

PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PGOU

Octubre de 2022

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, LICENCIAS Y PATRIMONIO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PGOU

1.	MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1.	INTRODUCCIÓN.....	3
1.2.	ANTECEDENTES	3
1.3.	ÁMBITO.....	4
1.4.	FORMULACIÓN	7
1.5.	MARCO LEGAL	8
1.6.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	9
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	16
2.1.	OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN	16
2.2.	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	17
2.3.	PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN	18
2.4.	JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLAN GENERAL.....	26
2.5.	SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA	27
2.6.	ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES	36
2.7.	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	37
2.8.	DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA	38
3.	PLANOS	38
4.	ANEXOS.....	39
	ANEXO I - "COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS"	
	ANEXO II – "DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO"	
	ANEXO III – "MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO"	
	ANEXO IV – "FICHAS DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE A SER SUSTITUIDAS"	
	ANEXO V – "FICHAS DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS ACTUALIZADAS POR EL PRESENTE PLAN ESPECIAL"	
	ANEXO VI – "IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS"	

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

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

El PGOU 2009 se redacta en primer lugar, para adecuar el planeamiento urbanístico vigente en Alcobendas a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), y en segundo para solucionar los problemas de distinta índole detectados en el documento de Información Urbanística que implican la revisión total del plan y la adopción de nuevos criterios de ordenación.

Transcurridos más de 13 años, desde la entrada en vigor del PGOU 2009, el Ayuntamiento de Alcobendas considera que determinadas condiciones de la ordenación urbanística, básicamente de la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado, no se adecuan en la actualidad a las necesidades reales del municipio.

Se redacta este documento de Plan Especial para favorecer el desarrollo urbanístico de los ámbitos delimitados por el vigente PGOU 2009 como Actuaciones Conjuntas (AC), en el suelo urbano consolidado, de tal forma que las nuevas condiciones para su desarrollo respondan al objetivo de posibilitar la renovación de las edificaciones existentes y en consecuencia la posible creación de nuevas viviendas, o actividades. El objetivo es el de contribuir a la regeneración y renovación del tejido urbano favoreciendo la sustitución de las edificaciones existentes y la edificación de solares vacantes del casco urbano, mejorando las condiciones estéticas del entorno y contribuyendo a mejorar el tejido urbano.

1.2. ANTECEDENTES

Las Actuaciones Conjuntas se introdujeron en el Plan General de 1999 como ámbitos territoriales que delimitan parcelas preexistentes que deben agruparse para poder edificar presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia, al disponer de unos condicionantes en relación a la parcela mínima y frentes mínimos de fachadas a la vía pública.

Posteriormente, en el vigente PGOU 2009, las Actuaciones Conjuntas se mantienen y definen como *“aquellas parcelas que deben agruparse para poder edificar presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia”*. Están compuestas por parcelas que no cumplen las condiciones mínimas necesarias para poder ser edificadas, establecidas en su norma zonal, o que, aun cumpliendo estas condiciones, tienen como colindantes otras que no las cumplen y, como consecuencia de ello, deben agruparse para poder edificar presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia.

Por lo tanto, para las Actuaciones Conjuntas, la parcela mínima edificable es la constituida por la agrupación de las fincas delimitadas por la correspondiente Actuación Conjunta, aunque, como se dirá, el propio PGOU 2009 prevé la posibilidad de modificar la delimitación de estas actuaciones en desarrollo del Plan General.

Dichas Actuaciones se han delimitado principalmente en el barrio de La Zaporra (norma zonal 4) y en el Casco Antiguo y Ensanche (norma zonal 1), existiendo una en la Ctra. de Fuencarral (polígono industrial) y otra en el bulevar Salvador Allende que afectan a parcelas de uso terciario.

Las Actuaciones Conjuntas, se delimitaron, principalmente, para conformar parcelas de mayor tamaño donde se pudiera construir un edificio de vivienda colectiva, en parcelas donde actualmente existen principalmente viviendas unifamiliares de los años 50-60 del siglo XX.

En la práctica, la principal dificultad para el desarrollo de las Actuaciones Conjuntas radica en la necesaria agrupación de las parcelas afectadas y en su posterior gestión: el acuerdo entre las partes afectadas constituye la base necesaria para el desarrollo de estas actuaciones, que, en muchas ocasiones, no llega a alcanzarse por la disparidad de intereses de los implicados en su ejecución, lo que está provocando una degradación del paisaje urbano en la zona en la que se encuentran ubicadas al impedirse cualquier regeneración de la misma. Es por ello que el propio PGOU 2009, en las normas zonales de aplicación a las parcelas, contempló la posibilidad de modificar la delimitación de estas actuaciones en desarrollo del Plan General.

Prácticamente la totalidad de las parcelas incluidas en las Actuaciones Conjuntas, están edificadas y habitadas con construcciones humildes de principios de los años 50- 60 del siglo XX, por lo que la renovación implicaría previamente su demolición.

El total de Actuaciones Conjuntas definidas en el vigente PGOU 2009 asciende a 47, de las cuales 5 han sido ejecutadas y 3 tienen las parcelas agrupadas aunque no se han construido. Por tanto, en 39 de ellas (el 83%), durante los 23 años de vigencia de estas Actuaciones Conjuntas, no se ha podido regenerar el tejido urbano cuyas edificaciones datan de la década de los 50- 60 del siglo pasado, y en consecuencia no se han obtenido las cesiones de suelo por alineaciones.

Mediante el presente Plan Especial se pretende delimitar las Actuaciones Conjuntas para que puedan ser ejecutadas conforme a los criterios de parcela mínima establecidos en la normativa vigente con carácter general, permitiendo edificar en aquellas parcelas que sin llegar a la parcela mínima reúnan las condiciones específicas conforme a la norma zonal de aplicación.

1.3. ÁMBITO

El presente Plan Especial se circunscribe a los ámbitos regulados específicamente y delimitados por las Actuaciones Conjuntas del PGOU 2009, y grafiados en los planos nº 6 "Régimen y gestión del suelo urbano":

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		
	nº	Dirección principal	Ref. Catastral
AC-1	1	C/ Escorial, 13	5692117VK4859S
	2	C/ Escorial, 15	5692116VK4859S
AC-2	1	C/ Escorial, 23	5692113VK4859S
	2	C/ Escorial, 25	5692112VK4859S
AC-3	1	C/ Escorial, 37	5792112VK4859S
	2	C/ Escorial, 41	5792111VK4859S
AC-4	1	C/ Valencia, 7	5691326VK4859S

AC-5	1	C/ Valencia, 41	5791413VK4859S
	2	C/ Valencia, 41	5791412VK4859S
AC-6	1	C/ Tarragona, 45	5792106VK4859S
	2	C/ Tarragona, 49	5792105VK4859S
	3	C/ Tarragona, 53	5792104VK4859S
AC-7	1	C/ Mirasierra, 26	5991901VK4859S
	2	C/ Mirasierra, 24	5991902VK4859S
	3	C/ Mirasierra, 22	5991920VK4859S
AC-8,1	1	Avda. Zaporra, 14 - C/ Ruperto Chapí, 23	5790903VK4859S
	2	C/ Ruperto Chapí, 23	5790912VK4859S
AC-8,2	1	Avda. Zaporra, 16	5790904VK4859S
	3	C/ Ruperto Chapí, 27	5790913VK4859S
AC-8,3	1	C/ Ruperto Chapí, 29	5790915VK4859S
AC-9	1	C/ Castellón, 1	6091116VK4859S
	2	C/ Castellón, 3	6091115VK4859S
AC-10	1	Avda. Madrid, 17	6190322VK4869S
	2	C/ Isabel II, 3	6190309VK4869S
	3	C/ Isabel II, 5	6190308VK4869S
	4	C/ Isabel II, 7	6190307VK4869S
AC-11	1	C/ Granada, 4	5884119VK4858S
	2	c/ Granada, 10	5884103VK4868S
AC-12	1	c/ Cádiz, 11	5883623VK4858S
AC-13	1	c/ Cádiz, 26	5883906VK4858S
	2	c/ Cádiz, 28	5883907VK4858S
AC-14	1	c/ Valladolid, 25	6484516VK4868S
	2	c/ Valladolid, 27	6484515VK4868S
AC-15	1	c/ Valladolid, 17	6484520VK4868S
	2	c/ Valladolid, 17A	6484519VK4868S
AC-16	1	c/ Valladolid, 14	6484902VK4868S
	2	c/ León, 14	6484929VK4868S
AC-17	1	c/ Valladolid, 18	6484904VK4868S
	2	c/ Valladolid, 20	6484905VK4868S
AC-18	1	c/ Valladolid, 36	6484913VK4868S
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 39	6484918VK4868S
AC-19	1	c/ Valladolid, 38	6484914VK4868S
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 43	6484917VK4868S

AC-20	1	CR Fuencarral, 54	4868519VK4846N
AC-21	1	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 27	6484923VK4868S
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 23	6484925VK4868S
	3	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 25	6484924VK4868S
AC-22	1	c/ Fuego, 24	6384819VK4868S
	2	c/ Fuego, 26	6384818VK4868S
AC-23	1	c/ Constitución, 24	6383312VK4868S
	2	c/ Constitución, 26	6383313VK4868S
	3	c/ Constitución, 28	6383314VK4868S
AC-24	1	c/ Costanilla de los ciegos, 30	6483501VK4868S
	2	c/ Costanilla de los ciegos, 28	6483508VK4868S
AC-25	1	c/ Marquesa Viuda de Aldama, 32	6682602VK4868S
	2	c/ Bilbao, 2	6682601VK4868S
	3	c/ Bilbao, 6	6682603VK4868S
AC-26	1	c/ Huesca, 10	6783712VK4868S
	2	c/ Huesca, 12	6783713VK4868N
AC-27	1	c/ Ramón Fernández Guisasola, 6	6283808VK4868S
	2	c/ Ramón Fernández Guisasola, 4	6283807VK4868S
AC-28	1	c/ Ramón Fernández Guisasola, 18	6182604VK4868S
	2	c/ Pablo Picasso, 41	6182603VK4868S
	3	c/ Pablo Picasso, 45	6182602VK4868S
AC-29	1	c/ Pablo Picasso, 34	6382934VK4868S
AC-30	1	c/ Pablo Picasso, 16	6382916VK4868S
	2	c/ Pablo Picasso, 18	6382917VK4868S
	3	c/ Pablo Picasso, 20	6382918VK4868S
AC-31	1	c/ Antonio López, 21	6080603VK4868S
	2	c/ Antonio López, 23	6080602VK4868S
AC-32	1	c/ Mina, 6	6181911VK4868S
AC-33	1	c/ Álava, 10	6378401VK4867N
	2	c/ Albacete, 3	6378418VK4867N
AC-34	1	c/ Codo, 16	6480322VK4868S
AC-35	1	c/ Codo, 12	6480308VK4868S
	2	c/ Codo, 10	6480307VK4868S
AC-36	1	c/ Codo, 4	6480304VK4868S
	2	c/ Codo, 2	6480303VK4868S
	3	c/ Soria, 14	6480302VK4868S
AC-37	1	c/ Cruz, 6	6580803VK4868S
	2	c/ Cruz, 4	6580802VK4868S

	3	c/ Soria s/n (catastralmente en otra parcela)	
AC-38	1	c/ Soria, 24	6479402VK4868S
AC-39	1	c/ Real Vieja, 5	6479428VK4868S
	2	c/ Real Vieja, 7	6479427VK4868S
	3	c/ Real Vieja, 9	6479426VK4868S
	4	c/ Real Vieja, 11	6479425VK4868S
	5	c/ Real Vieja, 13	6479424VK4868S
	6	c/ Real Vieja, 15	6479423VK4868S
	7	c/ Real Vieja, 17	6479422VK4868S
AC-40	1	c/ Empecinado, 20	6681922VK4868S
	2	c/ Empecinado, 22	6681923VK4868S
AC-41	1	c/ Huertas, 4	6681802VK4868N
	2	c/ Huertas, 6	6681803VK4868S
AC-42	1	c/ Triana, 13	6680511VK4868S
	2	c/ Triana, 13A	6680532VK4868S
	3	c/ Triana, 15	6680510VK4868S
AC-43	1	c/ Triana, 16	6780147VK4868S
	2	c/ Triana, 20	6780149VK4868S
AC-44	1	c/ Triana, 6	6780141VK4868S
	2	c/ Triana, 8	6780142VK4868S
	3	c/ Triana, 8A	6780143VK4868S
AC-45	1	c/ Bulevar Salvador Allende, 2	6277603VK4867N
	2	c/ Bulevar Salvador Allende, 4	6277604VK4867N
	3	c/ Bulevar Salvador Allende, 6	6277602VK4867N

La superficie de suelo delimitado por la totalidad de las AC es de 25.274 m². Representa un 0,13% del suelo urbano actual (20.072. 551 m²).

Las 45 AC de uso residencial de las 47 existentes tienen una superficie de 12.068 m², representando un 0,06% del suelo urbano actual, teniendo las dos AC en suelo terciario una superficie de 13.206 m² representando un 0,07% del suelo urbano actual.

1.4. FORMULACIÓN

El presente instrumento de planeamiento se redacta por los Servicios Técnicos de la Subdirección de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcobendas y supone la modificación de las delimitaciones de las Actuaciones Conjuntas definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad d Madrid el 9 de julio de 2009, B.O.C.M. de 23 de julio de 2009.

La tramitación del instrumento se realizará de conformidad con lo previsto en los artículos 59.2 y 61 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

1.5. MARCO LEGAL

El legislador ha configurado los Planes Especiales como los instrumentos adecuados para rectificar, corregir, mejorar, dar solución específica a una concreta situación urbanística o respuesta a una nueva situación que el planeamiento general no pudo en su día prever. El Plan Especial es un instrumento competente y eficaz para el desarrollo y mejora de la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general en el marco de afección exclusivamente sobre determinaciones de carácter pormenorizado.

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

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

a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.

b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.

c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.

d) La protección de ambientes, espacios, prospectivas y paisajes urbanos y naturales.

e) Otras que se determinen reglamentariamente".

Además de esta función cualitativa y expresa, los Planes Especiales pueden modificar y/o mejorar la ordenación urbanística pormenorizada o cualesquiera de sus elementos establecida previamente por cualquier otro instrumento de planeamiento de acuerdo con el apartado 2 del citado artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que reconoce que *"el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquiera otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante."*

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

Para la consecución de estos objetivos, se reconoce la existencia de una serie de determinaciones propias del Plan Especial de forma que, cuando estas determinaciones hayan sido establecidas inicialmente por el Plan General, podrán ser modificadas por el Plan Especial. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 12 de julio de 2006, señala textualmente que *"al Plan Especial le está permitido un margen mayor de apreciación de determinados objetivos singulares que no se concede al*

otro, de manera que, en los casos del artículo 76.2.a) del Reglamento de Planeamiento, los Planes Especiales pueden introducir las modificaciones específicas que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines, siempre que no modifiquen la estructura fundamental de los Planes Generales...”

A la luz de la jurisprudencia examinada y de los límites legales impuestos por la Ley 9/2001, el presente Plan Especial, al limitarse a modificar y mejorar las delimitaciones de las Actuaciones Conjuntas vigentes en la actualidad según determinaciones y criterios del Plan General, se ajusta a los requisitos exigidos por la legislación vigente para estos instrumentos del planeamiento.

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con sus sucesivas modificaciones, siendo la última la introducida por la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, el Real Decreto 2159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/01 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Junto a ello, el Plan Especial se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación.

1.6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Las Actuaciones Conjuntas se encuentran delimitadas en los planos nº 6 “Régimen y gestión del suelo urbano”, del vigente PGOU 2009.

Las parcelas correspondientes a las Actuaciones Conjuntas, **desde la AC-1 hasta la AC-10**, están reguladas por la **Norma Zonal 4.”Manzana cerrada mixta unifamiliar y colectiva”**. En el apartado 14.4.5 g) “condiciones de la parcela mínima edificable”, se establece, como norma general, una parcela mínima de 180 m² en general, pudiendo reducirse a 150 m² en parcelas en esquina y fachada mínima a vía pública de 6 metros. No obstante, en aquellas parcelas con superficie inferior a 150 m² se podrá autorizar la edificación de una (1) Vivienda Unifamiliar entre medianerías si la parcela dispone de fachada mínima a vía pública de 5 metros.

Además, la norma zonal 4 incluye la definición de las Actuaciones Conjuntas como aquellas que delimitan parcelas que no cumplen las condiciones mínimas necesarias, o que, aun cumpliendo estas condiciones, tienen como colindantes otras que no las cumplen y, como consecuencia de ello, deben agruparse para poder edificar presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia.

Las parcelas correspondientes a las Actuaciones Conjuntas, **desde la AC-11 hasta la AC-44, (excepto la AC-20)**, están reguladas por la **Norma Zonal 1. Grado 1 “Manzana cerrada”**, en sus grados de Casco Antiguo y Ensanche. En el apartado 14.1.5 f) “condiciones de la parcela edificable”, se establece, como norma general, una parcela mínima de 100 m² y fachada mínima de 6 metros. No obstante, en aquellas parcelas con superficie inferior a 100 m² se podrá autorizar la edificación de una (1) Vivienda Unifamiliar entre medianerías si la parcela dispone de fachada mínima a vía pública de 5 metros.

Además, incluye la definición de las Actuaciones Conjuntas como aquellas que delimitan parcelas que no cumplen las condiciones mínimas necesarias, o que, aun cumpliendo estas condiciones, tienen como colindantes otras que no las cumplen y, como consecuencia de ello, deben agruparse para poder edificar presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia.

Las parcelas correspondientes a la Actuación Conjunta, **AC-20**, están reguladas por la **Norma Zonal 9 “Transformación” en su grado 4. “Ctra de Fuencarral I”**. Las edificaciones existentes se regulan por la norma zonal 6.1, mientras que no se transformen. Una vez se transformen se regularan por la norma zonal 5.20. En ambas normas zonales no se estableció parcela mínima edificable.

Por último las parcelas correspondientes a la Actuación Conjunta, **AC-45**, están reguladas por la **Norma Zonal 5 “Edificación para uso Terciario Específico” en su grado 31. “Bulevar Salvador Allende II”**. La norma zonal 5.31 no establece parcela mínima.

En el **siguiente cuadro** se refleja la información urbanística completa de las Actuaciones Conjuntas, de acuerdo con el vigente PGOU 2009, así como las características y dimensiones de las parcelas afectadas.

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Norma Zonal	Sup. Parcela.	Sup. Constr.	Frente de fachada	Año Constr.	nº viv.	Cesiones por Alineación	Estado de conservación	Sup. Parcela tras cesiones	Parcela edificable	Frente de fachada tras cesiones
	nº	Dirección principal											
AC-1	1	C/ Escorial, 13	4,1	88,13 m2	67 m2	8,90 m	1965	1	SI	Bueno	74,60 m2	74,60 m2	8,90 m
	2	C/ Escorial, 15	4,1	109,74 m2	74 m2	1,10 m	1970	1	SI	Bueno	108,04 m2	25,42 m2	1,10 m
AC-2	1	C/ Escorial, 23	4,1	103,61 m2	96 m2	1,15 m	1970	1	SI	1,91 m2	101,70 m2	101,70 m2	1,15 m
	2	C/ Escorial, 25	4,1	100,01 m2	148 m2	8,85 m	1968	1	SI	14,79 m2	85,22 m2	85,59 m2	8,85 m
AC-3	1	C/ Escorial, 37	4,1	132,00 m2	212 m2	14,00 m	1965	4	SI	21,01 m2	110,99 m2	110,99 m2	14,00 m
	2	C/ Escorial, 41	4,1	447,68 m2	461 m2	16,00 m	1965	12	NO		447,68 m2	188,37 m2	16,00 m
AC-4	1	C/ Valencia, 7	4,1	195,62 m2	122 m2	10,00 m	1960	3	SI	13,13 m2	182,49 m2	100,02 m2	10,00 m
AC-5	1	C/ Valencia, 41	4,1	82,73 m2	150 m2	8,80 m	1968	3	SI	12,56 m2	70,17 m2	70,20 m2	8,80 m
	2	C/ Valencia, 41	4,1	116,71 m2	207 m2	1,20 m	1969	2	SI	1,68 m2	115,03 m2	29,80 m2	1,20 m
AC-6	1	C/ Tarragona, 45	4,1	101,52 m2	164 m2	10+10,16	1967	4	SI	27,86 m2	73,66 m2	73,66 m2	8,15+8,05
	2	C/ Tarragona, 49	4,1	136,94 m2	162 m2	13,70 m	1967	4	SI	20,27 m2	116,67 m2	116,67 m2	13,70 m
	3	C/ Tarragona, 53	4,1	62,90 m2	48 m2	12,48 m	1970	Aparcar	SI	23,19 m2	39,71 m2	39,71 m2	6,20 m
AC-7	1	C/ Mirasierra, 26	4,1	23,71 m2	63 m2	6,8+3,5	1962	1	SI	15,45 m2	8,26 m2	8,26 m2	5,66 m
	2	C/ Mirasierra, 24	4,1	104,92 m2	229 m2	6,2+6,4	1962	2	SI	20,91 m2	84,01 m2	84,01 m2	6,2+6,4
	3	C/ Mirasierra, 22	4,1	68,48 m2	53 m2	7,00 m	1963	1	SI	10,00 m2	58,48 m2	58,48 m2	7,00 m
AC-8,1	1	Avda. Zaporra, 14- C/ Ruperto Chapí, 23	4,1	117,72 m2	193 m2	9,91+6,64	1962	4	NO		117,72 m2	117,72 m2	9,91+6,64
	2	C/ Ruperto Chapí, 23	4,1	3,09 m2	0 m2	3,00 m	--	--	NO		3,09 m2	3,09 m2	3,00 m
AC-8,2	1	Avda. Zaporra, 16	4,1	92,46 m2	158 m2	9,98 m	1968	4	NO		92,46 m2	92,46 m2	9,98 m
	3	C/ Ruperto Chapí, 27	4,1	37,89 m2	0 m2	10,15 m	--	--	NO		37,89 m2	37,89 m2	10,15 m
AC-8,3	1	C/ Ruperto Chapí, 29	4,1	141,65 m2	236 m2	9,87+9,92	2015	1	NO		141,65 m2	141,65 m2	9,87+9,92
AC-9	1	C/ Castellón, 1	4,1	57,50 m2	58 m2	7,30+8,67	1970	1	SI	17,75 m2	39,75 m2	39,75 m2	12,20 m
	2	C/ Castellón, 3	4,1	65,89 m2	75 m2	8,00 m	1970	1	SI	9,53 m2	56,36 m2	56,36 m2	8,00 m

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Norma Zonal	Sup. Parcela.	Sup. Constr.	Frente de fachada	Año Constr.	nº viv.	Cesiones por Alineación	Estado de conservación	Sup. Parcela tras cesiones	Parcela edificable	Frente de fachada tras cesiones	
	nº	Dirección principal												Ref. Catastral
AC-10	1	Avda. Madrid, 17	6190322V/4869S	4,1	57,49 m2	88 m2	4,76+10,55+6,25	1967	2	SI	57,49 m2	0,00 m2	0,00 m2	--
	2	C/ Isabel II, 3	6190309V/4869S	4,1	52,17 m2	52 m2	4,90+2,10	1969	1	SI	21,87 m2	30,30 m2	0,98+3,42+7,95	0,98+3,42+7,95
	3	C/ Isabel II, 5	6190308V/4869S	4,1	70,59 m2	62 m2	5,25 m	1962	1	NO		70,59 m2	69,19 m2	5,25 m
	4	C/ Isabel II, 7	6190307V/4869S	4,1	54,33 m2	15 m2	5,17 m	1965	ind.	NO		54,33 m2	52,20 m2	5,17 m
AC-11	1	C/ Granada, 4	5884119V/4858S	1,2	458,07 m2	0 m2	40,66 m	--	--	NO	458,07 m2	409,37 m2	40,66 m	
	2	C/ Granada, 10	5884103V/4868S	1,2	88,69 m2	0 m2	0,00 m	--	--	NO	88,69 m2	71,06 m2	0,00 m	
AC-12	1	c/ Cádiz, 11	5883623V/4858S	1,2	140,92 m2	198 m2	12,26 m	1970	2+1	NO	140,92 m2	122,60 m2	12,26 m	
AC-13	1	c/ Cádiz, 26	5883906V/4858S	1,2	117,20 m2	159 m2	7,65+7,35	1995	2+1ap	NO	117,20 m2	117,20 m2	7,65+7,35	
	2	c/ Cádiz, 28	5883907V/4858S	1,2	87,57 m2	69 m2	8,11+3,71	1962	1	NO	87,57 m2	87,57 m2	8,11+3,71	
AC-14	1	c/ Valladolid, 25	6484516V/4868S	1,1	102,86 m2	183 m2	6,03 m	1975	1+1ap	SI	7,98 m2	74,41 m2	6,03 m	
	2	c/ Valladolid, 27	6484515V/4868S	1,1	101,41 m2	191 m2	6,31 m	1975	1+1ap	SI	8,84 m2	92,57 m2	6,31 m	
AC-15	1	c/ Valladolid, 17	6484520V/4868S	1,1	43,17 m2	38 m2	0,00 m	1963	1	NO		0,00 m2	0,00 m	
	2	c/ Valladolid, 17A	6484519V/4868S	1,1	125,60 m2	141 m2	9,31 m	1959	3	SI	1,23 m2	106,76 m2	9,31 m	
AC-16	1	c/ Valladolid, 14	6484902V/4868S	1,1	101,26 m2	129 m2	5,85+8,10	1967	2	SI	7,44 m2	93,82 m2	5,88+8,10	
	2	c/ León, 14	6484929V/4868S	1,1	63,36 m2	35 m2	4,15 m	1959	1	NO		63,36 m2	4,15 m	
AC-17	1	c/ Valladolid, 18	6484904V/4868S	1,1	90,88 m2	108 m2	6,00 m	1958	2	SI	7,41 m2	7,41 m2	6,00 m	
	2	c/ Valladolid, 20	6484905V/4868S	1,1	84,57 m2	119 m2	6,90 m	1963	2	SI	8,12 m2	76,45 m2	6,84 m	
AC-18	1	c/ Valladolid, 36	6484913V/4868S	1,1	100,02 m2	111 m2	6,90+3,19	1972	2	NO		100,02 m2	6,90+3,19	
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 39	6484918V/4868S	1,1	72,83 m2	61 m2	6,97 m	1955	1	NO		72,83 m2	6,97 m	
AC-19	1	c/ Valladolid, 38	6484914V/4868S	1,1	65,98 m2	0 m2	9,25 m	--	--	SI	11,41 m2	54,57 m2	9,25 m	
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 43	6484917V/4868S	1,1	70,11 m2	116 m2	7,81 m	2001	2	NO		70,11 m2	7,81 m	
AC-20	1	CR Fuencarral, 54	4868519V/4846N	9,4	7.327,93 m2	17.120 m2	166,65 m	2008	--	NO	7.327,93 m2	7.327,93 m2	166,65 m	

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Norma Zonal	Sup. Parcela.	Sup. Constr.	Frente de fachada	Año Constr.	nº viv.	Cesiones por Alineación	Estado de conservación	Sup. Parcela tras cesiones	Parcela edificable	Frente de fachada tras cesiones		
	nº	Dirección principal												Ref. Catastral	
AC-21	1	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 27	6484923VK4868S	1,1	118,89 m2	119 m2	4,20+3,89	1965	--	SI	1,50 m2	No aceptable	117,39 m2	112,72 m2	4,20+3,99
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 23	6484925VK4868S	1,1	86,94 m2	80 m2	9,65+8,30	1960	1	SI	18,73 m2	No aceptable	68,21 m2	68,21 m2	10,80+3,62
	3	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 25	6484924VK4868S	1,1	50,07 m2	100 m2	7,39 m	1900	2	NO		Aceptable	50,07 m2	50,07 m2	7,39 m
AC-22	1	c/ Fuego, 24	6384819VK4868S	1,1	146,18 m2	129 m2	5,68 m	1920	2	SI	13,84 m2	Bueno	132,34 m2	66,79 m2	5,73 m
	2	c/ Fuego, 26	6384818VK4868S	1,1	149,41 m2	157 m2	6,07 m	1920	2	SI	14,07 m2	Bueno	135,34 m2	69,48 m2	6,05 m
AC-23	1	c/ Constitución, 24	6383312VK4868S	1,1	67,77 m2	82 m2	3,20 m	1963	1+com	SI	1,27 m2	Aceptable	66,50 m2	43,03 m2	3,39 m
	2	c/ Constitución, 26	6383313VK4868S	1,1	63,30 m2	91 m2	3,40 m	1943	1+com	SI	4,17 m2	Aceptable	59,13 m2	40,83 m2	3,60 m
	3	c/ Constitución, 28	6383314VK4868S	1,1	126,76 m2	0 m2	10,10 m	--	--	SI	16,93 m2	Solar	109,83 m2	84,48 m2	9,73 m
AC-24	1	c/ Costanilla de los ciegos, 30	6483501VK4868S	1,1	104,82 m2	111 m2	10,41+11,25	1950	3	SI	2,25 m2	No aceptable	102,57 m2	102,57 m2	8,80+9,13
	2	c/ Costanilla de los ciegos, 28	6483508VK4868S	1,1	62,05 m2	122 m2	4,26 m	1971	1	NO		Aceptable	62,05 m2	62,05 m2	4,26 m
AC-25	1	c/ Marquesa Viuda de Aldama, 32	6682602VK4868S	1,1	73,96 m2	168 m2	4,36+1,48	1962	2+com	SI	4,81 m2	Bueno	69,15 m2	69,15 m2	4,44+1,48
	2	c/ Bilbao, 2	6682601VK4868S	1,1	79,54 m2	162 m2	4,81+15,19	1962	2+com	SI	9,60 m2	Bueno	69,94 m2	69,94 m2	4,82+12,75
	3	c/ Bilbao, 6	6682603VK4868S	1,1	100,43 m2	152 m2	8,21 m	1930	2	NO		Bueno	100,43 m2	98,38 m2	8,21 m
AC-26	1	c/ Huesca, 10	6783712VK4868S	1,1	47,13 m2	38 m2	5,13 m	1968	1	NO		No aceptable	47,13 m2	47,13 m2	5,13 m
	2	c/ Huesca, 12	6783713VK4868N	1,1	48,78 m2	43 m2	5,24 m	1968	1	NO		No aceptable	48,78 m2	48,78 m2	5,24 m
AC-27	1	c/ Ramón Fernández Guisasaola, 6	6283808VK4868S	1,2	209,78 m2	0 m2	5,01 m	--	--	NO		Solar	209,78 m2	120,88 m2	5,01 m
	2	c/ Ramón Fernández Guisasaola, 4	6283807VK4868S	1,2	68,03 m2	92 m2	5,10 m	1970	2	SI	11,58 m2	Aceptable	56,45 m2	56,45 m2	5,01 m
AC-28	1	c/ Ramón Fernández Guisasaola, 18	6182604VK4868S	1,2	171,94 m2	321 m2	19,85+8,70	1950	2	SI	50,24 m2	Bueno	121,70 m2	121,70 m2	18,80+5,07
	2	c/ Pablo Picasso, 41	6182603VK4868S	1,2	217,40 m2	0 m2	14,00 m	--	--	SI	11,08 m2	Solar	206,32 m2	206,32 m2	14,00 m
	3	c/ Pablo Picasso, 45	6182602VK4868S	1,2	63,93 m2	0 m2	6,49 m	--	--	SI	1,25 m2	Solar	62,68 m2	62,68 m2	6,46 m
AC-29	1	c/ Pablo Picasso, 34	6382934VK4868S	1,2	296,88 m2	775 m2	34,06 m	2018	14	NO		Bueno	296,88 m2	271,11 m2	34,06 m

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Norma Zonal	Sup. Parcela.	Sup. Constr.	Frente de fachada	Año Constr.	nº viv.	Cesiones por Alineación	Estado de conservación	Sup. Parcela tras cesiones	Parcela edificable	Frente de fachada tras cesiones
	nº	Dirección principal											
AC-30	1	c/ Pablo Picasso, 16	1,2	27,22 m2	62 m2	8,20 m	1960	2	NO	Aceptable	27,22 m2	84,07 m2	8,20 m
	2	c/ Pablo Picasso, 18	1,2	261,55 m2	0 m2	3,81 m	--	--	NO	Solar	261,55 m2	100,47 m2	3,81 m
	3	c/ Pablo Picasso, 20	1,2	193,79 m2	132 m2	7,07 m	1900	1	NO	Bueno	193,79 m2	84,07 m2	7,07 m
AC-31	1	c/ Antonio López, 21	1,1	92,62 m2	92 m2	1,90 m	1963	1	SI	--	88,91 m2	23,23 m2	1,89 m
	2	c/ Antonio López, 23	1,1	193,27 m2	130 m2	10,17 m	1970	1	SI	Bueno	177,79 m2	130,89 m2	10,16 m
AC-32	1	c/ Mina, 6	1,2	707,50 m2	1.196 m2	23,63 m	2010	17	NO	Bueno	707,50 m2	278,70 m2	23,63 m
AC-33	1	c/ Álava, 10	1,1	109,76 m2	87 m2	10,50+6,00	1950	1	SI	Aceptable	98,26 m2	98,26 m2	9,86+3,92
	2	c/ Albacete, 3	1,1	47,48 m2	64 m2	5,81 m	1950	1	SI	No aceptable	34,07 m2	34,07 m2	5,77 m
AC-34	1	c/ Codo, 16	1,1	222,92 m2	375 m2	9,08 m	2009	2	NO	Bueno	222,92 m2	222,92 m2	9,08 m
AC-35	1	c/ Codo, 12	1,1	65,73 m2	104 m2	5,86 m	1970	1	SI	Bueno	54,94 m2	48,51 m2	5,61 m
	2	c/ Codo, 10	1,1	86,00 m2	86 m2	6,12 m	1970	2	SI	Bueno	75,73 m2	70,01 m2	5,84 m
AC-36	1	c/ Codo, 4	1,1	97,07 m2	73 m2	5,17 m	1950	com	SI	Aceptable	93,22 m2	93,22 m2	5,35 m
	2	c/ Codo, 2	1,1	78,17 m2	78 m2	5,77+16,06	1970	2	SI	Aceptable	60,38 m2	60,38 m2	11,81+10,55
	3	c/ Soria, 14	1,1	112,52 m2	144 m2	5,43 m	1900	1	NO	Aceptable	112,52 m2	66,68 m2	5,43 m
AC-37	1	c/ Cruz, 6	1,1	236,33 m2	218 m2	4,14 m	1960	1	NO	Bueno	236,33 m2	92,93 m2	4,14 m
	2	c/ Cruz, 4	1,1	160,83 m2	161 m2	7,00+4,66	1970	2	NO	Bueno	160,83 m2	127,46 m2	7,00+4,66
	3	c/ Soria s/n	1,1	32,86 m2	0 m2	10,70 m	--	--	NO	solar	32,86 m2	32,86 m2	10,70 m
AC-38	1	c/ Soria, 24	1,1	199,59 m2	272 m2	10,13 m	1975	2	SI	Bueno	165,54 m2	162,63 m2	10,81 m

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Norma Zonal	Sup. Parcela.	Sup. Constr.	Frente de fachada	Año Constr.	nº viv.	Cesiones por Alineación	Estado de conservación	Sup. Parcela tras cesiones	Parcela edificable	Frente de fachada tras cesiones
	nº	Dirección principal											
AC-39	1	c/ Real Vieja, 5	6479428VK4868S	1,1	106,61 m2	81 m2	5,13 m	1950	1	SI	12,33 m2	62,25 m2	4,92 m
	2	c/ Real Vieja, 7	6479427VK4868S	1,1	100,27 m2	71 m2	4,45 m	1950	1	SI	11,42 m2	57,75 m2	4,58 m
	3	c/ Real Vieja, 9	6479426VK4868S	1,1	126,97 m2	81 m2	6,99 m	1950	1	SI	20,26 m2	71,89 m2	7,04 m
	4	c/ Real Vieja, 11	6479425VK4868S	1,1	145,77 m2	145 m2	5,32 m	1950	2	SI	14,52 m2	75,64 m2	5,26 m
	5	c/ Real Vieja, 13	6479424VK4868S	1,1	144,76 m2	98 m2	5,16 m	1920	1	SI	12,49 m2	67,77 m2	5,26 m
	6	c/ Real Vieja, 15	6479423VK4868S	1,1	123,93 m2	135 m2	7,34 m	1950	1	SI	15,72 m2	83,01 m2	7,37 m
	7	c/ Real Vieja, 17	6479422VK4868S	1,1	164,87 m2	190 m2	7,91 m	1950	1	SI	15,75 m2	107,00 m2	7,99 m
AC-40	1	c/ Empeñonado, 20	6681922VK4868S	1,1	140,89 m2	249 m2	7,02 m	1950	1	NO		83,46 m2	7,02 m
	2	c/ Empeñonado, 22	6681923VK4868S	1,1	108,63 m2	159 m2	5,29 m	1958	2	NO		63,46 m2	5,29 m
AC-41	1	c/ Huertas, 4	6681802VK4868N	1,1	66,96 m2	119 m2	4,50 m	1950	2	SI	6,61 m2	59,81 m2	4,47 m
	2	c/ Huertas, 6	6681803VK4868S	1,1	41,90 m2	66 m2	3,31 m	1900	1	SI	3,20 m2	38,70 m2	3,23 m
AC-42	1	c/ Triana, 13	6680511VK4868S	1,1	110,43 m2	0 m2	2,07 m	--	--	SI	2,00 m2	32,19 m2	2,13 m
	2	c/ Triana, 13A	6680532VK4868S	1,1	223,13 m2	0 m2	3,43 m	--	--	SI	5,65 m2	44,07 m2	3,15 m
	3	c/ Triana, 15	6680510VK4868S	1,1	123,99 m2	242 m2	5,83 m	1958	2	SI	17,40 m2	106,59 m2	5,85 m
AC-43	1	c/ Triana, 16	6780147VK4868S	1,1	124,44 m2	151 m2	6,18 m	1951	1	NO		74,17 m2	6,18 m
	2	c/ Triana, 20	6780149VK4868S	1,1	86,24 m2	105 m2	4,15 m	1964	1	NO		51,50 m2	4,15 m
AC-44	1	c/ Triana, 6	6780141VK4868S	1,1	182,79 m2	84 m2	5,74 m	1960	1	SI	4,90 m2	177,89 m2	5,63 m
	2	c/ Triana, 8	6780142VK4868S	1,1	40,35 m2	96 m2	1,86 m	1964	1	SI	1,88 m2	38,47 m2	2,10 m
	3	c/ Triana, 8A	6780143VK4868S	1,1	85,94 m2	66 m2	1,14 m	1964	1	SI	1,00 m2	15,44 m2	0,88 m
AC-45	1	c/ Bulevar Salvador Allende, 2	6277603VK4867N	5,31	2.315,05 m2	1.998 m2	>>	1979/2011	--	SI	82,37 m2	2.232,68 m2	>>
	2	c/ Bulevar Salvador Allende, 4	6277604VK4867N	5,31	579,44 m2	0 m2	0,00 m	--	--	NO		579,44 m2	0,00 m
	3	c/ Bulevar Salvador Allende, 6	6277602VK4867N	5,31	2.984,05 m2	1.709 m2	>>	1989	--	NO		2.984,05 m2	>>

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN

El objetivo del presente Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU es el siguiente:

- Facilitar y agilizar el desarrollo urbanístico de los ámbitos delimitados como Actuaciones Conjuntas para posibilitar la regeneración, renovación y mejora del tejido urbano obsoleto o vacante, adaptándolos a las necesidades actuales del municipio.
- Obtención de las cesiones obligatorias por señalamiento de alineaciones, ampliando el espacio público como consecuencia de la materialización de la edificación.
- Mejorar la movilidad peatonal en la ciudad.

Los criterios empleados en el presente Plan Especial en la delimitación, actualización y mejora de las Actuaciones Conjuntas para conseguir los objetivos anteriormente enumerados son los siguientes:

- a) En las Actuaciones Conjuntas, cuyo uso característico sea el residencial:

Mantener la Actuación Conjunta sobre aquellas parcelas que no dispongan de una fachada mínima a vía pública de 5 metros (y por lo tanto, no puedan desarrollar una vivienda unifamiliar), o que aun disponiendo de ella tengan como colindantes parcelas edificadas o solares que no dispongan de una fachada de 5 metros tras las cesiones obligatorias a las que pudieran estar afectadas.

Igualmente se mantendrá la Actuación Conjunta en aquellos casos en que tras las cesiones obligatorias resultara una superficie de parcela en la que fuese inviable el desarrollo de una vivienda mínima conforme a la Ordenanza de Edificación, Construcciones e instalaciones.

- b) Desvincular de la Actuación Conjunta las parcelas que no se incluyan en el apartado anterior y remitirlas a la norma zonal de su ámbito. La parcela mínima será la establecida con carácter general en la norma zonal del ámbito, permitiéndose igualmente la construcción para uso residencial unifamiliar en aquellas que sin llegar a la parcela mínima dispongan de fachada a vía pública de al menos 5 metros tal y como señala la norma zonal de aplicación.
- c) Dividir las Actuaciones Conjuntas en lotes independientes que cumplan el apartado a)
- d) En la Actuación Conjunta cuyo uso característico es el Terciario: Mantener la Actuación Conjunta sobre las parcelas que no dispongan de fachada a vía pública.
- e) Por último, el Plan Especial suprimirá la Actuación Conjunta que haya sido ejecutada y aquellas que tengan todas las parcelas agrupadas catastralmente, aunque no hayan sido ejecutadas, o que estén en proceso de promoción.

Por lo tanto, se mantiene el criterio inicial de las Actuaciones Conjuntas, en cuanto a que *“delimitan ámbitos que incluyen parcelas o solares que no cumplen las condiciones de parcela mínima o que, aun cumpliéndolas, tengan como colindantes parcelas edificadas o*

solares que no cumplan estas condiciones, no autorizándose obras de nueva planta sin la realización de un proyecto conjunto.", pero se eliminan o simplifican aquellas que cumplan con lo establecido con carácter general en la norma zonal de aplicación, y para parcelas situadas en normas zonales con uso característico residencial, con superficie inferior a la mínima se les aplicará las condiciones específicas señaladas en la norma zonal correspondiente, y que consisten en:

- El uso característico será el Residencial, Categoría 1ª. Únicamente una (1) Vivienda Unifamiliar entre medianerías por parcela.
- La parcela deberá disponer de fachada mínima a vía pública de 5 metros.

2.2. ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Se plantean 2 alternativas distintas. La primera (Alternativa 0) consiste en el mantenimiento de la situación actual, mientras que la segunda alternativa (alternativa 1) plantea una nueva delimitación de las Actuaciones Conjuntas para dar respuesta a los objetivos planteados en el presente Plan Especial.

Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de la no modificación de la delimitación de las Actuaciones Conjuntas. En este caso, los solares o parcelas correspondientes a los ámbitos de las Actuaciones Conjuntas que poseen características físicas y geométricas adecuadas de acuerdo a la Norma Zonal de aplicación en cada supuesto, seguirían sin poderse edificar de forma independiente, obligando a unirse al resto de parcelas con un proyecto conjunto y con el acuerdo de todos los propietarios.

No se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera necesario revisar la delimitación de las Actuaciones Conjuntas, para propiciar una regeneración, renovación y mejora del tejido urbano obsoleto o vacante y la consecuente recuperación del espacio público para el peatón gracias al ajuste de las nuevas edificaciones a la alineación oficial prevista en el PGOU, como consecuencia de la materialización de la edificación.

Alternativa 1

La alternativa 1 consiste en la nueva delimitación del ámbito de las Actuaciones Conjuntas para dar respuesta a los objetivos planteados en el presente Plan Especial.

En las Actuaciones Conjuntas, cuyo uso característicos sea el residencial se mantendrán las Actuaciones Conjuntas sobre aquellas parcelas que no dispongan de una fachada mínima a vía pública de 5 metros (y por lo tanto, no puedan desarrollar una vivienda unifamiliar), o que aun disponiendo de ella tengan como colindantes parcelas edificadas o solares que no dispongan de una fachada de 5 metros tras las cesiones obligatorias a las que pudieran estar afectadas. Igualmente se mantendrá la Actuación Conjunta en aquellos casos en que tras las cesiones obligatorias resultara una superficie de parcela en la que fuese inviable el desarrollo de una vivienda mínima conforme a la Ordenanza de Edificación, Construcciones e instalaciones.

Se excluirán de la Actuación Conjunta, aquellas parcelas que no se incluyan en el párrafo anterior y se remitirán a la norma zonal de su ámbito. La parcela mínima será la establecida

con carácter general en la norma zonal del ámbito, permitiéndose igualmente la construcción para uso residencial unifamiliar en aquellas que sin llegar a esa superficie dispongan de fachada a vía pública de al menos 5 metros tal y como señala la norma zonal de aplicación.

Se dividirán las Actuaciones Conjuntas en lotes independientes que cumplan el párrafo segundo.

En la Actuación Conjunta cuyo uso característico es el Terciario, se mantendrá la Actuación Conjunta sobre las parcelas que no dispongan de fachada a vía pública.

Por último, el Plan Especial suprimirá la Actuación Conjunta que haya sido ejecutada y aquellas que tengan todas las parcelas agrupadas catastralmente, aunque no hayan sido ejecutadas, o que estén en proceso de promoción.

Esta alternativa se considera la adecuada, al dar respuesta a los objetivos planteados en el presente Plan Especial.

2.3. PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN

Teniendo en cuenta los objetivos y criterios señalados en el apartado anterior se propone la siguiente ordenación de las Actuaciones Conjuntas:

- **AC-1.**

Se mantiene la AC porque una de las dos parcelas no dispone de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-2.**

Se mantiene la AC porque una de las dos parcelas no dispone de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-3.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública superior a 5 m.

- **AC-4.**

Se suprime la AC por haberse agrupado catastralmente las dos parcelas, disponiendo la resultante de fachada a vía pública superior a 5 m.

- **AC-5.**

Se mantiene la AC porque una de las dos parcelas no dispone de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-6.**

Se suprime la AC por disponer todas las parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-7.**

Se mantiene la AC en las parcelas construidas con edificación colectiva de c/ Mirasierra, 24 y c/ Mirasierra, 26 por el impacto que sufren tras la obtención de las cesiones obligatorias, por señalamiento de alineación oficial, y porque aunque las parcelas disponen de 5 m de fachada tras las cesiones, una de las parcelas quedaría con 8,26 m² de suelo resultando

inviabile el desarrollo de una vivienda. La parcela construida con una vivienda unifamiliar de c/ Mirasierra, 22, se desvincula de la AC por disponer de fachada de 5 metros.

- **AC-8.1.**

Se mantiene la AC porque una de las parcelas (de propiedad municipal) no dispone de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-8.2.**

Se mantiene la AC porque aunque las parcelas disponen de fachadas de 5 m, una de las parcelas es de propiedad municipal y su superficie no permite el desarrollo de una vivienda unifamiliar

- **AC-8.3.**

Se suprime la AC por haber sido ejecutada.

- **AC-9.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-10.**

Se divide la AC en dos AC independientes. Una será la AC-10.1 compuesta por las parcelas de c/ Isabel II, 5 y 7 y la otra, AC-10.2 compuesta por las parcelas de c/ Isabel II, 3 y Avda. de Madrid, 17, que resultan muy afectadas por la cesión obligatoria por señalamiento de alineación oficial llegando a desaparecer una de ellas. Dada la especial configuración de esta AC se establecen las siguientes condiciones particulares.

En la AC-10.1 se autorizará la construcción en planta baja más dos plantas hasta agotar la edificabilidad asignada.

En la AC-10.2 se autorizará la construcción en planta baja más tres plantas de piso hasta agotar la edificabilidad asignada. En planta baja, se dispondrá de soportal de uso público en la zona exterior a la alineación establecida con altura libre mínima de 3,50 m, ajustado a las rasantes circundantes. Se autorizará la construcción en el subsuelo y en el vuelo por encima de planta baja ocupando la huella de las parcelas originales. No se autorizarán salientes ni vuelos en fachada.

	AC-10	AC-10,1	AC-10,2
Parcelas originales	234,58 m2s	124,92 m2s	109,66 m2s
Edificabilidad	606,76 m2c	323,12 m2c	283,64 m2c

- **AC-11.**

Se suprime la AC por estar en desarrollo la edificación por EMVIALSA.

- **AC-12.**

Se suprime la AC por haberse agrupado catastralmente las dos parcelas, disponiendo la resultante de fachada a vía pública mayor de 5 m.

- **AC-13.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-14.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-15.**

Se mantiene la AC por no disponer una de las dos parcelas de frente a vía pública.

- **AC-16.**

Se mantiene la AC porque una de las dos parcelas no dispone de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-17.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-18.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-19.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-20.**

Se suprime la AC por haber sido ejecutada.

- **AC-21.**

Se mantiene la AC en las parcelas construidas con edificación unifamiliar de c/ Tomás Rodríguez Puertas, 23 y la de garaje con direcciones en c/ León, 4, por no disponer una de ellas de fachada de 5 m. La parcela construida con vivienda colectiva de c/ Tomás Rodríguez Puertas, 25, se desvincula de la AC por disponer de fachada de 5 metros.

- **AC-22.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-23.**

Se mantiene la AC en las dos parcelas construidas con edificación de vivienda y local comercial de c/ Constitución, 24 y c/ Constitución, 26, por no disponer ninguna de ellas de fachada de 5 m, pero sí en conjunto. La parcela vacante de c/ Constitución, 28, se desvincula de la AC por disponer de fachada de 5 metros.

- **AC-24.**

Se mantiene la AC porque una de las dos parcelas no dispone de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-25.**

Se mantiene la AC en las dos parcelas construidas como unidad constructiva con edificación colectiva, una con accesos en c/ Marquesa Viuda de Aldama, 32 y c/ Bilbao, 4, y la otra con dirección de c/ Bilbao, 2, por no disponer una de ellas de fachada de 5 m. La parcela construida con vivienda unifamiliar de c/ Bilbao, 6, se desvincula de la AC por disponer de fachada de 5 metros.

- **AC-26.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-27.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-28.**

Se suprime la AC por disponer las tres parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-29.**

Se suprime la AC por haber sido ejecutada.

- **AC-30.**

Se mantiene la AC en las dos parcelas construidas con edificación unifamiliar de c/ Pablo Picasso, 16 y 18, por no disponer una de ellas de fachada de 5 m. La parcela construida de c/ Pablo Picasso, 20, se desvincula de la AC por disponer de fachada de 5 metros.

- **AC-31.**

Se mantiene la AC porque una de las dos parcelas no dispone de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-32.**

Se suprime la AC por haber sido ejecutada.

- **AC-33.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-34.**

Se suprime la AC por haber sido ejecutada.

- **AC-35.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-36.**

Se suprime la AC por disponer las tres parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-37.**

Se mantiene la AC porque una de las parcelas no dispone de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-38.**

Se suprime la AC por haberse agrupado catastralmente las dos parcelas, disponiendo la resultante de fachada mayor de 5 m.

- **AC-39.**

Se mantiene la AC en las dos parcelas con accesos en c/ Real Vieja, 5 y 7, por tener ambas parcelas fachadas menores de 5 m. El resto de parcelas, con accesos en c/ Real Vieja, 9, 11, 13, 15 y 17, se desvinculan de la AC por disponer cada una de ellas de fachada mayor de 5 metros.

- **AC-40.**

Se suprime la AC por disponer las dos parcelas de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-41.**

Se mantiene la AC porque las dos parcelas no disponen de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-42.**

Se mantiene la AC en los solares con accesos en c/ Triana, 13 y 13A, por tener ambas parcelas fachadas menores de 5 m. La parcela construida en c/ Triana, 15, se desvincula de la AC por disponer de fachada a vía pública mayor de 5 metros.

- **AC-43.**

Se mantiene la AC porque una de las parcelas no dispone de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-44.**

Se mantiene la AC porque dos de las tres parcelas no disponen en conjunto de fachada a vía pública de 5 m.

- **AC-45.**

Se mantiene la AC en las parcelas de c/Boulevard Salvador Allende 2 y 4, por carecer esta última de acceso a vía pública. La parcela de c/ Boulevard Salvador Allende, 6 se desvincula de la AC.

En los cuadros siguientes se detallan los parámetros particularizados para la consecución de los objetivos y aplicación de los criterios establecidos.

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Estado de conservación	Sup. Parcela tras cesiones	Parcela edificable	Frente de fachada tras cesiones	Mantener en AC	Acciones
	nº	Dirección principal						
AC-1	1	C/ Escorial, 13	Bueno	74,60 m2	74,60 m2	8,90 m	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	C/ Escorial, 15	Bueno	108,04 m2	25,42 m2	1,10 m	SI	
AC-2	1	C/ Escorial, 23		101,70 m2	101,70 m2	1,15 m	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	C/ Escorial, 25	Aceptable	85,22 m2	85,59 m2	8,85 m	SI	
AC-3	1	C/ Escorial, 37	Aceptable	110,99 m2	110,99 m2	14,00 m	NO	Eliminar AC
	2	C/ Escorial, 41	Aceptable	447,68 m2	188,37 m2	16,00 m	NO	
AC-4	1	C/ Valencia, 7	Renovable	182,49 m2	100,02 m2	10,00 m	NO	Eliminar AC por agrupación catastral
AC-5	1	C/ Valencia, 41	Bueno	70,17 m2	70,20 m2	8,80 m	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	C/ Valencia, 41	Bueno	115,03 m2	29,80 m2	1,20 m	SI	
AC-6	1	C/ Tarragona, 45	Aceptable	73,66 m2	73,66 m2	8,15+8,05	NO	Eliminar AC
	2	C/ Tarragona, 49	Aceptable	116,67 m2	116,67 m2	13,70 m	NO	
	3	C/ Tarragona, 53	Renovable	39,71 m2	39,71 m2	6,20 m	NO	
AC-7	1	C/ Mirasierra, 26	Bueno	8,26 m2	8,26 m2	5,66 m	SI	Mantener por Viv. Inviabile
	2	C/ Mirasierra, 24	Bueno	84,01 m2	84,01 m2	6,2+6,4	SI	
	3	C/ Mirasierra, 22	Bueno	58,48 m2	58,48 m2	7,00 m	NO	Separar
AC-8,1	1	Avda. Zaporra, 14 - C/ Ruperto Chapí, 23	Aceptable	117,72 m2	117,72 m2	9,91+6,64	SI	Mantener por enajenación de parcela municipal.
	2	C/ Ruperto Chapí, 23		3,09 m2	3,09 m2	3,00 m	SI	
AC-8,2	1	Avda. Zaporra, 16	Aceptable	92,46 m2	92,46 m2	9,98 m	SI	Mantener por enajenación de parcela
	3	C/ Ruperto Chapí, 27		37,89 m2	37,89 m2	10,15 m	SI	
AC-8,3	1	C/ Ruperto Chapí, 29	Bueno	141,65 m2	141,65 m2	9,87+9,92	NO	Ejecutada
AC-9	1	C/ Castellón, 1	Aceptable	39,75 m2	39,75 m2	12,20 m	NO	Eliminar AC
	2	C/ Castellón, 3	Aceptable	56,36 m2	56,36 m2	8,00 m	NO	
AC-10	1	Avda. Madrid, 17	Aceptable	0,00 m2	0,00 m2	--	SI	Nueva AC 10,2
	2	C/ Isabel II, 3	Aceptable	30,30 m2	30,30 m2	0,98+3,42+7,95	SI	
	3	C/ Isabel II, 5	Aceptable	70,59 m2	69,19 m2	5,25 m	SI	Nueva AC 10,1
	4	C/ Isabel II, 7	Aceptable	54,33 m2	52,20 m2	5,17 m	SI	
AC-11	1	C/ Granada, 4	Solar	458,07 m2		40,66 m	NO	En desarrollo por EMVIALSA. Una parcela no tiene frente a calle.
	2	c/ Granada, 10	Solar	88,69 m2		0,00 m	NO	
AC-12	1	c/ Cádiz, 11	Aceptable	140,92 m2	122,60 m2	12,26 m	NO	Una sola parcela. 2 viv. + 1 aparcamiento.
AC-13	1	c/ Cádiz, 26	Aceptable	117,20 m2	117,20 m2	7,65+7,35	NO	Parcelas a dos calles.
	2	c/ Cádiz, 28	Aceptable	87,57 m2	87,57 m2	8,11+3,71	NO	
AC-14	1	c/ Valladolid, 25	Aceptable	94,88 m2	74,41 m2	6,03 m	NO	Eliminar AC
	2	c/ Valladolid, 27	Aceptable	92,57 m2	92,57 m2	6,31 m	NO	
AC-15	1	c/ Valladolid, 17		43,17 m2	0,00 m2	0,00 m	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	c/ Valladolid, 17A	Aceptable	124,37 m2	106,76 m2	9,31 m	SI	
AC-16	1	c/ Valladolid, 14	Aceptable	93,82 m2	93,82 m2	5,88+8,10	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	c/ León, 14	Bueno	63,36 m2	63,36 m2	4,15 m	SI	

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Estado de conservación	Sup. Parcela tras cesiones	Parcela edificable	Frente de fachada tras cesiones	Mantener en AC	Acciones
	nº	Dirección principal						
AC-17	1	c/ Valladolid, 18	Aceptable	83,47 m2	7,41 m2	6,00 m	NO	Eliminar AC
	2	c/ Valladolid, 20	Aceptable	76,45 m2	76,45 m2	6,84 m	NO	
AC-18	1	c/ Valladolid, 36	No aceptable	100,02 m2	100,02 m2	6,90+3,19	NO	Eliminar AC
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 39	No aceptable	72,83 m2	72,83 m2	6,97 m	NO	
AC-19	1	c/ Valladolid, 38	Solar	54,57 m2	54,57 m2	9,25 m	NO	Eliminar AC
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 43	Bueno	70,11 m2	70,11 m2	7,81 m	NO	
AC-20	1	CR Fuencarral, 54	Bueno	7.327,93 m2	7.327,93 m2	166,65 m	NO	Ejecutada
AC-21	1	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 27	No aceptable	117,39 m2	112,72 m2	4,20+3,99	SI	Mantener AC
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 23	No aceptable	68,21 m2	68,21 m2	10,80+3,62	SI	
	3	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 25	Aceptable	50,07 m2	50,07 m2	7,39 m	NO	Separar
AC-22	1	c/ Fuego, 24	Bueno	132,34 m2	66,79 m2	5,73 m	NO	Eliminar AC
	2	c/ Fuego, 26	Bueno	135,34 m2	69,48 m2	6,05 m	NO	
AC-23	1	c/ Constitución, 24	Aceptable	66,50 m2	43,03 m2	3,39 m	SI	Mantener AC
	2	c/ Constitución, 26	Aceptable	59,13 m2	40,83 m2	3,60 m	SI	
	3	c/ Constitución, 28	Solar	109,83 m2	84,48 m2	9,73 m	NO	Separar
AC-24	1	c/ Costanilla de los ciegos, 30	No aceptable	102,57 m2	102,57 m2	8,80+9,13	SI	Mantener AC
	2	c/ Costanilla de los ciegos, 28	Aceptable	62,05 m2	62,05 m2	4,26 m	SI	
AC-25	1	c/ Marquesa Viuda de Aldama, 32	Bueno	69,15 m2	69,15 m2	4,44+1,48	SI	Mantener AC
	2	c/ Bilbao, 2	Bueno	69,94 m2	69,94 m2	4,82+12,75	SI	
	3	c/ Bilbao, 6	Bueno	100,43 m2	98,38 m2	8,21 m	NO	Separar
AC-26	1	c/ Huesca, 10	No aceptable	47,13 m2	47,13 m2	5,13 m	NO	Eliminar AC
	2	c/ Huesca, 12	No aceptable	48,78 m2	48,78 m2	5,24 m	NO	
AC-27	1	c/ Ramón Fernández Guisasola, 6	Solar	209,78 m2	120,88 m2	5,01 m	NO	Eliminar AC
	2	c/ Ramón Fernández Guisasola, 4	Aceptable	56,45 m2	56,45 m2	5,01 m	NO	
AC-28	1	c/ Ramón Fernández Guisasola, 18	Bueno	121,70 m2	121,70 m2	18,80+5,07	NO	Eliminar AC
	2	c/ Pablo Picasso, 41	Solar	206,32 m2	206,32 m2	14,00 m	NO	
	3	c/ Pablo Picasso, 45	Solar	62,68 m2	62,68 m2	6,46 m	NO	
AC-29	1	c/ Pablo Picasso, 34	Bueno	296,88 m2	271,11 m2	34,06 m	NO	Ejecutada
AC-30	1	c/ Pablo Picasso, 16	Aceptable	27,22 m2	84,07 m2	8,20 m	SI	Mantener AC
	2	c/ Pablo Picasso, 18	Solar	261,55 m2	100,47 m2	3,81 m	SI	
	3	c/ Pablo Picasso, 20	Bueno	193,79 m2	84,07 m2	7,07 m	NO	Separar

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Estado de conservación	Sup. Parcela tras cesiones	Parcela edificable	Frente de fachada tras cesiones	Mantener en AC	Acciones
	nº	Dirección principal						
AC-31	1	c/ Antonio López, 21	--	88,91 m2	23,23 m2	1,89 m	SI	Mantener AC
	2	c/ Antonio López, 23	Bueno	177,79 m2	130,89 m2	10,16 m	SI	
AC-32	1	c/ Mina, 6	Bueno	707,50 m2	278,70 m2	23,63 m	NO	Ejecutada
AC-33	1	c/ Álava, 10	Aceptable	98,26 m2	98,26 m2	9,86+3,92	NO	Eliminar AC
	2	c/ Albacete, 3	No aceptable	34,07 m2	34,07 m2	5,77 m	NO	
AC-34	1	c/ Codo, 16	Bueno	222,92 m2	222,92 m2	9,08 m	NO	Ejecutada
AC-35	1	c/ Codo, 12	Bueno	54,94 m2	48,51 m2	5,61 m	NO	Eliminar AC
	2	c/ Codo, 10	Bueno	75,73 m2	70,01 m2	5,84 m	NO	
AC-36	1	c/ Codo, 4	Aceptable	93,22 m2	93,22 m2	5,35 m	NO	Eliminar AC
	2	c/ Codo, 2	Aceptable	60,38 m2	60,38 m2	11,81+10,55	NO	
	3	c/ Soria, 14	Aceptable	112,52 m2	66,68 m2	5,43 m	NO	
AC-37	1	c/ Cruz, 6	Bueno	236,33 m2	92,93 m2	4,14 m	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	c/ Cruz, 4	Bueno	160,83 m2	127,46 m2	7,00+4,66	SI	
	3	c/ Soria s/n (catastralmente en otra parcela)	solar	32,86 m2	32,86 m2	10,70 m	SI	
AC-38	1	c/ Soria, 24	Bueno	165,54 m2	162,63 m2	10,81 m	NO	Una sola parcela
AC-39	1	c/ Real Vieja, 5	Aceptable	94,28 m2	62,25 m2	4,92 m	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	c/ Real Vieja, 7	Aceptable	88,85 m2	57,75 m2	4,58 m	SI	
	3	c/ Real Vieja, 9	Aceptable	106,71 m2	71,89 m2	7,04 m	NO	Separar
	4	c/ Real Vieja, 11	Aceptable	131,25 m2	75,64 m2	5,26 m	NO	
	5	c/ Real Vieja, 13	No aceptable	132,27 m2	67,77 m2	5,26 m	NO	
	6	c/ Real Vieja, 15	Aceptable	108,21 m2	83,01 m2	7,37 m	NO	
	7	c/ Real Vieja, 17	Aceptable	149,12 m2	107,00 m2	7,99 m	NO	
AC-40	1	c/ Empecinado, 20	Bueno	140,89 m2	83,46 m2	7,02 m	NO	Eliminar AC
	2	c/ Empecinado, 22	Bueno	108,63 m2	63,46 m2	5,29 m	NO	
AC-41	1	c/ Huertas, 4	Ruina	60,35 m2	59,81 m2	4,47 m	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	c/ Huertas, 6	Aceptable	38,70 m2	38,70 m2	3,23 m	SI	
AC-42	1	c/ Triana, 13	Solar	108,43 m2	32,19 m2	2,13 m	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	c/ Triana, 13A	Solar	217,48 m2	44,07 m2	3,15 m	SI	
	3	c/ Triana, 15	No aceptable	106,59 m2	106,59 m2	5,85 m	NO	Separar
AC-43	1	c/ Triana, 16	Bueno	124,44 m2	74,17 m2	6,18 m	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	c/ Triana, 20	Aceptable	86,24 m2	51,50 m2	4,15 m	SI	
AC-44	1	c/ Triana, 6	No aceptable	177,89 m2	57,88 m2	5,63 m	SI	Mantener por fach. < 5m
	2	c/ Triana, 8	Aceptable	38,47 m2	38,47 m2	2,10 m	SI	
	3	c/ Triana, 8A	Aceptable	84,94 m2	15,44 m2	0,88 m	SI	
AC-45	1	c/ Bulevar Salvador Allende, 2	Bueno	2.232,68 m2	2.232,68 m2	>>	SI	Mantener por falta de acceso a vía pública
	2	c/ Bulevar Salvador Allende, 4	Solar	579,44 m2	579,44 m2	0,00 m	SI	
	3	c/ Bulevar Salvador Allende, 6	Bueno	2.984,05 m2	2.984,05 m2	>>	NO	Separar

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLAN GENERAL

Como ya se ha expresado anteriormente, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid posibilita la modificación de los Planes Generales y los de Sectorización, exclusivamente en lo concerniente a las condiciones y/o elementos de la ordenación pormenorizada establecidos por ellos, a través tanto de los Planes Parciales como de los Planes Especiales.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece con cierto detalle la definición y condiciones de diferenciación de las determinaciones o elementos de la ordenación estructurante (propia del planeamiento general) y aquellas otras de la pormenorizada (correspondientes al planeamiento de desarrollo).

Esta definición se realiza en el artículo 35 de la Ley, teniendo como referencia las determinaciones contenidas en los artículos 33.1.d) y 34.3 de la misma Ley.

No obstante, además de que el articulado es por sí solo muy clarificador al respecto, el apartado VII de la Exposición de Motivos de la propia Ley 9/2001, lo es aún más si cabe:

“En el título II la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística municipal (art. 33.1.d)) diferencia las determinaciones estructurantes, correspondiente al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo. Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Son determinaciones pormenorizadas aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Son una determinación estructurante del planeamiento los elementos de las redes públicas o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles: Los que conforman la red supramunicipal, la red general y la red local. Este sistema de redes públicas se localiza sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita por los promotores del suelo y se integra dentro de las reservas para dotaciones cuyos estándares se revisan o modifican radicalmente respecto de los establecidos por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y su Reglamento de Planeamiento de 1.978, justificando este hecho en el cambio sustantivo de la realidad social y urbana de la Comunidad de Madrid desde entonces hasta nuestros días...

Son determinaciones estructurantes las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. En suelo urbano consolidado, la superficie edificable de cada solar o parcela vendrá definida según las condiciones de intensidad edificatoria...”.

En virtud de lo anterior, todas las innovaciones, alteraciones o modificaciones de la ordenación pormenorizada o de cualquiera de sus elementos constitutivos, pueden ser formuladas, sustanciadas administrativamente y aprobadas mediante la elaboración de un Plan Especial que, además, debe considerarse de Mejora cuando se sustancian administrativamente cuestiones normativas y de procedimiento que implican la mejora del Plan General y su adecuación a nueva legislación vigente o a las circunstancias cambiantes en el ámbito urbano, tales como los cambios sociales, económicos o demográficos que requieran una actualización del planeamiento.

En el caso del presente documento, la modificación propuesta por el Plan Especial afecta a la delimitación de ordenación pormenorizada en el ámbito de Actuaciones Conjuntas sometidas a una norma zonal de suelo urbano consolidado, sin afectar al modelo de utilización del territorio, ni del desarrollo urbano y sin afectar a determinaciones estructurantes (uso global, edificabilidad, aprovechamiento urbanístico, clasificación, redes públicas).

La actuación regula un aspecto puntual y limitado de las determinaciones pormenorizadas de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, en un ámbito territorial concreto, específicamente las delimitaciones de Actuaciones Conjuntas que permitan la ejecución del planeamiento en situaciones que se han demostrado estancadas, adecuándose a las necesidades reales del municipio, sin alterar en ningún caso, las condiciones propias de las determinaciones estructurantes del Plan General.

Se da cumplimiento al artículo 67, apartado 1 de la Ley 9/2001, que dice:

“1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley.”

En consecuencia, el presente documento tiene plena validez como figura de planeamiento de desarrollo necesaria para la actualización y modificación de un aspecto puntual que, indudablemente, implica la mejora del medio urbano y, por tanto, de su ordenación urbanística pormenorizada al adaptar las delimitaciones de las Actuaciones Conjuntas afectadas por el mismo a la situación real de los solares y parcelas con sus edificaciones existentes y autorizadas, conforme a planeamientos anteriores y facilitando, de esta forma, la regeneración y renovación del tejido urbano obsoleto, adaptándolos a las necesidades actuales del municipio.

2.5. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

Este apartado de Sostenibilidad y Viabilidad Técnica y Económica se redacta en cumplimiento de lo establecido en el número 4, del artículo 22 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica”, del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Estudio de Viabilidad queda señalado en el Art. 43 de la LSCM entre los documentos que integran el contenido de los Planes Generales. Su objeto es justificar tanto la sostenibilidad de la propuesta como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. El Plan Especial supone la delimitación, actualización y mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU 2009, sin requerir de nuevas acciones de urbanización por cuanto solamente afecta a la delimitación. La prestación de los servicios urbanos a sus actuales y potenciales usuarios no va a precisar de nuevas inversiones en urbanización, y en consecuencia, no genera ningún gasto adicional a los ya previstos en el vigente Plan General, y por lo tanto la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicio propia del Estudio Económico-Financiero no resulta necesaria.

a) Viabilidad técnica y económica

El conjunto de las inversiones necesarias para el desarrollo de las Actuaciones Conjuntas y los pequeños ajustes de las infraestructuras existentes, estarán a cargo de los propietarios de estas. Se prevé que la venta del suelo resultante compense el gasto de los inversores privados.

El artículo 22 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 su punto 5, establece que *“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, ...”*

En relación al presente Plan Especial, la viabilidad técnica queda asegurada por tratarse de parcelas en suelo urbano consolidado en la que con procedimientos normales se puede proyectar y construir las edificaciones tanto de tipología de vivienda colectiva como unifamiliar, siendo los suelos aptos para ello.

La viabilidad económica para la promoción de viviendas en cada una de las parcelas mínimas resultantes se estudia unitariamente para las situaciones más desfavorables, adoptando parámetros adecuados a cada situación.

Precio de venta unitario de referencia.

Se utiliza el módulo máximo de venta de viviendas de protección pública de precio limitado, que son las que pueden disponerse en suelo no protegido.

$$Pmv.vppl = 2.426 \text{ €/m}^2u$$

Se convierte en precio por metro cuadrado útil a su equivalente por metro cuadrado construido, aplicando un coeficiente de conversión de 0,8 m²u/m²c

$$Pmv.vppl = 2.426 \text{ €/m}^2u * 0,8 \text{ m}^2u/\text{m}^2c = 1.940 \text{ €/m}^2c$$

Se obtiene el equivalente en uso residencial libre, aplicando el coeficiente de ponderación establecido en el PGOU. Cp=0,70696

$$Pv.libre = 1.940 \text{ €/m}^2c / 0,70696 = \mathbf{2.744 \text{ €/m}^2c}$$

Precio de venta mínimo unitario de promoción.

Para el cálculo del precio de venta mínimo unitario de promoción, se han considerado para cada una de las parcelas afectas a Actuaciones Conjuntas y a las desvinculadas de las mismas las siguientes variables y/o parámetros:

- Superficie construida a demoler, correspondiente con la superficie construida actual.
- Coste de Ejecución Material para la demolición. Se estima en 55 €/m².
- Superficie de parcela y frente de fachada para la asignación de tipología de vivienda.
- Edificabilidad de la parcela para su nueva ejecución.
- C.R.P. Coste de Referencia Particularizado, en aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la

Comunidad de Madrid, considerando el coste en el 50% de la banda, resultando 668€/m² para vivienda colectiva y 732€/m² para vivienda unifamiliar.

- Coste unitario total, repercutiendo sobre la edificabilidad el coste de demolición y el de construcción.
- Beneficio Industrial y Gastos Generales del promotor, estimados en un 19% s/PEM
- Otros Gastos Necesarios para la promoción, estimados en un 20% s/PEM
- Total Coste de Construcción, como el total de la inversión a realizar sin incluir el coste del suelo.
- Valor del Suelo, considerado como un 25% del precio máximo de repercusión de vivienda de protección de precio limitado (VPPL) en unidades de metro cuadrado construido y afecto del coeficiente de ponderación de usos establecidos en el PGOU para su transformación en uso residencial libre.
- Total inversión, como suma del coste de construcción más el coste del suelo.
- Beneficio del promotor, considerando el valor habitual del 25%.
- Precio final de venta mínimo, como suma de la inversión total a realizar más el beneficio del promotor.

Este precio de venta mínimo de vivienda libre estimado y calculado para una promoción de viviendas en cada una de las parcelas afectas a Actuaciones Conjuntas o a las desvinculadas de las mismas resulta, en todos los casos, superior al precio de venta unitario de referencia y, por tanto, está asegurada la viabilidad económica de todas las actuaciones.

Se adjuntan a continuación los cuadros con los datos y cálculos detallados para cada una de las parcelas.

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Sup. Demolic.	Coste unit. Demolic.	Parcela	Frente de fachada	Tipología	Plantas. Edificab.	C.R.P.	Coste unitario total	Bi+GG - 19%	OGN - 20%	Total coste construcción	Valor del suelo	Total inversión	Beneficio Promotor	Precio final de venta mínimo	
	nº	Dirección principal																
AC-1	1	C/ Escorial, 13	141 m2	55 €/m2	183 m2	10,00 m	Colectiva	3	214 m2c	668 €/m2c	704 €/m2c	134 €/m2c	141 €/m2c	979 €/m2c	686 €/m2c	1.665 €/m2c	416 €/m2c	2.081 €/m2c
	2	C/ Escorial, 15																
AC-2	1	C/ Escorial, 23	244 m2	55 €/m2	187 m2	10,00 m	Colectiva	3	220 m2c	668 €/m2c	729 €/m2c	139 €/m2c	146 €/m2c	1.013 €/m2c	686 €/m2c	1.699 €/m2c	425 €/m2c	2.124 €/m2c
	2	C/ Escorial, 25																
AC-3	1	C/ Escorial, 37	212 m2	55 €/m2	111 m2	14,00 m	Unifamiliar	3	149 m2c	732 €/m2c	814 €/m2c	155 €/m2c	163 €/m2c	1.131 €/m2c	686 €/m2c	1.817 €/m2c	454 €/m2c	2.271 €/m2c
	2	C/ Escorial, 41	461 m2	55 €/m2	448 m2	16,00 m	Colectiva	3	483 m2c	668 €/m2c	720 €/m2c	137 €/m2c	144 €/m2c	1.001 €/m2c	686 €/m2c	1.687 €/m2c	422 €/m2c	2.109 €/m2c
AC-4	1	C/ Valencia, 7	122 m2	55 €/m2	182 m2	10,00 m	Colectiva	3	211 m2c	668 €/m2c	700 €/m2c	133 €/m2c	140 €/m2c	973 €/m2c	686 €/m2c	1.659 €/m2c	415 €/m2c	2.074 €/m2c
	2	C/ Valencia, 41	357 m2	55 €/m2	185 m2	10,00 m	Colectiva	3	215 m2c	668 €/m2c	759 €/m2c	144 €/m2c	152 €/m2c	1.055 €/m2c	686 €/m2c	1.741 €/m2c	435 €/m2c	2.176 €/m2c
AC-6	1	C/ Tarragona, 45	164 m2	55 €/m2	74 m2	8,15 m	Unifamiliar	3	110 m2c	732 €/m2c	814 €/m2c	155 €/m2c	163 €/m2c	1.131 €/m2c	686 €/m2c	1.817 €/m2c	454 €/m2c	2.271 €/m2c
	2	C/ Tarragona, 49	162 m2	55 €/m2	117 m2	13,70 m	Unifamiliar	3	148 m2c	732 €/m2c	792 €/m2c	150 €/m2c	158 €/m2c	1.101 €/m2c	686 €/m2c	1.787 €/m2c	447 €/m2c	2.234 €/m2c
	3	C/ Tarragona, 53	48 m2	55 €/m2	40 m2	6,20 m	Unifamiliar	3	68 m2c	732 €/m2c	771 €/m2c	146 €/m2c	154 €/m2c	1.072 €/m2c	686 €/m2c	1.758 €/m2c	439 €/m2c	2.197 €/m2c
AC-7	1	C/ Mirasierra, 26	292 m2	55 €/m2	92 m2	11,86 m	Unifamiliar	3	139 m2c	732 €/m2c	848 €/m2c	161 €/m2c	170 €/m2c	1.179 €/m2c	686 €/m2c	1.865 €/m2c	466 €/m2c	2.331 €/m2c
	2	C/ Mirasierra, 24																
	3	C/ Mirasierra, 22	53 m2	55 €/m2	58 m2	7,00 m	Unifamiliar	3	74 m2c	732 €/m2c	771 €/m2c	146 €/m2c	154 €/m2c	1.072 €/m2c	686 €/m2c	1.758 €/m2c	439 €/m2c	2.197 €/m2c
AC-8.1	1	Avda. Zaporra, 14 - C/ Ruperto Chapí, 23	193 m2	55 €/m2	121 m2	12,91 m	Unifamiliar	3	130 m2c	732 €/m2c	814 €/m2c	155 €/m2c	163 €/m2c	1.131 €/m2c	686 €/m2c	1.817 €/m2c	454 €/m2c	2.271 €/m2c
	2	C/ Ruperto Chapí, 23																
AC-8.2	1	Avda. Zaporra, 16	158 m2	55 €/m2	130 m2	20,13 m	Unifamiliar	3	141 m2c	732 €/m2c	794 €/m2c	151 €/m2c	159 €/m2c	1.104 €/m2c	686 €/m2c	1.790 €/m2c	447 €/m2c	2.237 €/m2c
	3	C/ Ruperto Chapí, 27																
AC-8.3	1	C/ Ruperto Chapí, 29																
AC-9	1	C/ Castellón, 1	58 m2	55 €/m2	40 m2	12,20 m	Unifamiliar	3	62 m2c	732 €/m2c	783 €/m2c	149 €/m2c	157 €/m2c	1.088 €/m2c	686 €/m2c	1.774 €/m2c	444 €/m2c	2.218 €/m2c
	2	C/ Castellón, 3	75 m2	55 €/m2	56 m2	8,00 m	Unifamiliar	3	71 m2c	732 €/m2c	790 €/m2c	150 €/m2c	158 €/m2c	1.098 €/m2c	686 €/m2c	1.784 €/m2c	446 €/m2c	2.230 €/m2c

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Sup. Demolic.	Coste unit. Demolic.	Parcela	Frente de fachada	Tipología	Plantas Edificab.	C.R.P.	Coste unitario total	BH+GG -19%	OGN -20%	Total coste construcción	Valor del suelo	Total inversión	Beneficio Promotor	Precio final de venta mínimo
	nº	Dirección principal															
AC-10	1	Avda. Madrid, 17	140 m2	55 €/m2	30 m2	--	Unifamiliar	3	732 €/m2c	802 €/m2c	152 €/m2c	160 €/m2c	1.115 €/m2c	686 €/m2c	1.801 €/m2c	450 €/m2c	2.251 €/m2c
	2	C/ Isabel II, 3															
	3	C/ Isabel II, 5	77 m2	55 €/m2	125 m2	10,42 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	766 €/m2c	146 €/m2c	153 €/m2c	1.055 €/m2c	686 €/m2c	1.751 €/m2c	438 €/m2c	2.189 €/m2c
	4	C/ Isabel II, 7															
AC-11	1	C/ Granada, 4	0m2	55 €/m2	547 m2	40,66 m	Colectiva	3,4,5	668 €/m2c	668 €/m2c	127 €/m2c	134 €/m2c	929 €/m2c	686 €/m2c	1.615 €/m2c	404 €/m2c	2.019 €/m2c
	2	c/ Granada, 10															
AC-12	1	c/ Cádiz, 11	198 m2	55 €/m2	141 m2	12,26 m	Colectiva	3	668 €/m2c	688 €/m2c	133 €/m2c	140 €/m2c	970 €/m2c	686 €/m2c	1.656 €/m2c	414 €/m2c	2.070 €/m2c
	2	c/ Cádiz, 26	159 m2	55 €/m2	117 m2	7,65 m	Colectiva	4	668 €/m2c	687 €/m2c	131 €/m2c	137 €/m2c	955 €/m2c	686 €/m2c	1.641 €/m2c	410 €/m2c	2.051 €/m2c
AC-13	1	c/ Cádiz, 28	69 m2	55 €/m2	88 m2	8,65 m	Unifamiliar	4	732 €/m2c	743 €/m2c	141 €/m2c	149 €/m2c	1.033 €/m2c	686 €/m2c	1.719 €/m2c	430 €/m2c	2.149 €/m2c
	2	c/ Valladolid, 25	183 m2	55 €/m2	95 m2	6,03 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	777 €/m2c	148 €/m2c	155 €/m2c	1.080 €/m2c	686 €/m2c	1.766 €/m2c	442 €/m2c	2.208 €/m2c
AC-14	1	c/ Valladolid, 27	191 m2	55 €/m2	93 m2	6,31 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	770 €/m2c	146 €/m2c	154 €/m2c	1.070 €/m2c	686 €/m2c	1.756 €/m2c	439 €/m2c	2.195 €/m2c
	2	c/ Valladolid, 17	179 m2	55 €/m2	168 m2	9,31 m	Colectiva	3	668 €/m2c	699 €/m2c	133 €/m2c	140 €/m2c	972 €/m2c	686 €/m2c	1.658 €/m2c	414 €/m2c	2.072 €/m2c
AC-15	1	c/ Valladolid, 14	164 m2	55 €/m2	157 m2	10,03 m	Colectiva	3	668 €/m2c	687 €/m2c	131 €/m2c	137 €/m2c	955 €/m2c	686 €/m2c	1.641 €/m2c	410 €/m2c	2.051 €/m2c
	2	c/ León, 14															
AC-16	1	c/ Valladolid, 18	108 m2	55 €/m2	83 m2	6,00 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	1.002 €/m2c	190 €/m2c	200 €/m2c	1.393 €/m2c	686 €/m2c	2.079 €/m2c	520 €/m2c	2.599 €/m2c
	2	c/ Valladolid, 20	119 m2	55 €/m2	76 m2	6,84 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	761 €/m2c	145 €/m2c	152 €/m2c	1.058 €/m2c	686 €/m2c	1.744 €/m2c	436 €/m2c	2.180 €/m2c
AC-17	1	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 36	111 m2	55 €/m2	100 m2	13,87 m	Colectiva	3	668 €/m2c	688 €/m2c	131 €/m2c	138 €/m2c	956 €/m2c	686 €/m2c	1.642 €/m2c	411 €/m2c	2.053 €/m2c
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 39	61 m2	55 €/m2	73 m2	6,97 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	747 €/m2c	142 €/m2c	149 €/m2c	1.038 €/m2c	686 €/m2c	1.724 €/m2c	431 €/m2c	2.155 €/m2c
AC-18	1	c/ Valladolid, 38	0m2	55 €/m2	55 m2	9,25 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	732 €/m2c	139 €/m2c	146 €/m2c	1.017 €/m2c	686 €/m2c	1.703 €/m2c	426 €/m2c	2.129 €/m2c
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 43	116 m2	55 €/m2	70 m2	7,81 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	762 €/m2c	145 €/m2c	152 €/m2c	1.059 €/m2c	686 €/m2c	1.745 €/m2c	436 €/m2c	2.181 €/m2c
AC-19	1	CR Fuencarral, 54															

ACTUACION CONJUNTA	nº	PARCELA Dirección principal	Sup. Demolic.	Coste unit. Demolic.	Parcela	Frete de fachada	Tipología	Plantas Edificab.	C.R.P.	Coste unitario total	BHGG - 19%	OGN - 20%	Total coste construcción	Valor del suelo	Total inversión	Beneficio Promotor	Precio final de venta mínimo
AC-21	1	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 27	199 m2	55 €/m2	186 m2	15,00 m	Colectiva	3	668 €/m2c	688 €/m2c	131 €/m2c	138 €/m2c	956 €/m2c	686 €/m2c	1.642 €/m2c	411 €/m2c	2.053 €/m2c
	2	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 23	100 m2	55 €/m2	50 m2	10,80 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	769 €/m2c	146 €/m2c	154 €/m2c	1.069 €/m2c	686 €/m2c	1.755 €/m2c	439 €/m2c	2.194 €/m2c
	3	c/ Tomás Rodríguez Puertas, 25	129 m2	55 €/m2	132 m2	5,73 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	767 €/m2c	146 €/m2c	153 €/m2c	1.066 €/m2c	686 €/m2c	1.752 €/m2c	438 €/m2c	2.190 €/m2c
AC-22	1	c/ Fuego, 24	157 m2	55 €/m2	135 m2	6,05 m	Colectiva	3	668 €/m2c	710 €/m2c	135 €/m2c	142 €/m2c	987 €/m2c	686 €/m2c	1.673 €/m2c	418 €/m2c	2.091 €/m2c
	2	c/ Fuego, 26	173 m2	55 €/m2	126 m2	6,99 m	Colectiva	4	668 €/m2c	696 €/m2c	132 €/m2c	139 €/m2c	967 €/m2c	686 €/m2c	1.653 €/m2c	413 €/m2c	2.066 €/m2c
AC-23	1	c/ Constitución, 24	0 m2	55 €/m2	110 m2	9,73 m	Colectiva	4	668 €/m2c	668 €/m2c	127 €/m2c	134 €/m2c	929 €/m2c	686 €/m2c	1.615 €/m2c	404 €/m2c	2.019 €/m2c
	2	c/ Constitución, 26	233 m2	55 €/m2	165 m2	13,06 m	Colectiva	3	668 €/m2c	694 €/m2c	132 €/m2c	139 €/m2c	965 €/m2c	686 €/m2c	1.651 €/m2c	413 €/m2c	2.064 €/m2c
	3	c/ Constitución, 28	330 m2	55 €/m2	139 m2	9,26 m	Colectiva	3	668 €/m2c	712 €/m2c	135 €/m2c	142 €/m2c	990 €/m2c	686 €/m2c	1.676 €/m2c	419 €/m2c	2.095 €/m2c
AC-24	1	c/ Marquesa Viuda de Aldama, 32	152 m2	55 €/m2	100 m2	8,21 m	Colectiva	3	668 €/m2c	696 €/m2c	132 €/m2c	139 €/m2c	967 €/m2c	686 €/m2c	1.653 €/m2c	413 €/m2c	2.066 €/m2c
	2	c/ Bilbao, 2	38 m2	55 €/m2	47 m2	5,13 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	747 €/m2c	142 €/m2c	149 €/m2c	1.088 €/m2c	686 €/m2c	1.724 €/m2c	431 €/m2c	2.155 €/m2c
	3	c/ Bilbao, 6	43 m2	55 €/m2	49 m2	5,24 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	748 €/m2c	142 €/m2c	150 €/m2c	1.040 €/m2c	686 €/m2c	1.726 €/m2c	431 €/m2c	2.157 €/m2c
AC-25	1	c/ Ramón Fernández Guisasaola, 6	0 m2	55 €/m2	210 m2	5,01 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	732 €/m2c	139 €/m2c	146 €/m2c	1.017 €/m2c	686 €/m2c	1.703 €/m2c	426 €/m2c	2.129 €/m2c
	2	c/ Ramón Fernández Guisasaola, 4	92 m2	55 €/m2	56 m2	5,01 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	762 €/m2c	145 €/m2c	152 €/m2c	1.059 €/m2c	686 €/m2c	1.745 €/m2c	436 €/m2c	2.181 €/m2c
AC-26	1	c/ Ramón Fernández Guisasaola, 18	321 m2	55 €/m2	122 m2	18,80+5,07	Colectiva	4	668 €/m2c	704 €/m2c	134 €/m2c	141 €/m2c	979 €/m2c	686 €/m2c	1.665 €/m2c	416 €/m2c	2.081 €/m2c
	2	c/ Pablo Picasso, 41	0 m2	55 €/m2	206 m2	14,00 m	Colectiva	4	668 €/m2c	668 €/m2c	127 €/m2c	134 €/m2c	929 €/m2c	686 €/m2c	1.615 €/m2c	404 €/m2c	2.019 €/m2c
	3	c/ Pablo Picasso, 45	0 m2	55 €/m2	63 m2	6,46 m	Unifamiliar	4	732 €/m2c	732 €/m2c	139 €/m2c	146 €/m2c	1.017 €/m2c	686 €/m2c	1.703 €/m2c	426 €/m2c	2.129 €/m2c
AC-27	1	c/ Pablo Picasso, 34															

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA			Frente de fachada	Tipología	Plantas Edificab.	C.R.P.	Coste unitario total	BHG - 19%	OGN - 20%	Total coste construcción	Valor del suelo	Total inversión	Beneficio Promotor	Precio final de venta mínimo		
	nº	Dirección principal	Sup. Demolic.														
AC-30	1	c/ Pablo Picasso, 16	62 m2	289 m2	12,01 m	Colectiva	3	554 m2c	668 €/m2c	674 €/m2c	128 €/m2c	135 €/m2c	937 €/m2c	686 €/m2c	1.623 €/m2c	406 €/m2c	2.029 €/m2c
	2	c/ Pablo Picasso, 18															
	3	c/ Pablo Picasso, 20	132 m2	194 m2	7,07 m	Colectiva	3	252 m2c	668 €/m2c	697 €/m2c	132 €/m2c	139 €/m2c	969 €/m2c	686 €/m2c	1.655 €/m2c	414 €/m2c	2.069 €/m2c
AC-31	1	c/ Antonio López, 21															
	2	c/ Antonio López, 23	222 m2	267 m2	12,05 m	Colectiva	3	462 m2c	668 €/m2c	694 €/m2c	132 €/m2c	139 €/m2c	965 €/m2c	686 €/m2c	1.651 €/m2c	413 €/m2c	2.064 €/m2c
AC-32	1	c/ Mina, 6															
AC-33	1	c/ Álava, 10	87 m2	98 m2	9,86+3,92	Unifamiliar	3	295 m2c	732 €/m2c	748 €/m2c	142 €/m2c	150 €/m2c	1.040 €/m2c	686 €/m2c	1.726 €/m2c	431 €/m2c	2.157 €/m2c
	2	c/ Albacete, 3	64 m2	34 m2	5,77 m	Unifamiliar	3	102 m2c	732 €/m2c	767 €/m2c	146 €/m2c	153 €/m2c	1.066 €/m2c	686 €/m2c	1.752 €/m2c	438 €/m2c	2.190 €/m2c
AC-34	1	c/ Codo, 16															
AC-35	1	c/ Codo, 12	104 m2	55 m2	5,61 m	Unifamiliar	3	146 m2c	732 €/m2c	771 €/m2c	146 €/m2c	154 €/m2c	1.072 €/m2c	686 €/m2c	1.758 €/m2c	439 €/m2c	2.197 €/m2c
	2	c/ Codo, 10	86 m2	76 m2	5,84 m	Unifamiliar	3	210 m2c	732 €/m2c	755 €/m2c	143 €/m2c	151 €/m2c	1.049 €/m2c	686 €/m2c	1.735 €/m2c	434 €/m2c	2.169 €/m2c
AC-36	1	c/ Codo, 4	73 m2	93 m2	5,35 m	Unifamiliar	3	280 m2c	732 €/m2c	746 €/m2c	142 €/m2c	149 €/m2c	1.037 €/m2c	686 €/m2c	1.723 €/m2c	431 €/m2c	2.154 €/m2c
	2	c/ Codo, 2	78 m2	60 m2	11,81 m	Unifamiliar	3	181 m2c	732 €/m2c	756 €/m2c	144 €/m2c	151 €/m2c	1.051 €/m2c	686 €/m2c	1.737 €/m2c	434 €/m2c	2.171 €/m2c
	3	c/ Soria, 14	144 m2	113 m2	5,43 m	Unifamiliar	3	200 m2c	732 €/m2c	772 €/m2c	147 €/m2c	154 €/m2c	1.073 €/m2c	686 €/m2c	1.759 €/m2c	440 €/m2c	2.199 €/m2c
AC-37	1	c/ Cruz, 6															
	2	c/ Cruz, 4	379 m2	430 m2	15,36 m	Colectiva	3	760 m2c	668 €/m2c	695 €/m2c	132 €/m2c	139 €/m2c	966 €/m2c	686 €/m2c	1.652 €/m2c	413 €/m2c	2.065 €/m2c
	3	c/ Soria s/n															
AC-38	1	c/ Soria, 24	272 m2	166 m2	10,81 m	Colectiva	3	488 m2c	668 €/m2c	699 €/m2c	133 €/m2c	140 €/m2c	972 €/m2c	686 €/m2c	1.658 €/m2c	414 €/m2c	2.072 €/m2c

ACTUACION CONJUNTA	PARCELA		Sup. Demolic.	Coste unit. Demolic.	Parcela	Frente de fachada	Tipología	Plantas Edificab.	C.R.P.	Coste unitario total	B+GG - 19%	OGN - 20%	Total coste construcción	Valor del suelo	Total inversión	Beneficio Promotor	Precio final de venta mínimo
	nº	Dirección principal															
AC-39	1	c/ Real Vieja, 5	152 m2	55 €/m2	183 m2	9,50 m	Colectiva	3	688 €/m2c	691 €/m2c	131 €/m2c	138 €/m2c	960 €/m2c	686 €/m2c	1.646 €/m2c	412 €/m2c	2.098 €/m2c
	2	c/ Real Vieja, 7															
	3	c/ Real Vieja, 9	81 m2	55 €/m2	107 m2	7,04 m	Colectiva	3	668 €/m2c	689 €/m2c	131 €/m2c	138 €/m2c	958 €/m2c	686 €/m2c	1.644 €/m2c	411 €/m2c	2.055 €/m2c
	4	c/ Real Vieja, 11	145 m2	55 €/m2	131 m2	5,26 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	767 €/m2c	146 €/m2c	153 €/m2c	1.066 €/m2c	686 €/m2c	1.752 €/m2c	438 €/m2c	2.190 €/m2c
	5	c/ Real Vieja, 13	98 m2	55 €/m2	132 m2	5,26 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	759 €/m2c	144 €/m2c	152 €/m2c	1.055 €/m2c	686 €/m2c	1.741 €/m2c	435 €/m2c	2.176 €/m2c
	6	c/ Real Vieja, 15	135 m2	55 €/m2	108 m2	7,37 m	Colectiva	3	668 €/m2c	698 €/m2c	133 €/m2c	140 €/m2c	970 €/m2c	686 €/m2c	1.656 €/m2c	414 €/m2c	2.070 €/m2c
	7	c/ Real Vieja, 17	190 m2	55 €/m2	149 m2	7,99 m	Colectiva	3	668 €/m2c	701 €/m2c	133 €/m2c	140 €/m2c	974 €/m2c	686 €/m2c	1.660 €/m2c	415 €/m2c	2.075 €/m2c
AC-40	1	c/ Empeinado, 20	249 m2	55 €/m2	141 m2	7,02 m	Colectiva	3	668 €/m2c	723 €/m2c	137 €/m2c	145 €/m2c	1.005 €/m2c	686 €/m2c	1.691 €/m2c	423 €/m2c	2.114 €/m2c
	2	c/ Empeinado, 22	159 m2	55 €/m2	109 m2	5,29 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	778 €/m2c	148 €/m2c	156 €/m2c	1.081 €/m2c	686 €/m2c	1.767 €/m2c	442 €/m2c	2.209 €/m2c
AC-41	1	c/ Huertas, 4	185 m2	55 €/m2	99 m2	7,70 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	766 €/m2c	146 €/m2c	153 €/m2c	1.065 €/m2c	686 €/m2c	1.751 €/m2c	438 €/m2c	2.189 €/m2c
	2	c/ Huertas, 6															
AC-42	1	c/ Triana, 13	0 m2	55 €/m2	326 m2	5,28 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	732 €/m2c	139 €/m2c	146 €/m2c	1.017 €/m2c	686 €/m2c	1.703 €/m2c	426 €/m2c	2.129 €/m2c
	2	c/ Triana, 13A															
	3	c/ Triana, 15	242 m2	55 €/m2	107 m2	5,85 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	774 €/m2c	147 €/m2c	155 €/m2c	1.076 €/m2c	686 €/m2c	1.762 €/m2c	440 €/m2c	2.202 €/m2c
AC-43	1	c/ Triana, 16	256 m2	55 €/m2	211 m2	10,33 m	Colectiva	3	668 €/m2c	705 €/m2c	134 €/m2c	141 €/m2c	980 €/m2c	686 €/m2c	1.666 €/m2c	416 €/m2c	2.082 €/m2c
	2	c/ Triana, 20															
AC-44	1	c/ Triana, 6															
	2	c/ Triana, 8	246 m2	55 €/m2	301 m2	5,54 m	Unifamiliar	3	732 €/m2c	772 €/m2c	147 €/m2c	154 €/m2c	1.073 €/m2c	686 €/m2c	1.759 €/m2c	440 €/m2c	2.199 €/m2c
	3	c/ Triana, 8A															

b) Sostenibilidad económica

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 o modificación de alguna de sus características.

Para la determinación de la repercusión que tendrá en las arcas municipales el contenido de este Plan Especial, se debe tener en cuenta lo siguiente:

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

El presente informe excluye de su análisis los gastos de ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras puesto que el objeto del presente Plan Especial no supone coste alguno en este concepto, ya que no implica alteración de lo ya existente.

- El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:
- Las determinaciones del Plan Especial es sostenible para el Ayuntamiento, por cuanto, que los ingresos derivados del desarrollo serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener un nivel de servicios adecuado para la población tras el desarrollo de las Actuaciones Conjuntas.

El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para, si fueran necesarias, hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras el desarrollo de las Actuaciones Conjuntas.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva ordenación de planeamiento, es decir por la futura renovación de las parcelas afectadas en la delimitación de las Actuaciones Conjuntas, determinará la sostenibilidad económica de la propuesta.

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.

La nueva ordenación supone la delimitación, actualización y mejora de las Actuaciones Conjuntas. **No requiere de nuevas acciones de urbanización por cuanto solamente afecta a la delimitación de las Actuaciones Conjuntas actuales. Por ello, la prestación de los servicios urbanos a sus potenciales usuarios, no va a precisar de nuevas inversiones en urbanización, y**

en consecuencia no genera ningún gasto adicional a los ya existentes y previstos en el vigente Plan General.

Las cesiones de viario derivadas de la alineación oficial, ya están previstas por el Plan general vigente en el procedimiento ordinario de ejecución de la edificación. Las determinaciones del presente Plan Especial no implican cargas extraordinarias en relación con el deber de conservación de los propietarios.

Las determinaciones del Plan Especial no suponen ningún tipo de impacto negativo en la hacienda local, pues no tiene por objeto la implantación de infraestructuras, ni la prestación o puesta en marcha de servicios públicos. En consecuencia, no se altera el equilibrio presupuestario con las actuaciones proyectadas en el mismo.

El impacto sobre la Hacienda Local a corto plazo supondrá la materialización de nuevos ingresos procedentes de impuestos directos como: licencias de obras, IBI, IVTM y otros. A medio y largo plazo la situación preexistente, en cuanto a los costes fijos que debe afrontar el municipio derivados del mantenimiento y limpieza de viales, alumbrado público, espacios libres y mobiliario urbano, así como los gastos de los servicios municipales, no se verán alterados con las renovaciones de las edificaciones existentes. Constituyen gastos que ya estaban contemplados en el estudio de viabilidad en el vigente Plan General 2009.

En este marco, al tratarse de una nueva delimitación de las actuales Actuaciones Conjuntas que no requiere de nuevas inversiones, ni produce nuevas cargas, se concluye que los gastos de mantenimiento y servicios asociados al ámbito del presente Plan Especial, ya contemplados en el vigente Plan General, serán igualmente cubiertos por los ingresos fijos municipales, de tal forma que la propuesta planteada es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.

2.6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, mientras no se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en los términos previstos en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50, y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a la modificación objeto de análisis le es de aplicación un procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

Con el fin de evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la presente modificación puntual del PGOU, se adjunta a esta memoria el documento "Anexo II: Documento Ambiental Estratégico".

La evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente del Plan General de Ordenación Urbana ya fue realizada de manera exhaustiva mediante el correspondiente

procedimiento de análisis ambiental de acuerdo con los informes favorables de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El alcance del presente Plan Especial no afecta al contenido de los citados informes ni a las conclusiones entonces obtenidas.

Dado que el Plan Especial se refiere exclusivamente a delimitación del ámbito de Actuaciones Conjuntas en suelo urbano consolidado, no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima ni en las condiciones de volumen, ni de usos, establecidas por el vigente Plan General 2009 informado favorablemente por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y por el Canal de Isabel II en relación con el Decreto 170/1998 durante la tramitación de la revisión del Plan General.

Por lo tanto, se mantienen las mismas condiciones que en la actualidad se definen por el Plan General y con las mismas determinaciones que resultaron de la evaluación ambiental preceptiva del propio Plan General, no existen sobre el medio ambiente efectos adicionales a los ya existentes y previstos en el referido Plan General.

Por ello, el presente Plan Especial no requiere de medidas adicionales que garanticen la protección del Medio Ambiente, que serán remitidas a la legislación vigente en la materia.

Se acompaña como Anexo II, Documento Ambiental Estratégico, para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente del presente Plan Especial.

2.7. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil según informe evacuado con fecha de 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

El ámbito del presente Plan Especial, tal y como viene definido en el Plan General, tiene el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en canto al cumplimiento de los requisitos establecidos sobre servidumbres aeronáuticas.

El ámbito del presente Plan Especial está situado al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Se corresponde con las parcelas enumeradas en el apartado 1.2 "Ámbito" de la presente Memoria, perteneciendo todas ellas al suelo urbano consolidado.

El ámbito se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. El presente Plan Especial incluye un ANEXO I denominado "COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS", que acredita la compatibilidad de la ordenación con las servidumbres aeronáuticas.

2.8. DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA

De acuerdo con el contenido que se propone en el presente Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU, se modifica la siguiente documentación del mismo:

- **NORMAS URBANÍSTICAS**
Fichas de Actuaciones Conjuntas con los números 3, 4, 6, 7, 8.3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42 y 45
- **PLANOS**
Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones", hoja 8.
Plano 6. "Régimen y gestión del suelo urbano", hojas 7, 8, 11, 13, 14, 18, 20, 21, 25 y 26.

3. PLANOS

Se incluyen los siguientes planos:

Documentación previa del vigente PGOU:

- CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES". Plano 5. Hoja 8 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 7 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 8 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 11 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 13 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 14 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 18 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 20 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 21 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 25 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 26 de 58

Documentación actualizada por el PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PGOU:

- CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES". Plano 5. Hoja 8 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 7 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 8 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 11 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 13 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 14 de 58

- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 18 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 20 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 21 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 25 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 26 de 58

4. ANEXOS

Se incluyen como anexos al presente Plan Especial los siguientes:

ANEXO I - "COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS"

ANEXO II - "DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO"

ANEXO III - "MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO"

ANEXO IV - "FICHAS DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE A SER SUSTITUIDAS"

ANEXO V - "FICHAS DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS ACTUALIZADAS POR EL PRESENTE PLAN ESPECIAL"

ANEXO VI - "IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS"

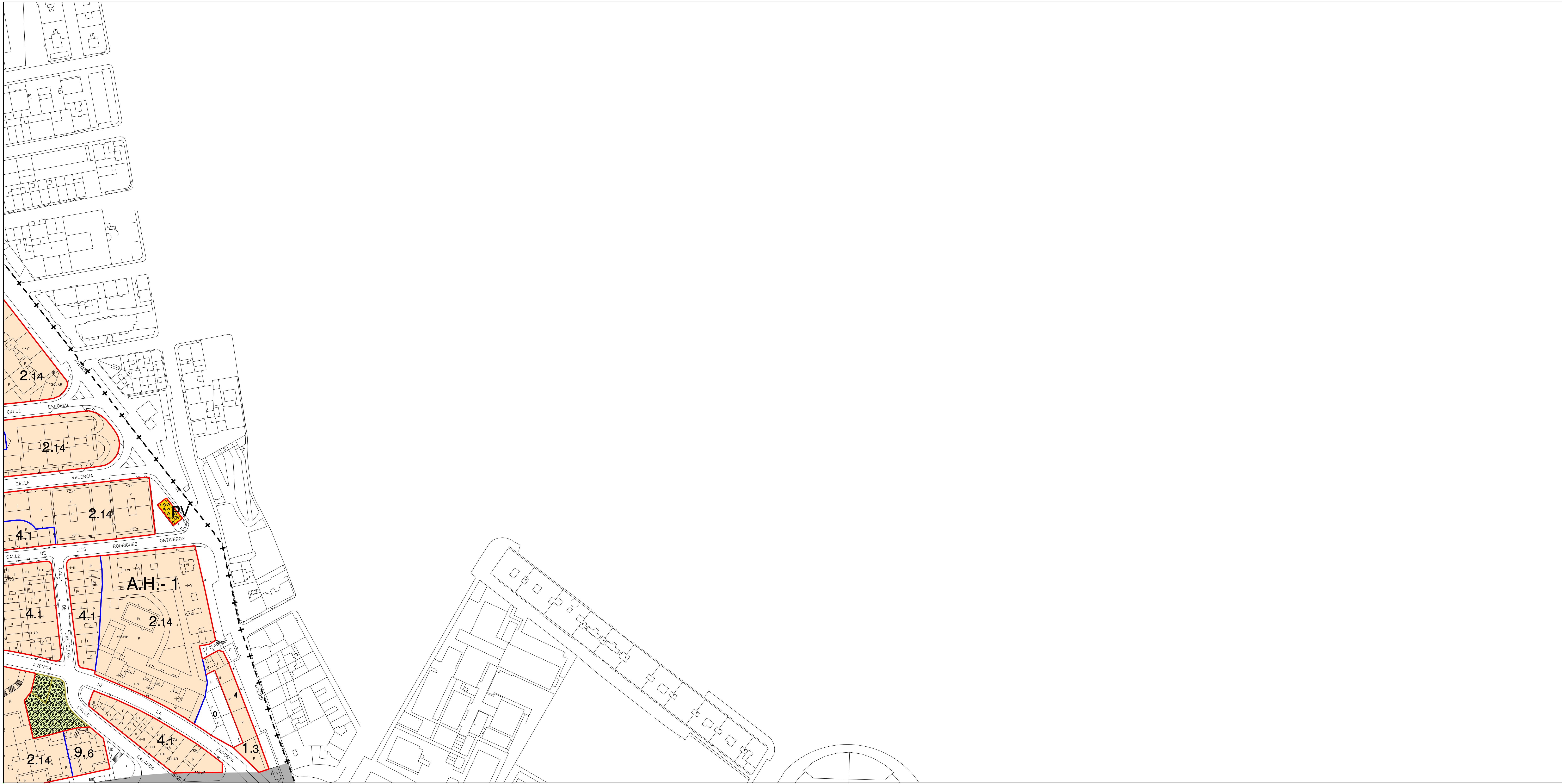
Fdo: Pedro de la Torre Hernández
Arquitecto:
Subdirector General de Urbanismo
Firma digital

Fdo: Javier Merino Diaz
Arquitecto
Firma digital

PLANOS

Documentación previa del vigente PGOU:

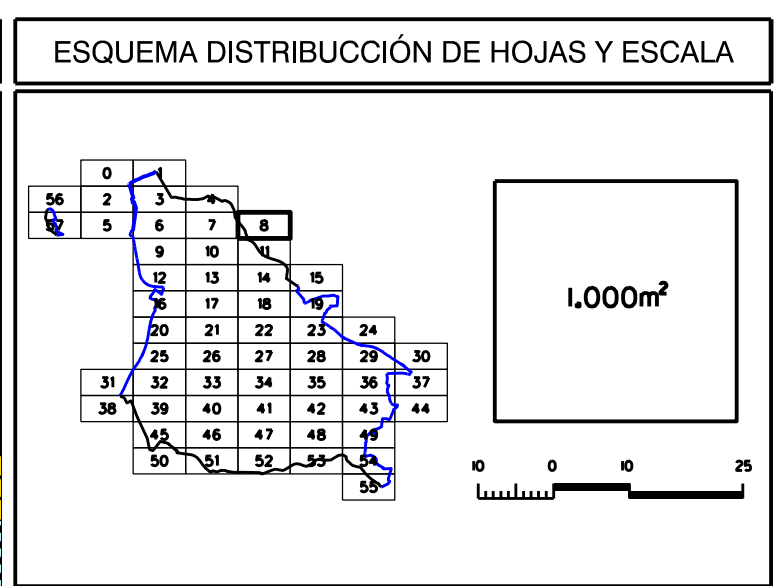
- CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES". Plano 5. Hoja 8 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 7 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 8 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 11 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 13 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 14 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 18 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 20 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 21 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 25 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 26 de 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA, USO
	CAMBIO DE NORMA ZONAL
	NÚMERO DE PLANTAS
	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	ZONA LIBRE DE EDIFICACION
	PROTECCIÓN VIARIO
ELEMENTOS CATALOGADOS	
	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS		
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR	
	RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS	
	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER	
COMUNICACIONES VIARIAS	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1	
	FF.CC.	
RED DE METRO		
ESPACIOS LIBRES		
EQUIPAMIENTOS SOCIALES		
SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES		



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

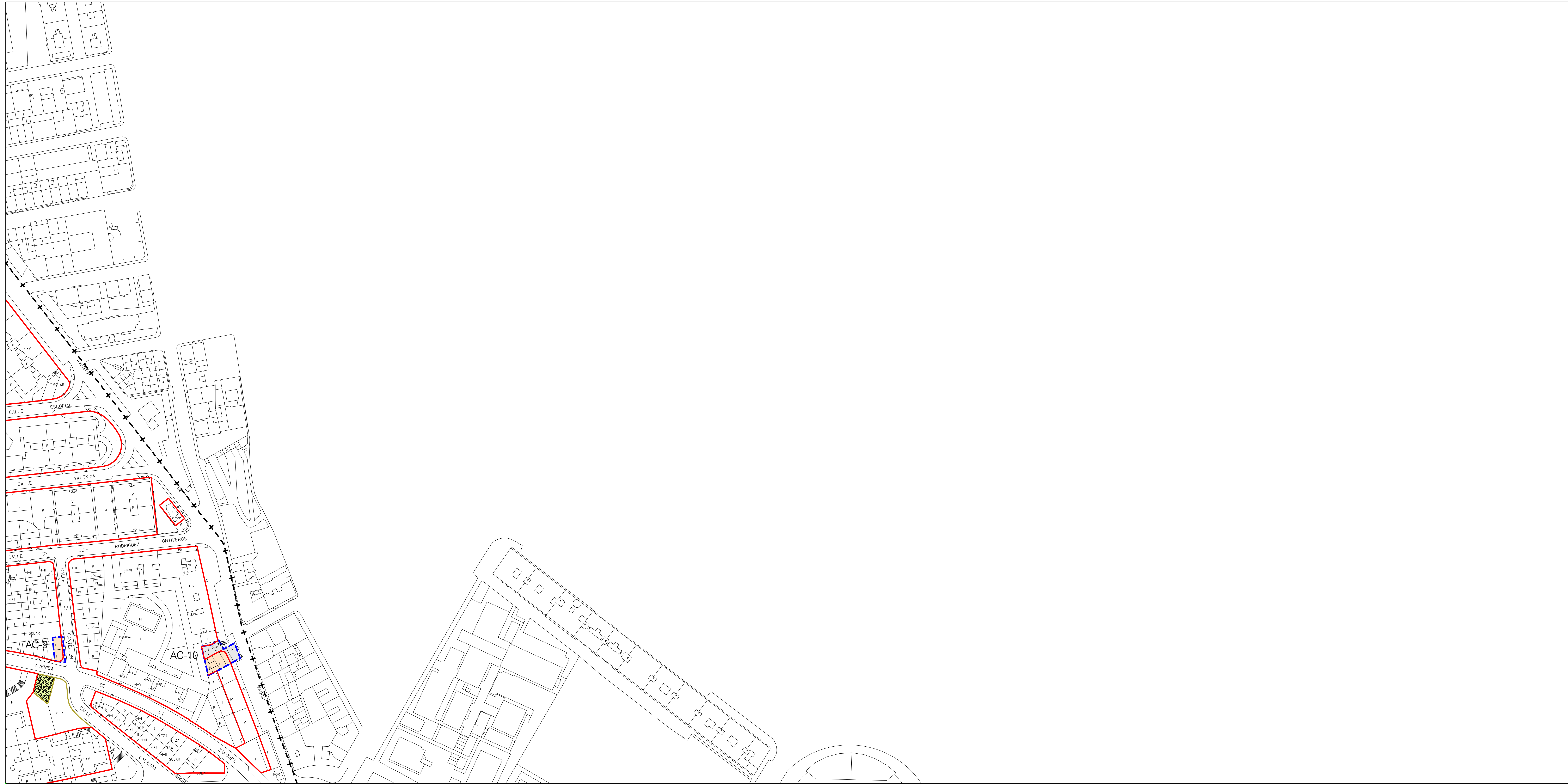
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

DOCUMENTO CONSOLIDADO

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.

TECHA: MAYO. 2021
ESCALA: 1 / 1.000
PLANO: 5
4869S

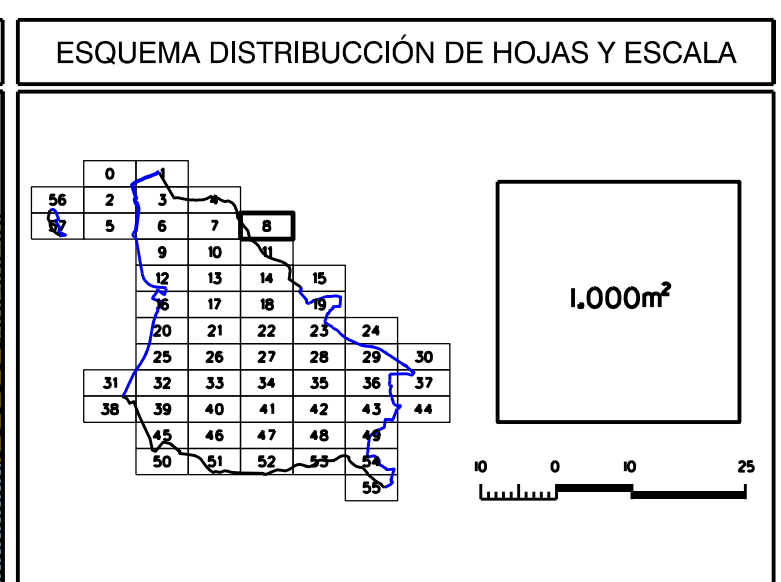
HOJA 8 DE 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN CONJUNTA

ACCIONES DE REDES GENERALES	
VG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES
EG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
IG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ACCIONES DE REDES LOCALES	
VL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES
EL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
IL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

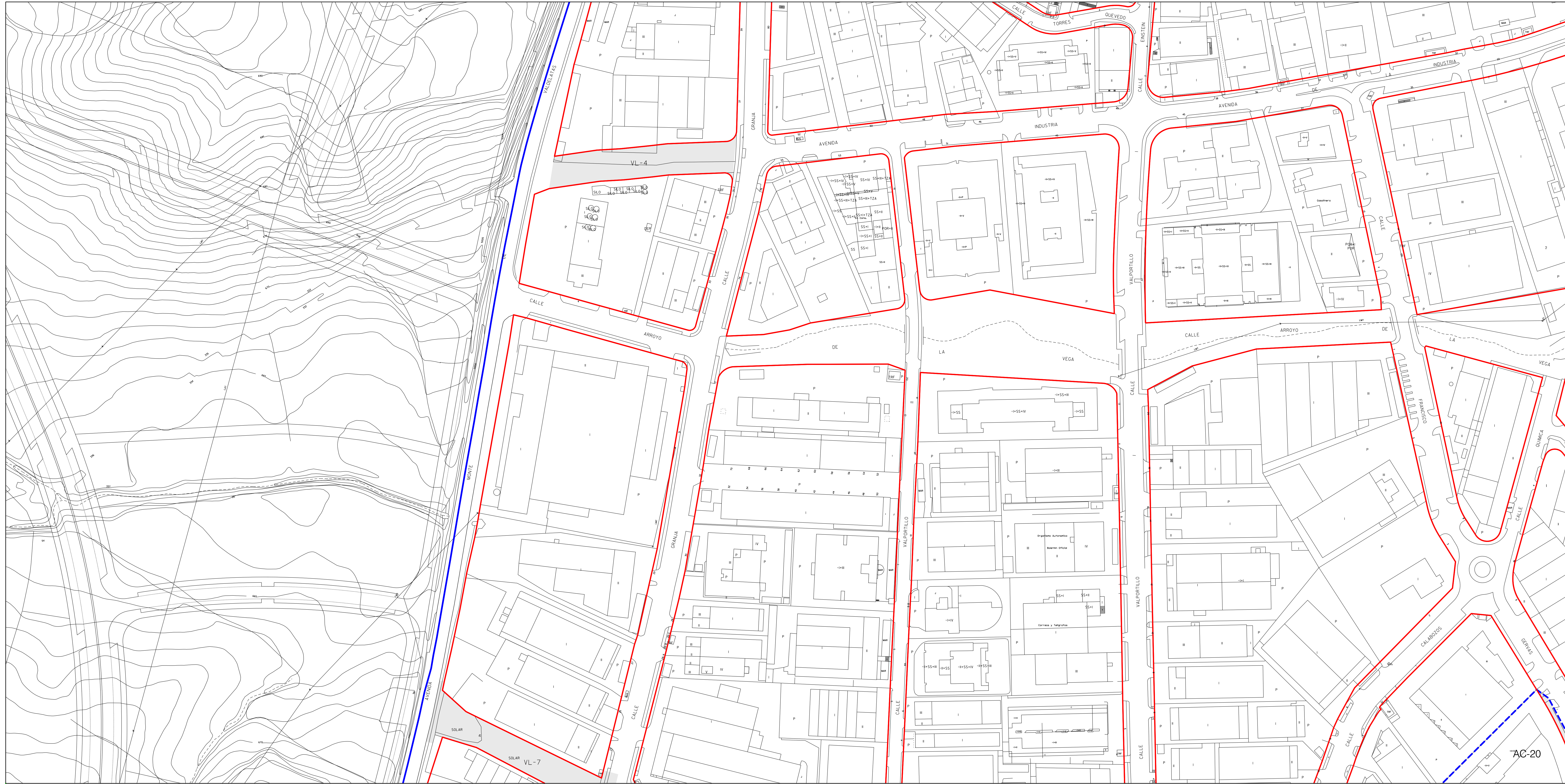
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

DOCUMENTO CONSOLIDADO

RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

FECHA: MAYO-2021
 ESCALA: 1 / 1.000
 PLANO: **6**
 4869S

HOJA 8 DE 58

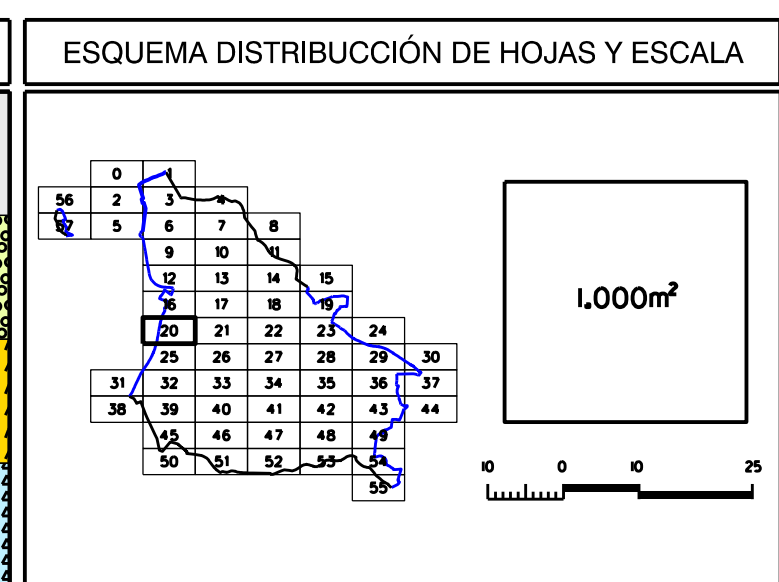


DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN CONJUNTA

A.I.-nº	ACTUACIÓN DE INCREMENTO
A.A.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA
A.C.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN CONJUNTA

ACCIONES DE REDES GENERALES	
VG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES
EG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
IG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ACCIONES DE REDES LOCALES	
VL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES
EL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
IL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

DOCUMENTO CONSOLIDADO

RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

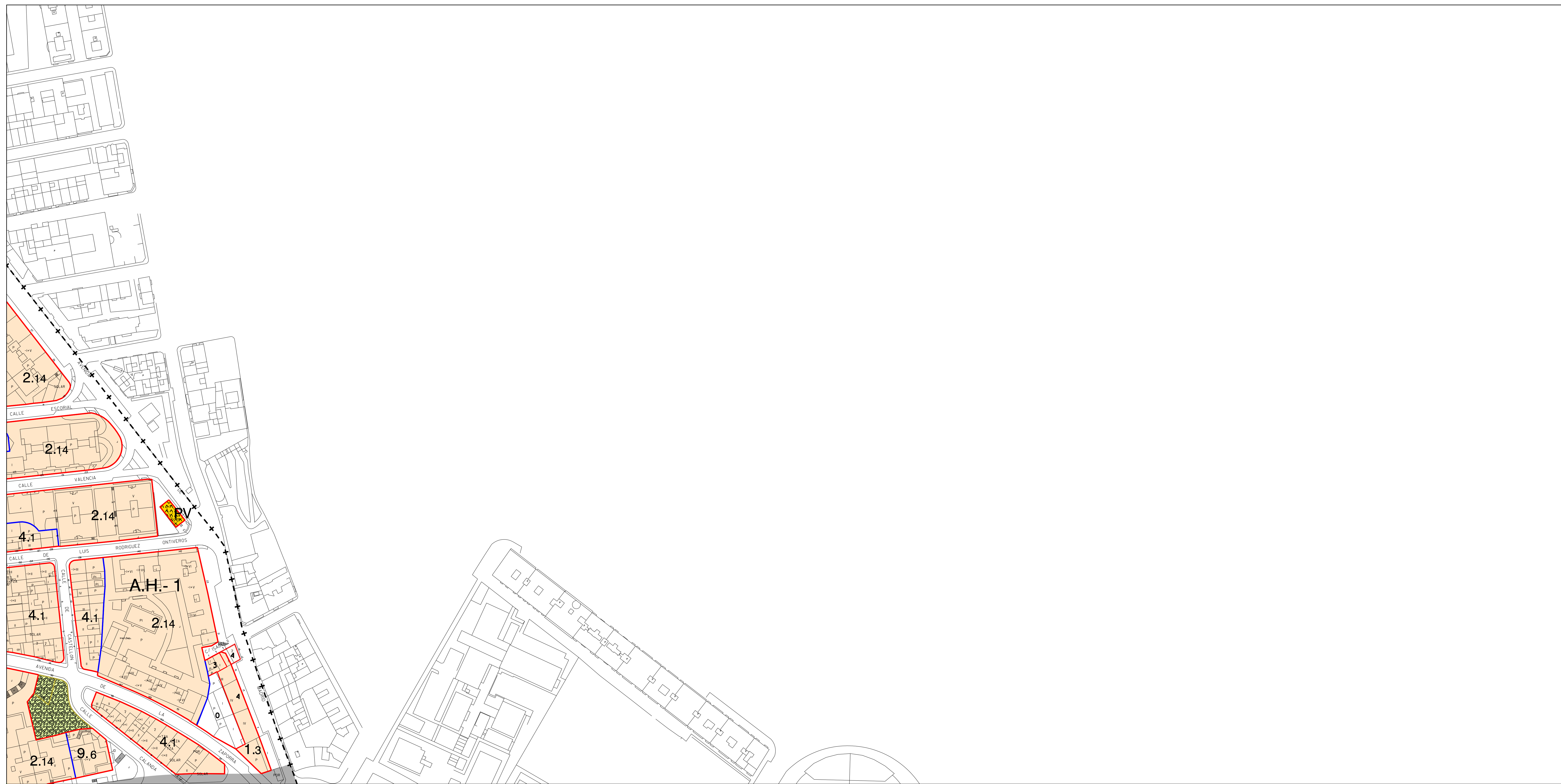
FECHA: MAYO-2021
 ESCALA: 1 / 1.000
 PLANO: **6**
 4847S

HOJA 20 DE 58

PLANOS

Documentación actualizada por el PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PGOU:

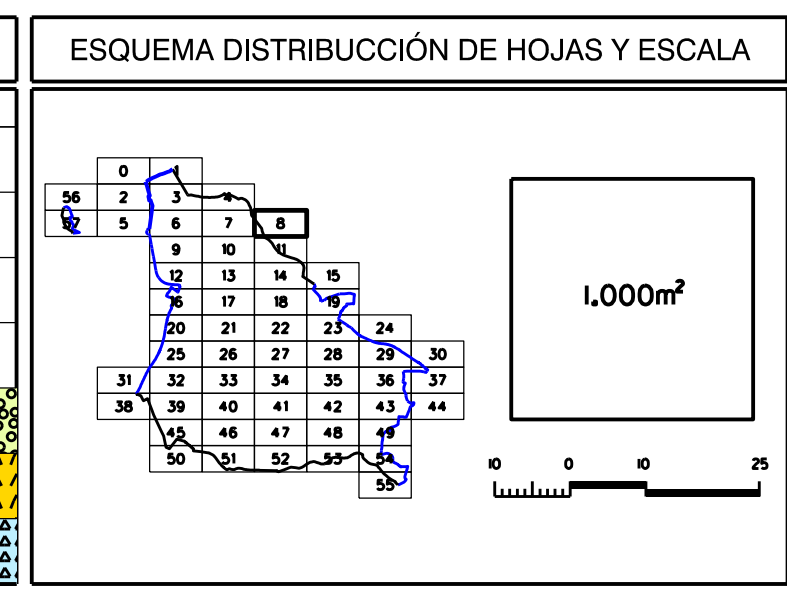
- CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES". Plano 5. Hoja 8 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 7 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 8 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 11 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 13 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 14 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 18 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 20 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 21 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 25 de 58
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. Plano 6. Hoja 26 de 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
—	LÍMITE DE SUELO URBANO
- · - · - · - · - ·	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
- · - · - · - · - ·	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
- · - · - · - · - ·	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
—	ALINEACIÓN
—	CAMBIO DE ALTURA, USO
—	CAMBIO DE NORMA ZONAL
5	NÚMERO DE PLANTAS
644.50	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA
PV	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	ZONA LIBRE DE EDIFICACION
	PROTECCIÓN VIARIO
ELEMENTOS CATALOGADOS	
2	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS	
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER
COMUNICACIONES VIARIAS	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1
	FF.CC.
	RED DE METRO
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES
	SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES
	SUPRAMUNICIPALES
	GENERALES
	LOCALES



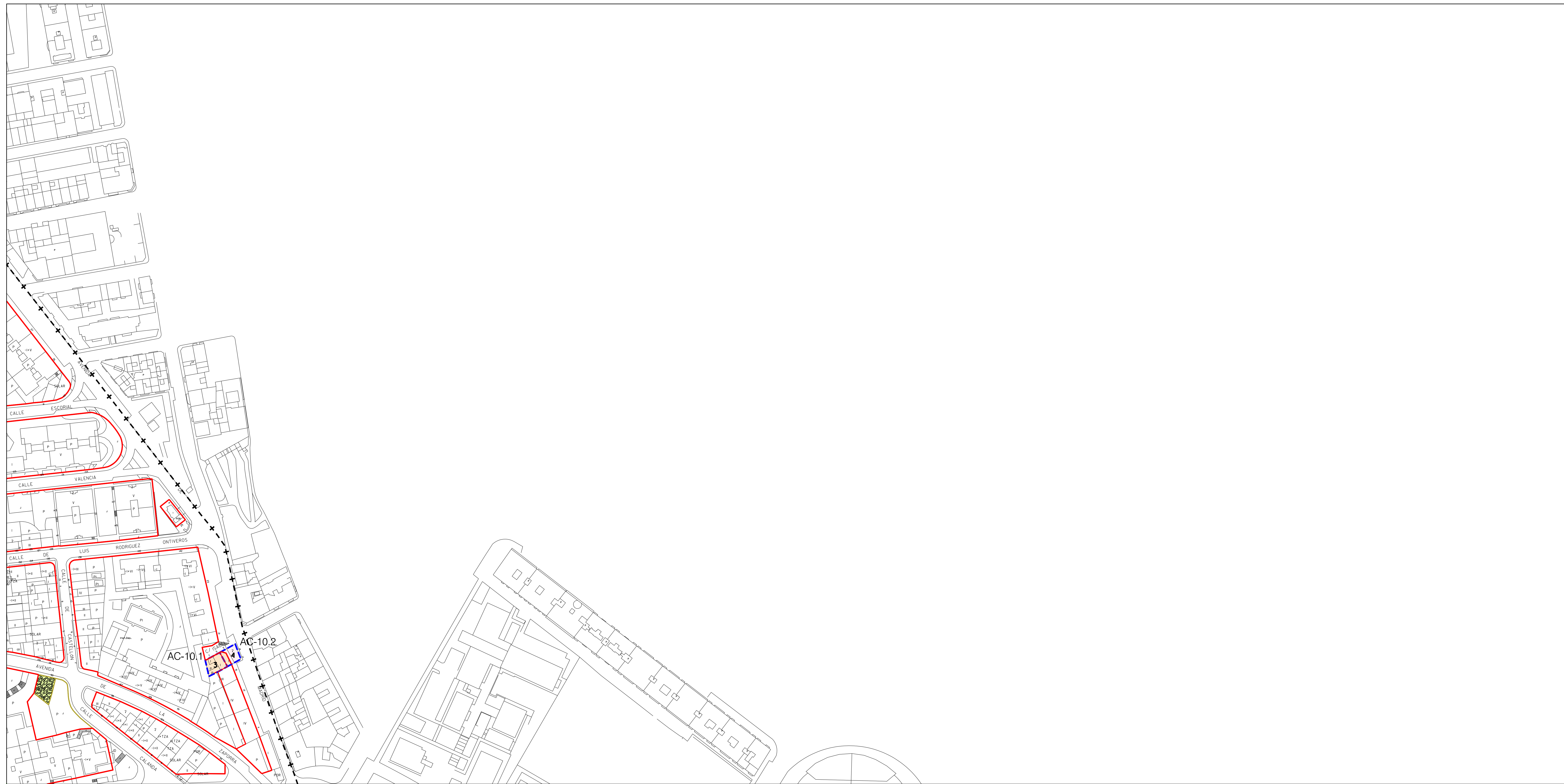
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PGOU

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.

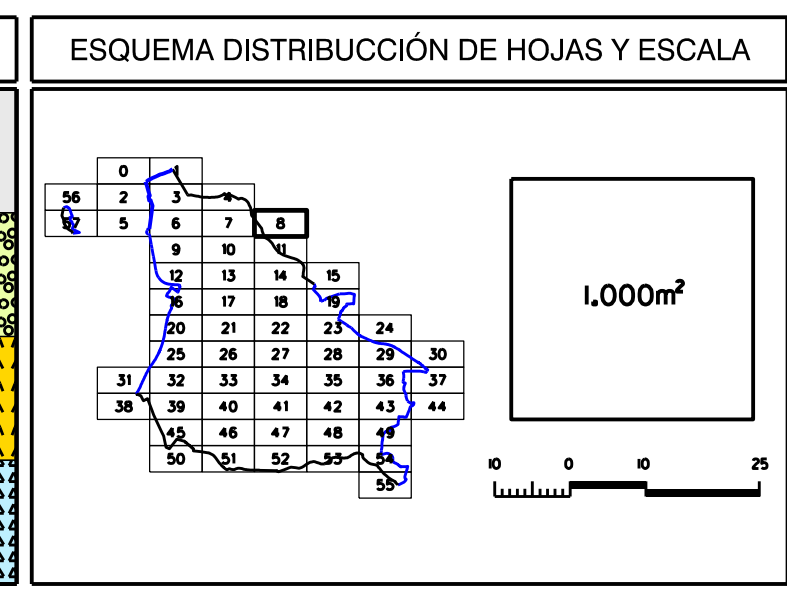
FECHA: **OCTUBRE 2022**
 ESCALA: 1 / 1000
 PLANO: **5**
 4869S
 HOJA 8 DE 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN CONJUNTA
A.I.-nº	ACTUACIÓN DE INCREMENTO
A.A.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA
A.C.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN CONJUNTA

ACCIONES DE REDES GENERALES	
VG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES
EG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMENTOS
IG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ACCIONES DE REDES LOCALES	
VL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES
EL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMENTOS
IL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

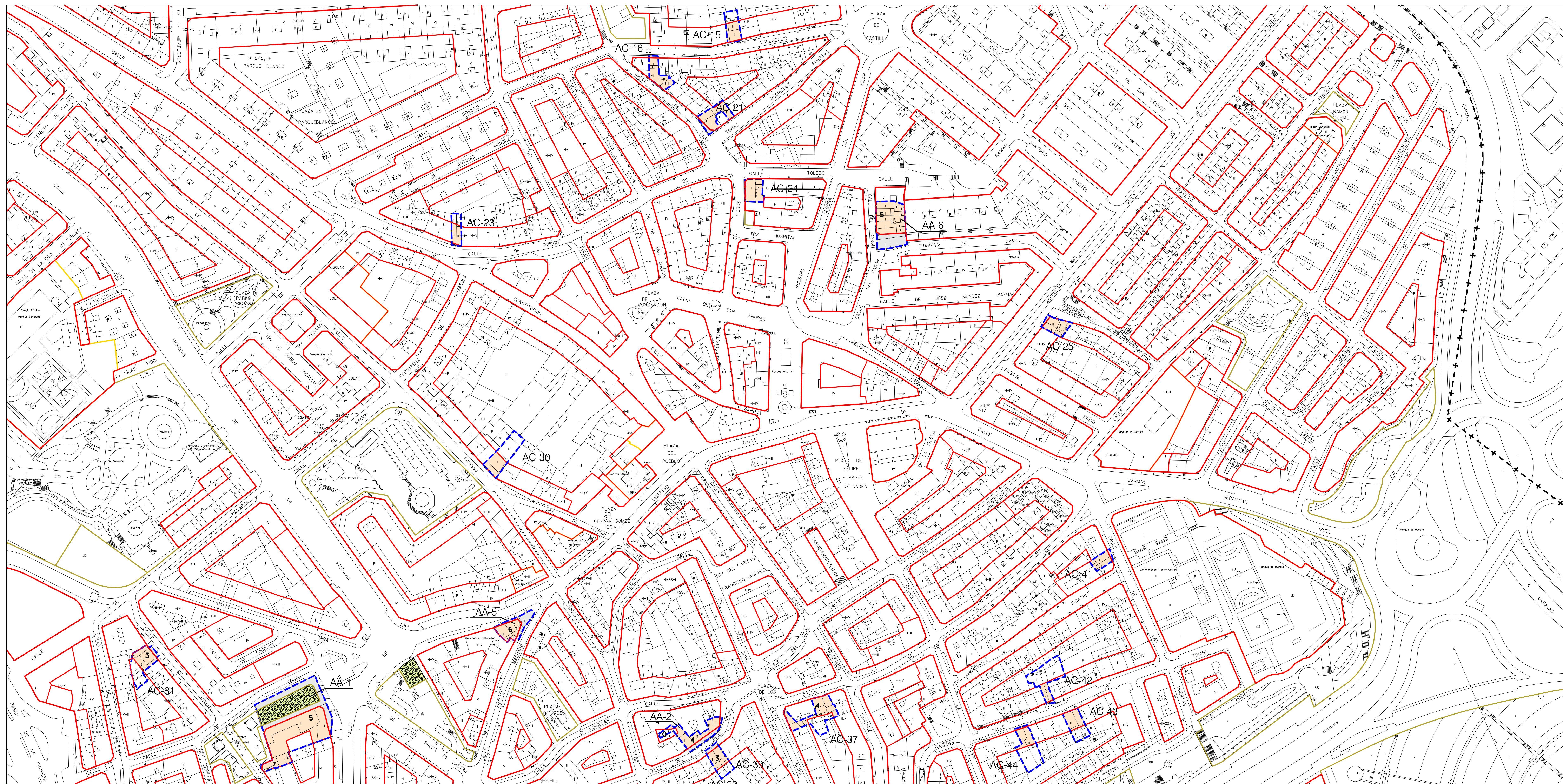
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PGOU

RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

FECHA: OCTUBRE-2022
ESCALA: 1 / 1.000
PLANO: 6
4869S

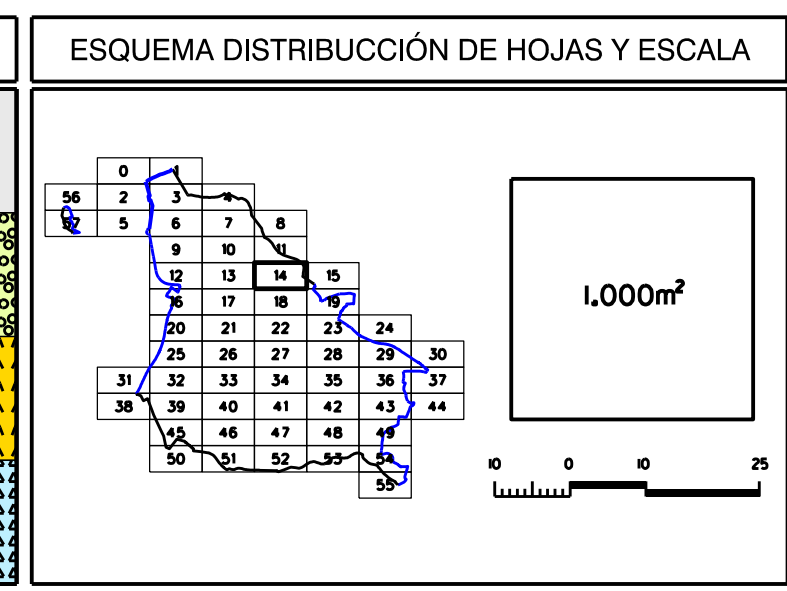
HOJA 8 DE 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN CONJUNTA
A.I.-nº	ACTUACIÓN DE INCREMENTO
A.A.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA
A.C.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN CONJUNTA

ACCIONES DE REDES GENERALES	
VG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES
EG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMENTOS
IG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ACCIONES DE REDES LOCALES	
VL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES
EL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMENTOS
IL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS



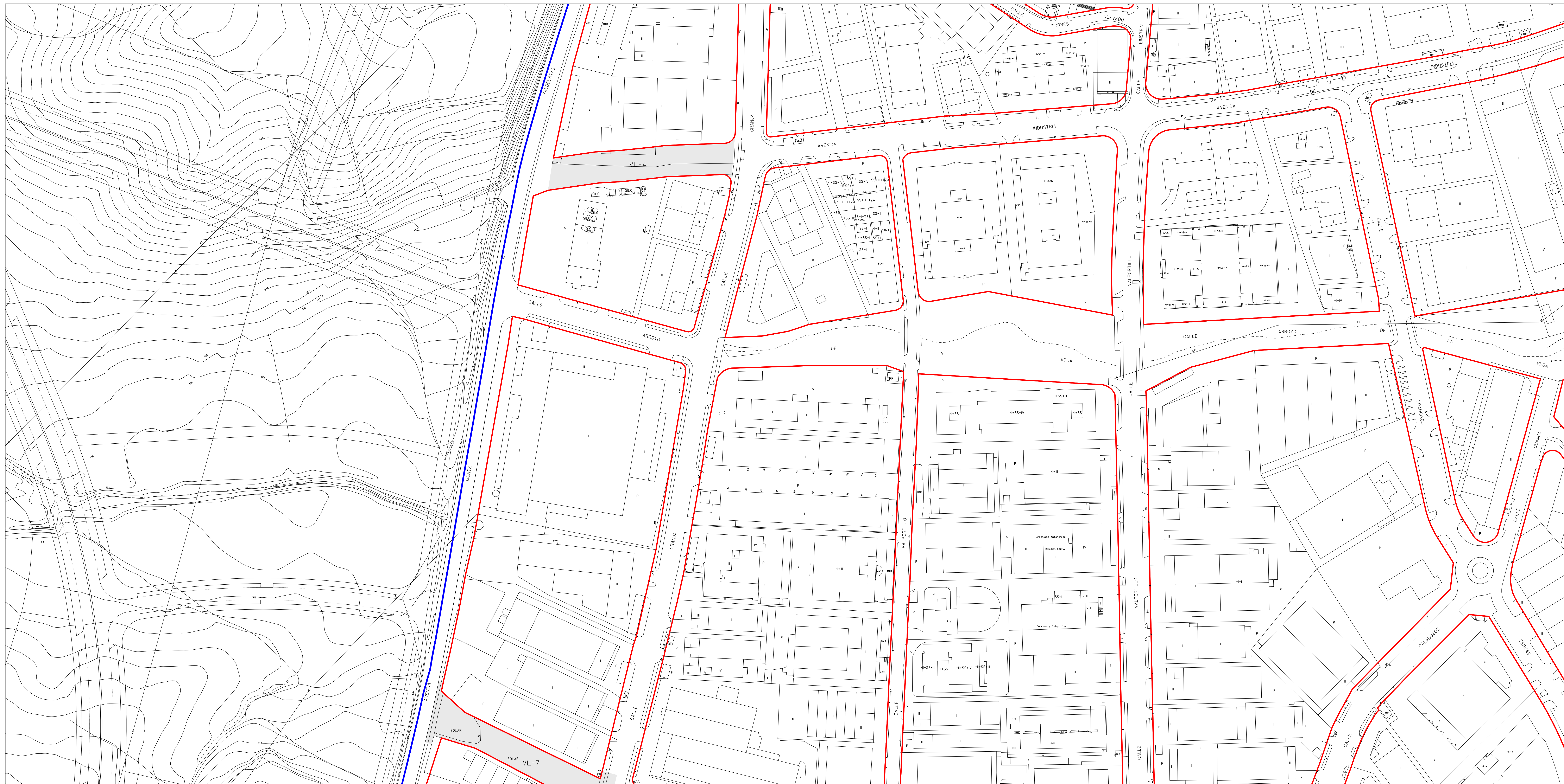
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PGOU

RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

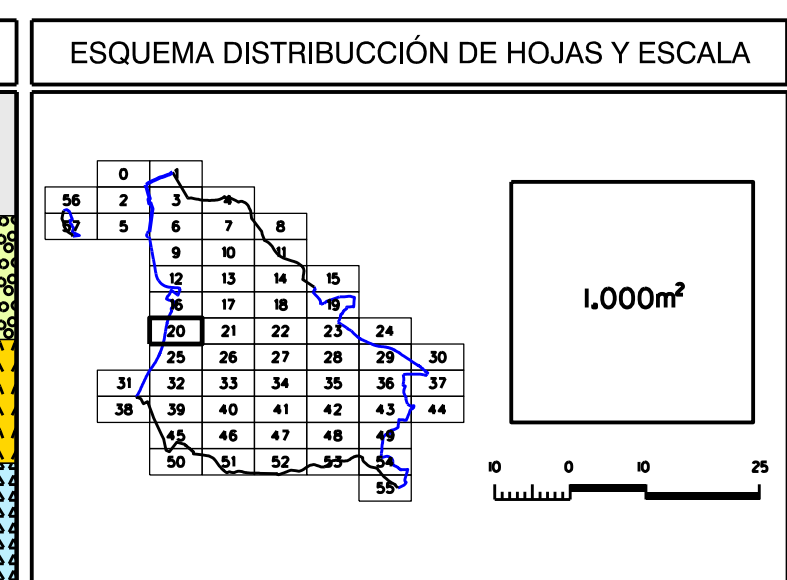
FECHA: OCTUBRE-2022
ESCALA: 1 / 1000
PLANO: 6
48685
HOJA 14 DE 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN CONJUNTA
A.I.-nº	ACTUACIÓN DE INCREMENTO
A.A.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA
A.C.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN CONJUNTA

ACCIONES DE REDES GENERALES	
VG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES
EG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMENTOS
IG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ACCIONES DE REDES LOCALES	
VL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES
EL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMENTOS
IL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS



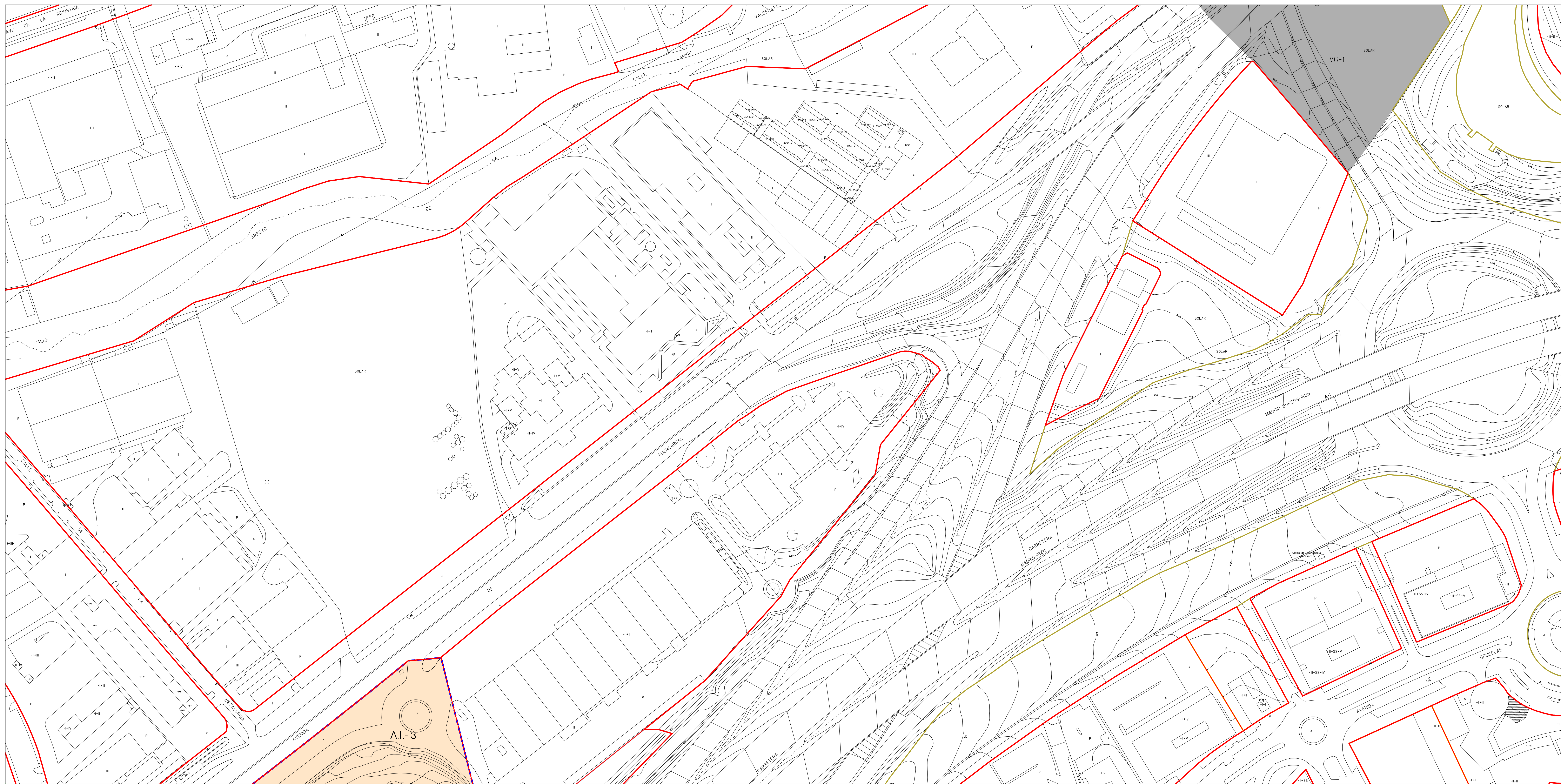
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PGOU

RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

FECHA: OCTUBRE-2022
ESCALA: 1 / 1000
PLANO: 6
HOJA 20 DE 58

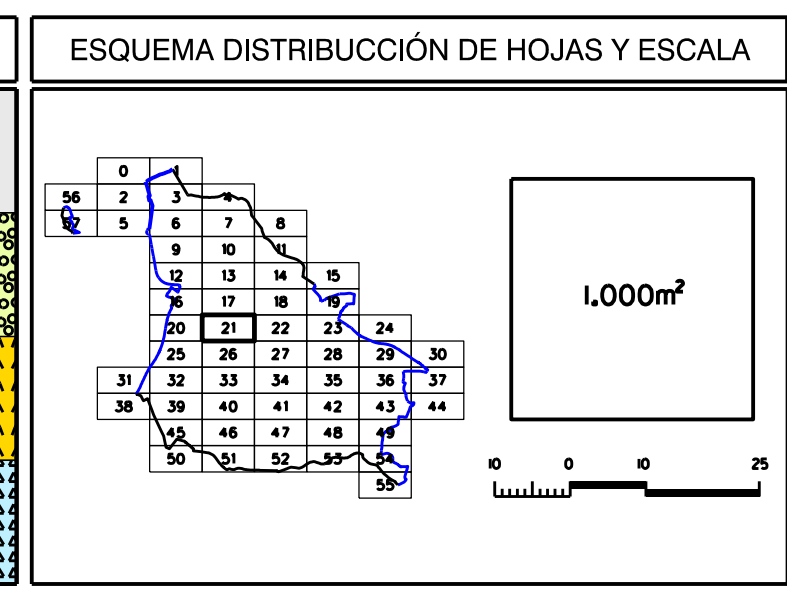


DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN CONJUNTA

A.I.-nº	ACTUACIÓN DE INCREMENTO
A.A.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA
A.C.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN CONJUNTA

ACCIONES DE REDES GENERALES	
VG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES
EG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMENTOS
IG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ACCIONES DE REDES LOCALES	
VL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES
EL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMENTOS
IL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS



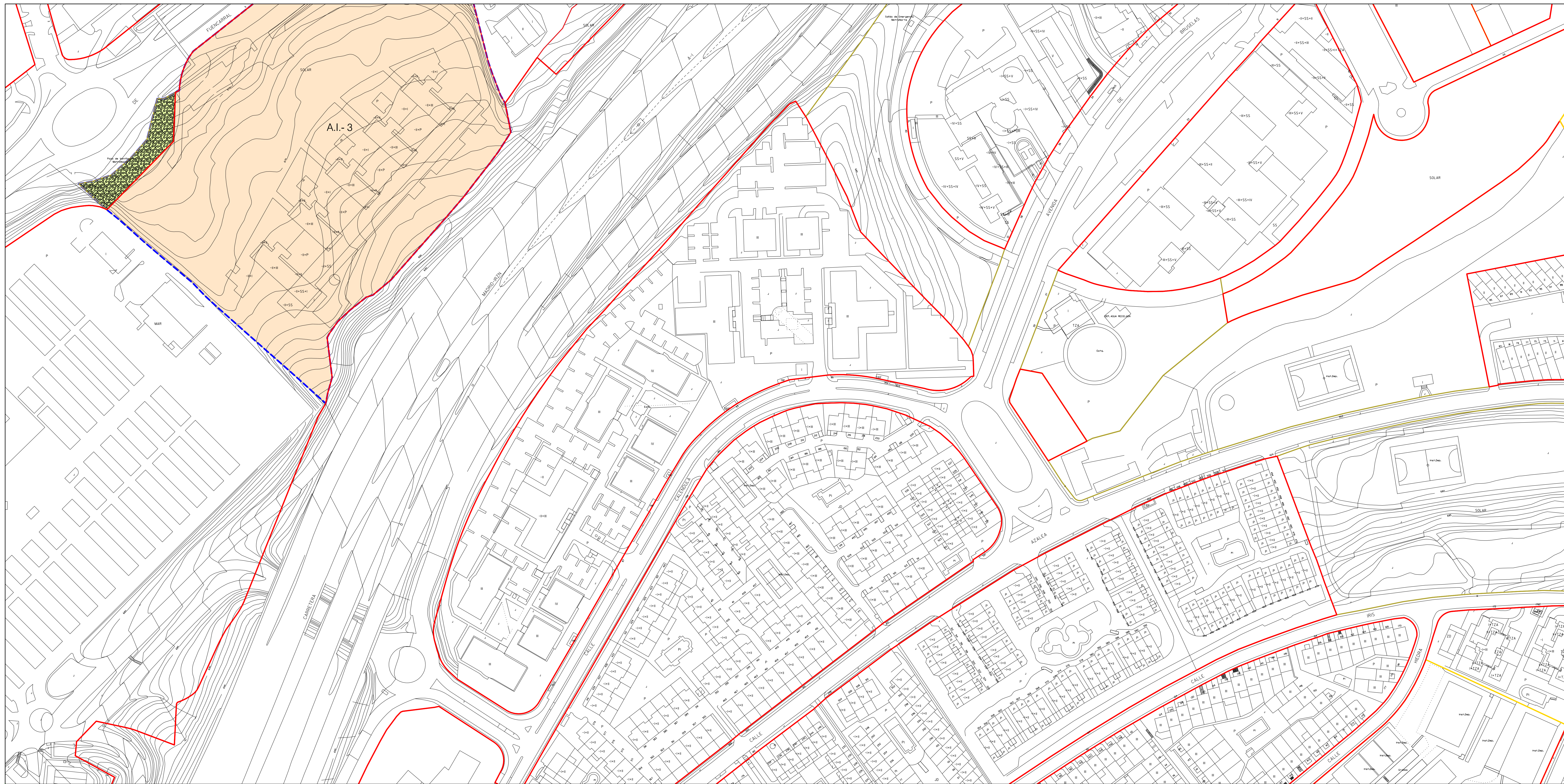
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PGOU

RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

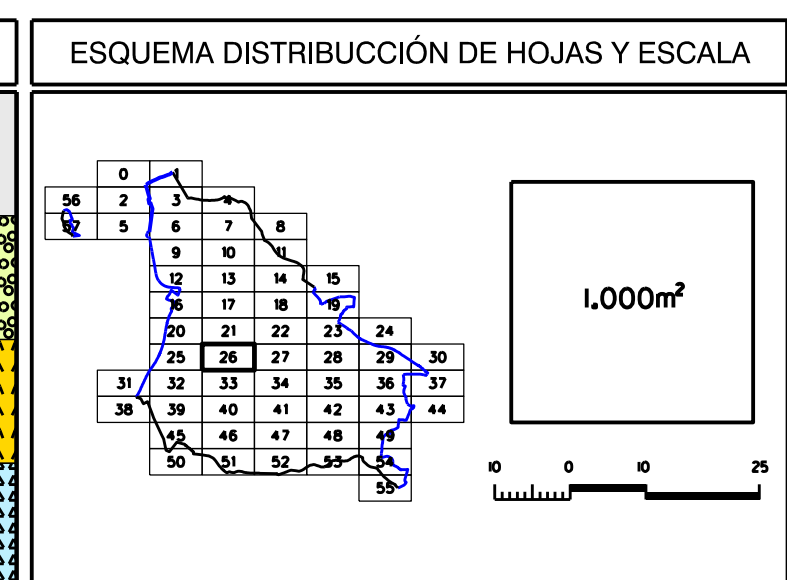
FECHA: OCTUBRE-2022
ESCALA: 1 / 1000
PLANO: 6
HOJA 21 DE 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO
	LÍMITE DE ACTUACIÓN CONJUNTA
A.I.-nº	ACTUACIÓN DE INCREMENTO
A.A.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA
A.C.-nº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN CONJUNTA

ACCIONES DE REDES GENERALES	
VG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES
EG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMENTOS
IG-nº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ACCIONES DE REDES LOCALES	
VL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES
EL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMENTOS
IL-nº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PGOU

RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

FECHA: OCTUBRE-2022
ESCALA: 1 / 1.000
PLANO: 6
4856N
HOJA 26 DE 58