usos residenciales	0 €	0 €	0 €	0 €	952.978 €	1.905.957 €	2.490.078 €	3.074.198 €	3.769.266 €	4.464.335 €
IBI solares sin edificar usos terciarios/eq. privado	0 €	0 €	0 €	93.373 €	46.686 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IBI suelo + edificación usos terciarios/eq. privado	0 €	0 €	0 €	0 €	159.447 €	318.893 €	318.893 €	318.893 €	318.893 €	318.893 €
IRPF	0 €	0 €	0 €	0 €	215.414 €	430.828 €	548.980 €	667.088 €	813.003 €	968.875 €
IVTM	0 €	0 €	0 €	0 €	632.344 €	1.264.781 €	1.611.656 €	1.958.344 €	2.386.688 €	2.814.938 €
INVTNU	0 €	0 €	0 €	0 €	539.098 €	1.078.195 €	1.373.893 €	1.669.460 €	2.034.630 €	2.399.690 €
IAE	0 €	0 €	0 €	0 €	388.156 €	776.312 €	989.210 €	1.202.029 €	1.464.956 €	1.727.803 €
ICIO	0 €	0 €	0 €	0 €	7.417.464 €	7.417.464 €	3.996.745 €	3.996.745 €	4.755.718 €	4.755.718 €
Resto impuestos indirectos	0 €	0 €	0 €	0 €	98.102 €	196.204 €	250.012 €	303.800 €	370.251 €	436.683 €
Tasas y otros ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	1.344.493 €	2.688.987 €	3.426.422 €	4.163.593 €	5.074.307 €	5.984.755 €
TOTAL INGRESOS	0 €	0 €	0 €	823.858 €	12.159.425 €	16.808.105 €	15.371.122 €	17.886.930 €	21.254.107 €	23.861.690 €
GASTOS										
Gastos de personal	0 €	0 €	0 €	0 €	723.913 €	1.447.826 €	1.844.882 €	2.241.790 €	2.732.149 €	3.222.360 €
Gastos bienes corrientes y servicios	0 €	0 €	0 €	0 €	2.425.817 €	4.851.633 €	6.182.160 €	7.512.190 €	9.155.373 €	10.798.060 €
Mantenimiento urbanización recepcionada	0 €	0 €	0 €	0 €	988.698 €	988.698 €	1.284.988 €	1.284.988 €	1.597.250 €	1.597.250 €
Mantenimiento equipamientos públicos	0 €	0 €	0 €	0 €	208.860 €	417.720 €	492.180 €	566.640 €	698.970 €	831.300 €
Ejecución equipamientos públicos	0 €	0 €	0 €	0 €	7.310.100 €	7.310.100 €	2.606.100 €	2.606.100 €	4.631.550 €	4.631.550 €
TOTAL GASTOS	0 €	0 €	0 €	0 €	11.657.388 €	15.015.977 €	12.410.310 €	14.211.708 €	18.815.292 €	21.080.520 €
SALDO FISCAL	0 €	0 €	0 €	823.858 €	502.037 €	1.792.129 €	2.960.812 €	3.675.222 €	2.438.815 €	2.781.170 €

VAN	11.477.779,79 €
TASA DE DESCUENTO	3,50%

3.3.4. La rentabilidad pública del desarrollo del Sector. Conclusiones

Como puede comprobarse en los cuadros anteriores, para los tres escenarios analizados el VAN (Valor Actual Neto) resulta ampliamente positivo, por lo que se considera que la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial es económicamente sostenible para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Alcobendas.

3.4. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo

En el presente Sector, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al municipio de Alcobendas, libre y gratuitamente, los terrenos urbanizados en los que se pueda materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento del Sector, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión de estos terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

En base a lo definido en el presente documento la cesión del 10% del aprovechamiento del Sector ascenderá a: 97.911 m²cuc, uso característico Residencial Libre.

En caso de que el Ayuntamiento decidiera monetizar este aprovechamiento; si referenciamos estas unidades de aprovechamiento a edificabilidad en el uso de vivienda protegida de precio básico (VPPB), utilizando el coeficiente de homogeneización definido, nos resulta:

$$- \quad 97.911 \text{ m}^2\text{cuc} / 0,706960 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{c} = 138.488 \text{ m}^2\text{c de uso VPPB.}$$

En base a la legislación autonómica y estatal de la vivienda de protección pública (Decreto 74/2009, de 30 de julio, Reglamento de la vivienda de protección pública de la Comunidad de Madrid, y el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre. Que desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, sobre Política de Vivienda), una repercusión máxima razonable del suelo respecto al total de venta de la vivienda pública se estima en un 20%. Por tanto, aplicando un módulo de construcción de 750 €/m²c y teniendo en cuenta que el módulo de la VPPB en Alcobendas es 758 €/m²u x 1,60 (módulo CAM) x 1,60 (módulo Zona A) / 1,20 (ratio entre m²u y m²c) = 1.617,07 €/m²c, el precio máximo de venta del aprovechamiento municipal ascendería a:

$$- \quad 138.488 \text{ m}^2\text{c} \times 1.617,07 \text{ €/m}^2\text{c} \times 20\% = 44.788.958 \text{ € (destinados a la obtención de patrimonio público de suelo o pago de deuda).}$$

3.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica

De acuerdo con el artículo 22.4 del TRLSRU, dentro del Informe de Sostenibilidad Económica no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generará la actuación planteada, está orientada a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

La justificación de este capítulo pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia, el comercio y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El Plan Parcial prevé un crecimiento residencial sostenido, a la vez que planifica una superficie de suelo para usos productivos para atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en el propio Sector. Esta futura oferta de suelo para usos productivos permitirá dotar al Sector y, por ende, al municipio, de una actividad económica diversificada.

Por tanto, el Plan Parcial acompaña su crecimiento residencial con una importante superficie de suelo para actividades económicas (uso terciario/comercial), con una oferta de 52.758 m² construidos en edificio exclusivo, al que habrá que añadir plantas bajas de las manzanas residenciales que se destinarán a este mismo uso. Esta oferta de suelo de usos comerciales permitirá satisfacer la demanda existente, así como facilitar la reducción de desplazamientos de los residentes.

El número de empleos generados por actividades económicas puede estimar en 1 empleo por cada 50 m² construidos, con carácter permanente y sin considerar los empleos generados por las acciones constructoras e inmobiliarias. Esto es, en el Sector se generarían: $52.758 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 / \text{empleo} = 1.056$ empleos permanentes.

El número de empleos directos generados con carácter temporal por la construcción y urbanización del Sector se puede estimar en 12 trabajadores por cada conjunto de 20 viviendas tipo, lo cual equivale a 5.160 empleos directos.

El número de empleos indirectos generados con carácter temporal por las actividades de servicios asociadas a la construcción y urbanización del Sector se puede estimar en 1 empleo por cada 35 viviendas tipo desarrolladas, o lo que es lo mismo 246 empleos indirectos.

El número de empleos inducidos con carácter temporal por las actividades de construcción y urbanización del Sector en otras áreas de actividad económica se puede estimar en 1 empleo por cada 1,5 viviendas tipo desarrolladas, o lo que es lo mismo 5.733 empleos.

El número de empleos directos generados con carácter permanente para las operaciones O&M (operación y mantenimiento) de la construcción y urbanización del Sector se puede estimar en el 5% de los empleos generados con carácter temporal, lo cual equivale a 557 empleos directos.

Luego, con carácter permanente se calcula una generación de 1.613 empleos permanentes y con carácter temporal, unos 11.139.

A la vista de estos datos, se puede concluir que el desarrollo del Sector y la superficie propuesta en el presente Plan Parcial para usos destinados a actividades económicas es suficiente para mantener una economía productiva equilibrada, y supondrá una importante mejora en el porcentaje de la población ocupada de Alcobendas.

DOCUMENTO III. NORMATIVA

1. Disposiciones generales

1.1. Fundamento

Dado que el presente Plan Parcial desarrolla el vigente Plan General de Alcobendas, serán vinculantes, a todos los efectos, las condiciones definidas por el Plan General para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

1.2. Ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación del Sector S-1 (“Los Carriles”) clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado en el Plan General de Alcobendas

1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el ámbito por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Plan Parcial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan General de Alcobendas.

1.4. Vigencia

La vigencia de la presente normativa será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

1.5. Efectos

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la LSCM como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

1.6. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa, relativo a la definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en el Plan General de Alcobendas que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por el presente Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con las determinaciones establecidas por éste.

2. Determinaciones generales

2.1. Determinaciones generales de volumen y ocupación

En lo referente a las Determinaciones Generales de Volumen, se estará a lo establecido en la vigente *Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones* en sus apartados:

- TITULO II. Condiciones de ocupación del edificio en la parcela.
- TITULO III. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

2.2. Determinaciones generales de servicios e instalaciones

En lo referente a las Determinaciones Generales de Servicios e Instalaciones, se estará a lo establecido a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y en la vigente *Ordenanza De Edificación, Construcciones e Instalaciones*, en su apartado:

- TITULO VII Condiciones de Dotación de Servicios de los Edificios

2.3. Determinaciones generales de la edificación

En lo referente a las Determinaciones Generales de la Edificación, se estará a lo establecido en:

- Código Técnico de la Edificación.
- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 6º, Normas Generales de la Edificación.
- Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Se establece la obligación de que las edificaciones incorporen medidas y soluciones que mejoren la eficiencia energética y ambiental, de manera que se dé cumplimiento a los objetivos de la Directiva de Eficiencia Energética de Edificios (2010/31/EC) que establece, además de la obligatoriedad de fijar unos requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o partes de éste con el fin de alcanzar niveles óptimos de rentabilidad, la obligatoriedad de que antes del 31 de diciembre de 2020, todos los nuevos edificios tengan un consumo de energía casi nulo, y que antes de que termine el 2018, los edificios nuevos que estén ocupados y sean propiedad de autoridades públicas sean igualmente edificios de consumo de energía casi nulo.

2.4. Determinaciones generales de urbanización

En lo referente a las Determinaciones Generales de la Urbanización, se estará a lo establecido en:

- Código Técnico de la Edificación.
- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 5º, Normas Generales de la Urbanización.

En cuanto a la Red de Riego, se deberán cumplir las disposiciones impuestas por el R.O. 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas. En concreto, se deberán cumplir criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la Salud Pública.

Los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, por lo que cumplirán los requisitos establecidos en el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico -sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

En cuanto a las estrategias de desarrollo sostenible, movilidad y eficiencia energética, enumeradas en los puntos 6.4.1, 6.4.2 y 6.4.4 del *Documento I. Memoria*, del presente Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización deberá incorporar, con carácter vinculante, las siguientes:

- Telegestión del riego.
- Uso de aguas regeneradas.
- Monitorización del consumo de agua de los puntos de riego con telegestión.
- Optimización del balance hídrico.

- Gestión integral de movilidad: Instalación de infraestructuras para la gestión integral de movilidad y sistemas de detección de condiciones de tráfico en tiempo real.
- Puntos de recargas de vehículos eléctricos.
- Estacionamiento inteligente para personas con discapacidades.
- Mejora en tecnología led de alumbrado público con sistemas inteligentes de control (sensores de presencia, climatológicos...).
- Telegestión en los cuadros de alumbrado público y semaforización.
- Monitorización consumos energéticos de electricidad, gas y agua y desarrollos de sistemas de control inteligentes.
- Sistemas de alcantarillado inteligentes.
- Sistema de reciclaje de aguas residuales.

2.5. Determinaciones generales de uso

En lo referente a las Determinaciones Generales de Uso, se estará a lo establecido en:

- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 4º, Normas Generales de Uso.
- Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, TITULO VI Condiciones de Funcionalidad: Condiciones de Uso y Accesibilidad

En aquellos edificios en donde se compute a efectos de edificabilidad la superficie de los locales situados en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial. En este caso, los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamiento, etc.

Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fuera de aplicación.

2.6. Determinaciones generales de protección

En lo referente a las Determinaciones Generales de Protección, se estará a lo establecido en:

- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 7º, Normas Generales de Protección.
- Ordenanza De Edificación, Construcciones e Instalaciones: TITULO VII Condiciones de Seguridad

2.6.1. Medidas de protección a garantizar por el promotor en el Justificante de Urbanización

Las siguientes medidas de protección establecidas por el Plan General deberán ser garantizadas por el promotor en el proceso de urbanización:

2.6.1.1. Contaminación atmosférica

Realizar un seguimiento de las emisiones atmosféricas en base al parque de vehículos, tipo de combustible utilizado.

2.6.1.2. Vegetación

Preservarán los reductos de vegetación más valiosa con especial énfasis en las áreas de ribera favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.

Establecer superficies ajardinadas, siembra de terrenos afectados con vegetación arbustiva y herbácea que contribuya a mantener ciertos entornos.

Evitar la afección de zonas colindantes a las áreas de actuación mediante cerramientos perimetrales durante las obras para que el entorno no sufra deterioro.

En las nuevas zonas verdes correspondientes a las redes públicas establecidas en la Ley del Suelo se procederá a la plantación de especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del ámbito de estudio, de acuerdo con lo establecido en el capítulo III de la Ordenanza Municipal para el ahorro de consumo de agua en el término municipal de Alcobendas de 26 de diciembre de 2001.

Cuando la eliminación de ejemplares arbóreos ornamentales sea ineludible, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para el arbolado ornamental. Se utilizará el mismo criterio de valoración para el arbolado no ornamental cuando los ejemplares a eliminar sean de cierto valor por razones de porte, tamaño o alberguen algún valor ecológico, florístico o cultural relevante, asegurando, asimismo la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado. Esta directriz tendrá efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.

2.6.1.3. Geomorfología

Utilización de criterios que minimicen la modificación de las unidades geomorfológicas sobre las que se asienten las actuaciones propuestas. En particular, se reducirán los movimientos de tierras, adaptándose las obras en la medida de lo posible al relieve natural.

2.6.1.4. Paisaje

Se preservará y mejorará el paisaje de las áreas de ribera.

2.6.1.5. Edafología

Se realizará la retirada, acopio y mantenimiento de tierra vegetal para su uso posterior en revegetaciones y tratamiento de zonas verdes, tanto en los nuevos desarrollos como en otras actuaciones del ámbito municipal o externas. Del mismo modo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un período no superior a 12 meses.

Se utilizará la tierra sobrante para realizar pantallas acústicas mediante diques de tierra junto a las grandes infraestructuras viarias.

2.6.1.6. Hidrología e hidrogeología

Mantenimiento de los puntos existentes de control de la calidad y de control piezométrico, mediante la previsión de la localización y ejecución de un sondeo alternativo en caso de destrucción del actual por el nuevo desarrollo urbanístico. Se deberá situar en el sentido del flujo, nunca aguas arriba, ni alejado en más de 250 m del actual. Se preverá un espacio de 300 m² para el nuevo sondeo durante las obras de urbanización, reservando definitivamente un espacio de 100 m² a efectos de funcionamiento, mantenimiento y explotación del mismo, todo bajo instrucciones y supervisión de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En los proyectos constructivos, se definirán los elementos constructivos que colaboren al tratamiento de los caudales pluviales, para evitar la carga contaminante de los primeros minutos de lluvia, como pozos de registro con areneros, trampas de captación de sedimentos y sólidos flotantes. De la misma manera se recomienda las medidas de protección necesarias de los puntos de vertido de la red de pluviales para evitar la erosión de los cauces.

En las zonas linderas a los cauces, sería recomendable una actuación sobre ellas como por ejemplo con estabilización y revegetación de taludes o bien cubriendo con materiales que reduzcan las pérdidas de suelo, ayudando de esta forma a evitar la contaminación del medio hídrico. Por el contrario en aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de manera de poder reducir la escorrentía superficial que será generada.

Sería recomendable el mantenimiento y limpieza de las obras de fábrica existentes para el paso de los arroyos bajo caminos y carreteras, para evitar desbordamientos una vez se hayan ejecutado las obras.

En aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de modo que se reduzca la escorrentía superficial que será generada, tal como la utilización de firmes y pavimentos de acabados porosos que permitan la mayor infiltración de caudales, la ejecución de espacios verdes y jardines con un alto grado de permeabilidad de manera que favorezca la infiltración, así como la utilización de pozos, arquetas o galerías filtrantes en zonas donde el agua que pueda filtrar tenga la consideración de aguas limpias como en el caso de parques y zonas verdes.

Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Tajo tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9, salvo disposición expresa eximiendo de tal obligación recogida en informe técnico emitido por la propia Confederación Hidrográfica del Tajo.

2.6.1.7. Eficiencia y ahorro energético

Las luminarias del alumbrado público serán de bajo consumo.

2.6.1.8. Contaminación acústica

Realizar un control del cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las prohibiciones de circulación de tráfico pesado.

2.6.1.9. Contaminación del suelo

Para solventar las posibles afecciones en el suelo o las aguas subterráneas originadas por actividades pasadas, se deberán llevar a cabo el conjunto de actuaciones de remediación y/o gestión segregada de residuos que, si resulta necesario, hayan quedado prescritas en la normativa urbanística de los distintos Planes Parciales. La documentación administrativa y técnica que garantice que las afecciones han sido resueltas será incorporada al Justificante de la urbanización.

2.6.2. Medidas de protección a garantizar por el promotor en el certificado de fin de obra

Las siguientes medidas de protección establecidas por el Plan General deberán ser garantizadas por el promotor en el proceso de edificación.

2.6.2.1. Paisaje

El diseño de las edificaciones que se construyan seguirá criterios de integración en el entorno arquitectónico especialmente en lo que se refiere a formas, alturas, colores y texturas.

En las nuevas construcciones se evitarán formas que rompan con el paisaje mediante el control de la normativa edificatoria establecida en las Normas del Plan.

En los instrumentos de desarrollo se preservará y mejorará el paisaje de las áreas de ribera.

Las nuevas construcciones se mimetizarán en el paisaje original en la medida de lo posible intentando mantener la misma estructura de lomas y espacios abiertos.

2.6.2.2. Edafología

Se realizará la retirada, acopio y mantenimiento de tierra vegetal para su uso posterior en revegetaciones y tratamiento de zonas verdes. Del mismo modo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un período no superior a 12 meses

Se utilizará la tierra sobrante para realizar pantallas acústicas mediante diques de tierra junto a las grandes infraestructuras viarias.

2.6.2.3. Hidrología e hidrogeología

Para evitar las afecciones e impactos negativos sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas del ámbito, se recomienda la aplicación del Código de Buenas Prácticas Agrarias, en especial para evitar la contaminación por nitratos, fertilizantes, agroquímicos, biocidas, fitosanitarios y otros compuestos químicos en el cuidado de campos de cultivos, campos de golf y zonas verdes, previniendo de esta manera la contaminación por prácticas asimilables a agrarias intensivas.

Sería recomendable el mantenimiento y limpieza de las obras de fábrica existentes para el paso de los arroyos bajo caminos y carreteras, para evitar desbordamientos una vez se hayan ejecutado las obras.

En aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de modo que se reduzca la escorrentía superficial que será generada, tal como la utilización de firmes y pavimentos de acabados porosos que permitan la mayor infiltración de caudales, la ejecución de espacios verdes y jardines con un alto grado de permeabilidad de manera que favorezca la infiltración, así como la utilización de pozos, arquetas o galerías filtrantes en zonas donde el agua que pueda filtrar tenga la consideración de aguas limpias como en el caso de parques y zonas verdes.

Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Tajo tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9, salvo disposición expresa eximente recogida en informe de la propia CHT.

2.6.2.4. Eficiencia y ahorro energético

Se deberá tener en cuenta la buena orientación, el grado de soleamiento y la intervención de la luz natural. Se tomarán en consideración criterios de arquitectura bioclimática tales como los siguientes:

- Se debe diseñar la forma y orientación del edificio para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
- Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios.
- Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a Sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.
- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.

Se incorporarán sistemas y mecanismos tradicionales de control solar y de temperatura, del tipo marquesina, celosía, toldo, u otros frente a los equipos de acondicionamiento de aire. Asimismo los nuevos desarrollos instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.

Se favorecerá la instalación de ascensores, electrodomésticos y bombillas de bajo consumo tanto en los nuevos desarrollos como en el Suelo Urbano consolidado.

Se fomentará el uso de captadores solares térmicos de baja temperatura para precalentamiento de calefacción y de ACS. Se pondrán en marcha las medidas establecidas por la “Ordenanza Municipal sobre la captación de la energía solar térmica en edificios de Alcobendas” publicada el 18 de diciembre de 2006.

Se fomentará la construcción de Edificios Fotovoltaicos Conectados a la Red (EFCR). Se denominan EFCR a aquellos edificios que incorporan, fundamentalmente en tejado o fachada, un generador fotovoltaico acoplado a un inversor que opera en paralelo con la red eléctrica.

Se fomentará el uso de aislamiento a base de fibras naturales.

Se fomentará preferentemente la iluminación de los aparcamientos y zonas comunes con luces fluorescentes de bajo consumo y de encendido por tramos alimentadas por captadores fotovoltaicos.

Las luminarias del alumbrado público serán de bajo consumo.

2.6.2.5. Ahorro de agua potable.

Se utilizarán en los ajardinamientos especies de bajos requerimientos hídricos.

Se utilizará agua reciclada en el riego de zonas verdes.

Los sistemas de riego aprovecharán al máximo el agua. Se fomentará el uso del riego por goteo y en horario nocturno.

Se fomentará la puesta en obra de saneamientos y griferías con dispositivos de ahorro de agua (cisternas con selección de descarga reducida, grifos automáticos, etc.).

2.7. Medidas de Protección del Medio Ambiente

2.7.1. Medidas de carácter general

2.7.1.1. Medidas generales

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes medidas, encaminadas a evitar efectos negativos sobre el medio o a minimizar aquellos que no sea posible evitar y en cuya definición se ha tenido en cuenta los efectos del presente Plan Parcial sobre el cambio climático:

- Delimitación de la zona de actuación del Sector, al objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución del Plan Parcial dentro de dicha área, evitando así potenciales efectos en zonas anexas. Dicha área incluirá como máximo la superficie del Sector.
- Delimitación de las áreas que la ordenación plantea como zonas verdes y espacios libres. Estas zonas deberán quedar libres de toda actuación, conservando, en la medida de lo posible, su composición actual.
- En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requiera.
- Eliminación adecuada de los materiales sobrantes de las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, una vez finalicen los trabajos de urbanización y edificación.
- Utilización de agua regenerada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes delimitadas en la ordenación propuesta, cumpliendo en todo momento lo dispuesto en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen de utilización de las aguas depuradas. Asimismo, la autorización o concesión de uso de las aguas depuradas contará con el preceptivo informe sanitario. Existe un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II para el suministro de agua regenerada de la EDAR Arroyo de la Vega para el riego de zonas verdes de Alcobendas.
- En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.
- En las zonas verdes públicas que precisen riego se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas y una instalación de detectores de humedad en el suelo que evite riegos innecesarios.

- Se sugiere la limitación de la ocupación bajo rasante de los espacios libres y zonas verdes para favorecer la recarga de acuíferos.
- Se posibilitará el uso de materiales que permitan el drenaje del agua con el objeto de restringir al mínimo las superficies impermeables de los nuevos desarrollos.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
- En cuanto a los viarios, reducir la vulnerabilidad de los taludes en desmonte y terraplén frente a fenómenos combinados de sequía y precipitaciones más intensas y de avenidas extraordinarias más severas. Para ello se propone lo siguiente:
 - o Reforzar determinados elementos de drenaje (cunetas de coronación, bordillos, bajantes).
 - o Construir taludes más tendidos.
 - o Aumentar las medidas de protección frente a la erosión mediante plantaciones específicas.
 - o Prever bermas más amplias a pie de talud.
- Por lo que se refiere a revisión de la normativa y recomendaciones de diseño, se considera que, con las modificaciones que incorpora el actual borrador de revisión de la Instrucción 5.2-IC sobre drenaje superficial de carreteras – instrucción vigente desde 1990 –, se cubriría las necesidades de adaptación a corto plazo que puedan estar asociadas al cambio climático.
- No descuidar las tareas de vigilancia y mantenimiento preventivo de los nuevos viales, lo que permite garantizar unas condiciones adecuadas de vialidad y seguridad vial y preservar la integridad de determinados componentes de la carretera frente a los fenómenos climáticos adversos previstos. En este sentido:
 - o Se revisarán periódicamente las condiciones del drenaje de los viales,
 - o En su caso, se intensificarán las labores de limpieza de los viales y se verificará la bondad de su diseño frente a precipitaciones extremas y avenidas.
- Mantener el control de la vegetación en los márgenes de los viales para reducir el riesgo de incendios en periodos de sequía.
- Revisar periódicamente el estado de erosión de pilas, estribos y obras de defensa en las estructuras situadas en el arroyo Valdelacasa.

2.7.1.2. Geomorfología

Con objeto de no afectar sustancialmente al relieve, el desarrollo propuesto tratará de adecuarse a la topografía existente, evitando, en la medida de lo posible, grandes desmontes y taludes.

En consecuencia, los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en la propuesta finalista de Plan Parcial, ajustarán sus límites, en la medida de lo posible, al relieve.

2.7.1.3. Edafología

La edafología del Sector no presenta aspectos significativos. En cualquier caso, durante la fase de urbanización se considera necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Retirada selectiva de los materiales procedentes de la cobertera del suelo al objeto de conservar la tierra vegetal existente para, posteriormente, emplearla en el enriquecimiento y restitución del sustrato edáfico. La excavación a este nivel se efectuará hasta la profundidad que llegue la capa con contenido orgánico, evitando la compactación de la tierra vegetal, utilizando para ello una maquinaria no muy pesada. Previo a la excavación deberá hacerse una prospección para determinar la profundidad de la capa de tierra vegetal.
- Minimización de las zonas de acopio de materiales de construcción o procedentes de la excavación, con el fin de reducir al máximo la superficie alterada por este motivo.
- En ningún caso se emplearán las zonas verdes propuestas como zonas de acopio de materiales.

2.7.1.4. Masas de agua superficial

La maquinaria a emplear durante las obras de urbanización y edificación será revisada periódicamente al objeto de evitar pérdidas de lubricante, combustible, etc. Los cambios de aceite, reparaciones y lavados de la maquinaria durante las obras, en su caso, se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas superficiales. Los residuos procedentes de estas actuaciones serán gestionados por gestor autorizado.

2.7.1.5. Masas de agua subterránea

Al igual que para el caso de las masas de agua superficial, para evitar afecciones a la masa de agua subterránea en la que se incluye el Sector (Madrid: Manzanares-Jarama), las labores de mantenimiento de la maquinaria empleada durante las obras de urbanización y edificación se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas subterráneas. Los residuos generados durante dichas labores serán gestionados por gestor autorizado.

2.7.1.6. Calidad del aire

Con el fin de atenuar en la medida de lo posible las emisiones de contaminantes atmosféricos, se propone la limitación de la velocidad en el interior del Sector a 40 km/h.

Además, durante la fase de urbanización y edificación se evitará el levantamiento de polvo en las operaciones de desbroce de la capa de tierra vegetal, nivelación del terreno, realización de accesos, así como el apilamiento de materiales finos en zonas desprotegidas del viento para evitar el sobrevuelo de partículas. Asimismo, se realizarán riegos periódicos en las zonas en las que se realicen movimientos de tierras y explanaciones, así como en los caminos por los que circule la maquinaria de obra.

2.7.1.7. Calidad acústica

Con el fin de atenuar el ruido producido durante la fase de obras se verificará que la maquinaria empleada cumple con la legislación vigente en materia de emisiones sonoras y que tiene todas las inspecciones técnicas en vigor.

Las labores más ruidosas se llevarán a cabo en período diurno para garantizar el descanso de los residentes próximos al Sector.

2.7.1.8. Vegetación y fauna

Con el objeto de no afectar a áreas limítrofes a las zonas de actuación del Sector, se llevará a cabo delimitación de las mismas mediante un cerramiento, tal y como se ha comentado en las medidas de carácter general, pero sin dificultar la posibilidad de desplazamiento y maniobrabilidad de la maquinaria pesada y camiones.

Esta acción traerá consigo la minimización de la superficie alterada, que deberá quedar reducida al máximo, protegiendo así la vegetación de los alrededores y con ello los biotopos en los que viven o se alimentan las especies animales identificadas como presentes en el ámbito.

2.7.1.9. Paisaje

La protección del paisaje se logrará a través de la integración paisajística de las infraestructuras previstas. En este sentido, en el diseño del proyecto se tendrá en cuenta la utilización de cromatismos que logren esta integración, así como las zonas de visibilidad que deberán de ser correctamente caracterizadas en fase de diseño del proyecto.

2.7.1.10. Patrimonio cultural y arqueológico

De acuerdo a lo especificado en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM, incluido en el Anexo XII, en aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras apareciesen restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres (3) días naturales a la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2.7.1.11. Medio socioeconómico

Se remodelarán o recuperarán todas aquellas infraestructuras que resulten dañadas por las obras. Con el fin de evitar molestias a la población colindante, la jornada de trabajo durante la fase de obras se realizará, como máximo, entre las 8 y las 20 horas, al menos, en las zonas más próximas a zonas ya edificadas.

Se procederá a realizar la limpieza de los neumáticos de los camiones y maquinaria de obra cada vez que estos salgan de la zona de obras, al objeto de que no se deposite barro en el viario público o en las carreteras.

Una vez finalizadas las obras, se efectuará la limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de vehículos.

2.7.1.12. Protección de los recursos hídricos e hidrogeológicos

El planeamiento previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo de cuenca. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsible con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsible para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en el Organismo de cuenca el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Los sistemas de saneamiento presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

2.7.2. Medidas de carácter específico

2.7.2.1. Calidad acústica

Para garantizar el confort acústico de los futuros residentes del Sector S-1 “Los Carriles”, así como de los próximos al mismo, se avanza la tipología de las medidas preventivas y correctoras a implantar, que se definen con mayor detalle en el estudio acústico del Plan Parcial (Anexo VII):

- Limitación de la velocidad en los viarios interiores a 40 km/h.
- Limitación de la velocidad en el tramo de la M-616 que delimita el Sector por el norte a 70 km/h.
- Restricción de la circulación de vehículos pesados (a excepción del transporte público) en horario nocturno.
- Pantallas acústicas, diques de tierra o cualquier otra medida acústicamente equivalente que garantice el cumplimiento de los OCAs en las parcelas enfrentadas a la M-616.
- Pantallas acústicas, diques de tierra o cualquier otra medida acústicamente equivalente que garantice el cumplimiento de los OCAs en las parcelas enfrentadas a la Avenida de Valdelaparra.
- Los proyectos de edificación de las manzanas del interior del Sector en los que exista conflicto acústico deberán garantizar un adecuado aislamiento acústico en sus fachadas de manera que garantice el cumplimiento de los OCAs al espacio interior de los edificios en función del uso.
- Distribución de las estancias de las viviendas de modo que las menos sensibles al ruido se sitúen en las fachadas más ruidosas.

Como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:

- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
- En las fachadas más expuestas no se deberían proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "*Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales*" del Real Decreto 1367/2007.
- Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación. Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.
- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.

2.7.2.2. Contaminación del suelo y de las aguas subterráneas

Derivado del estudio de caracterización del suelo (Fases I y II) elaborado en octubre de 2011, se ha detectado superación de los niveles genéricos de referencia (NGR) en hidrocarburos totales del petróleo (TPHs) en tres puntos localizados al sur del Sector y propuestos para su cambio de uso.

No obstante, los niveles detectados de hidrocarburos son compatibles con el cambio de uso del suelo propuesto en la ordenación por lo que no se considera necesario llevar a cabo medidas adicionales en esta fase, si bien, el Programa de Vigilancia Ambiental que acompañe al Proyecto de Urbanización deberá incorporar un programa de inspección en materia de suelos, que será de obligado cumplimiento en fase de ejecución para garantizar el control de los NGR de hidrocarburos durante las obras de urbanización, en concreto, para las fases de movimiento de tierras y obra civil que llevan asociadas acciones de maquinaria pesada e instalaciones auxiliares que podrían alterar las condiciones actuales de los terrenos si se produjeran vertidos o derrames accidentales.

2.7.2.3. Vegetación y fauna

Dado que la vegetación actual del Sector actúa como sostén de la fauna existente se ha considerado oportuno exponer las medidas previstas de forma conjunta.

En lo que a flora y vegetación se refiere, los elementos de mayor interés son algunos ejemplares arbóreos de encina (*Quercus ilex*) con porte de cierta entidad.

La principal medida consiste en incluir en zonas calificadas como espacios verdes las áreas de mayor calidad de vegetación existentes en el Sector. Dentro de estas áreas destaca el arroyo Valdelacasa con la vegetación de ribera asociada. Esta zona, así como las estribaciones del Monte de Valdelatas son las que presentan un mayor valor ecológico y una mayor abundancia de fauna, por lo que al preservarlas también se está minimizando la afección sobre dicha variable ambiental.

Además, se propone la plantación de especies arbóreas y arbustivas presentes en el Sector cuando se ejecuten los ajardinamientos, de forma que se asimilen a las mismas formaciones vegetales que existen en la actualidad.

En cuanto a la potencial afección a los hábitats no prioritarios identificados en el Sector (6420 y 92A0), se proponen las siguientes medidas específicas destinadas a evitar su afección durante la fase de obras:

- Delimitar y balizar las zonas en las que se ha identificado la presencia de hábitat y/o de elementos vegetales de interés.
- De manera previa al comienzo de las obras, diseñar la localización de las instalaciones auxiliares y accesos de modo que se eviten zonas con presencia de hábitat.
- Las campas de trabajo y las zonas de acopio de materiales serán las mínimas imprescindibles. Se instalarán en zonas donde la vegetación tenga menor valor y siempre fuera de zonas con presencia de hábitat y/o elementos vegetales de interés.
- Intensificar las labores de vigilancia en las zonas próximas a las identificadas con presencia de hábitat y/o elementos vegetales de interés.
- Regar los caminos para no afectar a la vegetación por causa del polvo por el tránsito de vehículos, según las condiciones del terreno y el potencial riesgo de afección.
- Evitar el vertido de cualquier sustancia contaminante al suelo, así como al arroyo Valdelacasa.

Además de las anteriores, se propone la siguiente medida preventiva a implementar una vez se desarrolle el Sector:

- Respetar una zona de protección en torno a las zonas con presencia de hábitats, de anchura apropiada y en el estado más natural posible, que se utilice como espacio absorbente de potenciales efectos sobre las mismas.

2.7.2.4. Gestión de residuos

Respecto a los residuos se plantea una estrategia que minimice el volumen de residuos y que maximice el posible reciclado de los materiales aptos para este proceso. Los residuos que se generarán pueden ser inertes, asimilables a urbanos y peligrosos.

En el primer caso, los residuos inertes que se generen como consecuencia de los movimientos de tierras serán reutilizados en la remodelación del terreno. Los materiales sobrantes que no se puedan emplear en acciones propias de la obra se gestionarán según lo dispuesto en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición (2006-2016).

Los residuos asimilables a urbanos serán segregados según las normas en uso en la Comunidad de Madrid. Una vez segregados serán recogidos por los servicios oportunos para su tratamiento posterior.

Los residuos peligrosos que pudieran generarse durante el desarrollo de las obras serán almacenados según la normativa y entregados a gestor autorizado para su tratamiento.

2.7.2.5. Arbolado existente

Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Edificación deberán tener en cuenta y respetar, en la medida de lo posible, el arbolado existente en el Sector, reflejado en el Anexo Inventario de árboles del presente Plan Parcial, de manera que se integre en el proyecto.

El arbolado existente que coincida con espacios de acompañamiento viario, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares en el Sector.

2.7.2.6. Líneas aéreas de alta tensión de REE

Ante la imposibilidad de soterramiento de las líneas de alta tensión existentes al Oeste del Sector, propiedad de REE, se establecen las siguientes consideraciones, fruto del informe de REE de fecha de firma 19 de junio de 2015, incluido en el Anexo XII:

- El Plan Parcial establece gráficamente el pasillo eléctrico indicado en el informe de REE.
- En lo que a distancia de los conductores a la rasante de un vial o al terreno se refiere, según se contempla en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en Real Decreto 3151/1968, de ahora en adelante RLEAAT, la altura mínima de los conductores de la línea, con su máxima flecha vertical, debe ser de:
 - o Para líneas de 400 kV:
 - 10,30 m. a la rasante de la carretera.
 - 7,97 m. a cualquier punto del terreno.
 - o Para líneas de 220 kV:
 - 8,50 m. a la rasante de la carretera.
 - 6,76 m. a cualquier punto del terreno.
- En los cruzamientos de la línea con viales de comunicación, los vanos de cruce y los apoyos que los delimitan deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los artículos 32 y 33 del RLEAAT.
- En caso de instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la parta más alta de la luminaria situada bajo ella, en las condiciones más desfavorables, será:
 - o Para líneas de 400 kV: 7,30m.
 - o Para líneas de 220 kV: 5,50 m.

- La resistencia de difusión de la puesta a tierra de los apoyos situados en zonas frecuentadas no será superior a 20 ohmios, y si los apoyos están situados en zonas de pública concurrencia, además de no superar ese valor, será obligatorio el empleo de electrodos de difusión o tomas de tierra en anillo cerrado. En el caso de que su intervención, cambiase la clasificación del tipo de apoyo según su ubicación, deberán notificarlo a Red Eléctrica para acometer las acciones pertinentes.
- Los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos. En la mayoría de los casos, no existirá afección a más de 25 metros de la parte más próxima del apoyo. En caso de requerirse algún tipo de excavación o movimiento de tierras a una distancia inferior, se solicitará conformidad previa a Red Eléctrica. En cualquier caso, se adoptarán las medidas para garantizar la estabilidad de los taludes, evitando la erosión, lavado o desmoronamiento.
- Respecto a la instalación de posibles conducciones bajo tierra (agua, gas, etc.) les recomendamos que ninguna canalización subterránea diste menos de 20 m. a la pata más desfavorable del apoyo para que, de esta forma, quede asegurada la no interferencia de dichas canalizaciones con el sistema de puesta a tierra del apoyo, y se minimicen los posibles efectos derivados del drenaje de sobretensiones al terreno a través de dicho sistema de puesta a tierra.
- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- En el caso de construcciones de edificios e instalaciones industriales, el área de edificación prohibida podrá reducirse en un máximo de 1,34 metros en líneas de 400 kV y 0,74 metros en líneas de 220 kV, siempre que se garantice que los elementos que se encuentren dentro, constituyan un punto no accesible para las personas. En este caso, deberá enviarse la pertinente justificación de este hecho, junto con los planos de detalle de la instalación, para que Red Eléctrica manifieste su conformidad antes del inicio de los trabajos.

Independientemente de estas indicaciones deberán tener en cuenta la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente relativa a esta materia.

2.7.2.7. Calidad del suelo

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2.8. Condiciones de accesibilidad

En el Proyecto de Urbanización y en los Proyectos de todas las edificaciones será de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y el decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de dicha Ley, y lo regulado al respecto por el Código Técnico de la Edificación.

En el Proyecto de Urbanización deben reservarse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 o fracción, respecto las plazas de aparcamiento existentes en viario público.

2.9. Condiciones estéticas

Salvo las determinaciones específicas recogidas en cada una de las zonas de ordenanza, en lo referente a las Condiciones Estéticas, se estará a lo dispuesto en:

- Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, *TITULO V, Condiciones Estéticas* del municipio de Alcobendas

2.10. Normas derivadas de la aplicación del Procedimiento Abreviado de Servidumbres Aeronáutica

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente documento “PLAN PARCIAL SECTOR S-1 “LOS CARRILES”, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "*Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas*" con fecha 24 de noviembre de 2014.
2. El presente documento de “PLAN PARCIAL SECTOR S-1 “LOS CARRILES”, no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
3. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de este “PLAN PARCIAL SECTOR S-1 “LOS CARRILES”, podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "*Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas*" con fecha 24 de noviembre de 2014

2.11. Determinaciones derivadas de las afecciones de las infraestructuras ferroviarias existentes

Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre y sus correspondientes modificaciones, dentro del ámbito de afección establecido.

Las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que deberán ser respetadas, definiendo para todas las líneas ferroviarias una zona de dominio público, otra zona de protección y la línea límite de edificación, son las establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y el capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

En el caso de los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extiende a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas de terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos. Por tanto, las actuaciones que se proyecten sobre túnel requerirán de las medidas de seguridad oportunas que aseguren la nula afección a nuestras instalaciones, tanto por edificación como por otras causas, plantaciones, riegos, etc.

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y antes del inicio de las mismas, para ejecutar en las zonas de Dominio Público y de Protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueda realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá autorización previa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Dada la existencia de un permanente efecto disfuncional, producido por el tráfico ferroviario (irradiación de vibraciones a las edificaciones próximas a través de las cimentaciones y del propio suelo) será imprescindible la presentación de un Estudio Acústico de ruidos y vibraciones, que incluya los medios paliativos resulten convenientes. La adopción de estas medidas, al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril mediante un cerramiento-tipo en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.12. Determinaciones derivadas de las afecciones de la carretera M-616

Se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid, o normativa que la sustituya o modifique.

En el plano *PO-1 Zonificación* se señala gráficamente la zona de protección exigida.

2.13. Determinaciones del Canal de Isabel II Gestión

Respecto a la red de abastecimiento:

En el caso de que alguna infraestructura hidráulica existente se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. En el caso de que la infraestructura afectada por las obras de urbanización fuese la Arteria Cintura Norte, de diámetro 1.250 mm, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este, para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector S-1 "Los Carriles" deberá recoger las conexiones descritas en el informe de viabilidad, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.

Respecto al riego de zonas verdes:

La viabilidad para la conexión exterior a la red general de agua regenerada del Ayuntamiento de Alcobendas estará condicionada tanto a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que tendrá que ser tramitada por Canal de Isabel II Gestión, como al informe de Canal de Isabel II Gestión sobre la capacidad de las instalaciones e infraestructuras actuales de suministro de agua regenerada.

Respecto a la red de saneamiento:

Al ser la red de alcantarillado prevista de tipo separativo, en ningún caso las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas residuales del Sector S-1 "Los Carriles", que conducirá dichas aguas hasta la red de colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Asimismo, se deberán disponer tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía y regular la carga contaminante de los vertidos, así como el caudal de aguas de lluvia al medio.

Además, en el proyecto de urbanización del Sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por la que circulen aguas residuales.

Por otro lado, el proyecto de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo, deberá realizar un estudio hidráulico de adecuación y regulación de los aliviaderos existentes aguas abajo de los puntos de conexión, debido al incremento de vertido de aguas residuales. Este estudio deberá ser remitido al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa para su aprobación.

Este proyecto de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y remitirse al Área de Construcción de Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II para su aprobación.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

El promotor del Sector S-1 "Los Carriles" deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Se deberá firmar un nuevo Convenio para ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el Ayuntamiento de Alcobendas, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II Gestión, en el que se actualizarán los ámbitos de aplicación, entre los que se incluirá el Sector S-1 "Los Carriles", las infraestructuras hidráulicas necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración, y las repercusiones económicas de los Convenios vigentes.

Condicionantes para las Conformidades Técnicas:

El Canal de Isabel II Gestión condicionará las Conformidades Técnicas de los proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", a la firma de dicho Convenio y al abono previo por parte del Promotor ante el Canal de Isabel II Gestión, en la forma que esta Empresa determine, de la cantidad que se refleje en el citado Convenio a firmar.

Condicionantes para el inicio de las obras:

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles" del término municipal de Alcobendas, quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de aguas residuales, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II Gestión, no se reconocerán aquellas unidades de obra Iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.

Condicionantes para la recepción de la red:

La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de saneamiento de aguas residuales, y su conexión al Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II Gestión, quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las Infraestructuras necesarias para el abastecimiento y saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", entre ellas, el acondicionamiento y regulación de los aliviaderos existentes en la red de saneamiento.

2.14. Determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo

El proyecto de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo, deberá realizar un estudio hidrológico e hidráulico correspondiente a la totalidad de la superficie de terreno que constituye la cuenca receptora del arroyo de la Vega, de modo que se justifique, para la situación pre y post operacional, es decir, una vez desarrollados la totalidad de los desarrollos urbanísticos de la cabecera del arroyo de la Vega, que los entubamientos, encauzamientos y otras obras de paso existentes y autorizadas tienen capacidad para desaguar los caudales asociados a la avenida extraordinaria con periodo de retorno de 500 años.

3. Normas particulares de las zonas de ordenanza

A los efectos de aplicación de esta normativa particular, el ámbito del presente Plan Parcial se divide en las siguientes zonas:

- Residencial Unifamiliar (RU).
- Residencial Colectivo (RC).
- Residencial Comunitario (RCM)
- Terciario (TC).
- Dotacional: Equipamiento Privado (EQp).
- Dotacional: Equipamiento Público (EQ).
- Servicios de Infraestructura (SI).
- Zona Verde (ZV).
- Red Viaria (RV).

Estas zonas se definen gráficamente en el correspondiente plano *O.1. Zonificación*, y reguladas a través de las presentes normas particulares.

El presente Plan Parcial establece las alineaciones y rasantes y ordena los volúmenes de la edificación dentro de las parcelas, sin perjuicio de que estas determinaciones puedan modificarse por posteriores Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.

3.1. Zona Residencial Unifamiliar (RU)

3.1.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Residencial Unifamiliar, código RU.

3.1.2. Tipología edificatoria

Se desarrollará en edificación aislada, pareada o adosada destinada a uso de vivienda unifamiliar en régimen libre.

Se permite el desarrollo del número de viviendas asignadas a cada parcela en el proyecto de reparcelación en un solo ámbito en promoción unitaria con un espacio común en régimen de propiedad horizontal (conjunto inmobiliario). A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a zona de ocio, deportiva, o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen en esta fórmula de cómputo, así como los accesos rodados y peatonales internos de la urbanización.

3.1.3. Obras permitidas

Las recogidas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alcobendas

3.1.4. Uso Característico

a) Uso Residencial

- Clase A Vivienda
 - Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar

Se permiten los despachos profesionales de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

3.1.5. Usos Permitidos

a) Dotacional

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda, anejo al uso de vivienda unifamiliar.
 - Situación 4ª. Al aire libre, anejo al uso de vivienda unifamiliar.

3.1.6. Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, 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

3.1.7. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.1.8. Intensidad de uso

3.1.8.1. Número de viviendas

El número máximo de viviendas a desarrollar en cada una de las manzanas en las que es de aplicación la presente ordenanza se refleja en el siguiente cuadro:

Manzana	Viviendas
RU-1	208
RU-2	126
RU-3	190
RU-4	186
RU-5	150

3.1.8.2. Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima de **0,605 m²c/m²s**.

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.1.8.3. Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el conjunto de planos de red viaria, alineaciones y rasantes.

3.1.8.4. Alturas de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas será de **dos más bajo cubierta (B+I+bc)**, con una altura máxima de **siete metros y medio (7,50 m)**.

La medición de las alturas y los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles se resolverán de acuerdo con lo establecido en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente y en la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

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.

Sobre la última planta se permitirán las edificaciones recogidas en el artículo 24 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones. En todo caso las instalaciones, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumplirán las limitaciones de altura máxima impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas y reflejadas en el plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "*Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas*" con fecha 24 de noviembre de 2014.

Aprovechamiento bajo cubierta: Se autoriza la utilización del hueco bajo cubierta inclinada, quedando en este supuesto limitada la altura máxima a tres (3) plantas, incluida la edificada bajo cubierta, y diez metros y medio (10,50 m), medida hasta la altura exterior de coronación de la misma.

3.1.8.5. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre rasante de parcela será del **cuarenta por ciento (40%)** de su superficie neta.

La ocupación máxima permitida no podrá superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos a linderos permitidos por la norma zonal.

Edificación bajo rasante: se permite la construcción de plantas bajo rasante, destinadas a garajes e instalaciones en un máximo del cuarenta por ciento (40%) en el caso de parcelas individuales.

Únicamente en el caso de promociones conjuntas con garaje colectivo proyectado con acceso común, se permitirá incrementar la ocupación bajo rasante hasta un ochenta por ciento (80%) de la superficie del conjunto de las parcelas. Este incremento de ocupación no podrá ocupar el retranqueo exigido a viarios públicos.

El espacio libre privado de cada manzana-parcela deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana o parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado.

3.1.8.6. Condiciones de parcelación

Las viviendas podrán desarrollarse en **parcelas individuales de quinientos metros cuadrados (500 m²)**, o en ámbitos únicos, creando **conjuntos inmobiliarios sobre una parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²)**, cumpliendo las siguientes condiciones:

- **Parcela individual:**
 - La superficie mínima de parcela deberá ser quinientos metros cuadrados (500 m²).
 - El frente mínimo de parcela a viario rodado deberá ser de diez metros (10 m).
 - Se deberá poder inscribir un círculo con un diámetro mínimo de diez metros (10 m).
- **Conjunto inmobiliario:**
 - La superficie mínima de la parcela del conjunto inmobiliario deberá ser cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
 - El número máximo de viviendas del conjunto inmobiliario será el establecido en el Proyecto de Reparcelación.
 - Cada una de las viviendas desarrolladas en el conjunto inmobiliario deberá tener asignada una superficie mínima de suelo de doscientos metros cuadrados (200 m²) en el caso de viviendas pareadas o adosadas y de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²) en el caso de viviendas aisladas. Esta superficie mínima incluye tanto la superficie privativa de la vivienda como el reparto proporcional de la superficie de las zonas comunes que se definan en proindiviso.

3.1.8.7. Retranqueos a linderos

Se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

- **Parcela individual:**
 - Cinco metros (5 m) a viario público.
 - Tres metros (3 m) a áreas de acompañamiento a viario.
 - Tres metros (3 m) a lindero con parcela edificable. En caso de adosamiento, será nulo.
- **Conjunto inmobiliario:**
 - Cinco metros (5 m) a viario público.
 - Tres metros (3 m) a áreas de acompañamiento a viario.
 - Tres metros (3 m) a lindero con parcela edificable. En caso de adosamiento, será nulo.
 - Tres metros (3 m) a viario privado y zonas comunes privadas.

En ambos casos, se permite el adosamiento cuando se construya simultáneamente mediante proyecto conjunto o cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.

En las zonas de retranqueo se admitirán las construcciones señaladas en la Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

3.1.8.8. Retranqueo respecto a la LATs y al lindero Oeste

En el informe de REE de fecha abril de 2016, e incluido en el Anexo XII, se indicaba la inviabilidad técnica del soterramiento de las LATs existentes, por lo que el presente Plan Parcial establece un pasillo eléctrico de una anchura media de 50 metros (25 metros a cada lado del eje), en base al informe de REE de fecha de entrada 14 de julio de 2015, e incluido en el Anexo XII)

Respecto de este pasillo eléctrico se añade un retranqueo obligatorio sobre rasante de las edificaciones unifamiliares mayor de 80 metros, y de 30 metros respecto del lindero Oeste, grafiado en el plano de zonificación del presente Plan Parcial.

La ordenación de los volúmenes de cada manzana deberá ser fijada mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que podrán abarcar la totalidad de la manzana o parte de ella. Dichos Estudios de Detalle podrán modificar y ampliar dicha franja, siempre que se justifique la viabilidad de materialización de la edificabilidad en cada manzana o partes de ella.

3.1.8.9. Separación entre edificios

La separación entre viviendas cumplirá exclusivamente la distancia mínima establecida por los retranqueos.

3.1.9. Condiciones estéticas

Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de dos metros y medio (2,50 m). La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los dos metros y medio (2,50 m) se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el setenta y cinco por ciento (75%) de superficie de huecos.

3.1.10. Dotación de aparcamiento

En edificación unifamiliar la dotación mínima será de **dos (2) plazas por vivienda**, y la superficie máxima de aparcamiento será de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m²).

3.2. Zona Residencial Colectiva (RC)

3.2.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Residencial Colectiva.

3.2.2. Tipología edificatoria

Se desarrollará en disposición de bloques abiertos o alineados a viales frontales y manzanas cerradas o semicerradas, destinadas a uso de vivienda multifamiliar en régimen libre o sujeto a algún grado de protección pública.

3.2.3. Obras permitidas

Las recogidas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alcobendas

3.2.4. Grados

Se establecen tres (3) grados en función del régimen de desarrollo de las viviendas:

- **Grado 1:** Residencial Colectiva Libre: **RC**.
- **Grado 2:** Residencial Colectiva Protegida: **RCP**.
- **Grado 3:** Residencial Colectiva Protegida: **RCPPL**, viviendas de promoción pública en régimen de Precio Limitado.

3.2.5. Uso Característico (grados 1, 2 y 3)

a) Uso Residencial

- Clase A Vivienda
 - Categoría 2ª. Vivienda en edificación colectiva

Se permiten los despachos profesionales de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Los espacios libres en planta baja generados en el interior de la parcela por los retranqueos obligatorios podrán vincularse en régimen de uso y disfrute a las viviendas proyectadas en planta baja; no se permitirán accesos a estos espacios libres desde espacios públicos.

3.2.6. Usos Permitidos (exclusivamente en Planta Baja y en determinadas parcelas)

En la planta baja de las parcelas de las manzanas definidas en el plano *P.O.I.- Zonificación* se desarrollarán **obligatoria u optativamente** usos no residenciales. El desarrollo de estos usos no residenciales se realizará en planta baja en una franja paralela, con un mínimo de diez metros (10,00 m) de fondo, a las fachadas de las calles señaladas expresamente en el plano *P.O.I.- Zonificación*.

En el caso de las zonas de manzana de los Grados 2 y 3 señaladas en el plano *P.O.I.- Zonificación* donde el uso no residencial es optativo en Planta Baja, se limita este uso no residencial a un máximo del quince por ciento (15%) de la edificabilidad total de la parcela, al objeto de dar cumplimiento a la edificabilidad mínima destinada a vivienda de protección pública.

Dentro de esta franja paralela a fachada se permitirán, como usos vinculados al residencial, exclusivamente las superficies necesarias destinadas a rampas de garajes, accesos a viviendas, cuartos de instalaciones, cuartos de contadores o similares.

No se admiten en estas franjas destinadas a usos no residenciales, espacios vinculados al residencial como salas comunales de vecinos, aparcamiento en superficie vinculado a viviendas, soportales comunitarios o similares.

Los accesos a los usos no residenciales desarrollados en locales colindantes con zonas de acompañamiento a viario se realizarán obligatoriamente por espacio público.

En caso de proyectarse locales en sótanos no utilizables como aparcamiento, trasteros o cuartos de instalaciones de la edificación, se vincularán a las actividades desarrolladas en planta baja, no pudiendo acoger actividades independientes.

El listado de usos permitidos exclusivamente en Planta Baja en las citadas parcelas es el siguiente:

a) Uso Dotacional

- Clase A.1. Religioso
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.2. Cultural
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.3. Docente
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.4 Administrativo.
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.9. Deportivo
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
 - Situación 4ª, al aire libre

b) Uso Terciario

- Clase B.1 comercio
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja.
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase C. Oficinas
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)

- Clase D.2 Recreativo. Consumo de bebidas y comidas
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja.
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)

En el resto de las parcelas, únicamente se permitirán en planta baja, además del uso residencial, las rampas de garajes, los portales de acceso a viviendas, los cuartos de instalaciones, los cuartos de contadores, o similares. Además, se permitirán espacios vinculados al residencial como salas comunales de vecinos, aparcamiento en superficie vinculado a viviendas, soportales comunitarios o similares, siempre que no cuenten con acceso desde espacio público.

3.2.7. Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, 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.

3.2.8. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.2.9. Intensidad de uso

3.2.9.1. Número de viviendas

El número máximo de viviendas a desarrollar en cada una de las manzanas en las que es de aplicación la presente ordenanza se refleja en el plano *P.O.I.- Zonificación* y en los siguientes cuadros:

a) Grado 1 (RC)

Grado 1 (RC) Viviendas en régimen libre			
Manzana	Viviendas	Manzana	Viviendas
RC-1	87	RC-11	178
RC-2	184	RC-12	143
RC-3	262	RC-13	143
RC-4	387	RC-14	123
RC-5	141	RC-15	225
RC-6	189	RC-16	199
RC-7	147	RC-17	232
RC-8	126	RC-18	206
RC-9	129	RC-19	298
RC-10	152	RC-20	319

b) Grados 2 y 3 (RCP y RCP-PL)

Grado 2 (RCP) Viviendas de promoción pública en régimen distinto a Precio Limitado	
Manzana	Viviendas
RCP-1	341
RCP-2	341
RCP-3	288
RCP-4	354
RCP-5	242
RCP-6	534
RCP-7	802

Grado 3 (RCP-PL) Viviendas de promoción pública en régimen de Precio Limitado	
Manzana	Viviendas
RCP-PL1	187
RCP-PL2	323
RCP-PL3	458

Si el Ayuntamiento con antelación a la aprobación de los instrumentos de gestión del planeamiento de desarrollo del Sector, promoviera la edificación de viviendas de protección pública en solares de su propiedad calificados de uso residencial libre en cualquier zona de suelo urbano, anticipando la obligación de destinar el suelo municipal a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección, podrá reducirse en el sector el porcentaje de viviendas de protección pública adjudicadas al Ayuntamiento en proporción al número de viviendas protegidas promovidas en dichos solares como anticipo de dicha obligación, sin que sea necesario tramitar la modificación del planeamiento de dicho Sector.

3.2.9.2. Edificabilidad máxima

Los coeficientes de edificabilidad de cada manzana establecidos en los distintos grados se recogen en la siguiente tabla:

Grado 1 (RC)		Grado 2 (RCP)		Grado 3 (RCP-PL)	
Manzanas RC.1 y RC.2	1,66 m ² c/m ² s	Manzanas RCP.1, RCP.2, RCP.6 y RCP.7	2,30 m ² c/m ² s	Manzana RCP-PL1 y RCP-PL3	1,66 m ² c/m ² s
Resto de manzanas	1,17 m ² c/m ² s	Manzanas RCP.3, RCP.4 y RCP.5	1,61 m ² c/m ² s	Manzanas RCP-PL2	1,17 m ² c/m ² s

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 6.6.4 de las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.2.9.3. Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el conjunto de planos de red viaria, alineaciones y rasantes.

3.2.9.4. Alturas de la edificación y número de plantas

Grado 1 (RC)		
Manzana	Plantas	Altura máxima (metros)
RC.1 y RC.2	B+IV	Dieciséis metros y medio (16,50 m)
Resto de manzanas	B+II+ático	Catorce metros y medio (14,50 m)
Grado 2 (RCP)		
RCP.1, RCP.2, RCP.6 y RCP.7	B+IV	Dieciséis metros y medio (16,50 m)
RCP.3, RCP.4 y RCP.5	B+II+ático	Catorce metros y medio (14,50 m)
Grado 3 (RCPPL)		
RCPPL.1 y RCP-PL3	B+IV	Dieciséis metros y medio (16,50 m)
RCP-PL2	B+II+ático	Catorce metros y medio (14,50 m)

Se entiende por planta ático la que se sitúa en la última planta del edificio, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas retranqueadas respecto a las del edificio recayentes a vía pública o espacio libre público, dentro del ángulo de cuarenta y cinco grados (45°) de la arista que define la cara superior del forjado de la última planta permitida y la fachada, con un mínimo de tres metros (3 m).

En el desarrollo de los áticos se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de la vigente Ordenanza de Edificación Construcciones e Instalaciones.

La medición de las alturas y los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles se resolverán de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones y en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente.

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.

Sobre la última planta se permitirán las edificaciones recogidas en el artículo 24 de la Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones. En todo caso las instalaciones, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumplirán las limitaciones de altura máxima impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas y reflejadas en el plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "*Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas*" con fecha 24 de noviembre de 2014.

3.2.9.5. Condiciones de parcelación

En todos los grados la parcela mínima será de **dos mil quinientos metros** cuadrados (2.500 m²) con un frente mínimo a viario de **treinta y cinco** metros (35 m). En toda parcela se deberá poder inscribir un círculo con un diámetro mínimo de **treinta y cinco** metros (35 m).

3.2.9.6. Ocupación máxima

En los tres grados, la ocupación máxima sobre rasante permitida sobre parcela será del **cincuenta por ciento (50%)** de la superficie neta.

La ocupación máxima permitida sobre rasante no podrá superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos a linderos permitidos por la norma zonal.

Se permite una ocupación bajo rasante del cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

El espacio libre privado de cada manzana/parcela deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana o parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado.

3.2.9.7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de cuatro metros (4 m).

La posible reducción de la separación mínima se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

3.2.9.8. Retranqueos a linderos

Retranqueo a linderos con otras parcelas edificables

Siempre que las edificaciones no estén adosadas, el retranqueo será obligatoriamente igual a la mitad de la altura máxima permitida de la edificación, medida de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Alcobendas.

En cualquier caso, el retranqueo obligatorio será:

- Grado 1 (RC):
 - No se admite retranqueo para las manzanas RC.1 y RC.2. En caso de subdivisión de estas manzanas en subparcelas, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse en las medianerías con una profundidad de edificación sobre rasante de 18 metros, salvo que, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, se ordenen los volúmenes de las edificaciones dentro de cada parcela con el fin de modificar esta profundidad.
 - Siete metros y veinticinco centímetros (7,25 m) para el resto de las manzanas. En este grado se permite el adosamiento, siempre y cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.

- Grado 2 (RCP):
 - No se admite retranqueo para las manzanas RCP.1 y RCP.2. En caso de subdivisión de estas manzanas en subparcelas, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse en las medianerías con una profundidad de edificación sobre rasante de 18 metros, salvo que, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, se ordenen los volúmenes de las edificaciones dentro de cada parcela con el fin de modificar esta profundidad.
 - Siete metros y veinticinco centímetros (7,25 m) para las manzanas RCP.3, RCP.4 y RCP.5. En estas manzanas se permite el adosamiento, siempre y cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.
 - Ocho metros y veinticinco centímetros (8,25 m) para las manzanas RCP.6 y RCP.7. En estas manzanas se permite el adosamiento, siempre y cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.
- Grado 3 (RCP-PL):
 - No se admite retranqueo para la manzana RCP-PL.1. En caso de subdivisión de esta manzana en subparcelas, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse en las medianerías con una profundidad de edificación sobre rasante de 18 metros, salvo que, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, se ordenen los volúmenes de las edificaciones dentro de cada parcela con el fin de modificar esta profundidad.
 - Siete metros y veinticinco centímetros (7,25 m) para la manzana RCP-PL.2. En esta manzana se permite el adosamiento, siempre y cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.
 - Ocho metros y veinticinco centímetros (8,25 m) para la manzana RCP-PL.3. En esta manzana se permite el adosamiento, siempre y cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.

Retranqueo a alineación oficial

Salvo los casos con usos no residenciales en planta baja permitidos, donde deberá alinearse el uso no residencial en planta baja a fachada, las edificaciones en todos los grados guardarán a viario, áreas de acompañamiento y a espacio libre público los siguientes retranqueos obligatorios:

- Grado 1 (RC):
 - Será nulo para las manzanas RC.1 y RC.2, debiendo la línea de fachada ajustarse a la alineación oficial en su totalidad.
 - Cinco metros (5 m) para el resto de las manzanas.
- Grado 2 (RCP):
 - Será nulo para las manzanas RCP.1, RCP.2, RCP.6 y RCP.7, debiendo la línea de fachada ajustarse a la alineación oficial en su totalidad. En la zona de la manzana RCP.6 colindante con la carretera M-616 deberá respetarse un retranqueo de seis metros y medio (6,50 m), correspondiente a la zona de protección de esta carretera grafiada en los planos *P.O.1.- Zonificación* y *P.O.3.- Alineaciones y Rasantes*.
 - Cinco metros (5 m) para las manzanas RCP.3, RCP.4 y RCP.5.
- Grado 3 (RCPPL):
 - Será nulo para la manzana RCP-PL.1, debiendo la línea de fachada ajustarse a la alineación oficial en su totalidad.
 - Cinco metros (5 m) para las manzanas RCP-PL.2 y RCP-PL.3.

Se alineará la edificación a viario en aquellas parcelas en las que sea obligado el uso no residencial en planta baja y en aquellas parcelas o zonas de parcela en las que se decida materializar la opción permitida de usos no residenciales en planta baja. En estos supuestos las edificaciones se alinearán al espacio público en la zona donde se proyecten los usos no residenciales.

Excepto en las manzanas RC.1, RC.2, RCP.1, RCP.2 y RCP-PL.1, las plantas superiores a la baja se retranquearán obligatoriamente cinco metros (5 m) de la alineación oficial. Sobre el forjado de techo de la planta baja del uso no residencial, podrán establecerse terrazas vinculadas obligatoriamente al uso de las plantas superiores del edificio.

3.2.10. Condiciones Específicas

El desarrollo de la edificación en la manzana RCP-2 estará condicionado a lo dispuesto en el informe de ADIF. Por tanto, se establece que, de acuerdo con el art. 28 del Reglamento que desarrolla las determinaciones de la Ley 39/2003, se establece el régimen de autorizaciones en los siguientes términos; *"Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, variar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias"*.

Por otro lado, aunque en el estudio de vibraciones realizado, incluido en el Anexo VII, no se ha detectado afección alguna a la manzana RCP-2, previo a cualquier desarrollo constructivo en esta manzana será necesario la realización de un estudio de vibraciones específico con la nueva topografía modificada por la urbanización, que se ajustará a la legislación en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, al objeto de garantizar que en esta manzana sea viable la edificación sin superar los límites establecidos para el uso residencial.

En el caso de detectarse vibraciones que puedan suponer una molestia para los futuros residentes, deberá exigirse que el proyecto constructivo incluya las medidas correctoras necesarias derivadas del estudio de vibraciones. Estas medidas deberán ser costeadas por el promotor de las actuaciones.

Las condiciones de posición del edificio dentro de la manzana del apartado 3.2.9.8 quedarán supeditadas al cumplimiento de las medidas resultantes del estudio de vibraciones que se realice sin que ello suponga modificación del Plan Parcial.

Conforme a la legislación sectorial vigente, y con carácter previo a cualquier actuación a realizar en la proyección vertical del trazado del túnel (zona de dominio público) y suelos colindantes (zona de protección), el/los promotor/es deberá/n contar con la autorización expresa de ADIF.

3.2.11. Condiciones estéticas

Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de dos metros y medio (2,50 m). La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de un metro (1 m). El resto de la altura hasta completar los dos metros y medio (2,50 m) se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el setenta y cinco por ciento (75%) de superficie de huecos.

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.

En el supuesto de subdivisión de las manzanas en subparcelas, y salvo caso de construcción simultánea de las edificaciones que se adosen, las medianerías deberán recibir tratamiento de fachada.

3.2.12. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

Con carácter general por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media (1,5) de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

En todo caso se dispondrá una plaza y media (1,5) de aparcamiento por vivienda con algún régimen de protección y de dos (2) plazas de aparcamiento por vivienda libre. Para el resto de usos la dotación será la establecida en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

3.3. Zona Residencial Comunitaria (RCM)

3.3.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Residencial Comunitaria, código RCM, que coincide con el uso de las edificaciones existentes de la Orden de las Madres Capuchinas, hoy complejo de edificios de titularidad del Arzobispado de Madrid, donde se ubica el Seminario Redemptoris Mater – Nuestra Señora de la Almudena, uso compatible con el resto de usos característicos dotacionales privados de esta norma zonal.

3.3.2. Tipología edificatoria

Se desarrollará en edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta norma zonal Obras permitidas

3.3.3. Obras permitidas

Las recogidas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alcobendas

3.3.4. Uso Característico

a) Uso Residencial

- Clase B. Residencia Comunitaria
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficies.

b) Uso dotacional

- Clase A.1. Religioso
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos
- Clase A.2. Cultural
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos
- Clase A.3. Docente
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos
- Clase A.9. Deportivo
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos
 - Situación 4ª, Al aire libre

3.3.5. Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, 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

3.3.6. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.3.7. Intensidad de uso

3.3.7.1. Edificabilidad máxima

Se establece una edificabilidad máxima de 9.209 m²c (correspondiente a un coeficiente de 0,5353 m²c/m²s)

La superficie computable a efectos de edificabilidad se registrará por lo dispuesto en el punto 6.6.4 de las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.3.7.2. Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el conjunto de planos de red viaria, alineaciones y rasantes.

3.3.7.3. Alturas de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas será de **tres (B+II)**, con una altura máxima de cornisa de **doce metros (12 m)**.

La medición de las alturas y los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles se resolverán de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones y en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente.

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.

Sobre la última planta se permitirán las edificaciones recogidas en el artículo 24 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones. En todo caso las instalaciones, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumplirán las limitaciones de altura máxima impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas y reflejadas en el plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "*Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas*" con fecha 24 de noviembre de 2014

3.3.7.4. Condiciones de parcelación

No se permiten parcelaciones o divisiones de la parcela donde se aplica la presente ordenanza

3.3.7.5. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre y bajo rasante será del **cincuenta por ciento (50%)** de la superficie neta de parcela.

La ocupación máxima permitida no podrá superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos a linderos permitidos por la norma zonal.

Edificación bajo rasante: se permite la construcción de plantas bajo rasante, destinadas a garajes e instalaciones de acuerdo con las condiciones recogidas en el artículo 6 de la Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

3.3.7.6. Separación entre edificios dentro de la parcela

Cuando en la parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de cuatro (4) metros.

La posible reducción de la separación mínima se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

3.3.7.7. Retranqueos a linderos

El retranqueo será igual a la mitad de la altura máxima de la edificación, medida de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Alcobendas. En cualquier caso, el retranqueo **no podrá ser inferior a seis metros (6 m)**.

3.3.8. Condiciones estéticas

Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de dos metros y medio (2,50 m). La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de un metro (1 m). El resto de la altura hasta completar los dos metros y medio (2,50 m) se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el setenta y cinco por ciento (75%) de superficie de huecos.

3.3.9. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente Capítulo IV, Dotación de Servicio de Aparcamiento, de la Ordenanza Municipal de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente.

En todo caso, la dotación de aparcamiento no podrá ser inferior a una plaza y media (1,5) por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables de cualquier uso.

3.4. Zona Terciario (TC)

3.4.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Terciario, código TC.

3.4.2. Tipología edificatoria

Se desarrollará en Edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta norma zonal.

3.4.3. Obras permitidas

Las recogidas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alcobendas

3.4.4. Grados

Se establecen dos grados en función de su localización y características.

- **Grado 1:** Parcela en la parte Norte del Sector, junto a la parcela RCP-PL.1, código **TC-1**.
- **Grado 2:** Parcela con frente a la carretera M-616, junto a la parcela RCP.6, código **TC-2**.

3.4.5. Uso Característico

a) Uso Terciario

- Clase A. Hotelero
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo. Categoría, 3ª Sin límite de superficie
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 4ª, sin limitación.
- Clase B1. Comercio en General.
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo. Categoría, 4ª Sin límite de superficie
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 4ª, sin limitación.
- Clase B2. Estaciones de Servicio.
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo.
- Clase C. Oficinas.
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo. Categoría, 3ª Sin límite de superficie
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 4ª, sin limitación.
- Clase D. Terciario recreativo. Grupos D1, D2 y D3
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª, Inferior al 50% de la superficie edificada.

3.4.6. Usos Permitidos y Alternativos

3.4.6.1.1. Permitidos (Hasta un 50% de la edificabilidad total)

a) Uso Dotacional

- Clase A.2 Cultural
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A.3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A. 4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A9 Deportivo.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.

b) Uso Industrial

- Clase E. Servicios empresariales.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

3.4.6.1.2. Alternativos

Se admiten los siguientes usos alternativos que podrán sustituir al característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela.

a) Uso Dotacional

- Clase A.2 Cultural
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

- Clase A.3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A. 4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A9 Deportivo.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.

b) Uso Industrial

- Clase E. Servicios empresariales.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

3.4.7. Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, 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

3.4.8. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.4.9. Intensidad de uso

3.4.9.1. Edificabilidad máxima

Se establecen los siguientes coeficientes de edificabilidad máxima:

- Grado TC-1: **0,50 m²c/m²s**
- Grado TC-2: **1,75 m²c/m²s**

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 6.6.4 de las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.4.9.2. Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el conjunto de planos de red viaria, alineaciones y rasantes.

3.4.9.3. Alturas de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas en el grado **TC-2** será de **cuatro (B+II+At)**, con una altura máxima de cornisa de **quince metros (15 m)**.

Para el grado **TC-1** se permitirán **dos plantas (B+I)** con una altura máxima de cornisa de **seis metros (6 m)**

La medición de las alturas y los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles se resolverán de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones y en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente.

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

Sobre la última planta se permitirán las edificaciones recogidas en el artículo 24 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones. En todo caso las instalaciones, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumplirán las limitaciones de altura máxima impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas y reflejadas en el plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "*Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas*" con fecha 24 de noviembre de 2014

3.4.9.4. Condiciones de parcelación

La parcela mínima será de **dos mil quinientos** metros cuadrados (2.500 m²) con un frente mínimo a viario de **veinte metros (20 m)**.

3.4.9.5. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre parcela será del **cincuenta y cinco por ciento (55%)** de su superficie neta.

La ocupación máxima permitida no podrá superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos a linderos permitidos por la norma zonal.

Edificación bajo rasante: se permite ocupar la totalidad de la parcela salvo los retranqueos a red viaria y espacios libres públicos

3.4.9.6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de cuatro metros (4 m).

La posible reducción de la separación mínima se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

3.4.9.7. Retranqueos a linderos

Retranqueo a linderos con otras parcelas edificables

El retranqueo con otras parcelas será, como mínimo, igual a la mitad de la altura máxima de la edificación, medida de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Alcobendas.

En cualquier caso, el retranqueo con otras parcelas edificables no podrá ser inferior a:

- Grado TC-1: tres metros (3 m).
- Grado TC-2: siete metros y medio (7,50 m).

Retranqueo a alineación oficial

Las edificaciones guardarán respecto de la alineación oficial el siguiente retranqueo mínimo:

- Grado TC-1: La edificación podrá ajustar su fachada a la alineación oficial a red viaria rodada o retranquearse un mínimo de tres metros (3 m). En todo caso, deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 m) a alineación oficial a red viaria zona de acompañamiento a viario y zona verde pública.
- Grado TC-2: la edificación guardará un retranqueo mínimo de cinco metros (5 m) a red viaria rodada. En la zona de esta parcela colindante con la carretera M-616 deberá respetarse un retranqueo de seis metros y medio (6,50 m), correspondiente a la zona de protección de esta carretera grafiada en los planos *P.O.1.- Zonificación* y *P.O.3.- Alineaciones y Rasantes*.

3.4.10. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente Capítulo IV, Dotación de Servicio de Aparcamiento, de la Ordenanza Municipal de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente.

En todo caso, la dotación de aparcamiento no podrá ser inferior a una plaza y media (1,5) por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables de cualquier uso.

3.5. Zona Dotacional: Equipamiento Privado (EQp)

3.5.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Equipamiento Privado, código EQp.

3.5.2. Tipología edificatoria

Se desarrollará en edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta norma zonal.

3.5.3. Obras permitidas

Las recogidas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alcobendas

3.5.4. Grados

Se establecen dos grados en función de su localización y usos.

- **Grado EQp-1:** Parcela junto al Sector 5 “Comillas”, código **EQp-1**
- **Grado EQp-2:** Parcela situada al Norte de la parcela denominada RC-M, código **EQp-2**
- **Grado EQp-3:** Parcela con fachada a la carretera M-616, junto a la parcela denominada EQG.3, código EQp.3.

3.5.5. Uso Característico

3.5.5.1.1. Para los Grados 1 y 3 (EQp-1 y EQp-3)

a) Uso Dotacional

- Clase A.1 Religioso.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.2 Cultural.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A. 4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie

- Clase A.7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A.8 Ocio y espectáculos.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A.9 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)

3.5.5.1.2. Para el Grado 2 (EQp-2)

a) Uso Dotacional

- Clase A.1 Religioso.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.2 Cultural.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A. 4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A.7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A.8 Ocio y espectáculos.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.

- Clase A.9 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)
- b) **Uso Residencial**
- Clase B Residencia Comunitaria (Residencias institucionales, Colegios mayores...)
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

3.5.6. Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, 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

Además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

3.5.7. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.5.8. Condiciones específicas de uso para el grado 2 (EQp-2)

Se establecen las siguientes condiciones especiales para el grado 2, en el que existen edificaciones consolidadas y a la que le es de aplicación las siguientes condiciones:

- En tanto no se presente el correspondiente expediente de cambio de uso a dotacional vinculado a proyectos de reforma u obra de nueva edificación se permitirá el mantenimiento del uso actual residencial sobre la base de la licencia de construcción en su momento concedida.
- El mantenimiento de dicho uso residencial permitirá todo tipo de obras salvo las de ampliación de superficies o volumen de lo existente.
- En el supuesto de sustitución de las edificaciones existentes (demolición), la nueva edificación se deberá destinar a los usos dotacionales correspondientes al grado 2, respetando los parámetros definidos en el apartado 3.5.9, no admitiéndose en este supuesto la pervivencia del uso residencial-vivienda.

3.5.9. Intensidad de uso

3.5.9.1. Edificabilidad máxima

Se establecen las siguientes edificabilidades máximas:

- Grado EQp-1: Un coeficiente de edificabilidad máxima de **0,80 m²/m²**.
- Grado EQp-2: Una edificabilidad máxima de **350 m²c.**
- Grado EQp-3: Un coeficiente de edificabilidad máxima de **1,75 m²/m²**.

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 6.6.4 de las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.5.9.2. Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el conjunto de planos de Red viaria, alineaciones y rasantes.

3.5.9.3. Alturas de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas para el Grado 1 será de **cuatro (B+II+At)**, con una altura máxima de cornisa de **catorce metros y medio (14,50 m)**.

El número máximo de plantas para el Grado 2 será de **dos más bajo cubierta (B+I+bc)**, con una altura máxima de cornisa de **siete metros y medio (7,50 m)**.

El número máximo de plantas para el Grado 3 será de **cuatro (B+II+At)**, con una altura máxima de cornisa de **quince metros (15,00 m)**.

La medición de las alturas y los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles se resolverán de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones y en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente.

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.

Sobre la última planta se permitirán las edificaciones recogidas en el artículo 24 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones. En todo caso las instalaciones, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumplirán las limitaciones de altura máxima impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas y reflejadas en el plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "*Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas*" con fecha 24 de noviembre de 2014.

Aprovechamiento bajo cubierta: En el grado 2 (EQp-2) se autoriza la utilización del hueco bajo cubierta inclinada, quedando en este supuesto limitada la altura máxima a 3 plantas, incluida la edificada bajo cubierta, y 10,50 metros medida hasta la altura exterior de coronación de la misma.

3.5.9.4. Condiciones de parcelación

No se permiten subdivisión de las parcelas.

3.5.9.5. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre parcela en el Grado 1 será del **treinta por ciento (30%)** sobre y bajo rasante.

La ocupación máxima permitida sobre parcela en el Grado 2 será del **veinticinco por ciento (25%)** sobre y bajo rasante.

La ocupación máxima permitida sobre parcela en el Grado 3 será del **cincuenta y cinco por ciento (55%)** sobre rasante. Bajo rasante, se permite ocupar la totalidad de la parcela salvo los retranqueos a red viaria y espacios libres públicos

La ocupación máxima permitida no podrá superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos a linderos permitidos por la norma zonal.

3.5.9.6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de cuatro metros (4 m).

La posible reducción de la separación mínima se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

3.5.9.7. Retranqueos a linderos

3.5.9.7.1. Grado EQp-1

Se guardará un retranqueo mínimo de **dieciséis metros (16 m)** a la vía de servicio de la carretera M-616 y **siete metros con veinticinco (7,25 m)** al viario rodado interior del Sector.

No se marcan retranqueos con el lindero con la parcela colindante del sector S-5 "Comillas, dado que deberá agruparse a ésta en el futuro.

3.5.9.7.2. Grado EQp-2

Se establece un retranqueo de **cinco metros (5 m)** al frente en viario público.

Se establece un retranqueo mínimo de **tres metros (3 m)** al resto de linderos.

3.5.9.7.3. Grado EQp-3

La edificación guardará un retranqueo mínimo de **cinco metros (5 m)** a red viaria rodada. En la zona de esta parcela colindante con la carretera M-616 deberá respetarse un retranqueo de seis metros y medio (6,50 m), correspondiente a la zona de protección de esta carretera grafiada en los planos *P.O.1.- Zonificación* y *P.O.3.- Alineaciones y Rasantes*.

Se establece un retranqueo mínimo de **siete metros y medio (7,50 m)** al resto de linderos.

3.5.10. Condiciones específicas

Para el grado 1; cualquier actuación para el desarrollo de los aprovechamientos permitidos en la parcela EQp-1 estará vinculada obligatoriamente a la agrupación de esta parcela con la colindante del Sector S-5 "Comillas".

3.5.11. Condiciones estéticas

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

3.5.12. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV: *Dotación de Servicio de Aparcamiento*, de la Ordenanza de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente.

En todo caso, la dotación de aparcamiento no podrá ser inferior a una plaza y media (1,5) por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables de cualquier uso.

3.6. Zona Dotacional: Equipamiento Público (EQ)

3.6.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Equipamiento, código EQ.

3.6.2. Tipología edificatoria

Edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta norma zonal.

3.6.3. Obras permitidas

Las recogidas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alcobendas

3.6.4. Uso Característico

a) Uso Dotacional

- Clase A.1 Religioso.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.2 Cultural.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A. 4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A.7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A.8 Ocio y espectáculos.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A.9 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)

b) Uso Residencial

- Clase B Residencia Comunitaria (Residencias institucionales, Colegios mayores...)
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

3.6.5. Uso Alternativo

En las parcelas EQL-5 y EQG-5 se admite como uso alternativo y, por tanto, podrá sustituir al característico, el Uso Residencial Clase C (alojamientos dotacionales); de acuerdo a la definición del Plan General de Alcobendas, se trata de edificaciones residenciales de carácter social, de titularidad pública, ejecutadas sobre suelo municipal, destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales..).

Dado que se trata de Vivienda de Protección Pública (VPP), en aplicación del art. 36.2.c).2º de la LSCM, no existe disminución del estándar de Redes Públicas en el Sector.

Este uso podrá implantarse siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Se establece un máximo de 645 alojamientos y un mínimo de 410 alojamientos en la parcela EQG.5, así como un máximo de 705 alojamientos y un mínimo de 450 alojamientos en la parcela EQL.5.

En caso de que alguna de las citadas parcelas se subdividiera, el número de alojamientos se repartirá proporcionalmente a la superficie de suelo de cada parcela resultante de la división.

- Para la implantación de este uso deberá redactarse, de acuerdo al art. 50.1.a) de la LSCM, un Plan Especial en cada una de las parcelas o subparcelas (en caso de división), que establezca el número exacto de alojamientos, así como sus condiciones de ordenación.
- Las condiciones de ordenación (edificabilidad, alineaciones, alturas, número de plantas, condiciones de parcelación, ocupación máxima, separación entre edificios, retranqueos, condiciones estéticas y dotación de aparcamientos) que se definen en cada Plan Especial se ajustarán, en la medida de lo posible, a las definidas para el uso RC Grado 2 (RCP) del presente Plan Parcial.
- El uso alternativo regulado en el presente artículo no podrá implantarse en tanto no se acredite una demanda de vivienda pública más allá de la prevista; para lo que exclusivamente se permitirá cuando se haya adjudicado, al menos, el 90% de la vivienda pública establecida en el Sector o Unidad de Ejecución, en su caso, y se justifique la existencia de una mayor demanda.
- Por último, los Planes Especiales que se redacten deberán justificar la existencia de equipamiento de carácter comunitario, educativo y sanitario en cuantía suficiente para acoger la demanda de los nuevos habitantes, consecuencia de la implantación de este uso alternativo, así como que las infraestructuras existentes sean suficientes para dar servicio a los nuevos alojamientos.

3.6.6. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.6.7. Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, 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

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento, además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

3.6.8. Intensidad de uso

3.6.8.1. Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima de **1,50 m²/m²**

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 6.6.4 de las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.6.8.2. Alineaciones oficiales

Las alineaciones exteriores de la edificación son las señaladas en el conjunto de planos de Red viaria, alineaciones y rasantes.

3.6.8.3. Alturas de la edificación y número de plantas

La altura máxima de cornisa será de **quince metros (15 m)**.

La medición de las alturas y los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles se resolverán de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones y en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente.

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.

Sobre la última planta se permitirán las edificaciones recogidas en el artículo 24 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones. En todo caso las instalaciones, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumplirán las limitaciones de altura máxima impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas y reflejadas en el plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "*Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas*" con fecha 24 de noviembre de 2014

3.6.8.4. Condiciones de parcelación

No se establece parcela mínima

3.6.8.5. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre parcela será del **setenta y cinco por ciento (75%)** de su superficie neta.

La ocupación máxima sobre rasante permitida no podrá superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos a linderos permitidos por la norma zonal.

Edificación bajo rasante: se permite ocupar la totalidad de la parcela salvo los retranqueos a red viaria y espacios libres públicos

3.6.8.6. Separación entre edificios dentro de la misma parcela

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de cuatro metros (4 m).

La posible reducción de la separación mínima se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

3.6.8.7. Retranqueos a linderos

El retranqueo mínimo con otras parcelas edificables será de siete metros y medio (7,50 m)

No se establece retranqueo a alineación oficial, pudiéndose ajustar la línea de fachada a alineación oficial o retranquearse un mínimo de tres metros (3 m), excepto en la zona de las manzanas colindantes con la carretera M-616, donde deberá respetarse un retranqueo de nueve metros y medio (9,50 m) en las parcelas EQG.1 y EQG.2 y de seis metros y medio (6,50 m) en la parcela EQG.3, correspondientes a la zona de protección de esta carretera grafiada en planos *P.O.1.- Zonificación* y *P.O.3.- Alineaciones y Rasantes*.

3.6.9. Condiciones estéticas

El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de dos metros y medio (2,50 m). 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 un metro (1 m).

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

3.6.10. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV: *Dotación de Servicio de Aparcamiento*, de la Ordenanza de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente.

En todo caso, la dotación de aparcamiento no podrá ser inferior a una plaza y media (1,5) por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables de cualquier uso.

3.7. Zona Servicios de Infraestructura (SUI)

3.7.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Servicios de Infraestructura (SUI).

3.7.2. Definición

Tienen la consideración de uso dotacional de servicios urbanos e infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de agua, al suministro de energía eléctrica y alumbrado público, gas, servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos y los elementos de ventilación asociados al ferrocarril.

3.7.3. Condicionantes generales

Con carácter general, las infraestructuras que discurren en superficie (no enterradas) deberán disponer de una banda de protección de infraestructuras, libre de edificaciones, con una anchura variable en función de la gravedad del impacto que provoquen.

Estos usos, se atenderán a sus reglamentaciones específicas, adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno. Asimismo, cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento, que no pueden generar riesgos ni molestias en su entorno.

La ocupación y la altura máxima serán aquellas necesarias para el correcto funcionamiento de la infraestructura.

3.7.4. Uso Característico

a) Uso Dotacional

- Clase D. Red de Servicios urbanos e infraestructurales

3.7.5. Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, 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

3.7.6. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.7.7. Dotación de plazas de aparcamiento

Se estará a lo establecido en las Norma Reguladoras de usos del Plan General de Alcobendas vigente, o normativa que le sustituya, así como a las exigidas por la normativa sectorial de aplicación. La dotación de plazas deberá resolverse en el interior de la parcela.

Pueden proyectarse plazas en la superficie que quede libre de edificación, siempre y cuando no invada los pasos de vehículos de bomberos exigidos por la normativa de aplicación.

3.8. Zona Verde (ZV)

3.8.1. Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zona destinada a Zonas Verdes, código ZV, que incluyen el Área de Transición del Monte Valdelatas (ZVG-1), la Zona Verde del Parque Central (ZVG-2 a ZVG-9) y las Zonas Verdes de Parques y Jardines (ZVG-10 y ZVG-11).

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

3.8.2. Condiciones

Se estará a lo dispuesto en el punto *Clase B. Red de Equipamientos: Zonas verdes y Espacios libres* del apartado 4.6 y 4.6.4 Uso Dotacional de las NNUU del Plan general de Alcobendas vigente, así como lo estipulado en el capítulo 5º Normas Generales de la Urbanización de dichas NNUU.

3.8.3. Uso Característico

a) Uso Dotacional

- Clase B. Red de Equipamientos: Zonas verdes y Espacios libres

3.8.4. Usos Permitidos

b) Uso Dotacional

- Clase D. Red de Servicios urbanos e infraestructurales

3.8.5. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.9. Zona Red Viaria (RV)

3.9.1. Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zona destinada a Red Viaria, código RV.

La red viaria está compuesta por los terrenos sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados. La superficie de red viaria de uso y dominio público, queda definida gráficamente por la línea que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viarios (alineación), ya sean de carácter general o local.

3.9.2. Condiciones

La ejecución material de la red viaria se ajustará a las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Proyecto y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Alcobendas.

Con carácter general, las infraestructuras que discurran en superficie (no enterradas) deberán disponer de una banda de protección de infraestructuras, libre de edificaciones, con una anchura variable en función de la gravedad del impacto que provoquen.

A los efectos de diseño y dimensionado se estará a lo dispuesto en el punto *Clase C. Red de Infraestructuras de comunicaciones y transportes* del apartado 4.6. Uso Dotacional en lo establecido para Vías Públicas y Condiciones específicas de las calles particulares y al Cap. 5º Normas Generales de la Urbanización de las NNUU del Plan general de Alcobendas vigente.

3.9.3. Uso Característico

a) Uso Dotacional

- Clase C. Red de infraestructuras de comunicaciones y transportes

3.9.4. Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, 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.

3.9.5. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.9.6. Áreas de acompañamiento

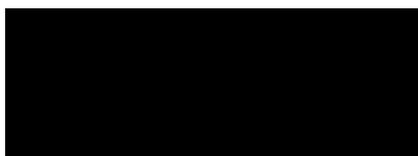
Se corresponden con las franjas de terreno colindantes con los viarios, señaladas en planos de ordenación como RVA.

En su condición de red viaria, se permite la ejecución a través de las áreas de acompañamiento de pasos peatonales y rodados a las parcelas.

Se ejecutará sobre las mismas un acabado similar al de las zonas verdes salvo en las zonas en las que se realicen accesos a parcelas en los que se permitirá un acabado de superficie acorde con el uso.

En Alcobendas, septiembre de 2017

ARNAIZ Arquitectos, S.L.P.



D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Colegiado COAM N° 3.208



Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Colegiado COAM N° 18.940

DOCUMENTO IV. PLANOS

1. Planos de Información

- P.I.1.- Situación y emplazamiento.
- P.I.2.- Estado actual, topográfico, ortofoto y delimitación.
- P.I.3.- Afecciones
- P.I.4.- Estructura de la propiedad. Catastro
- P.I.5.- Edificaciones existentes.
- P.I.6.- Planeamiento Vigente. Plan General de Alcobendas

2. Planos de Ordenación

- P.O.1.- Zonificación.
- P.O.2.- Redes Públicas.
- P.O.3.- Alineaciones y Rasantes
- P.O.4.- Afecciones aeronáuticas
- P.O.5.1.- Red viaria. Planta
- P.O.5.2.- Red viaria. Secciones Tipo.
- P.O.5.3.1.- Red viaria. Perfiles longitudinales.
- P.O.5.3.2.- Red viaria. Perfiles longitudinales.
- P.O.5.3.3.- Red viaria. Perfiles longitudinales.
- P.O.6.1.- Esquemas de Infraestructuras. Red de abastecimiento de agua.
- P.O.6.2.- Esquemas de Infraestructuras. Red de aguas regeneradas.
- P.O.7.1.- Esquemas de Infraestructuras. Red de saneamiento. Pluviales.
- P.O.7.2.- Esquemas de Infraestructuras. Red de saneamiento. Residuales.
- P.O.8.1.- Esquemas de Infraestructuras. Red Eléctrica. Media Tensión.
- P.O.8.2.- Esquemas de Infraestructuras. Red Eléctrica. Baja Tensión.
- P.O.9.- Esquemas de Infraestructuras. Red de alumbrado público.
- P.O.10.- Esquemas de Infraestructuras. Red de gas.
- P.O.11.- Esquemas de Infraestructuras. Red de telefonía.
- P.O.12.- Jardinería.
- P.O.13.- Gestión de Residuos Urbanos.
- P.O.14.- Plan de Etapas.
- P.O.15.- Viabilidad técnica de la Etapa 1 Norte.
- P.O.16.- Viabilidad técnica de la Etapa 2 Centro.
- P.O.17.- Viabilidad técnica de la Etapa 3 Sur.