

INDICE

- DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA Y ANEJOS
- DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS
 - INFORMACION
 - PROYECTO
- DOCUMENTO Nº 3.- NORMAS URBANISTICAS
- DOCUMENTO Nº 4.- PLAN DE ETAPAS
- DOCUMENTO Nº 5.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

1.- Antecedentes y Planeamiento Rango Superior

El presente Plan Especial se redacta en cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial único, actuación urbanística Valdela Fuentes, Modificación II aprobada definitivamente con fecha 10-7-98, que remite la zona D de su ámbito a desarrollo mediante este instrumento específico, en sus artículos 1.1.5 y 1.2.6., concretados en el Capítulo 4 “Condiciones particulares de la zona D: Servicios Ferroviarios, Terciarios y Comerciales”, en los “cuadros de usos y aprovechamientos y edificabilidades asignadas a las parcelas” de su anexo II a las Normas Urbanísticas y en las fichas 1, 2 y 3 de su anexo III a las Normas Urbanísticas “Condiciones de Desarrollo Areas remitidas”.

El presente documento contiene las nuevas determinaciones introducidas en la modificación puntual número 1 del Plan Especial consistente en la ampliación de los usos dotacionales permitidos de carácter predominante en la parcela 9.7-a y 9.8-a

Por último se han considerado las “fichas de descripción y características de las parcelas” números 96, parcela 9.1 y nº 97, parcela 9.2 del proyecto de parcelación aprobado definitivamente con fecha 24-05-99.

Todos los documentos citados se reproducen en el anejo de la presente memoria.

2.- Entidad promotora

La redacción del presente Plan Especial se realiza por iniciativa conjunta de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcobendas a través del Consorcio Urbanístico de Valdela Fuentes a quién corresponde el desarrollo y la ejecución del Plan Parcial Valdela Fuentes.

3.- Equipo redactor

El Consorcio Urbanístico Valdelasfuentes ha encomendado la Redacción del presente Plan Especial a la Unión Temporal de Empresas constituida por SETI, Sociedad de Estudios del Territorio e Ingeniería, S.A e INGEFISA, Ingeniería de la edificación, S.A.

La composición del Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico Valdelasfuentes es la siguiente:

Presidente:	Excmo. Sr. D. Luis Eduardo Cortés
Vicepresidente:	Excmo. Sr. D. José Caballero Domínguez
Vocales:	Excmo. Sr. D. Luis Peral Guerra Excma. Sra. Dña. Analia Castro Rial Excmo. Sr. D. José M ^a Erenas Godín D. Manuel Aragüetes D. Antonio Pérez D. Gabriel Martínez
Secretario:	D. José Luis Jaraba
Gerente:	D. Fernando Menéndez Hernández

El equipo asignado para el desarrollo de los trabajos está constituido por

D. José M^a Orgaz, Ingeniero de Caminos
D. Manuel López-Mateos, Arquitecto
D. Rafael Fernández Días, Ingeniero Técnico de Obras Públicas
D. Oscar Chávarri, Arquitecto Técnico.

4.- Características Físicas, Topográficas, Geológicas, Geotécnicas y Climáticas.

Las características enunciadas han sido ampliamente descritas en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización de la actuación urbanística Valdelasfuentes y dado que la zona "D" está incluida en este ámbito son perfectamente válidas para este Plan Especial.

5.- Preexistencias

De especial importancia y auténtica causa para remitir la ordenación de esta zona a Plan Especial son las preexistencias que en ella se localizan:

- Estación de servicio con acceso y salida desde la calle Marqués de Valdavia, vial que delimita la zona por el Sur y que constituye parte del viario estructurante de Alcobendas y asegura la conexión más al Oeste con la futura M 616 y con la carretera de Colmenar N607 entre la Universidad Autónoma, Campus de Canto Blanco y El Goloso. La Estación de Servicio es un elemento de la infraestructura urbana a conservar.
- Infraestructura ferroviaria. La zona D se encuentra atravesada en dirección N.O.-S.E. por la nueva línea de cercanías de RENFE que partiendo de la actual C1 a la altura de "El Goloso" se dirige a Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Esta línea de cercanías tiene dos estaciones: una, que por el momento será estación terminal, está situada en la Avenida de España, entre los términos municipales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, y la otra, precisamente en la zona D ordenada por el presente Plan Especial.
- Infraestructura Eléctrica subterránea. Una línea subterránea de Alta Tensión, propiedad de Iberdrola de 132 KV atraviesa el ámbito por su banda Este y se dirige a conectar con la subestación transformadora "Alcobendas" situada en la esquina SE de la actuación Urbanística Valdelasfuentes. Esta canalización eléctrica contiene además una línea de Media Tensión y dos conductos de fibra óptica. El conjunto de estas canalizaciones eléctricas ha sido rodeada con una estructura auxiliar de protección en el tramo en que cruza sobre la bóveda del túnel ferroviario. Tanto las líneas eléctricas como la estructura de protección quedan bajo la rasante definitiva del terreno.

Las preexistencias citadas en los apartados anteriores quedan recogidas en los planos nº 1.3 del presente Plan Especial.

6.- Ambito

El ámbito a ordenar por el presente Plan Especial es el constituido por las parcelas 9-1 y 9-2 del proyecto de parcelación aprobado definitivamente con fecha (24-5-99). Su superficie total es de 35.000 m².

7.- Ordenación Propuesta.

a) Condicionantes

La Ordenación que el Plan Especial propone debe diseñar de manera armónica y equilibrada la organización de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial, teniendo en cuenta una serie de condicionantes de varios tipos que expondremos a continuación

- Urbanísticos: en primer lugar hay que satisfacer las prescripciones de la ficha del Plan Parcial Valdelasfuentes aprobado definitivamente y reproducida en el anejo de la presente memoria. Básicamente son los siguientes
 - Obtener edificabilidad comercial (5.745 m²) con lo cual se completa la edificabilidad comercial total del Plan Parcial Valdelasfuentes, que es de 13.200 m². (4 m² por vivienda). De estos 13.200 m²., 7.455 m². se sitúan en las plantas bajas de las parcelas destinadas a vivienda en el Plan Parcial y los 5.745 m². restantes se sitúan en el ámbito del Plan Especial, equivaliendo a 22.980 Uas y siendo ésta la única edificabilidad lucrativa a considerar en la zona D.
 - Obtener un mínimo de 6.000 m². de suelo para Espacios libres en su categoría de jardines.
 - Obtener un mínimo de 10.000 m². de suelo para aparcamiento de intercambio con la estación ferroviaria.
 - Asegurar la buena accesibilidad tanto rodada como peatonal a la estación de ferrocarril facilitado en el intercambio entre modos de Transporte.
 - Integrar en la ordenación la estación de servicio del automóvil con las regulaciones que fueran adecuadas.
- De estructura urbana: La ordenación propuesta, ha de integrarse en la trama urbana, tanto de la actuación Urbanística Valdelasfuentes como del Municipio de Alcobendas.
- De preexistencias: enumeradas en el epígrafe 5 de la presente memoria, y que condicionan fuertemente las zonas aptas para la edificación y la ordenación en suma de la zona D.

b) Ordenación propuesta.

A la vista de los condicionantes expuestos, se han establecido los siguientes criterios generales:

- Mantener la estructura urbana de la actuación urbanística Valdelasfuentes, prolongando su bulevar central peatonal N-S que constituye el eje vital y espacio fundamental de relación de la misma.
- Abrir a la prolongación de este bulevar que atraviesa entera la zona D, uniendo la calle 5 con la calle Marqués de la Valdavia tanto el vestíbulo de la estación ferroviaria, como la edificación comercial a implantar, vitalizando este espacio libre.
- Asegurar la dotación de aparcamiento, tanto para la estación como para la edificación comercial en zonas en las que por la presencia de edificaciones o infraestructuras subterráneas sea prohibida o desaconsejable la edificación en superficie.

Teniendo en cuenta estos criterios se ha procedido a ordenar el ámbito del Presente Plan Especial de la siguiente manera:

- El Sistema de Espacio Libres se plantea en una sola pieza N-S en prolongación del bulevar existente y con el mismo tratamiento de solados, mobiliario urbano y jardinería .
- La edificación comercial se agrupa principalmente en dos parcelas situadas al E de la prolongación del bulevar de manera que la alineación obligada de la edificación al mismo ayude a conformarlo visualmente. El resto de la edificación comercial se asigna a la parcela donde se sitúa la gasolinera
- El suelo reservado a aparcamiento de intercambio se sitúa en la zona NO del ámbito, sobre la parte subterránea de la estación de ferrocarril, y con una conexión en la parte S a la calle Marqués de la Valdavia para asegurar su funcionalidad. En esta zona, asignada al Sistema General de Transportes y Comunicaciones, se permitirá además edificabilidad para futuras construcciones de aparcamientos elevados, estaciones de autobuses o centros de intercambio modal.
- El suelo situado sobre la línea de alta tensión subterránea de Iberdrola al E del ámbito, se integra en el sistema local de transportes y comunicaciones, Red viaria.
- La estación de servicio existente queda incluida en una parcela de amplitud suficiente para albergar las instalaciones actuales, su posible ampliación o remodelación y la edificación comercial complementaria que el presente Plan Especial le asigna.

Las características tanto de usos como de superficies se suelo y de superficies edificables sobre rasante de la zona D quedan recogidas en el cuadro siguiente y en el plano P-1 "Calificación y Regulación del suelo"

La dotación de aparcamiento prevista se corresponde con las especificaciones establecidas en el convenio suscrito por los Ayuntamientos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes con el Ministerio de Fomento, en el que se establece una reserva mínima de 1Ha para el aparcamiento e instalaciones de intercambio modal, lo que generará el número de plazas que resulte del desarrollo del proyecto

constructivo correspondiente, dispuestas inicialmente en superficie debido a los fuertes condicionantes constructivos impuestos por la presencia de la propia estación

Cuadro de superficies

PARCELA	USO SEGÚN CLASIFICACION P.G.O.U. ALCOBENDAS	SUP. SUELO	EDIFIC. LUCRATIVA	EDIFIC. NO LUCRATIVA	UAs
9.1	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: RED VIARIA	712.63 m ²	-----	-----	
9.2	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: RED VIARIA	1695.31 m ²	-----	-----	
9.3	DOTACIONAL, CLASE B, ESPACIOS LIBRES: JARDIN Y AREAS AJARDINADAS	6000.00 m ²	-----	-----	
9.4	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: RED E INST. FERROVIARIAS, APARCAMIENTO DE USO PUBLICO (SITUACIONES 1º Y 3º); ESTACIONES DE AUTOBUSES (SITUACION 2º)	14412.15 m ²	-----	*	
9.5	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: RED E INSTALACIONES FERROVIARIAS	60.94 m ²	-----	*	
9.6	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: RED E INSTALACIONES FERROVIARIAS	23.50 m ²	-----	*	
9.7	TERCIARIO, CLASE B, COMERCIAL: SITUACIÓN 1º CATEGORIA 4º ó SITUACIÓN 2ª CATEGORIA 4ª ; CLASE C SITUACION 2ª CATEGORIA 3ª ; CLASE D-2 SITUACION 2ª CATEGORIA 3ª DOTACIONAL, CLASE A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6 y A-9 SITUACION 1ª (edificio exclusivo) y SITUACION 2ª (inferior y superior al 50% de la superficie edificada)	1481.61 m ²	2249 m ²		8996
	9.7b	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES. APARC. PUB.	899.78 m ²	-----	
	9.7c**		237.76 m ²	-----	
9.8	TERCIARIO, CLASE B, COMERCIAL: SITUACIÓN 1º CATEGORIA 4º ó SITUACIÓN 2ª CATEGORIA 4ª ; CLASE C SITUACION 2ª CATEGORIA 3ª ; CLASE D-2 SITUACION 2ª CATEGORIA 3ª DOTACIONAL, CLASE A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6 y A-9 SITUACION 1ª (edificio exclusivo) y SITUACION 2ª (inferior y superior al 50% de la superficie edificada)	1976.37 m ²	3000 m ²		12000
	9.8b	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES. APARC. PUB.	715.78 m ²	-----	
	9.8c**		760.50 m ²	-----	
9.9	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: ESTACIONES DE SERVICIO. TERCIARIO, CLASE B, COMERCIAL: SITUACIÓN 1º CATEGORIA 1º . CLASE D-2 SITUACION 1ª	6023.67 m ²	496 m ²		1984
TOTALES		35000.00 m ²	5745.00 m ²	*	22980

* La edificabilidad no lucrativa en las parcelas 9.4, 9.5 y 9.6 será la suficiente para la estación, las casetas de salidas de emergencia y las bocas de ventilación definidas en el proyecto. "RAMAL DE ACCESO FERROVIARIO A ALCOBENDAS Y SAN SEBASTIAN DE LOS REYES: SUPERESTRUCTURA, ELECTRIFICACIÓN, INSTALACIONES Y ESTACIONES" redactado por el MINISTERIO DE FOMENTO, y la necesaria en su caso para la ampliación de dichas instalaciones y construcción de futuros intercambiadores modales, edificios de aparcamientos, etc, con un límite máximo para el conjunto de las tres parcelas de 1m²/m²

** El suelo correspondiente a las parcelas 9.7b, 9.7c, 9.8b y 9.8c tienen el uso restringido como estaciones de servicio.

Cuadro de Cesiones

9.1	CESIÓN A SISTEMA GENERAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES RED VIARIA	712.63 m ²
9.2	CESIÓN A SISTEMA LOCAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES RED VIARIA	1695.31 m ²
9.3	CESIÓN A SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	6000.00 m ²
9.4	CESIÓN A SISTEMA GENERAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES RED E INST. FERROVIARIAS	14412.15 m ²
9.5	CESIÓN A SISTEMA GENERAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES RED E INST. FERROVIARIAS	60.94 m ²
9.6	CESIÓN A SISTEMA GENERAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES RED E INST. FERROVIARIAS	23.50 m ²

8.- Infraestructuras Existentes y Propuestas.

Las infraestructuras se definirán con precisión en el Proyecto de Urbanización.

a) Estado de las conexiones rodadas.

La calle Marques de la Valdavia es la vía más importante de las cuatro que delimitan esta Unidad. Dicho vial delimita la zona por el sur, conexionando Alcobendas con la carretera de Colmenar N607.

Actualmente se esta remodelando dicho vial.

Las tres calles restantes que delimitan dicha unidad, pertenecen al viario estructurante de la reciente actuación Urbanística Valdelasfuentes. El calle "A" es uno de los viales principales de la Urbanización, con doble sentido de circulación, formada por cuatro carriles, aparcamiento en línea en ambos sentidos y acerado, con un ancho total de 26 m. La calle "5" esta formada por 2 carriles, aparcamiento en batería a los dos lados y doble sentido de circulación, con un ancho total de 25 m. La calle "E" esta formada por 2 carriles, aparcamiento en línea en uno de los lados y acerado, con un ancho total de 15 m.

Los accesos se han previsto por la Calle Marqués de la Valdavia, con 6,5 m de anchura y por la denominada Calle 5 del polígono, con dos viales de 6 m de anchura, ambos para dar acceso al aparcamiento disuasorio de la estación de FFCC. En el lado Este, desde el viario de la urbanización se han previsto dos accesos de 6 m de anchura a los aparcamientos de las parcelas 9.7 y 9.8.

b) Abastecimiento de Agua Potable.

La Unidad se encuentra circundada por grandes redes de abastecimiento, tal y como se refleja en los planos adjuntos: por la c/ Marques de la Valdavia, transcurren una arteria de Ø500 mm., otra de Ø300 mm. y otra de Ø1250 mm., la cual es uno de los puntos de abastecimiento de agua para la Urbanización Valdelasfuentes distribuyéndose el agua a través de un colector de Ø250 mm. Por calles "A", "5" y "E" transcurren colectores de fundición de diámetros 250 mm., 200 mm. Y 150 mm. circundando toda la Unidad

Estas conducciones son suficientes para garantizar el futura abastecimiento de agua de la zona, sin que a futuras construcciones que se han de levantar sobre ella vayan a demandar consumos excesivos que desborden la capacidad de la red.

En los planos se refleja una propuesta de red de distribución interior.

c) Red de Saneamiento.

La zona se encuentra servida a través de las cuatro calles circundantes mediante una red de saneamiento de reciente ejecución. Dicha red de saneamiento es unitaria. La calle "5" dispone de un colector de hormigón, de diámetro variable entre Ø300 y Ø1000, al cual esta prevista la acometida de la Estación de Renfe, así como las acometidas de las futuras construcciones. Las calles "A" y "E" disponen de un colector de hormigón de Ø300, al igual que la c/ Marques de la Valdavia.

Por otra parte, hemos de indicar la preexistencia de un colector de hormigón de diámetro 500, que transcurre a través del aparcamiento de intercambio, a las cotas que se indica en los planos. Este colector no esta ejecutado actualmente por la ocupación temporal de la parcela por las obras de la Estación de Renfe, pero se prevé su construcción antes de la del Plan Especial.

Las conducciones mencionadas, que se grafían en los planos de infraestructuras adjuntos, son sobradas para las necesidades de la Unidad.

d) Red de Energía.

Existe una línea subterránea de Alta Tensión, propiedad de Iberdrola de 132 KV, la cual se relaciona en el epígrafe 5. Preexistencias.

Como propuesta de red, se han dejado bajo el pavimento de la calzada unos pasatubos de Ø160 mm, desde la Subestación transformadora "Alcobendas" hasta los límites de la parcela, con objeto de alimentar a un Centro de Transformación que se propone ubicar en zona verde, para dar servicio a las futuras construcciones de la Unidad una vez establecidos los usos y las demandas.

Se propone una red de distribución de baja tensión en anillo, rodeando la zona edificable de la cual se sacarán las futuras acometidas. Del mismo modo se propone una línea de alimentación al alumbrado del aparcamiento de intercambio.

e) Red de Alumbrado.

El alumbrado de las calles circundantes, cuelga todo desde el Centro de Mando nº5, de la Urbanización Valdelasfuentes. Se indican las unidades empleadas allí y que deberán tener continuidad en la urbanización del Plan Especial.

La iluminación de las calles se realiza mediante báculos de 10 m. de altura y luminarias modelo Vento de la marca Indalux, excepto en la calle Marques de la Valdavia donde los báculos son de 12 m. de altura y la luminaria es de la marca Hadasa, complementadas con globos en el trasdos de estas y columnas de 4 m. colocadas al tresbolillo con luminarias modelo CPS de la marca Philips.

La iluminación del paseo central se ha previsto mediante luminarias modelo Metronomix de la marca Philips, de iguales características a las colocadas en el bulevar Central de la Urbanización Valdelasfuentes. Para dicho alumbrado se ha dejado una previsión de alimentación desde el Centro de Mando nº5 de la Urbanización.

f) Red de Telefonía.

La red de distribución de telefonía es propiedad del Ayto. de Alcobendas, estando dimensionada para al menos dos operadores. Se han dejado acometidas para la zona de la Estación de Renfe y una propuesta de red de distribución interior para alimentar a las futuras construcciones.

g) Red de Recogida Neumática e Residuos Sólidos Urbanos.

La Urbanización Valdelasfuentes esta equipada con una red de Recogida Neumática de R.S.U., a través de la cual se recoge desde una Central ubicada en una de las parcelas de la Urbanización, las basuras de todas las edificaciones.

En la parcela del Plan Especial se ha dejado una acometida, en la c/ "5" de la Urbanización, proponiéndose desde la misma una red de distribución interior, la cual dará servicio a las futuras construcciones, así como se propone unos buzones exteriores para la recogida de las basuras y desperdicios producidos por los locales ubicados en la Estación de Renfe así como para dar servicio a los servicios de limpieza de las calles y jardines próximos.

h) Red de Gas Natural.

Se propone en la citada Unidad de actuación una red de distribución interior, derivada de la red de PE de Ø90 mm., existente en la c/ "5" de la Urbanización Valdelasfuentes,

i) Red de Riego

La zona se encuentra servida a lo largo de tres de sus calles mediante una red de riego formada por tubería de polietileno de alta densidad, que alimenta a los alcorques y a los parterres corridos

existentes en las medianas. El sistema de programación del riego es mediante cajas de control tipo Unik, y tubería de goteo, tipo Techline.

En los planos de infraestructura se indica la red de distribución propuesta la cual se alimentará desde una acometida prevista en la c/ "5" de la urbanización, de Ø90 mm., y la cual dará servicio a las distintas zonas verdes previstas.

j) Jardinería y acabados.

La jardinería y los acabados del ámbito del Plan Especial deberán desarrollarse en continuidad formal con los de la Urbanización de Valdelasfuentes.

ANEJO

PLAN PARCIAL VALDELASFUENTES

Nº HOJA DE
PLANO

PLAN ESPECIAL ESTACION

SUNP CON PLAN PARCIAL

PLAN ESPECIAL

INSTRUCCIONES PAR LA ORDENACIÓN DEL AREA

OBJETIVOS

- ORDENAR EL AMBITO EN FUNCIÓN DE LAS NECESIDADES DE IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO
- REGULACION DE RASANTES EN FUNCION DE LA VIALIDAD PERIMETRAL Y LAS NECESIDADES DE ACCESO A LA ESTACIÓN
- CREACIÓN DE UN AREA DE APARCAMIENTO DE INTERCAMBIO Y DE UN AREA COMERCIAL ANEXA A LA ESTACIÓN
- GARANTIZAR LA BUENA ACCESIBILIDAD TANTO PEATONAL COMO RODADA PUBLICA Y PRIVADA A LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL FACILITANDO EL INTERCAMBIO ENTRE MODOS DE TRANSPORTE
- INTEGRAR EN LA ORDENACIÓN LA ESTACIÓN DE SERVICIO DEL AUTOMOVIL CON LAS REGULACIONES QUE FUERAN ADECUADAS.

DETERMINACIONES

- EDIFICABILIDAD COMERCIAL..... 5.745m² e
- DIMENSION DEL AMBITO:.....35.000 m² s.
- INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:.....PÚBLICA, CONSORCIO URBANISTICO.
- SISTEMA DE ACTUACION:.....EXPROPIACION

ORDENAR LOS USOS PORMENORIZADOS SIGUIENTES:

- S.L.JARDINES.....6.000 m² SUELO

PLANOS

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

CAPITULO 1º DISPOSICIONES GENERALES

- 1-1 Ambito de aplicación
- 1-2 Vigencia
- 1-3 Efectos
- 1-4 Documentos y valor relativo
- 1-5 Terminología

CAPITULO 2º RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- 2-1 Clasificación del suelo
- 2-2 Calificación del suelo

CAPITULO 3º NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

CAPITULO 4º RÉGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

- 4-1 Titularidad de los suelos
- 4-2 Cesiones obligatorias
- 4-3 Costes de la urbanización
- 4-4 Conservación de la urbanización
- 4-5 Derecho a edificar

CAPITULO 5º LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN

- 5-1 Regulación
- 5-2 Actos sujetos a licencia
- 5-3 Tipos de licencias
- 5-4 Procedimiento y Régimen jurídico de las licencias
- 5-5 Ordenes de ejecución

CAPITULO 6º NORMAS GENERALES DE USO

- 6-1 Determinaciones Generales
- 6-2 Uso Terciario
- 6-3 Uso Dotacional

CAPITULO 7º NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPITULO 8º NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 9º NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO 10º ORDENANZAS PARTICULARES

- 10-1 Parcela 9-1
- 10-2 Parcela 9-2
- 10-3 Parcela 9-3
- 10-4 Parcela 9-4
- 10-5 Parcelas 9-5 y 9-6
- 10-6 Parcela 9-7 (9-7a, 9-7b y 9-7c)
- 10-7 Parcela 9-8 (9-8a, 9-8b y 9-8c)
- 10-8 Parcela 9-9

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

1-1 Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de este Plan Especial es el señalado en el plano "Delimitación del Ambito" del documento nº 2 del mismo, que sigue lo indicado en la ficha de desarrollo del Plan Parcial Valdelasfuentes modificación II y en el proyecto de parcelación de Valdelasfuentes aprobado.

Todo él esta comprendido en la actuación Urbanística Valdelasfuentes.

1-2 Vigencia

La vigencia de este documento de Planeamiento es indefinida sin perjuicio de eventuales modificaciones.

Cualquier alteración de su contenido deberá abordarse mediante el oportuno expediente de modificación.

1-3 Efectos

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos de ejecutoriedad, obligatoriedad y publicidad de su cumplimiento

1-4 Documentos y valor relativo de los mismos

La interpretación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Alcobendas en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

El presente Plan Especial consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se regulan a continuación

Documento nº 1 Memoria Descriptiva y Justificativa

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

Documento nº 2 Planos

- Planos de información: recogen la situación de los terrenos en cuanto a su estado en el momento de realizarse la redacción del presente Plan Especial; son los siguientes:

- I-1. Situación
- I-2. Delimitación del ámbito
- I-3. Preexistencias del ámbito
- I-3.a. Preexistencias I
- I-3.b. Preexistencias II
- I-4. Parcelario

- Planos de Proyecto: Recogen las determinaciones de la ordenación propuesta por el presente Plan Especial; son los siguientes

- P-1. Calificación y Regulación del suelo
- P-2. Alineaciones y rasantes
- P-3. Parámetros edificatorios
- P-4. Cesiones
- P-5. Propuesta de Ordenación
- P-6. y s.s. : Esquemas de infraestructuras urbanas

Documento nº 3 Normas Urbanísticas

Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Plan Especial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial Valdelasfuentes y en el P.G.O.U. de Alcobendas

Documento nº 4 Plan de Etapas

Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Especial, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones vinculan al Consorcio urbanístico Valdelasfuentes como entidad responsable del cumplimiento del Plan Especial.

Documento nº 5 Estudio Económico-Financiero.

Recoge el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el reglamento de Planeamiento. Sus especificaciones se entienden como estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión y a la evaluación de costes.

1-5 Terminología

Las presentes normas urbanísticas adoptan como terminología la contenida en el TITULO I, Capítulo 1º “Disposiciones Generales” 1.9 “Terminología” del vigente P.G.O.U. de Alcobendas

CAPITULO 2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2-1 Clasificación del suelo

La totalidad de la actuación urbanística Valdelasfuentes y por lo tanto la totalidad del ámbito del presente Plan Especial esta clasificada por el vigente P.G.O.U. de Alcobendas como Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio (SURT)

2-2 Calificación del suelo

Las diversas parcelas en las que se divide el ámbito del presente Plan Especial se califican mediante la asignación de usos pormenorizados a cada una de ellas.

CAPITULO 3.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

El desarrollo del presente Plan Especial se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

- Instrumentos de gestión: Proyecto de Parcelación
- Instrumentos de ejecución: Proyecto de Urbanización
Proyectos de Obras
Proyectos de Edificación

Todos ellos con el contenido, documentación, tramitación y formulación descritos en las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas, Capítulo 3º artículos 3.2.8, 3.2.9 y 3.2.13

CAPITULO 4.- REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

4-1 Titularidad de los suelos

La totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial lo están también en el ámbito de la actuación Urbanística Valdelasfuentes del que forman parte. Los suelos de la actuación Urbanística Valdelasfuentes (Sector nº 1), actuación de carácter público, han sido obtenidos por expropiación a favor del CONSORCIO URBANÍSTICO VALDELASFUENTES, con excepción de la parcela 9.9 del presente Plan Especial que ha sido liberada de expropiación en virtud de acuerdo de liberación. De acuerdo con este mismo convenio la parcela 9-9 queda exenta de participación en los costes de urbanización del ámbito del Plan Especial.

4-2 Cesiones Obligatorias

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º, artículo 3.5.7 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas.

4-3 Costes de la Urbanización

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º, artículo 3.5.8 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas

4-4 Conservación de la Urbanización

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º, artículo 3.5.9 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas

4-5 Derecho a Edificar

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º, artículo 3.5.10 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas

CAPITULO 5º LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN

5-1 Regulación

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º, artículo 3.6.1 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas

5-2 Actos sujetos a Licencia

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º, artículo 3.6.2 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas

5-3 Tipos de Licencias

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º, artículo 3.6.3 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas

5-4 Procedimiento y Régimen Jurídico de las Licencias

El procedimiento y Régimen Jurídico de las licencias se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias aprobada al efecto.

5-5 Ordenes de Ejecución

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º, artículo 3.6.5, apartados 3.6.5.1, 3.6.5.2 y 3.6.5.3 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas

CAPITULO 6º NORMAS GENERALES DE USO

6-1 Determinaciones generales: Definición, aplicación, destino, condiciones generales de los usos

El presente Plan Especial asume subsidiariamente lo indicado en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcobendas en su Capítulo 4º, "Normas Generales de Uso" artículos 4.1.1 al 4.1.4, para estos apartados.

Dentro del presente Plan Especial, los usos a implantar son el TERCIARIO, Clase B (Comercial) Clase C (Oficinas), Clase D-2 (Establecimiento para consumo de bebidas y comidas) y el DOTACIONAL EN SUS CLASES A: Equipamientos B: Espacios libres y clase C: Sistema de Transportes y Comunicaciones.

La aplicación pormenorizada de estos usos a las diferentes parcelas se hace en el Capítulo 10º "ordenanzas Particulares" de las presentes Normas Urbanísticas.

6-2 Uso Terciario

El uso terciario a implantar en el ámbito del Plan Especial será en su Clase B, Clase C y Clase D-2 de manera que se complete la dotación comercial prevista en la actuación Urbanística Valdelasfuentes con un total de 13.200 m² de los cuales corresponden al ámbito del Plan Especial 5.745 m².

Se asumen subsidiariamente las definiciones, clases, situaciones y categorías de este uso indicadas en las Normas urbanísticas del P.G.O.U. de Alcobendas en el Capítulo 4º, artículo 4.4

En el Capítulo 10º "Ordenanzas Particulares" de las presentes Normas Urbanísticas se asigna pormenorizadamente la edificabilidad comercial a las diferentes parcelas que la reciben.

En cuanto a las condiciones de los locales comerciales, se asumirán subsidiariamente las indicadas en el capítulo 4º, artículo 4.4.3 de las Normas Urbanísticas del Vigente P.G.O.U. de Alcobendas para el uso terciario, Clase B, Clase C y Clase D-2, excepto en lo expresamente indicado en el Capítulo 10º Ordenanzas Particulares de las presentes Normas Urbanísticas.

6-3 Uso Dotacional

El uso dotacional a implantar en el ámbito del Plan Especial lo será en sus clases: A Equipamientos, B Espacios libres, jardín y áreas ajardinadas; C Sistema de transportes y comunicaciones, Red viaria: (Red e instalaciones ferroviarias), aparcamiento de uso público, estaciones de autobuses y estaciones de servicio.

Las condiciones particulares para las clases y subclases del uso dotacional citadas en el párrafo anterior serán las contenidas en el Capítulo 4º artículo 4.5.4 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcobendas en sus apartados correspondientes a “Jardines y Areas Ajardinadas”, “Red Viaria”, “Red e Instalaciones Ferroviarias” en su categoría “Zona de Servicio Ferroviario”, “Aparcamiento de Uso Público” “Estaciones de Autobuses” y “Estaciones de Servicio”.

En las Ordenanzas Particulares, Capítulo 10º de las presentes Normas Urbanísticas se hace asignación pormenorizada de estos usos a las parcelas que los acogen.

CAPITULO 7º NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Para el desarrollo del proyecto y de las obras de urbanización correspondientes al ámbito del presente Plan Especial, se estará a lo dispuesto en el capítulo 5º de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas.

CAPITULO 8º NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

En cuanto a las Normas Generales que regirán los proyectos y obras de edificación dentro del ámbito del presente Plan Especial excepto en lo específicamente regulado en las “Ordenanzas Particulares”, Capítulo 10º de las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas.

CAPÍTULO 9º NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

De las Normas Generales de protección contenidas en el Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Alcobendas serán de aplicación las recogidas en el artículo 7.2 en sus apartados

7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4 y 7.2.5, que el presente Plan Especial y sus Normas Urbanísticas asumen plenamente.

CAPITULO 10º ORDENANZAS PARTICULARES

Se describen a continuación las ordenanzas particulares aplicables a cada una de las parcelas en las que queda dividida el presente Plan Especial.

10-1 Parcela 9-1

Parcela destinada a cesión al sistema local de transportes y comunicaciones: Red viaria

Régimen de los usos: Dotacional clase C, sistema de transportes y comunicaciones: Red viaria
Condiciones de urbanización: las indicadas en el proyecto de urbanización de remodelación de la calle Marqués de la Valdavia y en el proyecto de urbanización de Valdelasfuentes.

10-2 Parcela 9-2

Parcela destinada a cesión al sistema local de transportes y comunicaciones: red viaria.

Régimen de los usos: Dotacional clase C sistema de Transportes y comunicaciones: red viaria
Condiciones de urbanización: las que se indiquen en el proyecto de urbanización del presente Plan Especial en cumplimiento de sus condiciones de desarrollo. En cualquier caso la zona situada sobre la conducción enterrada de Alta Tensión de Iberdrola (ver planos I-3a e I-3b) deberá quedar libre de obstáculos, elementos de mobiliario urbano, plazas de aparcamiento etc., debiendo disponerse sobre ella los refuerzos que indique la compañía suministradora, según el uso de la superficie situada sobre ella (zonas ajardinadas, peatonales, viario rodado, etc.)

10-3 Parcela 9-3

Parcela destinada a cesión al sistema local de espacios libres: jardín y áreas ajardinadas.

Régimen de los usos: Dotacional clase B, Espacios libres: Jardín y áreas ajardinadas

Condiciones de urbanización: Esta parcela se presenta como prolongación del bulevar existente en el resto de la actuación urbanística Valde las Fuentes, en ejecución avanzada en el momento de la redacción del presente Plan Especial. La urbanización de esta parcela deberá seguir los mismos criterios que la parte ya realizada del bulevar, en cuanto a pavimentos, arbolado, mobiliario urbano, etc. Deberá contar con riego por goteo en arbolado y zonas ajardinadas. El carril bici que recorre el bulevar por su banda Este, continuará por la banda Central de esta parcela hasta enlazar con la calle Marqués de la Valdavia. En el plano P.5. Propuesta de Ordenación se da una imagen indicativa del aspecto final de la parcela.

10-4 Parcela 9-4

Parcela destinada a cesión al sistema general de transportes: red e instalaciones ferroviarias (zona de servicio ferroviario)

Régimen de usos: Uso predominante: dotacional, clase C, sistemas de transportes y comunicaciones, Red e instalaciones ferroviarias, zona de servicio ferroviario.

Usos compatibles: Dotacional, clase C, sistemas de transportes y comunicaciones, aparcamiento de uso público.

Dotacional clase C sistema de transportes y comunicaciones, estaciones de autobuses

Condiciones de la edificación:

- Posición: la posición de la edificación será libre en el interior de la parcela.
- Edificabilidad: la edificabilidad en las parcelas 9-4, 9-5 y 9-6 será la suficiente para la estación de ferrocarril, las casetas de salidas de emergencia y las bocas de ventilación definidas en el proyecto "Ramal de acceso ferroviario a Alcobendas y San Sebastián de los reyes: Superestructura, electrificación, instalaciones y estaciones, redactado por el Ministerio de Fomento, y la necesaria en su caso para la ampliación de dichas instalaciones y la construcción de futuras estaciones de autobuses, aparcamientos en altura, etc., con un límite máximo para el conjunto de las tres parcelas de 1m²/m².
- Alturas: máximo 2 plantas y 9 m a línea de cornisa

Condiciones de urbanización: las zonas de aparcamiento en superficie deberán ser pavimentadas y deberá resolverse con los adecuados drenajes y pendientes la evacuación de aguas

pluviales. Deberá asegurarse el acceso a la entrada de ambulancias y vehículos de emergencia de la estación. Deberán preverse bandas ajardinadas de separación de las playas de aparcamiento con el viario y con otras parcelas; deberá plantarse arbolado para el sombreado de las playas a razón al menos de un ejemplar cada dos plazas en línea. Deberá dotarse de riego, preferentemente por goteo a las plantaciones.

El edificio de la estación deberá estar rodeado de una acera pavimentada y de zonas ajardinadas. En su frente deberá seguir la misma pavimentación y tratamiento que el bulevar descrito en la parcela 9-3.

En el plano P.5, Propuesta de Ordenación se da una imagen indicativa del aspecto final de la parcela.

10-5 Parcelas 9-5 y 9-6

Parcelas destinadas a cesión al sistema general del transportes y comunicaciones: red e instalaciones ferroviarias.

Régimen de los usos: Uso único: Dotacional, clase C, sistema de transportes y comunicaciones, red e instalaciones ferroviarias.

Otras condiciones: Estas parcelas se destinarán únicamente a alojar las salidas de emergencia y bocas de ventilación de la estación subterránea.

10-6 Parcela 9-7 (9.7.a, 9.7.b y 9.7.c)

Parcela destinada a edificación de uso terciario y dotacional en edificio exclusivo o compartido con otros usos distintos de vivienda.

Régimen de los usos: **Usos predominantes:** Terciario, Clase B (comercial) situación 1ª (edificio exclusivo) categoría 4ª (sin limitación de superficie) y situación 2ª (edificio compartido con otros usos) categoría 4ª (superior al 50 % de la superficie edificada); Dotacional, Clase A-1 (religioso), Clase A-2 (Cultural), A-3 (docente), A-4 (administrativo), A-5 (sanitario), A-6 (asistencial) y A-9 (deportivo). Todos ellos en situación 1ª (edificio exclusivo) y situación 2ª (en edificio compartido con otros usos) superior al 50% de la superficie edificada)

Usos compatibles: Terciario, Clase C (oficinas) situación 2ª (compartido con otros usos) categoría 3ª (inferior al 50 % de superficie construida); Clase D-2 (

establecimiento para consumo de bebidas y comidas) situación 2ª (compartido con otros usos) categoría 3ª (inferior al 50 % de superficie construida). Dotacional, Clase A-1 (religioso), Clase A-2 (cultural), A-3 (docente), A-4 (administrativo), A-5 (sanitario), A-6 (asistencial) y A-9 (deportivo) todas ellas en situación 2ª (compartido con otros usos) categoría 3ª (inferior al 50 % de superficie construida) ; Clase C, (sistema de transporte y comunicaciones, aparcamiento público) situación 2ª (compartido con otros usos) categoría 4ª (sin limitación de superficie) y situación 3ª (en superficie o en el subsuelo de terreno de uso público).

Las subparcelas 9.7b y 9.7c tienen restringido el uso para estaciones de servicio.

La dotación obligada de aparcamiento y la dotación para carga y descarga al servicio del edificio, deberá resolverse en las subparcelas 9-7 b, 9-7c y en la subparcela 9-7a (subterráneo).

Condiciones de las parcelas: No se permiten segregaciones de la parcela. Se permite agrupación con la parcela 9-8.

Condiciones de la edificación:

- Posición: la edificación habrá de situarse obligatoriamente en la subparcela 9-7a (ver plano P-3 Parámetros edificatorios). Deberá obligatoriamente respetarse la alineación a la calle 5 y al bulevar central en un plano paralelo a este (ver Plano P.2 Alineaciones y Rasantes). Deberá situarse sobre la medianera con la parcela P-8.
- Edificabilidad: la edificabilidad máxima en la parcela es de 2.249 m²
- Alturas: máximo 2 plantas y 9 metros a altura de cornisa.

Condiciones de urbanización: Las subparcelas 9-7b y 9-7c deberán urbanizarse en las mismas condiciones citadas para la zona de aparcamiento público de la parcela 9-4.

10-7 Parcela 9-8 (9-8a, 9-8b y 9-8c)

Parcela destinadas a edificación de uso terciario y dotacional en edificio exclusivo o compartido con otros usos distintos de vivienda.

Régimen de los usos: **Usos predominantes:** Terciario, Clase B (comercial) situación 1ª (edificio exclusivo) categoría 4ª (sin limitación de superficie) y situación 2ª (edificio compartido con otros usos) categoría 4ª (superior al 50 % de la superficie edificada) ; Dotacional, Clase A-1 (religioso), Clase A-2 (Cultural), A-3 (docente), A-4 (administrativo), A-5 (sanitario), A-6 (asistencial) y A-9 (deportivo). Todos ellos en

situación 1ª (edificio exclusivo) y situación 2ª (en edificio compartido con otros usos) superior al 50% de la superficie edificada)

Usos compatibles: Terciario, Clase C (oficinas) situación 2ª (compartido con otros usos) categoría 3ª (inferior al 50 % de superficie construida) ; Clase D-2 (establecimiento para consumo de bebidas y comidas) situación 2ª (compartido con otros usos) categoría 3ª (inferior al 50 % de superficie construida). Dotacional, Clase A-1 (religioso), Clase A-2 (cultural), A-3 (docente), A-4 (administrativo), A-5 (sanitario), A-6 (asistencial) y A-9 (deportivo) todas ellas en situación 2ª (compartido con otros usos) categoría 3ª (inferior al 50 % de superficie construida) ; Clase C, (sistema de transporte y comunicaciones, aparcamiento público) situación 2ª (compartido con otros usos) categoría 4ª (sin limitación de superficie) y situación 3ª (en superficie o en el subsuelo de terreno de uso público).

Las subparcelas 9.8b y 9.8c tienen restringido el uso para estaciones de servicio.

La dotación obligada de aparcamiento y la dotación para carga y descarga al servicio del edificio, deberá resolverse en las subparcelas 9-8 b, 9-8c y en la subparcela 9-8ª (subterráneo).

Condiciones de las parcelas: No se permiten segregaciones de la parcela. Se permite agrupación con la parcela 9-7.

Condiciones de la edificación:

- Posición: la edificación habrá de situarse obligatoriamente en la subparcela 9-8a (ver plano P-3 Parámetros edificatorios). Deberá obligatoriamente respetarse la alineación al bulevar central en un plano paralelo a este (ver Plano P.2 Alineaciones y Rasantes). Deberá situarse sobre la medianera con la parcela P-7.
- Edificabilidad: la edificabilidad máxima en la parcela es de 3000 m²
- Alturas: máximo 2 plantas y 9 metros a altura de cornisa.

Condiciones de urbanización: Las subparcelas 9-8b y 9-8c deberán urbanizarse en las mismas condiciones citadas para la zona de aparcamiento público de la parcela 9-4.

10-8 Parcela 9-9

Parcela destinada al mantenimiento de la estación de servicio existente y a la edificación de uso terciario complementaria.

Régimen de los usos: Uso predominante: Dotacional, clase C, sistema de transporte y comunicaciones, estaciones de servicio.

Usos compatibles. Terciario, clase B, comercial, situación 1ª (edificio exclusivo) categoría 1ª (hasta 500 m² por edificio). Clase D-2 (establecimiento para consumo de bebidas y comidas) situación 1ª (edificio exclusivo) Dotacional, clase C, sistema de transportes y comunicaciones: aparcamiento público (dotación obligatoria).

Condiciones de la edificación:

- Posición: la edificación podrá implantarse en las áreas de movimiento señaladas en el plano P.3 "Parámetros edificatorios". El área de movimiento marcada con 1 altura está destinada a remodelaciones o ampliaciones de los edificios existentes. El área de movimiento marcada con 2 alturas está destinada a la nueva edificación de uso terciario.
- Edificabilidad: la edificabilidad total de la parcela, incluyendo los edificios existentes se fija en 496 m².
- Alturas: la altura máxima para la zona de ampliación y remodelación de edificios existentes se fija en 1 planta, 4 m. a línea de cornisa de edificios y 6 m a borde inferior de marquesina. La altura máxima para la zona de nueva edificación se fija en 2 plantas y 9 m a altura de cornisa.

Condiciones de urbanización: Las zonas de parcela no ocupadas por edificación deberán urbanizarse definiendo zona de servicio al automóvil, playas de aparcamiento y zonas ajardinadas con riego. Deberá resolverse el drenaje de aguas pluviales.

La dotación obligatoria de aparcamientos, y carga y descarga se resolverá dentro de la subparcela 9.9, con una dotación de 1 plaza c/ 50 m².

DOCUMENTO N° 4

PLAN DE ETAPAS

El ámbito del presente Plan Especial, se desarrollará en una única etapa. La puesta en servicio de la estación de ferrocarril de cercanías de Valdelasfuentes, condicionará la fecha de terminación de las obras de urbanización en el interior del ámbito que deberá ser simultánea. Dado que en el momento de la redacción del presente Plan Especial se ignora hasta que punto pueden ser compatibles las obras de construcción de la estación que está realizando el Ministerio de Fomento con las obras de urbanización del interior del ámbito que deberá realizar el Consorcio Urbanístico Valdelasfuentes, deberá asegurarse al menos en la fecha de puesta en servicio de la estación el acceso peatonal al vestíbulo de la misma desde la calle Marqués de Valdavia y el acceso rodado de ambulancias y vehículos de emergencia hasta la entrada prevista a tal efecto en el edificio de la estación. Los trabajos de urbanización de la totalidad del ámbito deberán terminarse en un plazo no superior a 8 meses desde la entrada en vigor del presente Plan Especial.

DOCUMENTO Nº 5

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

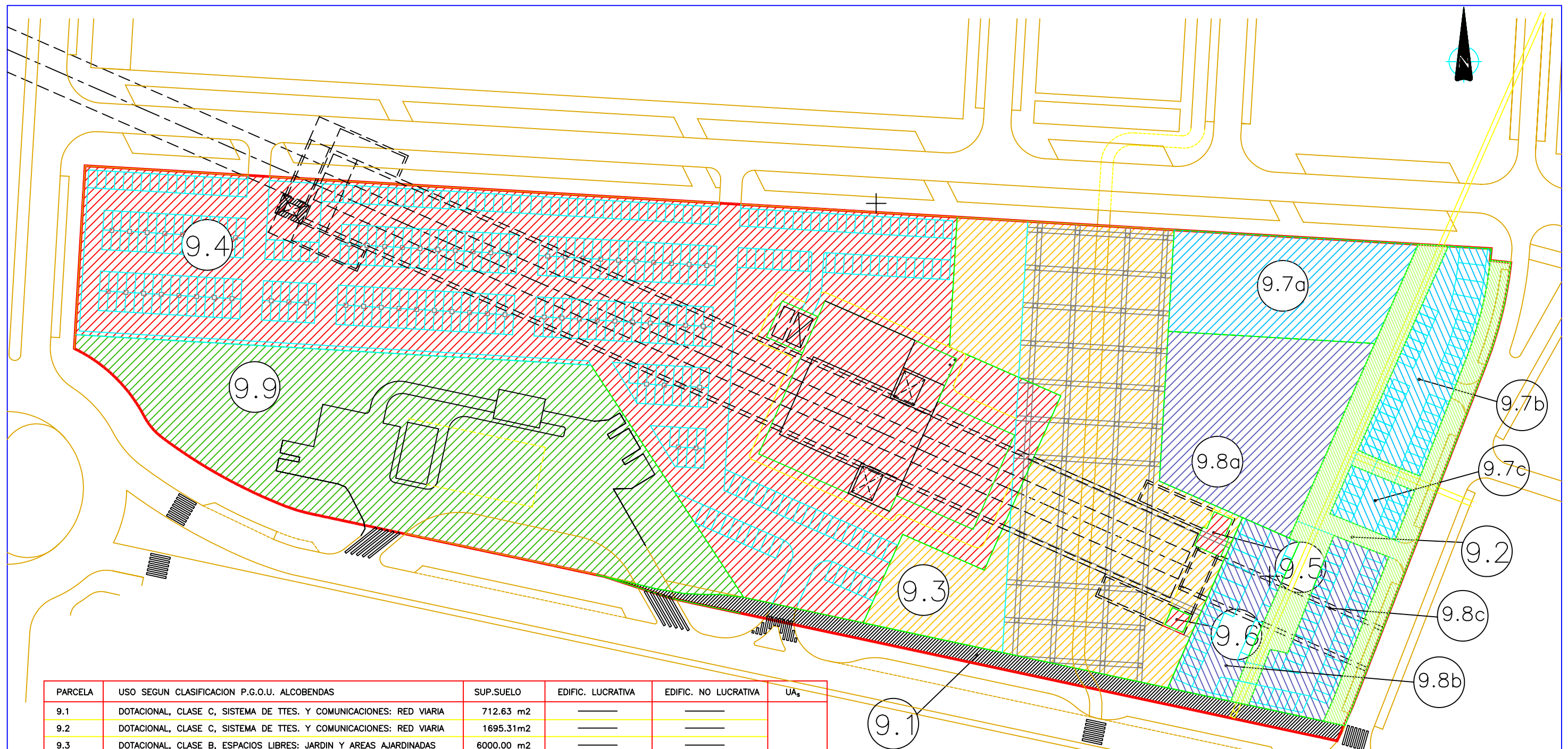
1.- Viabilidad Económico Financiera de la Propuesta.

En una propuesta como la del presente Plan especial, la viabilidad se justifica poniendo de manifiesto la disponibilidad por parte del Consorcio Valdelasfuentes de fondos y recursos suficientes para acometer las citadas obras.

2.- Estimación de Costes de las Obras Imputadas al Ambito.

A continuación relacionamos una estimación por capítulos del coste de las Obras, considerando como superficies imputadas al ámbito del Plan Especial las zonas P. 9-1, P. 9-2 y P.9-3 que se indican en el plano de cesiones P-4, cuyas superficies son:

P. 9-1.- Cesión sistema local de Transportes y Comunicaciones Red Viaria	712.63 m ²
P. 9-2.- Cesión sistema general de Transportes y Comunicaciones Red Viaria	1695.31 m ²
P. 9-3.- Cesión sistema general local de espacios libres	6000,00 m ²
	<hr/>
Total m ²	8407,94 m ²



PARCELA	USO SEGUN CLASIFICACION P.G.O.U. ALCOBENDAS	SUP.SUELO	EDIFIC. LUCRATIVA	EDIFIC. NO LUCRATIVA	UA _s
9.1	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: RED VIARIA	712.63 m2	—	—	
9.2	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: RED VIARIA	1695.31m2	—	—	
9.3	DOTACIONAL, CLASE B, ESPACIOS LIBRES: JARDIN Y AREAS AJARDINADAS	6000.00 m2	—	—	
9.4	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: RED E INST. FERROVIARIAS, APARCAMIENTO DE USO PUBLICO (SITUACIONES 1ª Y 3ª); ESTACIONES DE AUTOBUSES (SITUACION 2ª)	14412.15 m2	—	*	
9.5	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: RED E INSTALACIONES FERROVIARIAS	60.94 m2	—	*	
9.6	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: RED E INSTALACIONES FERROVIARIAS	23.50 m2	—	*	
9.7a	TERCIARIO, CLASE B, COMERCIAL: SITUACION 1ª y 2ª CAT 4ª CLASE C: SITUACION 2ª CATEGORIA 3ª CLASE D-2: SITUACION 2ª CATEGORIA 3ª DOTACIONAL, CLASE A-1/A-2/A-3/A-4/A-5/A-6/A-9: SITUACION 1ª (edificio exclusivo) y SITUACION 2ª (inf y sup al 50% edif)	1481.61 m2	2249 m2		
9.7	9.7b 9.7c** DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES. APARC. PUB.	899.78 m2 237.76 m2	—		8996
9.8a	TERCIARIO, CLASE B, COMERCIAL: SITUACION 1ª y 2ª CAT 4ª CLASE C: SITUACION 2ª CATEGORIA 3ª CLASE D-2: SITUACION 2ª CATEGORIA 3ª DOTACIONAL, CLASE A-1/A-2/A-3/A-4/A-5/A-6/A-9: SITUACION 1ª (edificio exclusivo) y SITUACION 2ª (inf y sup al 50% edif)	1976.37 m2	3000 m2		
9.8	9.8b 9.8c** DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES. APARC. PUB.	715.78 m2 760.50 m2	—		12000
9.9	DOTACIONAL, CLASE C, SISTEMA DE TTES. Y COMUNICACIONES: ESTACIONES DE SERVICIO. TERCIARIO, CLASE B, COMERCIAL: SITUACION 1ª CATEGORIA 1ª CLASE D-2: SITUACION 1ª	6023.67 m2	496 m2		1984
TOTALES		35000.00 m2	5745.00 m2	*	22980

* LA EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA EN LAS PARCELAS 9.4, 9.5 Y 9.6 SERA LA SUFICIENTE PARA LA ESTACION, LAS CASSETAS DE SALIDAS DE EMERGENCIA Y LAS BOCAS DE VENTILACION DEFINIDAS EN EL PROYECTO. "RAMAL DE ACCESO FERROVIARIO A ALCOBENDAS Y SAN SEBASTIAN DE LOS REYES: SUPERESTRUCTURA, ELECTRIFICACION, INSTALACIONES Y ESTACIONES" REDACTADO POR EL MINISTERIO DE FOMENTO, Y LA NECESARIA EN SU CASO PARA LA AMPLIACION DE DICHAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCION DE FUTUROS INTERCAMBIADORES MODALES, EDIFICIOS DE APARCAMIENTOS, ETC, CON UN LIMITE MAXIMO PARA EL CONJUNTO DE LAS TRES PARCELAS DE 1m2/m2

** EL SUELO CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS 9.7b, 9.7c, 9.8b Y 9.8c TIENEN PROHIBIDO EL USO COMO ESTACIONES DE SERVICIO.

TRABAJO:			TEXTO REFUNDIDO- MODIFICACIÓN NUM. 1 PLAN ESPECIAL ZONA "D" PLAN PARCIAL VALDELASFUENTES	
PLANO:	CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO	ESCALA:	1/1000	PLANO Nº
SITUACION:	VALDELASFUENTES. ALCOBENDAS	FECHA:	ENERO 2005	P-1
PROPIEDAD:	CONSORCIO URBANISTICO VALDELASFUENTES	DIBUJADO:		