

PLAN PARCIAL

VALDELASFUENTES

TEXTO REFUNDIDO

VALDELASFUENTES
PLAN PARCIAL. TEXTO REFUNDIDO.

INDICE

DOCUMENTOS ESCRITOS:

Presentación del documento:

- 0.1 Consorcio Urbanístico Valdela Fuentes
- 0.2 Objeto y finalidad del documento
- 0.3 Contenido y organización del documento
- 0.4 Equipo redactor

MEMORIA

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1. Justificación de la procedencia del Plan Parcial
- 1.2 Entidad promotora
- 1.3 Delimitación del área de planeamiento

II. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

- 2.1 Planeamiento vigente
- 2.2 Determinaciones del planeamiento de rango superior
- 2.3 Determinaciones del reglamento de planeamiento

III. INFORMACION URBANISTICA

- 3.1 Ámbito de la actuación
- 3.2 Fisiografía
- 3.3 Usos del suelo
- 3.4 Afecciones y servidumbres
- 3.5 Infraestructuras existentes
 - 3.5.1 Red Viaria.
 - 3.5.2 Abastecimiento de agua potable
 - 3.5.3 Saneamiento

3.5.4 Red eléctrica

3.5.5 Red telefónica

3.5.6 Red de gas

IV. MEMORIA DE ORDENACION

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

4.1.1. Objetivos generales

4.1.2. Objetivos sectoriales

4.1.3. Objetivos pormenorizados

4.1.4. Criterios

4.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACION

4.3. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

4.3.1. Introducción

4.3.2. Ambito

4.3.3. Estructura urbana

4.3.4. Morfología

4.3.5. Tipologías

4.3.6. Zonificación.

4.4 DETERMINACIONES URBANISTICAS

4.4.1. Delimitación del área de planeamiento. Clasificación y regulación del suelo.

4.4.2. Intensidades edificatorias y aprovechamiento tipo.

4.4.3. Delimitación de unidades de ejecución.

4.4.4. Elección del sistema de actuación

4.4.5. Dotaciones. Reservas mínimas de suelo y edificabilidad.

4.4.6. Dotación de aparcamientos.

4.5. TRAZADO DE REDES Y SERVICIOS

4.5.1 Red viaria.

4.5.2. Red de abastecimiento de agua potable y red de riego.

4.5.3. Red de saneamiento y drenaje.

4.5.4. Red de energía eléctrica.

4.5.5. Red de alumbrado público.

4.5.6. Red de telefonía.

4.5.7. Red de distribución de gas

NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRELIMINAR: CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL

1. Naturaleza del Planeamiento Parcial.
2. Documentos que integran el Plan Parcial.

TITULO PRIMERO

CAPITULO 1: Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

CAPITULO 2: Divisiones urbanísticas del territorio.

CAPITULO 3: Aprovechamiento urbanístico del suelo.

CAPITULO 4: Aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

TITULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1: Determinaciones generales.

CAPITULO 2: Condiciones de la parcela.

CAPITULO 3: Condiciones de posición del edificio de parcela.

CAPITULO 4: Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

CAPITULO 5: Condiciones de la edificabilidad.

CAPITULO 6: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

CAPITULO 7: Condiciones de calidad e higiene en los edificios.

CAPITULO 8: Condiciones de estética.

TITULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

CAPITULO PRELIMINAR

CAPITULO 1: Condiciones particulares de la zona A: Edificación en bloques.

CAPITULO 2: Condiciones particulares de la zona B: Espacios libres y equipamientos públicos.

CAPITULO 3: Condiciones particulares de la zona C: Edificación en manzanas.

CAPITULO 4: Condiciones particulares de la zona D: Servicios ferroviarios, comerciales y terciarios.

ANEXO I: CUADROS DE USOS, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES ASIGNADOS A LAS PARCELAS.

ANEXO II: CONDICIONES DE DESARROLLO AREAS REMITIDAS

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. EVALUACION DE COSTES E INVERSIONES

2. INGRESOS DE LA ACTUACION

2.1. Valor en venta de las edificaciones

2.1.1. Valor unitario en venta: V PO

2.1.2. Valor unitario en venta: vivienda precio tasado protegible.

2.1.3. Valor unitario en venta: vivienda precio libre

2.1.4. Valor unitario en venta: comercial

2.1.5. Valor global en venta

2.2. Valor en venta de los aprovechamientos urbanísticos

2.2.1 Valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico

2.3. Valor inicial no urbanístico de los terrenos

3. COSTES DE LA ACTUACION

3.1. Costes de la urbanización

3.2. Costes de las edificaciones

4. VIABILIDAD DE LA ACTUACION

5. VIABILIDAD DE LA ACTUACION POR EXPROPIACION

5.1. Condiciones de viabilidad de la actuación por expropiación.

DOCUMENTOS GRAFICOS:

1. PLANOS DE INFORMACION

I.1	Estructura: Territorial	E: 1/25000
I.2	Situación y relación con el entorno	E: 1/5000
I.3	Fotografía Aérea	E: 1/10000
I.4.1	Estado Actual. Topografía	E: 1/2000

I.4.2	Estado Actual. Clinometría	E: 1/2000
I.4.3	Estado Actual. Hipsometría	E: 1/8000
I.4.4	Estado Actual. Usos Actuales	E: 1/2000
I.5	Estructura Parcelaria. Catastro	E: 1/5000
I.6	Planeamiento vigente. Estructura	E: 1/5000
I.7	Planeamiento vigente. Usos e intensidades globales	E: 1/5000
I.8	Infraestructura vigente. Gestión del suelo.	E: 1/5000
I.9	Infraestructura existente. Agua y Saneamiento	E: 1/5000
I.10	Infraestructura existente. Electricidad	E: 1/5000

2. PLANOS DE ORDENACION

P.1	Sistemas Generales	E: 1/2000
P.2	Sistema de espacios libres	E: 1/2000
P.3	Sistema viario	E: 1/2000
P.4	Calificación del suelo y regulación del suelo	E: 1/2000
P.5	Alineaciones y Rasantes	E: 1/2000
P.6	Gestión del suelo. Area de reparto, Unidades de Ejecución, Plan de Etapas, Parcelación	E: 1/2000
P.7	Dotación de aparcamientos	E: 1/2000
P.8	Infraestructuras básicas. Red viaria. Planta y secciones transversales	E: 1/2000
P.9	Infraestructuras básicas. Red viaria. Secciones longitudinales	E: 1/2000
P.10	Infraestructuras básicas. Red de abastecimiento y riego	E: 1/2000
P.11	Infraestructuras básicas. Red de saneamiento y drenaje	E: 1/2000
P.12	Infraestructuras básicas. Red de energía eléctrica	E: 1/2000
P.13	Infraestructuras básicas. Red de alumbrado público	E: 1/2000
P.14	Infraestructuras básicas. Red telefónica	E: 1/2000
P.15	Infraestructuras básicas. Red de gas	E: 1/2000

PRESENTACION
(TEXTO REFUNDIDO)

PRESENTACIÓN

El presente documento formula el preceptivo Plan Parcial que desarrolla las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación Urbanística denominado "Valdelasfuentes" y de acuerdo con lo establecido en el artículo 224 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El documento se elabora por iniciativa conjunta del Ayuntamiento de Alcobendas y la Comunidad de Madrid quienes han encomendado su redacción a facultativos competentes, a través del **Consortio Urbanístico Valdelasfuentes** constituido a tal efecto, y de acuerdo con lo previsto en el Capítulo III del Título III de la vigente Ley del Suelo, para su formulación y tramitación por el Ayuntamiento de Alcobendas.

La modificación nº 31 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1.984, delimitó y clasificó como Suelo Urbanizable no Programado el área denominada Valdelasfuentes a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanística.

El programa de Actuación Urbanística fue aprobado por acuerdo del Consejo de la Comunidad de Madrid de fecha 28 de mayo de 1.995.

0.1. CONSORCIO URBANÍSTICO VALDELASFUENTES

El "Consortio Urbanístico Valdelasfuentes" es una entidad urbanística de derecho público integrada paritariamente por la Comunidad Autónoma de Madrid y el Ayuntamiento de Alcobendas y constituida el 18 de Febrero de 1.994 de acuerdo con lo previsto en la Legislación urbanística y para la promoción y el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico del sector denominado Valdelasfuentes con los fines siguientes:

- a) Redactar cuantos documentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística fueran necesarios para el desarrollo urbano del Sector "Valdelasfuentes".
- b) Elaborar estudios y proyectos, y realizar cuantos trabajos fueran precisos para la promoción urbanística del Sector "Valdelasfuentes".
- c) Programar las necesidades de vivienda a resolver en el ámbito del Sector "Valdelasfuentes", así como las de las diferentes áreas de actuación y formas de promoción en que deba desarrollarse.

- d) Programar y ejecutar las actividades urbanísticas que deban desarrollarse en el Sector, conforme a sus estatutos.
- e) La gestión unificada de su desarrollo urbanístico, colaborando con las Administraciones actuantes en el ámbito de sus competencias para facilitar la agilización de las tramitaciones que a cada una corresponda.
- f) Promover la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura urbanística.
- g) Crear y gestionar, en su caso, servicios complementarios, a la urbanización, cuidar de la conservación de la urbanización, gestionando, de modo unificado, las competencias o deberes propios de los entes consorciados.
- h) Promover la incorporación de empresas y particulares al Consorcio, mediante la celebración de convenios.
- i) Realizar todas las actividades que conciernen a la preparación de suelo, otorgando y formalizando cuantos documentos públicos o privados se precisen para la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.
- j) Disponer del suelo resultante tras la urbanización, conforme el destino preferente a viviendas de protección oficial, previsto en el planeamiento, enajenándolo, mediante los correspondientes concursos públicos, a terceros adquirentes, o asignándolo a los entes consorciados en la medida que proceda en compensación de la cuantía de las aportaciones que hayan efectuado, otorgando, en este caso al efecto, en el ejercicio de sus facultades y legitimación fiduciaria, cuantas escrituras o documentos públicos o privados se precisen.
- k) El Consorcio será beneficiario de las expropiaciones.
- l) Cuantas actuaciones antecedentes, consecuentes o complementarias de las anteriores sean necesarias para el cumplimiento de sus fines.

0.2. OBJETO Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

El documento tiene por objeto y finalidad en el suelo edificado clasificado como urbanizable no programado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el Programa de Actuación Urbanística de Valdela Fuentes; exponiendo los motivos y criterios que han conducido a adoptarlo, de forma que puedan ser sometidas a la aprobación del Pleno de la Corporación Municipal, de acuerdo con lo previsto en los artículos 83, 111 y 116 del Texto Refundido de la Ley del Suelo R.D. 1/1.992.

0.3 CONTENIDO Y ORGANIZACIÓN DEL DOCUMENTO

Las determinaciones urbanísticas que se someten a aprobación en el Plan Parcial, que aquí se expone, se hallan contenidas en los siguientes documentos gráficos y escritos:

1. Memoria justificativa que refleja la información urbanística utilizada exponiendo las razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial, la relación de las previsiones del Plan Parcial con las del Programa y la justificación de las determinaciones que se contienen.
2. Regímenes, Regulaciones y Normas urbanísticas.
3. Planos de información y ordenación.
4. Plan de Etapas.
5. Estudio económico-financiero de justificación de la viabilidad del Plan Parcial. que desarrollan los contenidos.

El papel de los distintos documentos en el establecimiento de las determinaciones urbanísticas que contienen, se señalan y definen en el Artículo primero de las Normas Urbanísticas del PAU.

0.4. EQUIPO REDACTOR DEL PLAN PARCIAL

- **Consortio Urbanístico Valdellasfuentes:**
D. Fernando Menéndez Hernández - Director Gerente.

- **Facultativos redactores:**
Unión Temporal De Empresas: ARA + AUIA
ARA. Sociedad para la Arquitectura y el Urbanismo, S.L.
AUIA. Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Asociados, S.L.

- **Gerente:** D^a Isabel León García. Arquitecto.

- **Equipo redactor:** Serafín Sardina Vázquez. Arquitecto
Isabel León García. Arquitecto
Rafael Castejón León. Arquitecto

- **Asesor:** Manuel Paredes Grosso.

- **Colaboradores:** Javier Valdés Fernández de Alarcón. Arquitecto
Patricia Fernández Häring. Estudiante de Arquitectura
José Antonio Lorenzo. Ingeniero de Caminos
Ignacio Cobos Vidal. Arquitecto
Pedro Berrón Morato. Maquetación
Mercedes González Torres. Mecnografía

Este equipo redactor fue el encargado de realizar las modificaciones puntuales número 1 y 2. Las modificaciones puntuales 3, 4, 5 ,6 y 7 han sido redactadas por los técnicos del departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcobendas.

MEMORIA
(TEXTO REFUNDIDO)

MEMORIA

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 224 del Reglamento de Gestión, es preceptiva la redacción del Plan Parcial que desarrolla la primera etapa del Programa de Actuación Urbanística, o, en su caso, el de la única etapa que resulte prevista en el programa; ajustándose la ejecución del Plan Parcial al sistema de actuación que se haya establecido.

Habiéndose redactado la Modificación Puntual nº 31 del Planeamiento General de Alcobendas y aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid con fecha de Marzo de 1995, se redacta el Programa de Actuación Urbanística que desarrolla por los motivos que en su memoria se expresan y con los contenidos de las modificaciones puntuales reseñadas en el apartado de Presentación aprobadas definitivamente en sucesivos Plenos Municipales indicados en el mencionado apartado.

Es obligatorio y procedente la redacción y tramitación simultáneamente con el PAU del Plan Parcial.

1.2. ENTIDAD PROMOTORA

El presente Plan Parcial se promueve por iniciativa conjunta de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcobendas a través del Consorcio Urbanístico Valdela Fuentes creado a tal efecto a quien corresponde el desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial. La formulación del Plan Parcial la realiza el Ayuntamiento de Alcobendas.

1.3. DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO

El ámbito de actuación coincide con el delimitado en la Modificación nº 31 del Plan general de Alcobendas y en el Programa de Actuación Urbanística “Valdelasfuentes”, definiéndose su perímetro en las fichas de desarrollo del mismo y en los planos de ordenación.

El área de planeamiento coincide con la definida en el PAU, por constituir una única etapa de desarrollo que delimita un único sector a ordenar por un único Plan Parcial.

Sus límites son:

- Al Este, la calle Manuel de Falla y el Parque de Extremadura.
- Al Sur, la Carretera de El Goloso y calle Marqués de la Valdavia.
- Al Norte, el límite del término municipal con el de San Sebastián de los Reyes.
- Al Oeste, la prolongación recta de la calle Camilo José Cela hasta el límite del término municipal con el de San Sebastián de los Reyes.

II. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

La modificación nº 31 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1984, delimitó y clasificó como Suelo Urbanizable no Programado el área denominada Valdelasfuentes a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanística.

El Programa de Actuación Urbanística fue aprobado por acuerdo del Consejo de la Comunidad de Madrid de fecha 24 de mayo de 1995.

El Plan Parcial del sector fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 11 de mayo de 1995 y publicado en el BOCAM con fecha 31 de junio de 1995.

Se aprueba la modificación nº34 del Plan General de 1984, para la calificación de viviendas a precio tasado.

Con posterioridad se han tramitado las siguientes modificaciones puntuales:

Modificación – 1. Desarrollo de las nuevas previsiones sobre viviendas de precio tasado, así como otra serie de adaptaciones de detalle definidas en la Memoria de la modificación. Aprobación definitiva el 24 de septiembre de 1996

Modificación – 2. Desarrollo de las determinaciones contenidas en la modificación 2 del P.A.U. del sector. Aprobación definitiva el 10 de julio de 1998.

Modificación – 3. Nueva redacción del artículo 4.3.3. de las Normas Urbanísticas, en lo relativo a los límites máximos de ocupación de la edificación sobre parcela. Aprobación definitiva el 29 de septiembre de 1998.

Modificación – 4. Incremento del número de viviendas de precio tasado y reducción del número de viviendas de precio libre en las parcelas 5.2.3 y 7.2.3 respectivamente. Aprobación inicial el 13 de junio de 2000.

Modificación –5. Nueva redacción del artículo 4.1.3 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a los límites máximos de ocupación de la edificación en la parcela. Aprobación definitiva el 28 de noviembre de 2000.

Modificación –6. Incremento del número de viviendas de protección oficial en las parcelas 2.1.1.; 2.2.1 y 6.1.2. Aprobación Definitiva 30.04.2002.

Modificación -7. Actualización de las ordenanzas zonales para adaptar los usos previstos a la nueva clasificación de usos del Plan General de Ordenación urbana vigente y flexibilización de los usos característicos en las parcelas calificadas como dotacionales. División de las parcelas 5.2.2; 6.2.2 y 7.2.2 de acuerdo con la doble calificación urbanística (dotacional: Equipamiento y dotacional: espacios libres). Incorporación al Plan Parcial de las modificaciones introducidas por el Plan General de Ordenación urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009. División de las parcelas 8.2.1 en 8.2.1a y 8.2.1b de acuerdo con la ocupación actual de una parte por la Central de Recogida de Residuos Sólidos. Regularización de los linderos Este y Sur: nueva alineación oficial.

Además de acuerdo con las previsiones del Título Cuarto: Capítulo 4- “Condiciones particulares de la Zona D”: se ha tramitado el Plan Especial del área denominada “Zona D”.

- Plan Especial del área denominada “Zona D” del Plan Parcial Valdela Fuentes. Aprobado definitivamente del 28 de noviembre de 2000.

En el Plan General aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, el sector correspondiente al Plan Parcial Valdela Fuentes es un Área de Planeamiento Incorporado (API-5) que mantiene las determinaciones del Plan Parcial y sus modificaciones.

El presente documento “Texto Refundido” del Plan Parcial del sector Valdela Fuentes contiene como documentación gráfica actualizada el plano P.4 de “Calificación y Regulación del suelo”. El resto de documentación gráfica componente del Plan Parcial que ha sufrido alteraciones en las sucesivas modificaciones parciales se encuentra en los respectivos expedientes administrativos.

2.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística en el ámbito del Plan Parcial se resumen en las fichas siguientes:

- Ficha de delimitación
- Ficha de determinaciones
- Ficha de instrucciones

El Plan Parcial incorpora un área de desarrollo mediante Estudio de detalle. Las condiciones para su desarrollo se resumen en las fichas:

- Ficha de delimitación
- Ficha de instrucciones

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA VALDELASFUENTES

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO URBANISTICO DEL AREA FICHA DE DETERMINACIONES

AREA DE DESARROLLO PLAN PARCIAL VALDELASFUENTES	Nº HOJA DE PLANO
--	------------------

CLASE DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	FIGURA DE PLANEAMIENTO PLAN PARCIAL
---	--

SUPERFICIE 68 Has	SG Interiores 13 Has	SG Exteriores
----------------------	-------------------------	---------------

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO CONSORCIO URBANISTICO	SISTEMA DE ACTUACIÓN EXPROPIACION
--	--------------------------------------

OBJETIVOS

- OFERTA PUBLICA DE SUELO EDIFICABLE URBANIZADO A PRECIO TASADO PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL Y PROMOCION LIBRE A PRECIO TASADO PROTEGIBLES
- OBTENCION DE 12 Has DE SUELO DE SISTEMA GENERAL PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS
- PROLONGACION RECTA DE LOS EJES VIARIOS CAMILO JOSE CELA Y SEVERO OCHOA
- EXTENSION NORTE EN MALLA DEL SISTEMA GENERAL DE LA RED VIARIA
- RESERVA DE SUELO PARA IMPLANTACION DEL SISTEMA FERROVIARIO
- RETRANQUEO Y ENTERRAMIENTO DE LINEAS AEREAS DE ALTA TENSION

DETERMINACIONES

USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
 USOS PERMITIDOS: RESIDENCIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES
 USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIALES

MAGNITUD MINIMA DE LAS ACTUACIONES	62 Has
DENSIDAD MAXIMA DE LAS ACTUACIONES	52 VIV/Ha
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,46791 m2/m2
EDIFICABILIDAD MINIMA VPO	50%
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	3.500
Nº MINIMO DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	1.750
APROVECHAMIENTO TIPO: m2 EDIF VPO./m2 SUELO	0,804579

OBSERVACIONES

2.3. DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El número máximo de viviendas fijado en el Plan Parcial asciende a 3.398.

RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD para Dotaciones

Cálculo realizado en la redacción del Plan Parcial aprobado el 11 de mayo de 1995

Art. 83.2 Ley RSOU - 1992

Art. 10 Anexo Reglamento de Planeamiento

ESTANDARES		REGLAMENTO		ORDENACIÓN	
		M2E	M2S	M2E	M2S
Edificabilidad		318.179			
M2E/VIV		96			
Número de Viviendas		3.300			
SG DE ESPACIOS LIBRES	5 M2S/Hb	57.750		61.354	
SG DEPORTIVO				60.000	
JARDINES	15 M2S/VIV	49.500		50.340	
AREAS DE JUEGO	6 M2S/VIV	19.800		19.800	
Total espacios libres S.L.		69.300		70.140	
GUARDERIAS	2 M2S/VIV	6.600		6.600	
EGB	10 M2S/VIV	33.000		33.000	
BUP	4 M2S/VIV	13.200		13.200	
DEPORTIVO	8 M2S/VIV	26.400		26.957	
Total docente+ deportivo		79.200		79.757	
Reservas de SUELO en PP		206.250		271.251	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	4 M2S/VIV	13.200		13.200	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	6 M2E/VIV	19.800		19.800	
Reservas de EDIFICABILIDAD	10 M2E/VIV	33.000		33.000	

- Reservas mínimas de suelo y edificabilidades por Dotaciones.

La modificación 6, no altera las previsiones de dotaciones existentes por ajustarse a las nuevas reglas de Derecho vigentes, al no alterar la asignación de edificabilidades de las parcelas, ni el aprovechamiento global del sector (art. 67.2 Ley 9/2001 del suelo de la CAM).

	ORDENACIÓN ACTUAL	ORDENACIÓN MODIFICACIÓN 6
Edificabilidad	318.179	318.179
Nº Viviendas	3.300	3.398

III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 AMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito objeto del Planeamiento Parcial se encuentra situado al Norte del municipio de Alcobendas, en los lugares conocidos como Valdelasfuentes, Cerro Platero y Olivar del Boticario y en contacto con el núcleo urbano, entre éste y el límite del término municipal con el de San Sebastián de los Reyes.

El ámbito del Plan Parcial coincide plenamente con el delimitado para el Programa de Actuación Urbanística que desarrolla. El ámbito comprende una superficie de 68 Has. Y sus límites son:

- . Al Este, la calle Manuel de Falla y el Parque de Extremadura.
- . Al Sur, la Carretera de El Goloso y calle Marqués de la Valdavia.
- . Al Norte, el límite del término municipal con el de San Sebastián de los Reyes.
- . Al Oeste, la prolongación recta de la calle Camilo José Cela hasta el límite del término municipal con el de San Sebastián de los Reyes.

3.2 FISIOGRAFIA.

Fisiográficamente estos terrenos están formados por rocas sedimentarias del tipo arcosas y arcillas. Según datos tomados de los mapas litológicos de interpretación geotécnica del Instituto Geológico y Minero de España, que forman parte de la documentación gráfica como planos nº I.6.1 e I.6.2 del documento de Programa de Actuación Urbanística.

Se trata de una superficie suavemente ondulada y erosionada con pendientes variables entre el 6% y el 2% (Planos I.4.1, I.4.2 e I.4.3).

Geotécnicamente, las condiciones mecánicas del terreno pueden calificarse como aceptables, con una capacidad de carga media y asentamientos medios.

3.3 USO DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito del PAU, están situados en un borde de la ciudad.

En tiempos pasados han debido estar destinados en gran medida al cultivo de cereales, aunque en la actualidad, prácticamente, las tierras se encuentran sin trabajar. En el ámbito se localizan algunas preexistencias de carácter rural y 2 edificaciones de carácter periurbano (viviendas unifamiliares con parcela).

El elemento consolidado más significativo es de carácter infraestructural, se trata de una gasolinera situada dentro de los límites del ámbito y junto a la carretera de El Goloso (Plano I.4.4).

3.4 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

En el ámbito no existe en la actualidad ninguna afección. No obstante, está previsto que el nuevo trazado del ferrocarril discorra enterrado por los terrenos situados al sur del ámbito, lo que creará una afección sobre esos suelos.

Por otro lado, el ámbito es atravesado por 3 líneas aéreas eléctricas de alta y media tensión, que conectan con la subestación aérea situada en el límite Sureste de nuestro ámbito y cuyos trazados deberán ser modificados.

De las tres líneas, la de 220 Kv, que atraviesa el ámbito de Norte a Sur, cuenta en la actualidad con un proyecto de traslado aprobado, estando pendiente su ejecución.

Estas líneas eléctricas están afectadas por las servidumbres reguladas en el Decreto 3.151/68 de 28 de Noviembre, Reglamento de líneas Aéreas de Alta Tensión.

3.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.5.1 RED VIARIA

La accesibilidad y las conexiones del ámbito delimitado para esta actuación con el resto del municipio están plenamente garantizadas por su localización. El límite de nuestro polígono lo constituye la Avda. del Marqués de la Valdavia continuación urbana de la Carretera de El Goloso. De acuerdo con las determinaciones del Plan General vigente y en desarrollo de los Planes Parciales del 2º. Cuatrienio, esta vía está siendo ampliada a dos carriles por sentido.

El carácter de este viario en nuestro ámbito será urbano, si bien en la actualidad, y debido a la falta de compleción de las áreas situadas al sur, conserva características propias de carretera interurbana.

El otro vial que asegura la buena conexión con el núcleo urbano es la Avenida de Manuel de Falla, límite Este de nuestro ámbito que garantiza el acceso desde el Paseo de la Chopera. El trazado actual conecta San Sebastián de los Reyes con las áreas industriales de Alcobendas situadas al Suroeste.

Tiene una sección de dos carriles por sentido, aparcamiento a ambos lados y amplias aceras que permiten a esta avenida tanto recoger los movimientos urbanos de la zona Norte como convertirse en paseo de peatones y ciclistas hacia el parque de Extremadura y los equipamientos deportivos existentes en el mismo.

3.5.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

En el año 1.969 entró en Servicio la Arteria cintura del Norte de \varnothing 1.250 mm. El depósito de Alcobendas que se encuentra situado en el límite suroeste del ámbito, conecta con ella. Dicha arteria transcurre paralela a la carretera de El Goloso en su margen Norte.

Del depósito sale otra arteria de \varnothing 500 mm. Paralela a la anterior, que suministra agua a

Alcobendas y a San Sebastián de los Reyes y que garantiza el abastecimiento de agua al polígono de Valdela Fuentes.

En general el suministro de agua al municipio de Alcobendas puede calificarse de BUENO con una correcta adecuación del servicio a la demanda producida en las distintas áreas del municipio.

Existe un predominio de las redes abiertas sobre las cerradas que no forman mallas primarias de grandes diámetros con el fin de mejorar el servicio funcionalmente e incrementar la presión en el núcleo.

3.5.3. SANEAMIENTO.

La mayor parte del término municipal de Alcobendas vierte sus aguas residuales y su escorrentía superficial al Arroyo de la Vega, bien directamente, o por medio de los diferentes afluentes.

El vigente Plan General tenía prevista la construcción de una Estación Depuradora conjunta para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes y un colector que recogiera todos los vertidos existentes en ambos municipios.

Estas infraestructuras no han llegado a realizarse, por lo que la zona presenta una deficiencia clara en estos aspectos.

No existe en la actualidad ningún colector cercano que permita el vertido del ámbito.

3.5.4. RED ELECTRICA.

El suministro eléctrico de Alcobendas está realizado por IBERDROLA, a través de la subestación transformadora de Alcobendas, que se sitúa en los límites del ámbito del PAU, que con una potencia de 2 x 40 MVA. Transforma la energía eléctrica de 138 Kv a 20 Kv.

El ámbito se encuentra cruzado de Noreste a Suroeste, próximo al límite con la calle Manuel de Falla, por una red aérea de alta tensión de 220 Kv. y otra de 138 Kv, que cruza al Suroeste, siendo esta última la que suministra la energía a la subestación.

La tercera línea, de 45 Kv, sale de la subestación y atraviesa el ámbito del Este a Oeste.

La situación de las líneas se encuentra debidamente reflejada en el plano I-10 de los Planos de Información.

IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS ORDENACIÓN

El Plan Parcial de Valdelasfuentes (PP) desarrolla, detalladamente, la ordenación del ámbito territorial correspondiente al Sector único, delimitado por el Programa de Actuación Urbanística Valdelasfuentes (PAU)

La redacción del presente Plan Parcial se realiza simultáneamente a la del PAU en expediente separado, en aplicación del artículo 83.1 de la Ley del Suelo del 44.1 del Reglamento de Planeamiento, y del artículo 224 del Reglamento de Gestión Urbanística respetándose el principio de jerarquía normativa.

4.1.1 OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos generales del Plan Parcial son:

- Crear un barrio residencial que, a precio asequible, amplíe la oferta de Viviendas de Protección Oficial en el municipio de Alcobendas.
- Mejorar y completar la estructura general del territorio.

La oferta prevista en el PAU de 3.500 viviendas se reduce en este documento a 3.398 viviendas, como máximo, con una distribución del 75% de la edificabilidad para

Vivienda de Protección Oficial (VPO) y del 25% para Viviendas Libres (VL).

4.1.2. OBJETIVOS SECTORIALES

El Plan Parcial mantiene los objetivos sectoriales establecidos en el PAU en relación con la estructura general del territorio y que son:

- Extender y completar el sistema general de comunicación viaria municipal e intermunicipal en coordinación con San Sebastián de los Reyes, el Plan de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Madrid, el Planeamiento General vigente y la Revisión del mismo, actualmente en curso.
- Reservar espacio para la implantación del sistema general ferroviario, previendo la localización de una estación de cercanías en el ámbito e integrando estas infraestructuras con los desarrollos residenciales previstos, minimizando impactos y afecciones.
- Obtener suelo para implantar un nuevo parque deportivo que, incorporado al sistema general de espacios libres como área pública de ocio, equilibre geográficamente la oferta municipal.
- Integrar los nuevos desarrollos residenciales previstos con los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación territorial, en especial con el sistema general de espacios libres y de comunicaciones, y con las áreas urbanas consolidadas limítrofes, consiguiendo la continuidad del espacio urbano.

4.1.3. OBJETIVOS PORMENORIZADOS

Los objetivos generales y sectoriales se han contrastado con la información urbanística de este documento, y se han de complementar con las exigencias y determinaciones que la legislación urbanística hace al Planeamiento Parcial. En este sentido la ordenación propuesta, al realizar las reservas para las dotaciones locales,

así como la previsión del trazado y características de las redes de comunicación y servicios, ha de considerar una serie de objetivos pormenorizados:

- Ordenar los terrenos para parques y jardines, áreas de juego y parque deportivo locales como complemento del Sistema General de Espacios Libres y como estructura diferenciadora de la organización espacial de la trama urbana.
- Establecer una red viaria local que, unida a la general, permita definir una malla estructurada y jerarquizada que identifique y cualifique el nuevo barrio conectándolo con el entorno urbanizado.
- Localizar los terrenos para las diversas dotaciones y equipamientos (docentes, asistenciales, etc.) integrándolos en la trama urbana interior y potenciando su capacidad estructurante.
- Ordenar el espacio residencial con piezas reconocibles en sus distintas agrupaciones que cualifiquen la actuación y articulen el espacio urbano consolidado con las futuras extensiones de Alcobendas y de San Sebastián de los Reyes.

4.1.4. CRITERIOS

La consecución de los objetivos previstos, se ha de realizar teniendo en cuenta los criterios siguientes:

- Accesibilidad de la actuación urbanística desde los sistemas viarios metropolitano y urbano.
- Adaptación de la ordenación al terreno, donde sus características orográficas deben respetarse en lo posible con una definición viaria de alineaciones y rasantes cuidadosa, una calificación de los terrenos conforme a la topografía resultante y una implantación de tipologías edificatorias adecuada.

- Formación de unidades de ordenación residencial de escala adecuada a las necesidades y características de las promociones previstas.
- Integración de dichas unidades en agrupaciones intermedias que, entre la parcela y el barrio, permitan establecer una gradación en las referencias espaciales que mesuren la escala de la actuación urbanística.
- Capacidad estructuradora de los sistemas generales y locales, en especial la del sistema de espacios libres en su doble función de conexión con el entorno urbanizado y de organización interna del barrio.
- Proximidad de las pequeñas dotaciones locales (docentes, deportivas, jardines y áreas de juego) con las edificaciones residenciales.

4.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta, cuya descripción se hace en el siguiente apartado, es el resultado de un proceso que parte de las determinaciones establecidas por la Modificación nº 31 de Planeamiento General de Alcobendas y por el PAU Valdela Fuentes.

Las sucesivas alternativas de ordenación han surgido de unos objetivos globales comunes, por lo que la estructura general viaria se ha mantenido como una referencia constante. La estructura general de los espacios libres, sin embargo, ha tenido diversas localizaciones, pero manteniendo una clara vocación estructurante y en colindancia con el Parque de Extremadura. La localización de la estación de ferrocarril ha sido otra invariante en la actuación.

Las necesarias reservas para los sistemas locales de espacios libres y dotaciones se han ordenado en función de la estructura general de espacios libres como complemento de la misma.

Las morfologías urbanas resultantes, así como la tipologías edificatorias previstas se han ido adaptando, en las sucesivas propuestas, a la estructura general, pero manteniendo unas características espaciales singulares que las identificara en el entorno urbano. La consideración de la topografía y de los tamaños de las unidades de promoción han ido introduciendo l factor de adaptación y de escala en la ordenación que finalmente se propone en este Plan Parcial. Una selección de las distintas alternativas de ordenación se incorpora como Anexo a esta memoria, ilustrando desde distintas escalas territoriales el proceso de formación de la propuesta.

4.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.3.1 INTRODUCCIÓN

La ordenación propuesta es el resultado del análisis ponderado de distintas alternativas, se adecua a las directrices del Planeamiento de rango superior, se relaciona con la información urbanística y con los objetivos planteados. Constituye una actuación integrada con las áreas limítrofes y ofrece un modelo urbano facilitador de los futuros desarrollos y extensiones urbanas de Alcobendas hacia el Oeste conforme a las previsiones del Planeamiento General y a las necesidades de conexión tanto del sistema viario como del de espacios libres y equipamientos con el de San Sebastián de los Reyes.

4.3.2 AMBITO

Comprende el ámbito una superficie de 68 Has, que abarca los lugares conocidos como Cerro Platero y el Olivar del Boticario y lo recorren dos vaguadas afluentes del arroyo de Valdelasfuentes que da nombre a la actuación y que le proporciona su accidentada orografía.

Se localiza en el área norte del municipio, en el límite Norte del término con el de San Sebastián de los Reyes que es también límite de la actuación. Está comprendido entre áreas urbanas consolidadas y el límite del término municipal con el de San

Sebastián de los Reyes, frente a los Campos del Goloso y a la forestada Dehesa de San Sebastián, en las estribaciones del Parque Regional de la cuenca alta del Manzanares. Al oeste y al Norte limita con suelos urbanizables.

Los límites de la actuación son: la calle de Manuel de Falla y el Parque de Extremadura en el Este, la calle Marqués de la Valdavia (extensión urbana de la carretera M616- de El Goloso) y borde de suelo urbanizable programado en el Sur, el camino de San Sebastián de los Reyes a El pardo que discurre, de Este a Oeste, en el límite municipal entre Alcobendas y San Sebastián, en el Norte y la prolongación recta de la calle Camilo José Cela (viario principal de extensión urbana del Plan General de Ordenación Urbana de 1984) de Sur a Norte como límite Oeste.

Las condiciones topográficas del ámbito producen unas diferencias altimétricas de cuarenta metros entre las cotas 717 y 677. Como puede observarse en los Planos de información recorren el ámbito dos vaguadas principales: una paralela a su límite Norte y otra la del Arroyo de Valdelasfuentes, en dirección Suroeste-Nordeste, paralela, en parte, a la calle Manuel de Falla que confluyen en el apéndice Este del ámbito aportando estas vaguadas junto a las dificultades de urbanización sobre una accidentada orografía, la preexistencia medioambiental más estimable origen del parque natural lineal que el municipio de San Sebastián de los Reyes proyecta sobre el cauce de este arroyo que cruza todo su término, primero de Suroeste a Noreste y luego de Norte a Sureste. En este punto confluye un tercer arroyo de cauce exterior al ámbito constituyendo el arroyo de Valdelasfuentes el desagüe natural de toda la zona.

4.3.3 ESTRUCTURA URBANA. Planos P.1. Sistemas Generales, P.2. Sistema de Espacios Libres, P.3. Sistema Viario.

Planos:

- P1.- Sistemas Generales.
- P2.- Sistemas de Espacios Libres.
- P3.- Sistema viario.

La estructura urbana proyectada para la actuación se origina en la disposición y características de los sistemas de la estructura general ya definidos por el PAU, y que se dividen en: Sistema General de Espacios Libres y Sistema General de Comunicaciones .

Sistema General de Espacios Libres: Se compone de seis hectáreas (6 Has.) de Parque Urbano y seis hectáreas (6 Has.) de Parque y Equipamiento Deportivos.

El Espacio Deportivo se ordena junto al existente Parque de Extremadura que cuenta en la actualidad con importantes instalaciones deportivas tales como su velódromo, con pistas de juego, un campo de futbol de tierra y una cancha cubierta de forma que pueda complementarlo haciendo posible su desarrollo integrado en un gran complejo municipal.

El Parque Urbano por el contrario se localiza respondiendo a las condiciones naturales del terreno, sobre la vaguada del Arroyo de Valdelasfuentes en la zona de mayor humedad natural y en el Sureste, en las áreas más cercanas al núcleo urbano existente que en la actualidad, y en este punto concreto, tiene deficientes espacios verdes.

Se propone con esta localización, tanto preservar la cabecera del Arroyo que atraviesa todo el término municipal de San Sebastián de los Reyes como crear un eslabón en el corredor verde que podría quedar constituido, en un futuro, por el parque lineal que el municipio vecino proyecta sobre el cauce del arroyo, como por su posible extensión hacia el Oeste hasta áreas actualmente vertederos, como el de Rincón del Grajo cuya regeneración para su incorporación a las áreas urbanas o suburbanas sólo sería posible con su transformación en un parque.

Los parques del sistema local refuerzan este esquema extendiendo sobre el eje de esta vaguada en 500 metros hacia el Oeste entre los ejes viales (A) y (B) con un parque lineal de 30 metros de ancho lateral al eje (3).

La preservación tanto de las vías naturales de desagüe como de las condiciones de

humedad y fertilidad que procuran, han sido una de las preocupaciones de la ordenación. La transformación de esta zona natural de huerta en un parque será sin duda uno de los atractivos de éste proyecto urbano.

El trazado y características de la red viaria permiten la integración de su red peatonal y rodada con el sistema de espacios libres cuyos elementos se distribuyen en todo el ámbito en unidades de distinta escala con tamaño suficiente para su desarrollo autónomo y próximas o inmediatas a la edificación residencial en las de carácter local, asociadas al sistema peatonal o facilitando también su accesibilidad en automóvil por las de escala urbana.

Mediante su necesaria integración con el Parque de Extremadura se efectuará la transición entre las actuales áreas urbanas consolidadas y las nuevas que se incorporan, tras su urbanización y edificación, al núcleo urbano municipal creando una pieza de escala al servicio tanto de la ciudad existente como de su nueva extensión y que vendrá a corregir el desequilibrio actual en la dotación de este tipo de instalaciones entre en Sur y el Norte del municipio.

Sistema General de Comunicaciones Viarias:

Las conexiones con la red general se las proporcionan al ámbito los bordes Sur y Este en contacto con suelos urbanos consolidados (Este) o suelos urbanizables en edificación (Sur).

Las conexiones más potentes tanto por su sección como su papel en la red, se sitúan sin embargo al Sur tanto en sentido Este-Oeste: C/Marqués de la Valdavia (carretera del Goloso-Carretera de Colmenar), como en el sentido Norte Sur, a través de la intersección de Marqués de la Valdavia con las calles Camilo José Cela al Oeste y la calle del Doctor Severo Ochoa al Este.

Ambas calles conectarán hacia el Sur con la variante de la carretera del Goloso como con los accesos a la Autovía de Burgos y la carretera de Fuencarral (M-603) Y el Paseo de la Chopera y Valdelaparra garantizando una excelente conexión

metropolitana.

En el Sur, la carretera del Goloso (calle Marqués de Valdavia) conecta hacia el Oeste con la de Colmenar. Paralela a aquélla y más meridional, el Paso de la chopera conecta hacia el Este con la calle de Valdeparra, que conecta directamente con el rotador de salida de la reciente variante de la N-1, también hacia el Este el Paseo de la Chopera conecta con la antigua N-1 y la carretera de Fuencarral M-603.

Por tanto, desde el Sur, la accesibilidad se garantizará desde las tres conexiones Este-Oeste mencionadas, y a través de dos ejes Norte-Sur: la calle de Camilo José Cela y la calle del Doctor Severo Ochoa, que se prolongan en dirección Norte sobre la actuación, lo que permitirá su posible extensión hasta la proyectada circunvalación metropolitana M-50 y su conexión con las vías transversales en dirección Este-Oeste.

Al Este las conexiones peatonales la proporcionan el eje de Manuel de Falla, borde actual del área urbana, si bien estas conexiones facilitan, únicamente, acceso al centro urbano del municipio de Alcobendas y al colindante de San Sebastián de los Reyes.

El eje de Manuel de Falla es además salida actual de San Sebastián de los Reyes hacia el Oeste por la carretera del Goloso y hacia la carretera de Colmenar.

El ámbito de actuación se sitúa en el nudo Norte de crecimiento al localizarse entre las áreas urbanas de los dos municipios y las extensiones urbanas que a medio plazo se proyectan tanto en Alcobendas (Fuente Lucha) como en San Sebastián de los Reyes (Tempranales).

El ámbito por lo tanto se vería atravesado por los flujos de accesibilidad Norte-Sur de los futuros desarrollos hacia la Autovía de Burgos y de las zonas urbanas actuales hacia la circunvalación metropolitana M-50 que se proyecta al Norte, y, en muy menor medida, por los flujos Este/Oeste de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes hacia la carretera de Colmenar y el de las futuras áreas urbanizables hacia los centros urbanos.

El sistema viario se sustenta en el trazado de estos dos ejes Norte-Sur, con carácter de bordes de las Supermanzanas, trazados como extensión o prolongación recta, de las calles Camilo José Cela y Doctor Severo Ochoa, hacia la futura M-50.

Ambos ejes se trazan paralelos a una distancia de 550 metros entre ejes con secciones de 30 metros ampliados en los frentes edificados con espacios libres de protección de vial o de aparcamiento, o como vías de servicio de 12 metros que amplían la sección del semivial, de 215 a 27 metros, y la total de 30 a 54, y cuyas características geométricas se definen en los planos P-3 "Sistema viario" y P-8 "Red viaria", en planta y en secciones transversales

En dirección Este-Oeste se produce el trazado de tres ejes cuya directriz la proporciona el paseo de la Chopera y que completan una trama ortogonal con los ejes Norte-Sur. El primero de los ejes es la extensión de la calle de la Constitución, el intermedio da continuidad hacia el Oeste hasta San Sebastián de los Reyes, delimitando al Norte el Parque de Extremadura y variando su sección al entrar en aquel término, donde sólo se prevé la conexión con un carril por sentido como una actuación exterior a acordar y compatibilizar entre ambos municipios. El tercer eje se sitúa en el límite del término y en tramo más occidental solo se reserva el terreno para viario de forma que quede abierta la posibilidad de su futura prolongación en San Sebastián de los Reyes, si este municipio lo considera viable en futuros desarrollos.

La separación de los ejes de las dos primeras vías Este-Oeste es de 240 metros en un tramo regular, siendo variable entre la segunda y la tercera. Sus secciones transversales son de treinta metros y sus características geométricas figuran en el Plano P.3. y en el P.8 antes citados.

La posición de los tres ejes transversales Este Oeste se acomoda a la orografía de vaguadas situándose alternativamente, en los valles y crestas y definiendo con la calle Marqués de la Valdavia las cuatro laderas orientadas en forma alternada al Norte y al Sur, en que se caracteriza la ordenación del barrio.

Las intersecciones del viario general se hacen mediante rotadores-glorieta de treinta y cuarenta metros de radio en función de su localización. Los de mayor radio son las intersecciones entre las calles del Marques de Valdavia con Camilo José Cela, y de la calle Manuel de Falla con la prolongación de la calle del Doctor Severo Ochoa.

Estos dos rotadores junto a la modificación del de la intersección de la calle Manuel de Falla y calle de la Constitución, son acciones exteriores al ámbito a realizar con cargo a la actuación.

Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias: Se prevé la ubicación en el límite sur de la actuación de la nueva estación “A” del ramal de acceso ferroviario a Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

La concreción de la ordenación en éste ámbito se confía a un Plan Especial que deberá ordenar la accesibilidad local, tanto en vehículo privado como en transporte público de superficie, a la estación, y los usos que se conciben complementarios tales como los comerciales, los de aparcamiento de intercambio y los espacios libres de descanso.

Sobre este armazón definido por la estructura general, el Plan Parcial incorpora los sistemas locales (viario, espacios libres, equipamientos, dotaciones y servicios) que completan la estructura urbana.

Sistema Local de Espacios Libres: Justificada su cuantía en el apartado de Determinaciones de esta Memoria los espacios destinados a este uso superan las ocho hectáreas (8 Has.) y serán de dominio y uso público. Se distribuyen en jardines, áreas de juego y recreo para niños, espacios libres integrados y otros espacios libres de protección de vial y aparcamiento.

Las dos primeras clases coinciden con las definidas por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), en el artículo 4 de su Anexo.

Los espacios libres integrados admiten la compatibilidad de algunas de las clases

anteriores con el Parque Deportivo local.

Por último, los otros espacios libres del Sistema Local no se vinculan a las clasificaciones presentes en el RPU, permitiendo que el Proyecto de Urbanización determine su tratamiento con mayor libertad para protección de viales, aparcamientos u otros usos.

El sistema se concibe como una red bien difundida pero con una clara estructura que garantice la disposición de espacios libres públicos en las inmediaciones de todas las edificaciones residenciales, como su funcionamiento en red mediante su enlace peatonal en un sistema referenciado a los grandes ejes parque y los centros de todas las supermanzanas residenciales.

Jardines: El conjunto de jardines se ha dispuesto fundamentalmente en un único Parque Salón que recorre la actuación del Norte a Sur, en paralelo a los ejes viarios que forman la estructura general.

Es un espacio que se desarrolla linealmente, su longitud es de novecientos metros (900 m) y su anchura constante de cuarenta metros (40 m).

Se localiza en el centro del ámbito equidistando su eje de los ejes viarios Norte-Sur antes mencionados, y de las parcelas residenciales situadas todas ellas a menos de 200 metros.. Permite conectar peatonalmente todo el barrio con la estación de cercanías y se constituye en la principal referencia espacial de la actuación.

Ortogonalmente al parque salón se disponen el resto de jardines coincidiendo con una de las vaguadas existentes. Se conforma como una franja paralela al segundo eje viario transversal, lo que permitirá extender en sentido Este-Oeste el conjunto de espacios libres vinculados a dicha vaguada. Tiene una longitud de quinientos metros (500 m.) y una anchura de treinta metros (30 m.). Se dispone como espacio de acceso al conjunto de Centros Docentes.

En el cruce de ambos ejes parque principales se dispone una parcela de 9.000 m² (120 x 75) en el Centro del ámbito de equipamiento docente como centro de la vida escolar y familiar.

Áreas de juego: Las áreas de juego y recreo para niños se disponen alineadas en paralelo al Parque Salón y se localizan entre las parcelas residenciales de cada agrupación de éstas en supermanzanas. La alineación de todas ellas en dirección Norte-Sur permite, a través de estas áreas resolver la conexión, peatonal de dichas agrupaciones o supermanzanas con las áreas de equipamiento local. Sus dimensiones son de quince por sesenta metros.

Parte de las Areas de juego y recreo se sitúan en los espacios libres integrados localizados en la zona Norte de la actuación.

El resto de espacios libres del Sistema local con un destino más abierto a lo que el uso de la ciudad demanda, se desarrollan en paralelo a las Areas de juego y recreo y se vinculan a los ejes viarios Norte-Sur de la Estructura General.

Sistema viario local: La red viaria de carácter primario, ya definida, establece una malla ortogonal, que pierde esta condición en sus límites Este, Sur y Norte para adaptarse a la calle Manuel de Falla-Parque de Extremadura (Este), a la calle del Marqués de la Valdavia (Sur) y al límite del término municipal (Norte)

El sistema viario local se divide en dos clases, la red viaria de carácter secundario y la de acceso a la edificación y aparcamiento (ver Plano P.3 Sistema viario).

El viario secundario está formado por dos vías paralelas a los ejes transversales Este-Oeste. La más meridional sitúa su eje a doscientos cuarenta metros del límite sur y es la prolongación de la calle de la Constitución. Delimita y define supermanzanas residenciales de 240 m x 240 m al Norte y la zona de localización de la estación ferroviaria al Sur.

La segunda vía secundaria se localiza al Norte entre el segundo y tercer eje transversal Este-Oeste de la Estructura General, situándose su eje a ciento cincuenta metros del primero y a distancia variable del segundo. Esta vía se complementa y remata en su límite oriental por otra vía secundaria en dirección Sureste-Noroeste que es la prolongación virtual, a través del Parque de Extremadura, de la calle Isaac Albéniz. Con estas dos vías se completa la definición de las manzanas o agrupaciones parcelarias en la zona Norte del ámbito, manteniéndose el módulo de doscientos cuarenta metros en dirección Este-Oeste, pero siendo variable entre cien y ciento cincuenta metros en dirección Norte-sur, lo que produce el alargamiento de las manzanas en su adaptación a la orografía del terreno. La sección transversal de estas vías es de veinticinco metros (25 m.) en las Este-Oeste y de treinta metros en la prolongación virtual de la calle Isaac Albéniz

La red viaria de acceso a la edificación y aparcamiento cumple estas funciones y procede a la descomposición de las supermanzanas en parcelas. Existen dos tipos de vías, las transversales en dirección Este-Oeste que con quince metros (15 m.) de sección transversal discurren entre los ejes estructurantes Norte-sur y el Parque Salón, y las vías de borde de éste que lo separan de las parcelas o manzanas y que cuentan con dieciocho metros (18 m.) de sección.

Se ha dispuesto un viario peatonal con nueve metros de sección transversal que independiza del resto de la ordenación un área de Servicios generales, que rodeará la subestación transformadora colindante con la actuación en el límite suroriental. Por último se prevé otro viario peatonal de diez metros de sección como protección de la red de saneamiento.

Establecidos los sistemas generales y locales de espacios libres y comunicaciones queda definida la estructura urbana, donde conviven, un esquema lineal (en la zona norte) formado por dos grupos de manzanas paralelas y adaptadas topográficamente a la ladera y a la vaguada, y un esquema reticular compuesto por cuatro grandes supermanzanas de (210 x 210 m.) doscientos diez por doscientos diez metros, conectadas con sus entornos urbanizados –Este y Sur- mediante elementos que

completan el Sistema General Municipal de Espacios Libres y Equipamientos y la reserva de suelo para el Sistema Ferroviario.

4.3.4 MORFOLOGÍA. Plano P.4 Calificación y Regulación del Suelo.

Sobre los esquemas estructurales antes descritos se desarrolla la ordenación pormenorizada de ámbito.

En el esquema lineal del Norte, sobre la ladera orientada al sur, se ordena la edificación residencial mediante bloques lineales que se adaptan a las pendientes y permiten la localización, en el interior de cada una de las tres manzanas, de espacios libres integrados conectados con los viarios de borde.

La vaguada es ocupada en este esquema lineal por dotaciones y Espacios Libres.

El esquema reticular del área central de la ordenación tiene unas dimensiones de 550 x 480 m. y se subdivide en cuatro grandes supermanzanas de 210 x 210 metros, tres de las cuales se destinarán a la edificación residencial. En ellas la red viaria y el Sistema de espacios libres crean una malla que se descompone en nueve parcelas cuadradas de sesenta por sesenta metros (60 x 60 m.), de las que ocho se destinan, efectivamente, a la edificación residencial y la central se reserva para equipamientos y espacios libres. Esta pieza constituye el elemento espacial de referencia de las agrupaciones residenciales. La supermanzana nororiental destina una parcela a Equipamientos Sociales.

La edificación se plantea en las parcelas residenciales como edificios aislados en manzana cerrada cuidando que las pendientes máximas en las parcelas no lleguen al 5%.

La cuarta supermanzana se sitúa en la esquina suroriental del área y no es cuadrada al adaptarse al límite del ámbito, donde se encuentran la subestación transformadora eléctrica, la guardería Santa Teresa y la Iglesia Evangelista Bautista.

Se destina en sus lados interiores a usos residenciales y dotacionales edificables y el exterior a usos dotacionales que pueden en su día reordenarse, coincidiendo con la edificación de la subestación transformadora eléctrica que deberá perder, con la condición urbana recién adquirida su carácter aéreo.

El área central de la ordenación se conecta con la calle Manuel de Falla y el Parque de Extremadura mediante las grandes parcelas destinadas al Sistema General de Espacios Libres en su clase de Parque Deportivo.

Entre el área central de la ordenación y el límite Sur del ámbito se delimita un área donde se localizará la Estación Ferroviaria.

4.3.5 TIPOLOGIAS.

Las tipologías residenciales previstas en la actuación son edificios aislados en bloque lineal o manzana cerrada con fondos variables y altura máxima de cinco plantas (baja + cuatro).

Las longitudes de los bloques lineales serán de sesenta o noventa metros, viviendas con huecos a una fachada y a patios interiores longitudinales, donde se dispondrán los núcleos de comunicación vertical. Su edificabilidad oscila entre 4.400 m² E y 6.700 m² .E.

Las manzanas cerradas incorporan su correspondiente espacio libre de parcela interior, las viviendas podrán ser pasantes con ventilación cruzada a dos fachadas, los núcleos darán acceso a dos viviendas por planta generalmente. Las medidas de las manzanas tendrán un máximo de (60 x 60) sesenta por sesenta metros. Su edificabilidad oscila entre 8.700 m² E y 9.300 m² .E.

Las plantas bajas, tanto de los bloques lineales como de las manzanas cerradas, podrán ser diáfanas u ocuparse por la edificación. Para el tratamiento de las mismas

se tendrá especial cuidado en la adecuación de las rasantes de la red viaria a las tipologías elegidas, en función de su adaptación a las condiciones topográficas del terreno.

Las capacidades edificatorias de las tipologías adoptadas permiten establecer unos tamaños promocionales variables entre cincuenta y cien viviendas, que se consideran adecuados a las características de los distintos agentes urbanos que puedan intervenir en el desarrollo futuro de la actuación.

4.3.6 ZONIFICACION.

La distribución de los usos urbanos se concreta para su ordenación en cuatro zonas o ámbitos, dos de ellas residenciales y las otras dos dominadas o por los sistemas generales de ocio y esparcimiento y ferroviario.

Las zonas de usos dotacionales se disponen en contacto tanto con las áreas residenciales existentes como con las de nueva creación y como elementos estructurales del tejido residencial en posiciones epicéntricas y con potencialidad de extensión en red con futuras actuaciones.

La primera zona residencial se caracteriza por sus tipologías edificatorias de edificación aislada y en bloques abiertos manteniendo en común con el resto de la ordenación su configuración en supermanzanas con usos dotacionales integrados en el centro.

La segunda zona residencial difiere por su morfología manteniendo igualmente el concepto de supermanzana tanto el tratamiento de la red viaria como en la localización de los usos dotacionales de carácter local e integrado en el centro de la misma.

4.4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

El Plan Parcial establece las determinaciones urbanísticas exigidas por la Ley del Suelo (artículo 83.2) y por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (artículo 45), recogiendo en este apartado de la Memoria las referentes a: la delimitación del área de planeamiento y de las zonas en que se divide en función de los usos pormenorizados y de las tipologías edificatorias resultantes, la definición de las intensidades edificatorias de los distintos usos y del aprovechamiento tipo, la delimitación de las unidades de ejecución y la elección de sistema de actuación, la justificación de las reservas de suelo y/o edificabilidad para dotaciones y el trazado, características y conexiones de las distintas redes y servicios.

4.4.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO. CLASIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO. Plano P.4. Calificación y Regulación del Suelo. Plano P.6. Gestión del Suelo.

El ámbito delimitado corresponde al Sector único definido por el PAU Valdelasfuentes, tal y como queda reflejado en los planos.

En el Plano de ordenación P.4. Calificación y Regulación del Suelo, se establece la zonificación del ámbito en función de los usos pormenorizados y de las tipologías edificatorias.

Se definen cuatro zonas:

- | | |
|---------|--|
| Zona A: | Edificación residencial en bloques. |
| Zona B: | Espacios libres, dotaciones y equipamientos. |
| Zona C: | Edificación residencial en manzanas. |
| Zona D: | Servicios ferroviarios y terciarios. |

Para las tres primeras se produce una calificación urbanística pormenorizada que se

describe y desarrolla en las Normas Urbanísticas de este documento. Para la Zona D se prevén sus usos pormenorizados, pero no se localizan físicamente ante las indeterminaciones existentes en la ubicación exacta de la estación ferroviaria de cercanías, por lo que se remite su ordenación a un Plan Especial.

Cada zona se subdivide en distintas subzonas con usos y características físicas homogéneas. Se definen diecinueve (19) subzonas que se denominan supermanzanas o manzanas en función de sus características dimensionales, y del grado de complejidad funcional de las mismas.

Cada supermanzana o manzana se ha dividido en distintas parcelas conforme a la calificación urbanística pormenorizada que se les ha asignado. Esta división y numeración parcelaria figura en el Plano de ordenación P.6 Gestión del Suelo y adjudica tres dígitos a cada parcela dentro de las supermanzanas o manzanas, cuando éstas se dividen. Esta identificación numérica de cada parcela, relacionada con su ámbito territorial superior, permite asignar las calificaciones urbanísticas pormenorizadas, las intensidades edificatorias y los aprovechamientos urbanísticos lucrativos de manera absolutamente precisa.

A partir de esta identificación parcelaria individualizada, relacionada con las distintas Zonas, se han efectuado diversos cuadros de características referentes a las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial y adecuados a las modificaciones tramitadas, que se encuentran debidamente referenciados en el apartado V de la presente memoria.

Las calificaciones urbanísticas son las siguientes:

Residencial, Viviendas de Protección Oficial (VPO)

Residencial, Viviendas de Precio Tasado (VPT)

Residencial Viviendas Libres (VL)

Dotacional Equipamiento

Espacio libre integrado

Sistema General, Parque Urbano

Sistema Local, Jardines

Sistema Local, Áreas de juego

Sistema Local, Espacios libres. Protección de vial. Aparcamiento

Red viaria

4.4.2 INTESIDADES EDIFICATORIAS Y APROVECHAMIENTO TIPO

El Plan Parcial aplica las intensidades edificatorias y el aprovechamiento tipo fijados por el PAU Valdelasfuentes. Los criterios de ponderación son los allí señalados, no estableciéndose ponderaciones relativas en función de la pormenorización de usos y tipologías que el Plan Parcial detalla, al considerar que éstas no introducen diferencias en el aprovechamiento.

El Plan Parcial adopta un número máximo de viviendas del sector de 3.398 viviendas inferior al máximo de 3.500 viviendas señalado por el PAU.

El ámbito delimitado es un Área de Reparto única y sus determinaciones urbanísticas para la obtención del Aprovechamiento tipo (AT) vienen establecidas en el PAU Valdelasfuentes y son las siguientes:

- Superficie del Sector-Área de Reparto		68 Hectáreas.
- Intensidad edificatoria global		0,46791 m ² /m ²
- Total m ² edificables 0,46791 m ² /m ² x68 Has.		318.179 m ² E.
- Distribución de la edificabilidad e intensidades pormenorizadas		
Viviendas de Protección Oficial (VPO)	>	159.090 m ² E
Viviendas Precio Tasado	<	43% VPO
Usos de Precio Libre	<	47% VPO
Comercial		4 m ² /viv

La proporción de edificación comercial viene determinada por las necesidades de superficie edificable comercial exigidas por la aplicación de los módulos mínimos de reserva para equipamiento comercial (4 m² / viv.), fijados por el artículo 10 del Anexo del Reglamento del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- Uso característico:

Residencial Vivienda de Protección Oficial (VPO)

- Otros usos lucrativos:

Residencial Vivienda Precio Tasado (VPT)

Residencial Vivienda Precio Libre (VPL)

Comercial (C)

- Coeficientes de ponderación:

Vivienda Protección Oficial 1

Vivienda Precio Tasado 1,81

Vivienda Precio Libre 3

Comercial 4

Estos coeficientes se justifican en función de los valores medios de repercusión del suelo edificable urbanizado para los distintos usos pormenorizados y que son, según se establece en el PAU los siguientes:

Vivienda de Protección Oficial = 13.500 pts/m² E

Vivienda Precio Tasado = 24.435 pts/m² E

Vivienda Libre = 40.500 pts/m² E

Comercial = 54.000 pts/m² E

$$167.472 = 52,63\% \quad 318.179 > 50\%$$

Art. 110 Ley 6/94 R.1948.

$$72.000 = 42,99\% \quad 167.472 < 43\%$$

Art. 52 R.D. 2190/1995.

$$78.707 = 46,99\% \quad 167.472 < 47\%$$

Art. 52 R.D. 2190/1995.

- Aprovechamiento lucrativo total en Unidades de Aprovechamiento (U.A.)

USO	Intensidad edificatoria m2.	Coficiente Ponderación	U.A.
VPO	167.472	1	167.472
VPT	72.000	1,81	130.320
VL	65.507	3	196.521
C	13.200	4	52.800
APROVECHAMIENTO TOTAL LUCRATIVO			547.113. UA

- Aprovechamiento tipo (A.T.)

$$AT = \frac{\text{Aprovechamiento lucrativo}}{\text{Superficie total}} = \frac{547.113 \text{ UA}}{680.000 \text{ m}^2} = 0,804578 < 0,804579$$

A partir de estos datos y de las calificaciones urbanísticas se elaboran los cuadros adjuntos de:

- Cálculo del Aprovechamiento Tipo (AT) y de distribución de la edificabilidad de los usos lucrativos y de los aprovechamientos urbanísticos por Zonas y por Manzanas, según se definen éstas en los Planos de ordenación: P.4 Calificación y Regulación del Suelo y P.6. Gestión del Suelo.
- Resumen de Usos e Intensidades globales del Suelo.
- Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, pormenorizado por uso, por zonas y por manzanas.
- Parcelas edificables con aprovechamiento urbanístico zonas A y D.
- Parcelas edificables con aprovechamiento urbanístico zona C.

4.4.3 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

En el plano P.6 Gestión del Suelo se delimitan dos Unidades de Ejecución en el Area de Reparto:

Unidad de Ejecución U.E. 1

Unidad de Ejecución U.E. 2

La delimitación se hace desde el Plan Parcial en aplicación del artículo 146 de Ley del Suelo cumplimentándose los requisitos que, para las delimitaciones de unidades de ejecución, establece el artículo 145 del citado texto legal. La U.E.1 incluye las zonas de calificación A, B y C y la U.E.2 la zona D de las definidas en el Plano de Ordenación P.2. Calificación y Regulación del Suelo.

Se justifica la delimitación en el distinto grado de ordenación de ambas, ya que la zona D se remite para su desarrollo pormenorizado a la ejecución de un Estudio de Detalle, por lo que no podrá ejecutarse hasta la aprobación definitiva del mismo, tal y como exige el artículo 142 de la Ley del Suelo referente a los Presupuestos de la ejecución.

4.4.4 ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

La elección de sistema de actuación para el desarrollo de las Unidades de Ejecución se hace conjuntamente a la delimitación de éstas (artículo 149 de la Ley de Suelo), determinándose para las dos Unidades delimitadas el SISTEMA DE EXPROPIACIÓN, como el más apropiado para la obtención de los objetivos que justifican esta actuación urbanística.

En aplicación del artículo 171.2 de la Ley del Suelo, la delimitación de Unidades de Ejecución a desarrollar mediante el Sistema de Expropiación debe ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de bienes y derechos que figura en el anexo II.

4.4.5 DOTACIONES. RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Al no disminuirse en las sucesivas modificaciones ni la edificabilidad del polígono ni el número de viviendas totales, se cumplen las reservas mínimas de dotaciones que vienen establecidas por la Ley del Suelo y por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. En los cuadros del anexo a las normas urbanísticas se establecen los estándares exigidos y se comparan con las reservas efectuadas por la ordenación.

Las reservas de suelo –154.172 m²- son superiores a las necesidades reglamentarias. Se mantienen, así mismo, todas las determinaciones del Plan Parcial en relación a:

- Todas las reservas se consideran de dominio público y uso público.
- Las reservas de edificabilidad para el equipamiento social serán también públicas, considerándose privadas las de equipamiento comercial.
- La distribución pormenorizada de las distintas dotaciones y su localización por manzanas y parcelas se realiza en los cuadros que debidamente referenciados se encuentran en el anexo a las normas urbanísticas teniendo como referencia espacial la asignación numérica efectuada en los Planos de Ordenación P.5. Alineaciones y Rasantes y P.6. Gestión de Suelo.
- Los cuadros son:
 - o Espacios libres, ocio, cultural, recreativo, deportivo y parques urbanos públicos por manzanas.
 - o Centro docentes públicos.
 - o Jardines y áreas de juego públicos.
 - o Reservas de edificabilidad para dotaciones públicas de equipamiento social.
 - o Parcelas de usos dotacionales públicos edificables.
 - o Parcelas de espacios públicos de edificación.

Todas las reservas de suelo efectuadas cumplen las condiciones, de localización, forma e integración en la estructura urbanística del Plan Parcial, que exige el Reglamento de Planeamiento en los artículos 48 a 51.

La Zona D, se remite para su ordenación a un Plan Especial, pero a la que se vinculan unas reservas de suelo y edificabilidades dotacionales cuantificadas.

4.4.6 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

La dotación de aparcamiento distingue el aparcamiento en parcela privada y el aparcamiento público de superficie. En el Plano P.7 de Dotación de Aparcamiento se han contabilizado en cada manzana y tramo de viario el número de plazas.

En parcela privada se prevén como mínimo las siguientes dotaciones en función de los usos:

V.P.O. Vivienda de Protección Oficial	1 plaza por vivienda
V.P.T. Vivienda de Precio Tasado	1,5 plazas por vivienda
VL. Vivienda Libre	2 plazas por vivienda
C. Comercial	1 plaza por 50 m ² E

La mayor provisión de plazas bajo rasante no supondrá consumo de edificabilidad.

El número mínimo de plazas en parcela privada será el siguiente:

1.918	VPO x 1 plaza	=	1.918
781	VPT x 1,5 plazas	=	1.171
699	VL x 2 plazas	=	1.398
13.200	<u>m² E C</u> x 1 plaza	=	264
	50		<hr/>
	TOTAL PLAZAS EN PARCELA		4.751

En aparcamiento público de superficie se prevén según se justifica en el plano de Dotación de aparcamiento, 3.386 plazas, lo que supone un índice de 1,03 plazas por vivienda superior al exigido por el Plan General de Alcobendas que es de 0,7 plazas

por vivienda en aparcamiento público.

El total de plazas de aparcamiento previstas será:

Plazas en parcela privada	4.751
Plazas en aparcamiento público de superficie	<u>3.386</u>
TOTAL	8.137

Deduciendo las plazas vinculadas a la actividad comercial se obtiene un total de 7.873 plazas lo que supone 2,32 plazas por vivienda, que es un nivel de dotación superior al exigido por el Plan General de Alcobendas y por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En cuanto a las necesidades mínimas y características de los aparcamientos se cumplen las exigencias del Plan General y se reservarán las plazas necesarias para minusválidos.

Al margen de la solución pormenorizada que, para el viario previsto en el Plan Parcial, establezca el Proyecto de Urbanización, el Plano de Dotación de Aparcamiento permite comprobar cómo las manzanas más densas, sin necesidad de cruzar ningún viario de carácter primario o secundario, tienen garantizado un aparcamiento público en superficie superior a 0,5 plazas por vivienda.

Las parcelas dotacionales de las zonas A, B y C y la Zona D remitida a Plan Especial garantizarán en sus parcelas la dotación de aparcamiento exigible.

4.5. TRAZADO DE REDES Y SERVICIOS

4.5.1. RED VIARIA Planos P.5 Alineaciones y Rasantes, P.8 Red viaria. Planta. Secciones transversales. P.9 Red viaria. Secciones longitudinales.

Conexión exterior

La propia localización del ámbito de actuación, contiguo a zonas ya consolidadas del núcleo urbano, facilita las conexiones viarias sin unos especiales requerimientos en infraestructuras salvo las que se deriven del acondicionamiento de la red existente al viario propuesto en la nueva ordenación y que son las intersecciones de la calle Marqués de la Valdavia, Severo Ochoa, Camilo José Cela y de la calle Manuel de Falla con Severo Ochoa y Constitución, así como la conexión prevista con San Sebastián de los Reyes.

La conexión con las zonas limítrofes se producirá a través de las calles Marqués de la Valdavia y Manuel de Falla, previéndose la relación con la Carretera de El Goloso mediante tres nuevos viales exteriores al límite del Plan Parcial, pero que se incorporan a la propuesta para estructurar la red viaria de toda la zona.

Asimismo, y con objeto de conectar en un futuro la zona con vías de rango superior como la M-50, se esboza la prolongación de la trama viaria hacia dicha vía.

Criterios de dimensionamiento del firme

El firme de las calles se dimensionará considerando tráfico medio en todo el viario, excepto el viario estructural, que se dimensiona para tráfico pesado.

Se adopta el criterio de firme mixto, con base de hormigón y dos capas de aglomerado asfáltico. Se consideran los espesores de la Normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid, con carácter orientativo.

Descripción de la propuesta de red viaria

La red propuesta completará la estructura general viaria municipal e intermunicipal, coordinándola con las del municipio de San Sebastián de los Reyes. Previéndose una

conexión con un carril por sentido en la prolongación de la calle 3, y una reserva de suelo viaria en la calle 1.

El sistema viario está constituido por una serie de vías de carácter estructurante formada por calzadas separadas por mediana de 3 m de anchura a las que se superpone una malla ortogonal de menor rango.

En dirección Norte-Sur se planean los ejes varios A y C, que dan continuidad a las actuales avenidas de Camilo José Cela y Severo Ochoa respectivamente. Esta conexión se lleva a cabo mediante sendas glorietas en la calle Marqués de la Valdavia, límite meridional del ámbito de actuación. La falta de compleción del tejido urbano en esa zona confiere a dicha calle unas características de carretera interurbana (Carretera de El Goloso, M-616). En la propuesta de planeamiento se amplía la sección viaria de dicha calle, incorporándola al sistema viario con la denominación de Calle 6.

El resto de elementos del viario estructurante lo constituyen viales ortogonales a los dos anteriores, y de similares características. Su disposición, con dirección aproximada Este-Oeste, facilita tanto la inserción con el viario de las áreas adyacentes ya consolidadas, como la posibilidad de extender y completar los elementos de la actual estructura general viaria. En este sentido cabe mencionar la prolongación hacia el Oeste del ámbito de los viales 2, 3 y 4; mediante una configuración concéntrica dichos viales enlazan con la M-616, Carretera de El Goloso, y facilitan un entramado viario de carácter envolvente del núcleo urbano. En concreto el vial número 4 conecta con la futura variante El Goloso-Barajas.

Funcionalmente es una vía diseñada para una circulación fluida (doble calzada), de no excesiva rapidez (secuencia de glorietas y trazado curvilíneo) y carácter paisajístico (visión dinámica, enmarcada entre bandas verdes y con mediana ajardinada).

La malla que constituye el viario local es ortogonal, con intervalos en sus cruces sensiblemente equidistantes, tanto en dirección Norte-Sur, como Este-Oeste, sufriendo adaptaciones en el borde Sur-Este, al entrar en contacto con el viario existente del suelo urbano.

Se proyectan 4 tipos de secciones transversales en función de la jerarquía y funcionalidad de los distintos viales:

- Sección de 30 m de anchura correspondiente a los viales de rango superior y formado por los denominados como A, C, 1, 3 y 4; su configuración es la de vía con calzadas separadas y disponen de una acera de 4 m., banda de aparcamiento de 2,5 y calzada de 7 m a cada lado de una mediana de 3 m de anchura.
- Sección de 25 m, formada por los viales número 2 y 5. Disponen de calzada única, de 7 metros, con banda de aparcamiento de 4,5 m y acera de 4,5 a cada lado de la misma.
- Sección de 15 metros para las calles interiores de parcela. Este tipo de viales tendrán una calzada de 6 m con banda de aparcamiento en línea de 2,20 m y acera de 2,30 metros en ambos lados de la calzada. Constituyen el entramado viario de las parcelas ocupadas por manzana cerrada, y corresponden a las calles denominadas 3.1., 3.2., 4.1. y 4.2.
- Sección de 18 metros, formada por calzada de 7 m y banda de aparcamiento en batería de 4,5 m y aparcamiento en línea de 2,5 m; las aceras serán de 3 m en uno de los lados, y de 1 m en el otro. Este tipo de sección es la utilizada en las calles B.1 y B.2 que flanquean una gran área ajardinada dispuesta en dirección Norte-Sur y que articula las diferentes parcelas de la zona central. La sección del gran bulevar ajardinado que resulta de considerar conjuntamente ambas secciones y el área central es de 76 metros.

También aparecen otras secciones y variantes resultantes de acondicionar e incorporar el viario perimetral existente a la trama viaria propia del ámbito de Valdela Fuentes.

En cuanto al planteamiento general de las rasantes del sistema viario, se han mantenido criterios de adaptación en lo posible a la topografía existente modificando las cotas necesarias para permitir la evacuación de las aguas de saneamiento y drenaje. En general, la altimetría presenta una pendiente descendente de Oeste hacia el Este, con valores que pueden ser superiores al 4% en las zonas más desfavorables.

En dirección Norte-Sur la altimetría es aún más compleja, con perfiles en diente de sierra resultando de atravesar transversalmente las pequeñas vaguadas y áreas de escorrentía natural propias de este ámbito. Este hecho dificulta en gran medida la disposición de rasantes con un carácter más homogéneo, resultando viales con pendientes de muy variada cuantía, pero que en situaciones muy concretas pueden llegar al superior el 5% (ver plano P-8 de perfiles longitudinales).

Condiciones para el proyecto.

La red propuesta se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización.

Cuadros de la malla viaria

Se incorpora un cuadro que aporta en tres tablas las longitudes, superficies, intersecciones de la red viaria. La nomenclatura es la que figura en el Plano P.5 Alineaciones y rasantes.

4.5.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y RED DE RIEGO.
Plano P.10 Red de abastecimiento y riego

Red existente y conexión con el exterior

Según la información proporcionada por CYII, la principal conexión con la red exterior al polígono se llevará a cabo desde una aducción de diámetro 1000 que discurre por la carretera M-616, hacia el Goloso, situada en el límite meridional del ámbito. Dicha tubería forma parte del trazado que con forma de “Y” tiene su origen en la N-I y bordea el término de San Sebastián de los Reyes.

En la ejecución de dichas obras se tuvo en cuenta el sobredimensionamiento de las tuberías con objeto de dar servicio no solo al núcleo de San Sebastián de los Reyes, sino también a las futuras áreas de desarrollo de Alcobendas, como en el caso del Polígono de Valdelasfuentes. Por ello, el CYII suscribió un Convenio con el municipio de San Sebastián de los Reyes que facilitase la repercusión de los costes derivados del sobredimensionamiento de la aducción.

La red debe conectarse, asimismo, con las tuberías que dan servicio a las zonas limítrofes ya consolidadas situadas en la zona nororiental del ámbito y pertenecientes al término de S. Sebastián de los Reyes, de forma que se asegure el suministro alternativo.

Dotaciones y criterios de cálculo

Las dotaciones que se emplean para la estimación de caudales son las que a continuación se señalan y que se desprenden de otras experiencias similares:

Residencial: 300 l/hab/día

Terciario y Equipamientos: 1 l/s/Ha construida

Para el riego se considera una dotación de 3.000 m³/ha/año, que se realiza durante 6h/día y durante 200 días/año, con lo que se tiene un coeficiente de punta de 7,3.

Por tanto, los CAUDALES MEDIOS son:

- Vivienda: 3.300 viviendas
 $3.300 * 300 \text{ (l/h/día)} * 3,4 \text{ (h/viv)} / 24 / 3.600 = 41 \text{ l/s}$. Aproximadamente

- Terciario y Equipamientos: $0,0001 \text{ (l/s * m}^2\text{)}$
 $14.000 + 21.000 \text{ m}^2 \text{ de terciario y } 56.000 \text{ m}^2 \text{ de equipamiento edificable para dotaciones}$
 $91.000 \text{ m}^2 * 0,0001 \text{ (l/s * m}^2\text{)} = 9 \text{ l/s}$ aproximadamente

- Riego: $3.000 \text{ (m}^3\text{/ha/año)} * 1.000 \text{ (l/m}^3\text{)} / (365 * 24 * 3.600)$
 $6 \text{ has ----- } 0,57 \text{ l/s}$

Los CAUDALES PUNTA son:

- Vivienda: $41 \text{ l/s} * 1,7 = 70 \text{ l/s}$
- Terciario y Equipamientos: $9 \text{ l/s} * 2 = 18 \text{ l/s}$
- Riego: $= 0,57 * 7,3 = 4,16 \text{ l/s}$ (a captar para la red de riego por un procedimiento aún no determinado)

CAUDAL PUNTA TOTAL (sin riego):

$$70 \text{ l/s} + 18 \text{ l/s} = 88 \text{ l/s}$$

Descripción de la propuesta

La red mallada que se propone se representa en el Plano P.9 de este P.P., y discurre siempre por viario de carácter público.

El material a emplear, tanto en las tuberías como en las piezas especiales, será la fundición dúctil.

Se siguen como criterios constructivos de carácter indicativo los recogidos en la Normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid.

En el viario de carácter privado interior a las parcelas no se contempla la existencia de red de urbanización, sino que se deja como parte de los Proyectos de Edificación o Estudios de Detalle a que puedan verse sometidas dichas unidades.

La red de riego conformará una malla independiente, no habiendo quedado aún definido su sistema de captación o abastecimiento. Éste podría contemplar, entre otros, la captación de aguas subterráneas mediante pozos y la correspondiente campaña previa de sondeos, la reutilización de aguas residuales depuradas, etc. Las características de la malla son similares a las de la red de abastecimiento de agua potable en cuanto a materiales, piezas especiales, etc. Los diámetros son de 80 y 150 mm. Las bocas de riego serán las normalizadas por el Ayuntamiento.

Condiciones para el proyecto

Se desarrollará con el detalle propio de proyecto de urbanización la red aquí definida. Se respetarán las disposiciones municipales y del Canal de Isabel II al respecto, así como otras recomendaciones que se deriven del tipo de ordenación que se propone.

4.5.3. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.

Plano P.11. Red de saneamiento y drenaje.

Conexión con el exterior

El ámbito objeto del Plan Parcial se asienta sobre una superficie caracterizada topográficamente por el trazado de cursos de agua y vaguadas naturales para la escorrentía superficial.

Estas vaguadas ven afectada su configuración natural por el desarrollo de actuaciones urbanísticas, por lo que es preciso la habilitación de nuevos cauces para el desagüe de las mismas. No existe en la actualidad colector cercano alguno que permita el vertido del ámbito, por lo que es necesario incorporar un sistema de recogida y evacuación de las aguas que reintegre ésta hasta los cauces naturales.

Actualmente, un gran porcentaje de las aguas residuales y de escorrentía de Alcobendas se vierten al denominado Arroyo de la Vega, donde existe una Estación Depuradora.

Las conexiones exteriores no pueden tratarse sin tener en cuenta el desarrollo de futuras áreas aguas abajo del ámbito de Valdelasfuentes, en el término de San Sebastián de los Reyes.

Tras las conversaciones mantenidas con responsables del CYII y de la CAM, parece precisa la actuación coordinada entre los municipios de Alcobendas y San Sebastián para dar solución a la recogida de las aguas de saneamiento y drenaje de toda la zona.

Se propone un sistema separativo que facilite la reincorporación de las aguas de escorrentía a cauces naturales, aliviando así la carga que para las instalaciones de depuración supondría la llegada conjunta de aguas negras y pluviales, así como el sobre coste en instalaciones de conducción.

A la espera de la solución definitiva que presente el Canal de Isabel II para la depuración, se nos ha indicado la conveniencia de diseñar el sistema de saneamiento hasta el límite del término municipal, punto en el que se habrán de conectar con los colectores de San Sebastián de los Reyes de futura construcción.

Dotaciones y criterios de cálculo

Los caudales que a continuación se estiman corresponden a la totalidad del sector.

Los caudales de aguas negras coinciden con los de abastecimiento y son:

CAUDALES MEDIOS:

Vivienda:	41	l/s
Terciario:	4	l/s
Riego:	0,57	l/s
TOTAL.....	50,57	l/s

CAUDALES PUNTA:

Vivienda:	70	l/s
Terciario:	18	l/s
Riego:	4,16	l/s
TOTAL	92,16	l/s

Para estimar el caudal de aguas pluviales, se emplea la fórmula racional:

$$Q = S \times I \times e$$

Donde S es la superficie de la cuenca vertiente, en ha, I en la intensidad de precipitación de cálculo, que en la zona de actuación, y según se indica en el PIAM debe tomarse como 128 l/s/ha y e es el coeficiente de escorrentía, que para zonas altamente urbanizadas puede tomarse como 0,9.

$$Q = 68 \times 128 \times 0,9 = 7,83 \text{ m}^3/\text{s}$$

Descripción de la propuesta

Como ya se ha mencionado, se propone un sistema separativo donde los colectores de negras y pluviales tendrán un trazado similar, aprovechando los viales con pendiente más favorable para el desagüe. En cualquier caso, y dado que la topografía de la zona presenta numerosas ondulaciones, es preciso disponer tramos en contrapendiente para permitir la salida de aquellos puntos interiores con una topografía más deprimida que la de las áreas circundantes.

La red es arborescente, concentrando los puntos de conexión en los colectores que circulan por las vaguadas creadas por los viales de menos cota altimétrica.

Las tuberías serán de hormigón en masa o armado cuando los diámetros lo exijan. Se emplea la sección circular para diámetros hasta 80 cm, pasándose para diámetros mayores a galerías visitables.

El diámetro mínimo por razones de mantenimiento es de 40 cm.

Los pozos de registro se disponen aproximadamente cada 40 m de calle y serán de hormigón prefabricados o fabricados in situ, o de fábrica de ladrillo, según los criterios de la Normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid, que se utiliza a título orientativo.

Las pendientes orientativas de los ramales son del 1% y podrán ser modificadas en el proyecto de urbanización, siempre que se justifique su buen funcionamiento.

El drenaje superficial se realiza mediante absorbederos, que vierten a los ramales a través de tubos de hormigón prefabricados de diámetro 30 cm. Los absorbederos se dispondrán, en general, cada 40 m de calle, así como antes de los cruces de las mismas.

Condiciones para el proyecto.

La red que se propone será desarrollada con el detalle propio de un proyecto de urbanización.

Se respetarán las disposiciones municipales referentes al diseño, así como las del Canal de Isabel II referentes a depuración y diluciones de los aliviaderos.

Gestiones realizadas.

Para la elaboración de esta propuesta, se han tenido en cuenta las indicaciones del Canal de Isabel II, derivadas de las conversaciones mantenidas hasta la fecha con los mismos.

4.5.4. RED DE ENERGIA ELECTRICA. Plano P.12 Red de energía eléctrica.

Infraestructura existente y conexión con el exterior

Según se indica en la información urbanística, la compañía suministradora Iberdrola dispone de una Subestación Transformadora en la esquina Suroriental del ámbito del PP. En ella se produce la transformación de 138 a 20 KV, y sus características son de 2 * 40 MVA. Tras las primeras conversaciones mantenidas con la compañía, y a la espera de un análisis más detallado de las futuras demandas, se ha indicado la conveniencia de contemplar el desarrollo de la subestación con una nueva unidad de transformación.

Dotaciones y criterios de diseño

Con los criterios de dotaciones de la Compañía se determinan las potencias aproximadas demandadas en el sector (en Kw).

ZONAS DE ORDENACION	SUPERF.	DEMANDA
Vivienda (5Kw/viv)	3.300	17.500 Kw
Terciario (0,1 Kw/m2)	35.000	3.500 Kw
Equipamientos (0,1 Kw/m2)	56.000	5.600 Kw
Dotacional (0,5 w/m2)	157.500	79 Kw
Viales (1,5 w/m2)	210.000	315 Kw
TOTAL (Kw)		26.994 Kw

Según los reglamentos de la Compañía, la potencia aparente normalizada de los Centros de Transformación es de 400 KVA; el número de Centros previstos es de 63 unidades.

Descripción de la propuesta

Tras unas primeras conversaciones mantenidas con la compañía Iberdrola, y a la espera de posibles ajustes de potencia, la presente solución técnica representa un avance que habrá de desarrollarse en el proyecto de urbanización.

De la subestación saldrían 9 circuitos subterráneos de media tensión. Los trazados que se representan en el plano P.11 de este P.P., son indicativos.

Los Centros de Transformación serán los normalizados por la Compañía y los costes aproximados de la obra civil de los mismos son:

- Tipo Lonja En local comercial: 2 Mpts.
- Cabina subterránea: 4,7 Mpts.
- Modulares: prefabricados: 1 Mpts.

De ellos se adopta la cabina subterránea, por su menor impacto visual, y por ser el de coste mayor, entendiéndose que en futuras fases puede optarse por alguno de los restantes.

Los Centros de transformación se situarían próximos a los centros de gravedad de los consumos, para disminuir las pérdidas de carga de la red de baja tensión, y siempre en terrenos de dominio público. En el plano P.11 se representa su situación con carácter orientativo.

La red de baja tensión discurrirá enterrada, desde los centros de transformación hasta los contadores de los usuarios, que se centralizarán y agruparán lo más posible. Ante el desfase que se produce entre el desarrollo de la edificación en las parcelas y la urbanización, se hace necesario establecer un sistema de acometidas agrupadas, que habrá de pactarse con la compañía.

Toda la red discurrirá por terrenos de dominio público.

Condiciones para el proyecto

La red aquí propuesta se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización.

Se respetarán los criterios municipales y de la compañía Iberdrola al respecto, así como los Reglamentos Electrotécnicos de Media y Baja Tensión.

Gestiones realizadas

Para la elaboración de esta propuesta se han tenido en cuenta los criterios de la compañía Iberdrola recogidos en las conversaciones mantenidas con los técnicos de la misma. En cualquier caso, y a la espera de un análisis más detallado por parte de la Compañía, se presenta esta propuesta teniendo en cuenta que queda sujeta a posibles modificaciones.

4.5.5. RED DE ALUMBRADO PUBLICO. Plano P.13. Red de alumbrado público.

Conexión con el exterior

La red de alumbrado que se propone conecta, mediante los centros de mando, a los centros de transformación de la red de energía eléctrica.

Dotaciones y criterios de cálculo

Los criterios de iluminación se refieren a niveles de iluminación media y coeficientes de uniformidad. Los valores que se adoptan son variables en función de los distintos tipos de viario.

Los criterios eléctricos serán los de limitación de la caída de tensión en cada uno de los circuitos, atendiendo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Descripción de la propuesta

Se propone una red de circuitos a partir de los centros de mando.

Las tipologías de los elementos que constituyen la red se diferencian según los tipos de calles y su funcionalidad.

Los materiales a emplear serán los normalizados por el Ayuntamiento, como encargado del mantenimiento y en los casos que no se cumplan los criterios de normalización, se asegurará la viabilidad de las operaciones de mantenimiento.

En el plano P.12 de este Plan Parcial, se representa un esquema de la implantación de puntos de luz propuestos, que podrán ser desarrollados y modificados justificadamente en el proyecto de urbanización.

Condiciones para el proyecto

Se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización la red aquí definida.

4.5.6. RED DE TELEFONIA. Plano P.14. Red de telefonía

Infraestructura existente y conexión con el exterior

El ámbito del P.P. pertenece al Territorio VI de Telefónica, que es el que corresponde a la zona de Alcobendas.

La conexión de la nueva red se llevará a cabo en tres puntos diferentes de la red actual. Dos de estas conexiones se encuentran en la denominada Avda del Marqués de la Valdavia, y una tercera en zona correspondiente al término de San Sebastián de los Reyes, en el límite Noroeste del ámbito.

Los detalles de la conexión los proporcionará Telefónica, según se desprende de las conversaciones mantenidas.

Dotaciones y criterios de diseño

Las previsiones de líneas las ha realizado la compañía con los datos de ordenación que se les ha proporcionado, elaborando una propuesta de trazado.

Las dotaciones consideradas para el dimensionamiento de las canalizaciones telefónicas son:

- * Residencial: 1,5 – 2,5 líneas/vivienda
- * Terciario: 0,5 – 1 línea por cada 6 m² útiles

Descripción de la propuesta

La que se recoge en el plano P-13 tiene carácter indicativo, se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización, a partir de la que proporcione Telefónica.

Gestiones realizadas

Para la elaboración de esta propuesta se han tenido en cuenta los criterios de Telefónica, recogidos en las conversaciones mantenidas con los técnicos de la Compañía.

Se está a la espera de que Telefónica nos proporcione información sobre las líneas existentes, así como una propuesta definitiva.

4.5.7. RED DE DISTRIBUCION DE GAS. P.15 Red de gas.

Conexión con el exterior

A la espera de recibir información de la compañía suministradora de Gas, se hace una propuesta de red que queda sujeta a cambios tras el análisis de la misma.

Dotaciones y criterios de diseño

A partir de los datos de ordenación, se realizará un Borrador de Proyecto Específico de Gas, que se ha de incorporar al proyecto de urbanización.

Descripción de la propuesta

La que se recoge en este P.P., (Plano P.14) tiene carácter orientativo, y se deduce de experiencias de ordenación similares.

La definitiva se realizará a partir de la que elabore la compañía suministradora.

Condiciones para el proyecto

A partir del Borrador de Proyecto Específico de Gas, se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización, la red de distribución de gas.

Gestiones realizadas

Se han mantenido conversaciones con la Dirección Técnica de la Compañía Suministradora para la elaboración de esta propuesta; a la espera de una respuesta definitiva se adjunta una propuesta que admite variaciones, especialmente en los aspectos referentes a los puntos de conexión exterior.

NORMAS URBANISTICAS
TEXTO REFUNDIDO

**PLAN PARCIAL VALDELASFUENTES SECTOR UNICO DEL PROGRAMA DE
ACTUACION URBANISTICA VALDELASFUENTES**

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO PRELIMINAR: CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL

1. Naturaleza del Planeamiento Parcial.
2. Documentos que integran el Plan Parcial.

TITULO PRIMERO

- CAPITULO 1: Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial.
CAPITULO 2: Divisiones urbanísticas del territorio.
CAPITULO 3: Aprovechamiento urbanístico del suelo.
CAPITULO 4: Aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

TITULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

- CAPITULO 1: Determinaciones generales.
CAPITULO 2: Condiciones de la parcela.
CAPITULO 3: Condiciones de posición del edificio en la parcela.
CAPITULO 4: Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
CAPITULO 5: Condiciones de la edificabilidad.
CAPITULO 6: Condiciones de volumen y forma de los edificios.
CAPITULO 7: Condiciones de calidad e higiene en los edificios.
CAPITULO 8: Condiciones de estética.

TITULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO Preliminar.

CAPITULO 1: Condiciones particulares de la zona A: Edificación en bloques.

CAPITULO 2: Condiciones particulares de la zona B: Espacios libres y equipamientos públicos.

CAPITULO 3: Condiciones particulares de la zona C: Edificios en manzana.

CAPITULO 4: Condiciones particulares de la zona D: Servicios ferroviarios, comerciales y terciarios.

ANEXO I: APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDADES ASIGNADOS A LAS PARCELAS.

ANEXO II: CONDICIONES DE DESARROLLO AREAS REMITIDAS

TITULO PRELIMINAR

CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO

1. NATURALEZA DEL PLANEAMIENTO PARCIAL.

- Artº. 0.1
1. El Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene por objeto en el suelo clasificado como urbanizable no programado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte o de la totalidad de su ámbito territorial, el Programa de Actuación Urbanística, de acuerdo con lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Planeamiento General del Municipio y el propio Programa de Actuación Urbanística.
 2. El Plan Parcial es un instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción del Planeamiento especial que en el mismo se determina o la eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a las fases posteriores de la parcelación urbanística, y de la ejecución de las obras de urbanización y de edificación.
 3. El Plan Parcial desarrolla, de forma integral, el ámbito territorial del único sector y etapa, delimitados por el Programa de Actuación Urbanística, señalando su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo establecido para aquel, de modo que sea posible su ejecución, mediante el sistema de actuación en él señalado y el proyecto de urbanización precedente.

2. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN PARCIAL.

Artº. 0.2 Documentación del Plan Parcial.

Los contenidos del Planeamiento Parcial de Valdela Fuentes en el ámbito del Programa de Actuación Urbanística denominado, igualmente, Valdela Fuentes, en el Municipio de Alcobendas, quedan recogidos en los documentos gráficos y escritos que lo integran y que se relacionan en el Anexo I a estas Normas.

Artº. 0.3 Contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Planeamiento Parcial, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y grafismos, atendiendo al mejor cumplimiento de los fines y objetivos del propio Plan y a la realidad social del momento en que se apliquen.
2. En caso de discordancia o imprevisión de sus contenidos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) El Plan Parcial es un instrumento de desarrollo del Programa de Actuación Urbanística y en última instancia del Planeamiento General del Municipio.
 - b) La memoria señala los fines y objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es un instrumento básico para la interpretación del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre las distintas determinaciones, si llegasen a resultar insuficientes, para ello las

presentes Normas, las del Programa de Actuación Urbanística o las Generales del Municipio de Alcobendas.

- c) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del ámbito Valdelasfuentes. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan. Para lo no previsto en ellas estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Programa de Actuación, en las Generales del Municipio y en ordenamiento jurídico general del Estado y en el Autónomo de Madrid.
- d) Los planos del Planeamiento Parcial reflejan los contenidos espaciales de las determinaciones que se adoptan relativos a su extensión territorial, localización, posición, delimitación, forma y tamaño del ámbito espacial en el que son de aplicación los regímenes y condiciones expresadas en las Normas.
- e) El resto de la documentación que acompaña al Plan tiene un carácter informativo y deja constancia de cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus determinaciones.

Artº. 0.4 Interpretación del Plan.

1. La interpretación del Plan corresponde a las Administraciones en el ámbito de sus competencias, con arreglo a las Leyes vigentes y a las funciones jurisdiccionales del Poder Jurídico.
2. Si no obstante lo anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción en ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable a los criterios y objetivos del Planeamiento General y del Programa de Actuación Urbanística, al destino social de lo promovido, a los mayores espacios libres, al

menor deterioro del ambiente natural y del paisaje y al interés más general de la colectividad.

TITULO PRIMERO

CAPITULO 1

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artº. 1.1.1 Organos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del Plan Parcial corresponden al Consorcio Urbanístico Valdelasfuentes, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes, en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General y los instrumentos que la desarrollan y en las presentes normas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los Organismos de la Administración Central de la Comunidad Autónoma de Madrid y el Ayuntamiento de Alcobendas, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios, equipamientos y ayudas, control y disciplina urbanística, de su competencia, así como la cooperación con el Consorcio Urbanístico para el mejor logro de los objetivos del Plan.

Artº. 1.1.2 Prioridad del desarrollo.

1. Las actuaciones propuestas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberá sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación y en el propio Plan de etapas del Plan Parcial, en los términos establecidos en la ley del Suelo.

Artº. 1.1.3 Ejecución del Plan Parcial.

1. La ejecución del Plan Parcial requiere de la previa aprobación de los estudios de detalle en los casos en los que las presentes normas así lo establezcan.
2. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, mediante la aprobación de los proyectos de obras, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.
3. La delimitación de unidades de ejecución y la fijación del sistema de Actuación se adopta por el propio Plan Parcial según se establece en las presentes Normas Urbanísticas.
4. El sistema de Actuación elegido por la Administración para la ejecución de las dos únicas unidades que delimita el Plan Parcial en todo su ámbito y de acuerdo con lo establecido en los artículos 148 y 149 y 206 de la Ley del Suelo y los Art. 80 y 99 de la Ley 6/94 R. 1948 de la CAM, es el de Expropiación.
La Administración actuante será el Ayuntamiento de Alcobendas designándose como beneficiario de la Expropiación al Consorcio Urbanístico creado a tal efecto.
5. La edificación en el ámbito del Plan Parcial requerirá de su previa parcelación urbanística de acuerdo con lo dispuesto en las presentes normas.
6. La edificación en el ámbito del Plan Parcial se llevará a cabo por parcelas completas.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Artº. 1.1.4 Planes Especiales

1. El Plan Especial es un instrumento de desarrollo específico del Plan Parcial desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
2. El Plan Parcial establece el ámbito mínimo que necesariamente debe desarrollarse mediante la redacción de un Plan Especial.

Atendiendo a los objetivos que el Plan Parcial establece, el ámbito del Plan Especial puede ampliarse mediante el trámite de su delimitación, pudiendo incorporar en todo o en parte las parcelas adyacentes.

3. Para el desarrollo integrado y ordenado de conjunto de las dotaciones públicas en los bordes y perímetro del plan parcial podrá igualmente delimitarse Planes especiales comprendiendo suelos urbanos adyacentes, una vez ejecutada la división parcelaria que el Plan Parcial determina.

Artº. 1.1.5 Estudios de Detalle.

1. Para la debida aplicación del Plan Parcial o del Plan Especial que lo desarrolla cuando los mismos lo determinen o cuando fuese necesario para adaptar sus determinaciones a criterios de promoción de la edificación no previstos en ellos, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - a) Reajustar o adaptar las alineaciones o rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados pero sin reducir, en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por el Plan que desarrollen.

- b) Ordenar volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso, inferiores a una manzana y correspondientes íntegramente a una unidad de ejecución ya delimitada o cuya delimitación se tramite simultáneamente. Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

- c) Ordenar los volúmenes, en los términos del apartado anterior, en las actuaciones de división parcelaria concretando la distribución y la viabilidad de las edificabilidades y aprovechamientos que se asignen a cada una de las nuevas unidades parcelarias.

CAPITULO 2

DIVISIONES URBANISTICAS DEL TERRITORIO

Artº. 1.2.1 Para la determinación de los ámbitos territoriales de aplicación de cada una de las determinaciones adoptadas por el Plan Parcial y por los planeamientos que éstos desarrollan y de las normas que regulen los mismos, queda dividido en las siguientes áreas que detallan los artículos siguientes.

Artº. 1.2.2 **División en zonas**

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en los distintos lugares y del uso característico asignado, el ámbito se ha dividido en cuatro zonas en la siguiente forma:

- ZONA A: Edificación Residencial en bloques.
- ZONA B: Espacios libres y equipamientos públicos.
- ZONA C: Edificación Residencial en manzana.
- ZONA D: Servicios ferroviarios, terciarios y comerciales.

Para cada una de las zonas el Plan Parcial establece una distinta regulación de sus condiciones particulares de uso, edificación, aprovechamiento urbanístico y parcelación.

La delimitación de los suelos sometidos a las condiciones correspondientes a cada una de estas zonas se efectúa en el plano de Zonificación o Calificación y Regulación del Suelo.

Artº. 1.2.3 División en manzana

1. El sistema viario descompone el territorio en manzana, entendiendo por tales las promociones de terreno que los viales públicos y las alineaciones definen, delimitan.
2. El conjunto de manzanas delimitadas por viarios de rango superior al local o terciario, constituirán supermanzanas a los efectos de su regulación diferenciada en su caso.
3. Todas las manzanas, a los efectos de su ordenación detallada y de su ejecución, quedarían divididas en una o más parcelas.

Artº. 1.2.4 Parcelaciones urbanísticas

1. La totalidad del ámbito del Plan Parcial queda dividido en parcelas para la asignación de usos pormenorizados, edificabilidades y aprovechamientos y para regular su utilización y su edificación.
2. Las alternativas de división parcelaria autorizables quedan señaladas en los planos de parcelación y en las condiciones de parcelación que en estas normas se establecen.
3. Las regulaciones contenidas en estas normas son de aplicación a los predios en los que quede dividido su ámbito de acuerdo con lo dispuesto en las presentes normas.

Artº. 1.2.5 **Calificación del suelo.**

1. El uso dominante o característico del sector, determinado por el Planeamiento General y el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolla es el Residencial en tipología de edificación colectivas, para Viviendas de Protección Oficial (VPO).
2. La intensidad máxima de edificación referida a la totalidad de la superficie del sector, determinada por el Programa de Actuación urbanística que el Plan Parcial desarrolla, es de cero coma cuatro, seis, siete, nueve, uno (0,46791 m²/m²).
3. Mediante su calificación, el Plan Parcial, determina la asignación pormenorizada a cada uno de los predios o parcelas resultantes de su ordenación, de los usos urbanísticos y el régimen de aplicación establecido con carácter general en las Normas Urbanísticas del Municipio para todas las clases de suelo.
4. Las diferentes clases de edificación que el Plan General establece con carácter general para la aplicación de las condiciones de uso en él establecidas son las siguientes:

1. RESIDENCIAL	Clase A. Vivienda Clase B. Residencia Comunitaria Clase C. Alojamientos Dotacionales
2. INDUSTRIAL	Clase A. Industria Artesana, pequeña industria o taller Clase B. Taller del automóvil Clase C. Almacenaje Clase D. Industria ligera o media Clase E. Servicios Empresariales
3. TERCIARIO	Clase A. Hotelero Clase B. Comercial Clase C. Oficinas Clase D. Terciario Recreativo

4. DOTACIONAL

Clase A. Red Equipamientos sociales

- A.1. Religioso
- A.2. Cultural
- A.3. Docente
- A.4. Administrativo
- A.5. Sanitario
- A.6. Asistencial
- A.7. Geriátrico
- A.8. Ocio y Espectáculos
- A.9. Deportivo

Clase B. Red Equipamientos: Zonas verdes y Espacios libres

Clase C. Red Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes

Clase D. Red Servicios Urbanos e Infraestructurales

Clase E. Servicios públicos

5. Dentro del uso residencial o de vivienda a los efectos de su pormenorización en razón a su diferente protección, régimen de promoción y limitaciones al precio de venta el Plan Parcial adopta las siguientes calificaciones urbanísticas:
- **Vivienda de Protección Oficial (VPO):** la que alcance tal calificación otorgada por el Estado, a través de la Comunidad de Madrid de acuerdo con el R.D. 3148/1978 o disposiciones que los desarrollen, modifiquen o sustituyan quedando sometida al régimen legal que en ellas se determine.
 - **Vivienda en régimen de promoción libre a precio tasado (VPT):** aquella cuya adquisición alcance la calificación de protegida, otorgada por el Estado, a través de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el R.D. 2190/1995 o disposiciones que la desarrollen, modifiquen o sustituyan.
 - **Viviendas en régimen de promoción libre y precio libre (VPL):** todas las no indicadas en los dos apartados anteriores.
6. El uso urbanístico de Viviendas de Protección Oficial (VPO) es compatible con cualesquiera calificación pormenorizada del uso residencial.

El uso urbanístico de viviendas de precio tasado será compatible con la calificación de vivienda de precio libre e incompatible con la de VPO

No podrá destinarse las parcelas calificadas para VPO y VPT a la promoción y edificación de VPL sin modificar su calificación urbanística y el aprovechamiento asignado.

No podrán destinarse las parcelas calificadas para VPO a la promoción y edificaciones VPT y VPL sin modificar su calificación urbanística y el aprovechamiento asignado.

7. Las restantes delimitaciones de los usos urbanísticos corresponden a las adoptadas por la ley del suelo y sus reglamentos.
8. Las parcelas señaladas en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con destino a usos “integrados” requerirán para su ejecución de una actuación conjunta que exigirá un proyecto de obras unitario o la aprobación de un Estudio de Detalle, previo a su parcelación.

Artº. 1.2.6 **Detalle de la Ordenación**

1. Atendiendo al grado de detalle alcanzado en la ordenación contenida en el Plan Parcial, en relación con el conjunto de determinaciones completas que este punto puede adoptar, se distinguen las siguientes clases coincidentes con la división efectuada en el artículo 1.2.2:
 - Zonas A y C ordenadas de modo completo por el Plan Parcial cuya ejecución viene por tanto posibilitada por aplicación directa de sus determinaciones.
 - Zona D, en la que el Plan contiene las indicaciones básicas de ordenación interponiendo entre sus determinaciones y su parcelación y edificación la redacción de un Plan Especial al que se remite para completar su ordenación.
 - Zona B, ordenada de modo suficiente por el Plan Parcial que puede desarrollarse o reordenarse mediante la redacción de un Plan Especial

temático o ejecutarse directamente mediante la redacción de proyectos de obras.

Artº. 1.2.7 Gestión urbanística del suelo

El Plan Parcial determina delimitándolas para su ejecución por expropiación dos únicas “unidades de ejecución” en todo su ámbito, coincidentes con las únicas etapas de ejecución.

La primera señalada en el plano de Gestión como UE 1 y correspondiente a la primera etapa de ejecución, comprende las zonas A, B y C. La segunda zona, D, señalada en el plano de Gestión como UE 2, corresponde a la segunda y última etapa de ejecución.

La delimitación de las dos unidades de ejecución se contiene en el plano “P.6” de Gestión.

CAPITULO 3

APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

Artº. 1.3.1 Determinación del aprovechamiento urbanístico.

1. Con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, cada parcela sólo es susceptible de aprovechamiento determinado por el Planeamiento General y el Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolla, y en virtud de ambos por el presente Plan Parcial.
2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino, únicamente, el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo, y al Planeamiento

General y Planes que lo desarrollan, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente y a la indemnización del valor inicial, no urbanístico, de sus bienes y derechos afectados.

Artº. 1.3.2. Aprovechamiento Tipo.

El Aprovechamiento Tipo determinado por el Programa de Actuación Urbanística, en el único área de reparto por él delimitada en la que se incluye el presente Plan Parcial es de cero coma ocho, cero, cuatro, cinco, siete, nueve (0,804579 UAs/m²) unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo siendo la unidad de aprovechamiento, el metro cuadrado construible de uso residencial en tipologías de edificación colectivas para viviendas de protección oficial.

Artº. 1.3.3 Unidad de Aprovechamiento.

El valor unidad de aprovechamiento queda asignado por el Programa de Actuación Urbanística al metro cuadrado construible del uso y tipología edificatoria característicos del área de reparto que corresponde al uso residencial en tipología de edificación colectivas y destinado a viviendas de protección oficial.

Artº. 1.3.4 Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.

El aprovechamiento atribuible al suelo destinado a los sistemas generales adscritos que se obtengan por expropiación y al incluido en las dos únicas unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, es de doscientas setenta y tres mil quinientas cincuenta y siete (273.557 UAs) unidades de aprovechamiento, por metro cuadrado del suelo, resultando de referir a su superficie el 50% de aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se incluyen.

Artº. 1.3.5 Concreción del aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico lucrativo total del área de reparto único, se concreta mediante la asignación de usos y edificabilidades pomenorizados a cada una de las parcelas que resulten de la ordenación, excluidos los terrenos afectados al uso y dominio públicos de carácter general o local.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico atribuible al suelo incluido en las unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, se concretará:
 - a) En la adjudicación de las parcelas aptas para su edificación que tuvieran asignado el aprovechamiento que corresponda, con las compensaciones económicas que por diferencia de adjudicación procedan.
 - b) Compensación económica sustitutiva.
3. La Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio de la expropiación mediante la adjudicación de los terrenos equivalentes situados en la misma área de reparto que los expropiados.

CAPITULO 4**APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LAS PARCELAS****Artº. 1.4.1 Definición.**

Las condiciones de aprovechamiento urbanístico de las parcelas resultantes de la ordenación del Plan Parcial, delimitan el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria de las mismas correspondientes a la adquisición de este derecho, consistente en la atribución efectiva de los usos e intensidades de edificación susceptibles de materialización de dicha parcela.

Artº. 1.4.2 Aplicación.

1. Las condiciones de aprovechamiento urbanístico serán de aplicación a todas aquellas licencias de obra mediante cuyo otorgamiento se adquiriera el derecho de edificar.
2. Serán igualmente de aplicación de todas aquellas licencias urbanísticas de parcelación mediante las cuales se redistribuya el aprovechamiento inicialmente asignado a cada una de las parcelas por el Plan Parcial.

Artº. 1.4.3 Unidades de asignación de aprovechamiento.

1. La unidad de asignación de aprovechamiento urbanístico es la parcela edificable resultante de la ordenación.
2. Toda parcela estará insolublemente vinculada al aprovechamiento urbanístico que el Plan Parcial le haya asignado o al que por aplicación de sus determinaciones se le asigne por distribución del aprovechamiento lucrativo total señalado en el artículo 1.3.2 que en ningún caso podrá ser superado.
3. El aprovechamiento definitivamente asignado bajo el que se hubiera otorgado licencia de edificación deberá quedar debidamente registrado por referencia al conjunto de los aprovechamientos asignados a las restantes parcelas del Plan Parcial.

Artº. 1.4.4 Coeficientes de ponderación de los usos y tipologías.

Para que cada uno de los usos y tipologías edificatorias autorizados por el Plan Parcial puedan referirse al uso y tipología característicos para expresar el aprovechamiento de cada parcela, el Plan Parcial establece los siguientes coeficientes

de ponderación relativos que respetan las ponderaciones establecidas en el Programa de Actuación Urbanística:

- Viviendas de Protección Oficial en bloques Uno (1).
- Viviendas de Protección Oficial en manzanas. Uno (1).
- Viviendas de Precio Tasado en bloques.
Uno coma ochenta y uno (1,81).
- Viviendas de Precio Tasado en manzanas.
Uno coma ochenta y uno (1,81).
- Viviendas de Precio Libre en bloques tres (3)
- Viviendas de Precio Libre en manzanas tres (3)
- Dotación privado en cualquier tipología tres (3)
- Comercial en plantas bajas y de piso cuatro (4)
- Comercial en edificio exclusivo
en cualquier tipología cuatro (4)
- Oficinas en planta baja y de pisos cuatro (4)

Artº. 1.4.5 Aprovechamiento urbanístico asignado.

1. El aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela es el señalado en los planos de parcelación y en el Anexo II a estas Normas resultado de la distribución del otorgado al área de reparto en la que se incluyen que en ningún caso puede ser superado.
2. Si se adoptasen divisiones parcelarias distintas de las previstas en el plano de gestión y parcelación, de acuerdo con el Artículo 3.2.3, el aprovechamiento y edificabilidad asignados a cada parcela serán los que la nueva ordenación de detalle determine.
3. Si de acuerdo con el Artículo 3.2.3 se efectuase una división parcelaria no prevista en los planos de gestión y parcelación, la distribución y asignación de

aprovechamientos y edificabilidades correspondiente a la nueva división deberán contenerse en el Estudio de Detalle en que se apruebe.

4. El aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela es el máximo susceptible de ser materializado por la edificación que sobre ella se construya.

TÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artº. 2.1.1 **Definición.**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno con independencia de la zona en que se hallen o del uso a que se destinen.

Artº. 2.1.2 **Ámbito de aplicación.**

1. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse en todo el ámbito del Plan Parcial, tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra de las propias normas generales o en la regulación particular zonal.
2. La edificación deberá cumplir, además, las condiciones que el Plan Parcial establece en el Título III para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.
3. La edificación deberá satisfacer, asimismo, las condiciones establecidas en el Planeamiento General según el uso a que se destinen el edificio y los locales.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE LA PARCELA

Artº. 2.2.1 **Aplicación.**

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación de la zona.

Artº. 2.2.2 **Relación entre edificación y parcela.**

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento del aprovechamiento y la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. La edificación de cada parcela será independiente de la de las parcelas colindantes. Cada edificación no podrá levantarse sobre más de una parcela salvo cuando expresamente así lo establezca la ordenación que se apruebe.
3. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artº. 2.2.3 **Parcelación, segregación y agregación de parcelas.**

1. No se permitirá segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual

- o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.
2. Las distintas alternativas de divisiones parcelarias de las manzanas contenidas en los planos de ordenación parcelaria serán directamente autorizables mediante la tramitación de la correspondiente licencia urbanística.
 3. La autorización de cualquier otra división parcelaria requerirá de la previa tramitación de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes y asignación de edificabilidades y aprovechamientos compatible con la parcelación proyectada.
 4. Las nuevas parcelaciones que se aprueben mediante la tramitación de Estudios de Detalle, no anularán a las ya autorizadas que, seguirán conjuntamente en vigor salvo que expresamente se deroguen.
 5. Cuando estas Normas o el planeamiento General establezcan parcela máxima o mínima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades con superficies de tamaño inferior a la parcela mínima superior a la parcela máxima.
 6. Todas las operaciones, de parcelación requerirán para su autorización el señalamiento de la nueva distribución y asignación de edificabilidades y aprovechamientos a cada una de las parcelas que resulten, cuando no estuvieran contenidos en el presente documento de planeamiento.
 7. Las parcelas de equipamiento, uso y dominio públicos, que no tuvieran, en razón de su carácter dotacional, asignado aprovechamiento, podrán agruparse o segregarse con objeto de su mejor adecuación al uso al que finalmente se destinen como resultado de su estudio u ordenación de detalle, sin mas condición para su autorización que la elaboración y tramitación de un proyecto de obras unitario o la previa redacción y tramitación de un estudio de detalle con sujeción a las limitaciones relativas a dotaciones y parcelas mínimas y usos preferentes.

Artº. 2.2.4 Delimitación e identificación de parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artº. 2.2.5 Dimensión mínima de linderos.

Se establece como dimensión mínima del frente de parcela edificable la de treinta (30) metros.

Cuando la parcela cuente con más de un lindero frontal, esta limitación se aplicará a todos o a alguno de los linderos frontales según se establezca la regulación de la zona en que se incluya.

Artº. 2.2.6 Parcela máxima o mínima.

A los efectos de las segregaciones parcelarias, de acuerdo con lo previsto en los apartados anteriores, se establece como superficie mínima de la parcela edificable la de 900 metros cuadrados dispuestos en la forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a treinta (30) metros.

Artº. 2.2.7 Condiciones para la edificación de una parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
 - a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan Parcial señale para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

- b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización.
 - i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - ii) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por la Administración y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo i).
 - c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan Parcial o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para su desarrollo y para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
 - d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan Parcial, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
 - i) Superficie; que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señale como máxima.
 - ii) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

CAPITULO 3

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artº. 2.3.1 **Aplicación.**

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artº. 2.3.2 **Alineaciones.**

La determinación de alineaciones se efectúa gráficamente por el Plan Parcial en el plano de Alineaciones y Rasantes.

Las posiciones de las alineaciones vienen determinadas por el trazado viario y la calle o las dimensiones del espacio libre público fijadas en el referido plano de alineaciones y rasantes.

Artº. 2.3.3 **Rasantes.**

La determinación de rasantes se efectúa por el Plan Parcial en el plano de Alineaciones y Rasantes, mediante la cota altimétrica en las intersecciones de los ejes de viales.

Artº. 2.3.4 **Posición de la edificación respecto de la alineación.**

1. La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará a una distancia del eje de la calle o del eje del espacio público contiguo al que de frente igual o superior a la mitad de su altura ($H/2$) de cornisa, medida desde la rasante de la calle o desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

2. En el perímetro de las manzanas o supermanzanas señalado en el plano de alineaciones, la edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.
3. Ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artº. 2.3.5 Retranqueos.

1. La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en los supuestos no contemplados en el artículo anterior.

En los supuestos señalados en el artículo anterior la línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en actuaciones por manzanas completas.

2. Si la edificación se separa de la alineación menos de un metro y medio (1,50) podrá adscribir el espacio de retranqueo al uso público adecuando su tratamiento a las normativas municipales para el espacio público. En este caso el espacio libre de parcela que se incorpora, sin solución de continuidad, al uso público, deberá seguir la rasante exterior que no podrá alterarse, resolviéndose como continuidad natural del espacio público al que se añade. Así mismo, la fachada de la edificación será continua y homogénea, sin formar salientes.

Si la edificación se separa de la alineación más de un metro y medio (1,50), deberán señalar la alineación mediante un cerramiento de parcela.

En este caso, el espacio libre de parcela entre la fachada de la edificación y la cara exterior del cerramiento de parcela sobre la alineación exterior, si su ancho es superior o igual a tres (3) metros, podrá situarse hasta metro y medio (1,50) sobre la rasante de la calle, o el espacio público.

3. El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos privados de jardín o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse, en el mismo, pórticos, pérgolas y construcciones destinadas a portería y afines con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
4. Los huecos de piezas habitables en planta baja que abran sobre los espacios libres resultantes del retranqueo, distarán más de doscientos setenta (270) centímetros del cerramiento de parcela cuando éste fuera opaco y su altura supere en un metro y medio (1,50) la cota de planta baja.
5. Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja y enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine o de la zona en que se encuentre.

Artº. 2.3.6 Separación a linderos.

- a) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura de cornisa ($H/2$) con un mínimo de seis (6) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela, únicamente cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 1. Que se trate de edificaciones adosadas dentro de un proyecto unitario.
 2. Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo en este caso preceptiva la construcción simultánea o la construcción formal y fehaciente de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación de volúmenes o con el proyecto unitario que se aprueba.

En ambos supuestos la edificación respetará las separaciones mínimas en los restantes linderos.

Artº. 2.3.7 Separación entre edificios.

1. Posición relativa a la edificación colindante.
 - a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H) de cornisa, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes.

2. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de seis (6) metros.

3. Reducción de la separación mínima.
 - a) Podrá reducirse el valor de la separación entre edificaciones hasta la tercera parte de su altura de cornisa ($H/3$) con un mínimo de cuatro (4) metros en los casos siguientes:
 1. Cuando las dos fachadas enfrentadas sean con carácter permanente paramentos ciegos.
 2. Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan con carácter permanente a piezas no habitables.

- b) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá, igualmente, reducirse hasta un tercio de su altura ($H/3$) con un mínimo de cuatro (4) metros.
- c) Cuando el solape entre las directrices de los bloques de edificación tenga en planta una dimensión inferior a doce (12) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura ($3H/4$) con un mínimo de cuatro (4) metros.
- d) Cabrá, igualmente, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando la correcta iluminación y soleamiento.
A estos efectos se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de Diciembre.
En este caso la reducción de la separación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Vacíos compositivos.

Cuando en la composición del volumen edificado se efectúen aperturas espaciales de carácter compositivo transversales a la directriz de los bloques de edificación, la distancia entre sus parámetros será libre, no pudiendo abrir sobre ellas huecos que resuelvan las condiciones de ventilación o iluminación de ninguno de los espacios habitables de la edificación, pero si la de aquellos que las complementen.

Artº. 2.3.8 Profundidad de la edificación.

1. La edificación no podrá superar en ningún punto los quince metros (15) de profundidad sin disponer patios interiores a la misma, de ventilación e iluminación.
2. Cuando la edificación disponga de patios interiores de ventilación e iluminación, su profundidad total, incluidos éstos, no podrá superar los veintidós metros y medio (22,5).
3. Los bloques de edificación profundos, sólo podrán solaparse cuando se disponga ortogonalmente para formar las esquinas de las manzanas.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artº. 2.4.1 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

Artº. 2.4.2 Límite de la ocupación.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan Parcial.

Artº. 2.4.3 Construcciones subterráneas.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artº. 2.5.1 Aplicación.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

Artº. 2.5.2 Edificabilidad asignada.

La edificabilidad asignada a cada parcela se detalla en el Anexo II a estas normas, en función del aprovechamiento urbanístico asignado y del uso urbanístico a que se las destina.

Artº. 2.5.3 Transformaciones de edificabilidades.

1. Podrán transformarse hasta en un veinte por ciento (20 %) las edificabilidades inicialmente asignadas, para cada uso, por el Plan Parcial, en otro u otros de los usos autorizados en cada una de las parcelas, siempre que ello no altere el aprovechamiento urbanístico asignado, que deberá calcularse por aplicación a las edificabilidades de los coeficientes de homogeneización determinados en el presente Plan Parcial.

2. Las transformaciones de uso de las edificabilidades dentro de una misma parcela, serán autorizables dentro del mismo trámite con el que se otorgue la licencia de edificación.

Artº. 2.5.4 Transferencias de número de viviendas.

La asignación a cada una de las parcelas de un número de viviendas, resultado de la distribución por el Plan Parcial de las máximas autorizadas en todo su ámbito, podrá alterarse sin que constituya modificación del Plan Parcial, siempre que no se supere el máximo establecido para el conjunto del Plan Parcial, y serán autorizables siguiendo el procedimiento establecido para las licencias urbanísticas de parcelación. Los cambios que se autoricen se anexarán al documento de Planeamiento vigente, como parte del mismo.

Artº. 2.5.5 Edificabilidad máxima.

Ni la edificabilidad asignada ni la que resulte de las transformaciones de edificabilidades reguladas en el Artº. 2.5.3., podrá superar en ningún caso los tres metros (3 m²/m²) cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo neto de parcela.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES DE VOLÚMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artº. 2.6.1 Aplicación.

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artº. 2.6.2 Altura de la edificación.

1. La edificación no rebasará en ningún punto una altura de cinco (5) plantas ni una altura de cornisa de dieciséis metros ochenta centímetros (16,80).
2. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación exterior, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 3:2.
3. La medición de las alturas de edificación se hará de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General y en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

Artº. 2.6.3 Condiciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima de cornisa, se admiten con carácter general las indicadas en la Ordenanza de Edificación Construcciones e instalaciones.

Artº. 2.6.4 Cota de origen y referencia.

1. La cota de referencia de la planta baja o del terreno circundante no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre o bajo la rasante de la acera en el punto medio del frente de la parcela.
2. La cota de piso o pavimento terminado de la vivienda en planta baja se situará a más de sesenta (60) centímetros de la cota de nivelación, origen o referencia de la planta baja y del terreno circundante a la edificación.

Artº. 2.6.5 Altura de piso o entre plantas.

1. La altura mínima entre pisos será la de doscientos noventa (290) centímetros.

2. La cota de piso o pavimento terminado de la vivienda en planta baja se situará a más de sesenta (60) centímetros de la cota de nivelación, origen o referencia de la planta baja y del terreno circundante a la edificación.

Artº. 2.6.6 Altura libre de piso.

La altura libre mínima entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma planta o del falso techo si lo hubiese será de doscientos cincuenta centímetros (250).

CAPÍTULO 7

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS

Artº. 2.7.1 Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artº. 2.7.2 Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones y vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artº. 2.7.3 Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas en las disposiciones vigentes.

Artº. 2.7.4 Barreras antihumedad.

Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artº. 2.7.5 Ventilación e iluminación de piezas habitables.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de ventilación e iluminación fijadas en las disposiciones vigentes

Artº. 2.7.6 Condiciones de los huecos.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables no podrán tener una embocadura inferior a vez y media su profundidad medida entre las superficies exterior de la fachada e interior del local.
2. Los huecos de ventilación e iluminación de escaleras no podrán tener una embocadura inferior a su profundidad.
3. Igualmente las piezas habitables podrán resolver sus condiciones de iluminación y ventilación a través de huecos a terrazas cubiertas siempre que

su profundidad sea igual o superior, a la embocadura en todas sus partes, e igual o inferior a la de su altura libre.

4. Los huecos de los que se dote a las piezas habitables, por exceso sobre los mínimos exigidos en el artículo precedente, serán libres en cuanto a sus condiciones.

Artº. 2.7.7 Oscurecimiento de las piezas habitables.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior: bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artº. 2.7.8 Dimensión de los patios de parcela cerrados.

1. La dimensión de los patios de parcela cerrados interiores a la edificación se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos, y de altura H del patio, medido en la forma establecida en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

DISTANCIA MÍNIMA		
USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	ABSOLUTA (m)
Piezas habitables (excepto cocina)	$\frac{H}{3}$	3,30

Cocina	$\frac{H}{4}$	3,00
Piezas no habitables, Escaleras y paramentos ciegos	$\frac{H}{5}$	3,00

2. Los patios cerrados interiores a la edificación una superficie mínima de dieciséis metros cuadrados (16 m²).
3. Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a un tercio de H (H:3), hasta un cuarto H (H:4) y las de un cuarto de H (H:4) hasta un quinto de H (H:5), siempre que las superficies de planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incrementen, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de trescientos treinta (330) y trescientos (300) centímetros, respectivamente.
4. Cuando en la normativa de la zona se indiquen valores de separación entre paramentos correspondientes a las fracciones un medio de H (H:2) y dos tercios de H (2H:3), podrá reducirse las dimensiones correspondientes a un de H (H:2) hasta un tercio de H (H:3) y las de dos tercios de H (2H:3) hasta un medio de H (H:2), en la misma forma contemplada en el apartado anterior, y sin alterar la dimensión mínima establecida por el cociente en la norma de la zona.
5. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetros igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a los tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medio en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o linero más próximo.

6. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 2.8.25.

Artº. 2.7.9 Dimensión de los patios ingleses.

1. Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda familiar.
2. Cuando se dispongan patios ingleses, la medición de la altura de la edificación se efectuará desde la cota de pavimentación del patio inglés.

Artº. 2.7.10 Acceso a patios.

Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artº. 2.7.11 Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.
2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o

dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de la altura máxima de doscientos cincuenta centímetros (250).

Artº. 2.7.12 **Patios mancomunados.**

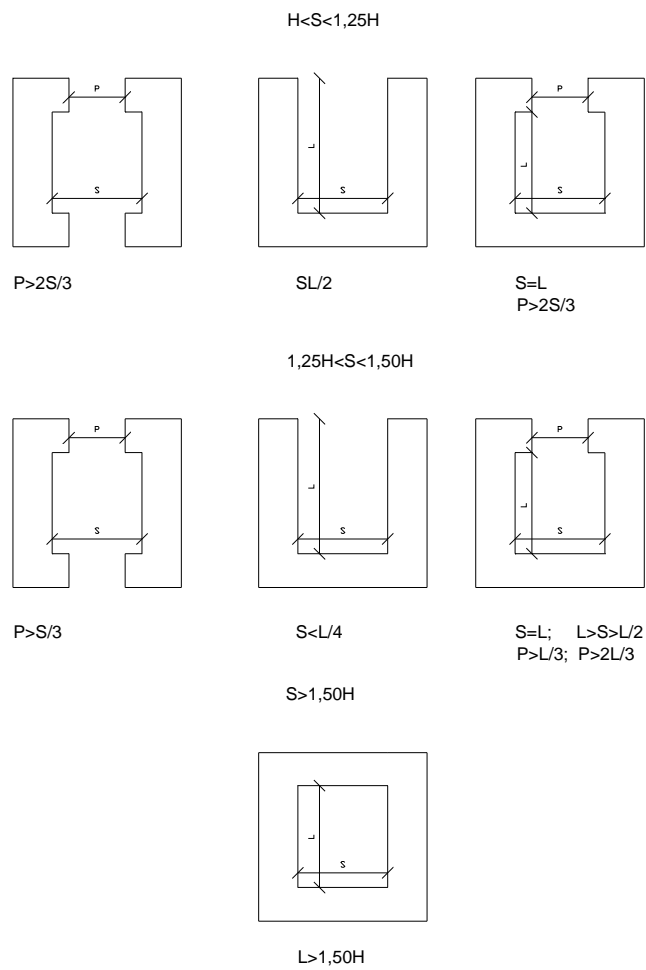
1. Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

Artº. 2.7.13 **Dimensión de los patios de parcela abiertos.**

1. Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P \geq 1,5 f$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada, y f el ancho de su embocadura.
2. Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.
3. La embocadura del patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor de un tercio de la altura H ($H:3$) con mínimo de seis (6) metros, valor que podrá reducirse en el sentido de la profundidad del patio, hasta un mínimo de un quinto de H ($H:5$) y tres (3) metros, siempre que ambos testeros sean ciegos.

Artº. 2.7.14 **Dimensión de los patios de manzana.**

Los patios de manzana cumplirán las dimensiones mínimas del gráfico adjunto en la siguiente página y siempre dentro de lo señalado en el Artículo 3.3.7 de estas Normas:



Cuando la manzana esté formada por más de una parcela, el patio de manzana será mancomunado.

1. La mancomunidad deberá establecer, constituyendo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.
2. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
3. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

Artº. 2.7.15 Cubrición de patios.

1. Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá la cubrición por encima de la última planta de los patios de parcela y los interiores a la edificación con claraboyas y lucernarios traslúcidos que garanticen su completa iluminación, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior a un veinte por ciento (20%) de la del patio.
2. La superficie de los patios no será, en ningún caso edificable y serán obligatoriamente transitables.

Artº. 2.7.16 Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida en el artículo 3.7.9.

Artº. 2.7.17 Vacíos interiores a la edificación.

1. Podrán disponerse Vacíos interiores a la edificación sin que les sean de aplicación las condiciones de dimensión de los patios cuando a través de ellos no se resuelvan las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables.
2. La dimensión de estos Vacíos será libre debiendo adecuarse a las exigencias del uso al que se los destine, o los que por analogía les fuera de aplicación.

CAPÍTULO 8

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artº. 2.8.1 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artº. 2.8.2 Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como las

áreas no edificadas, corresponde al ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artº. 2.8.3 **Protección de los ambientes urbanos.**

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. En obras de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.
3. Las obras de consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

Artº. 2.8.4 **Fachadas.**

1. La totalidad de los paramentos de cerramiento de la edificación exterior o visibles desde la vía pública o desde las edificaciones colindantes, tendrá el tratamiento apropiado a las fachadas de la edificación.
2. Las fachadas laterales, posteriores e interiores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artº. 2.8.6 Modificación de fachadas.

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

Artº. 2.8.7 Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo, su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artº. 2.8.8 Entrepisos abiertos.

Podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones, y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a efectos de superficie edificada salvo en las superficies cerradas.

Artº. 2.8.9 Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del

- plano de fachada exterior si no forma parte del proyecto original o de un proyecto de conjunto, ni perjudicar la estética de la misma.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.
 3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situado en alineación exterior, no podrá tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artº. 2.8.10 **Salientes y entrantes en las fachadas.**

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
 - a) Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros a cada lado el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
 - b) **Balconada** o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.
 - c) Se entiende por **terrazas** los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.
 - d) Se entiende por **mirador** el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza

a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros al ancho del vano.

e) **Cuerpos volados** cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independiente del tipo de material con que estén cerrados.

2. En patios de manzana cuando tengan fijada alineaciones interiores no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas.
3. Se autorizan las terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.
4. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

Artº. 2.8.11 Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas

Artº. 2.8.12 Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales, portales o cualquier otro elemento.

Artº. 2.8.13 Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 3.9.12, apartado 2

Artº. 2.8.14 Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos setenta (270) centímetros, siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas,...) y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

Artº. 2.8.15 Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda la pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
4. Los patios o espacios libres, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artº. 2.8.16 Ajardinamiento de patios.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

TITULO TERCERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO PRELIMINAR

Artº. 3.0.1 **Definición**

Las condiciones que se prescriben en este título son las específicas de los ámbitos que se delimitan en el plano de Calificación y Regulación, que junto a las condiciones generales del título III regulan el uso, aprovechamiento urbanístico y edificación de las parcelas, la propia parcelación, y el uso y destino de los edificios y de las partes y locales de los mismos en función de su localización.

Artº. 3.0.2 **División en zonas**

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en los distintos lugares, y de el uso característico asignado, el ámbito se ha dividido en cuatro zonas en la siguiente forma:

- ZONA A:** Edificación en bloques
- ZONA B:** Espacios libres y equipamientos
- ZONA C:** Edificación en manzanas
- ZONA D:** Servicios ferroviarios, terciarios y comerciales.

Artº. 3.0.3. **Aplicación**

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras y actuaciones urbanísticas según queda establecido para cada una de ellas en los capítulos siguientes.

Artº. 3.0.4 Alteración de las condiciones particulares

1. Podrán alterarse las condiciones estéticas y de posición, área de movimiento, volumen y forma de la edificación, siempre que la alteración no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
2. Las nuevas ordenaciones de volúmenes que se aprueben mediante la tramitación de Estudios de Detalle no anularán a las anteriormente aprobadas o a las determinadas por el Plan Parcial, que seguirán conjuntamente en vigor, salvo que expresamente se deroguen.
3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio público que haya de prestarse lo justifiquen.
4. Podrán efectuarse transformaciones de aprovechamiento dentro de una misma parcela entre edificabilidades de distinto uso siempre que las condiciones de intensidad de la edificación, uso y edificación de cada una de las zonas lo permitan.
5. La alteración de las restantes condiciones particulares requerirá de la tramitación de una modificación del presente Plan Parcial.

CAPITULO 1

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA A:

EDIFICACION EN BLOQUES

Artº. 3.1.1 Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona los suelos a ella adscritos por señalamiento y delimitación en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde aparecen grafiados con la letra “A”.
2. La morfología es la de supermanzanas rectangulares edificada con bloques abiertos.
3. Las tipologías edificatorias son las de edificación aislada, no pudiendo los bloques de edificación formar figuras cerradas.
4. El uso característico de la zona es el residencial para Viviendas de Protección Oficial en tipologías de edificación colectivas.
5. Las condiciones particulares de esta zona son de aplicación a las parcelas situadas en las manzanas 1, 2, 11 y 12.

Sección primera: Condiciones de la nueva edificación en las manzanas 1, 2 y 12

Artº. 3.1.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras de edificación contempladas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artº. 3.1.3 Ocupación

La edificación no superará en plantas sobre rasante una ocupación del 60%. Bajo rasante podrá alcanzar el 100%.

Artº. 3.1.4 Edificabilidad y altura de las edificaciones.

1. La edificabilidad otorgada a cada manzana se detalla en el **Anexo I** de estas normas, en función del aprovechamiento urbanístico asignado y corresponde a coeficientes de edificabilidad inferiores a dos coma cinco (2,5) metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de parcela, distinguiendo dos grados según se asigne o no edificabilidad comercial.
2. En las operaciones de parcelación de las manzanas, la edificabilidad que se asigne a cada una de las parcelas resultantes no podrá superar, en ningún caso, dos coma siete (2,7) m²/m²
3. La edificación no rebasará en ningún punto una altura de cinco (5) plantas ni una altura de cornisa de dieciséis metros ochenta centímetros (16,80).

Artº. 3.1.5 Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables, a excepción de las destinadas a cocinas cuyos huecos podrá abrirse a patios interiores y los aseos que podrán ser ciegos, deberán abrir sus huecos de ventilación e iluminación en fachadas a espacio público o a espacios libres de parcela exteriores a la edificación que cumplan las condiciones del artículo siguiente.
2. Las piezas habitables podrán tomar luces a través de terrazas o tendederos cubiertos y cerrados por tres de sus lados cuando su profundidad no supere la dimensión de su apertura en fachada, ni la de anchura o su altura libre.

Artº. 3.1.6 Espacio libre interior de parcela

1. El espacio libre de parcela, independientemente de los patios de luces que la edificación disponga en su interior, no podrá quedar cerrado por los bloques de edificación.

2. El espacio libre de parcela exterior a la edificación tendrá una dimensión superior de la mitad ($H/2$) de la altura de cornisa de la edificación.
3. Cuando existan viviendas cuyas luces recaigan únicamente sobre el espacio libre de parcela, la forma del mismo y sus condiciones de acceso permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos, la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área de maniobra libre de obstáculos en el espacio interior que no diste más de cuatro (4) metros de sus fachadas.

Artº. 3.1.7 **Seguridad frente a incendios**

Cuando la línea de edificación se retranque de la alineación exterior más de cuatro (4) metros, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra, que conectará directamente con la vía pública. Si su acceso dispusiera de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido retranqueo. El espacio de maniobra estará libre de obstáculos y su ancho será superior a tres (3) metros.

Si el espacio de maniobra estuviera sobre la edificación, su estructura será apta para soportar las acciones del vehículo para extinción de incendios.

Artº. 3.1.8 **Condiciones de estética**

1. Salientes y vuelos.
No se admite rebasar la alineación oficial exterior con balcones, miradores, balconadas ni en terrazas abiertas en su vuelo.
2. El saliente máximo de cornisas y aleros, respecto de la alineación exterior, no excederá de setenta y cinco (75) centímetros.

3. Espacios libres de parcela.
Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas, o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso.
Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.
4. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales, la rasante de terreno en el espacio correspondiente al retranqueo, no tendrá solución de continuidad con la acera.
5. Los retranqueos, en planta baja, formando soportales serán admisibles sólo como acceso a la edificación, o si son continuos y están abiertos en ambos extremos en el sentido longitudinal de la vía o espacio público.
6. La composición de la edificación, sus materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.
7. Coronaciones.
Sobre la línea de cornisa de la última planta autorizada, podrán elevarse como elementos de remate y coronación de la edificación petos y antepechos hasta metro y medio de altura (1,50) y fachadas de las terrazas descubiertas de hasta doscientos setenta centímetros (270), siempre que estén perforadas sin cerramiento en más de un 50% de su superficie y su longitud totales.

Sección segunda: Compatibilidad y localización de usos no característicos.

Artº. 3.1.9 Usos compatibles

Son usos compatibles con el característico los que a continuación se señalan.

- a) Vivienda de Régimen de promoción y precio libres: Uso admisible en las mismas condiciones y situaciones que el uso característico de Vivienda de Protección Oficial.

b) Servicios terciarios, comerciales y de oficinas: Uso admisible en todas sus clases y categorías en las siguientes situaciones:

- En los frentes de parcela.
- En planta baja, semisótano y primera en el perímetro de la supermanzana.

En el resto de las situaciones: No se admitirán uso distinto del característico.

No se autoriza destinar locales a este uso que no dispongan de acceso directo desde la vía pública.

c) Dotacional: Uso admisible en todas sus clases y categorías en las situaciones previstas para el uso de servicios terciarios y en edificación de uso exclusivo.

La superficie de los locales (m² edificables) destinada a uso dotacional, Clase A. Equipamientos (religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, asistencial, geriátrico, deportivo...) que se sitúen en las parcelas edificables con aprovechamiento urbanístico, será equivalente al m² edificable de características de cada parcela.

d) Garaje aparcamiento al servicio de la edificación: Dotación obligatoria en parcela de una plaza por cada 92 metros cuadrados o cada vivienda de protección oficial, dos plazas por cada 95 metros cuadrados o cada vivienda de régimen de promoción y precio libres y una plaza por cada 50 metros cuadrados de usos no residenciales.

Admisible en planta baja, semisótano y sótano.

Sección tercera: Parques y espacios libres públicos: Condiciones de aplicación a las parcelas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo con destino a usos de espacios libres, parques, jardines o áreas de juegos.

Artº. 3.1.10 .Espacio libre integrado:

Condiciones de aplicación a las parcelas 1.2.2; 2.2.2 y 12.2.2

1. Las parcelas señaladas en plano de calificación y regulación del suelo con destino a usos de espacios libres “integrados” requerirán para su ejecución de una actuación conjunta que exigirá un proyecto de obras unitario o la de un Estudio de Detalle previo para su parcelación.
2. El proyecto de obras unitario o el Estudio de Detalle en su caso, justificarán en su ordenación de usos el cumplimiento de las reservas mínimas de cada uno de los que deban integrarse en la parcela.
3. Condiciones de Uso y Volumen. Es de aplicación lo establecido en las normas urbanísticas para la .Clase B .Red de equipamientos. Zonas verdes y Espacios libres, del vigente Plan General.

Artº. 3.1.11 Espacios libres públicos:

Condiciones de aplicación a las parcelas 1.1.4 y 12.1.5

Los espacios libres públicos del Sistema Local, señalados en el plano de Calificaciones y Regulación, sin adscripción a las clases de Parque, Jardines o Areas de Juego, podrán destinarse al aparcamiento público en superficie integrándose con los espacios viarios adyacentes, siempre que se planteen en su superficie al menos un árbol por cada tres plazas de aparcamiento.

Artº. 3.1.12 Espacios libres públicos:

Condiciones de aplicación a la parcela 11; 2.1.4 y 12.1.4

Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
Áreas ajardinadas: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del

viario. Condiciones de Uso y Volumen. Es de aplicación lo establecido en las normas urbanísticas para la .Clase B .Red de equipamientos. Zonas verdes y Espacios libres, del vigente Plan General.

CAPITULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA B: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

Artº. 3.2.1. *Ámbito y características*

1. Pertenecen a esta zona los suelos a ella adscritos por señalamiento y delimitación en el Plan de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde aparecen grafiados con la letra “B”.
2. La morfología es la de supermanzanas.
3. Las tipologías edificatorias son libres y la volumetría específica.
4. El uso característico es el dotacional.
5. Las condiciones particulares de esta zona son de aplicación a las parcelas situadas en las manzanas 3, 4, 13, 14, 16, 18, 19.

Sección primera: Parques y espacios libres públicos: Condiciones de aplicación a las parcelas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo con destino a usos de espacios libres, parques, jardines o áreas de juegos.

Artº. 3.2.2. *Definición y clases*

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y los no programados, a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Parques: cuando se destinan a:

Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, con predominación de su acondicionamiento vegetal.

Parque deportivo: que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre. Parcela 19.

B) Otros espacios libres públicos; cuando se destinan a:

a) Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

b) Áreas ajardinadas: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

c) Áreas de juego y recreo para niños: con superficie superior a 200 metros, en la que pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro mínimo; equipada con elementos y con la protección adecuada para el recreo infantil.

3. Condiciones de Uso y Volumen. Es de aplicación lo establecido en las normas urbanísticas para la .Clase B .Red de equipamientos. Zonas verdes y Espacios libres, del vigente Plan General.

Artº. 3.2.3 Parques urbanos y Equipamientos deportivos

- 1.- Los Parques Urbanos y Equipamientos Deportivos responderán a la integración, en el mismo ámbito y con proyecto unitario y unidad de ejecución de los suelos destinados a Parques Urbanos, y Equipamientos Deportivo.

- 2.- Los parques Urbanos y Equipamientos Deportivos mantendrán en el proyecto de obras que los desarrolle la composición de zonas con plantaciones, zonas pavimentadas, instalaciones deportivas al aire libre y edificaciones cubiertas o cerradas de los usos que integren.
- 3.- Podrán adscribirse a esta calificación los terrenos espacialmente contiguos con calificaciones de Parque, espacios libres públicos y equipamientos públicos de cualquier clase.
- 4.- Las alteraciones de la parcelación que tengan por objeto la integración de actuaciones y obras bajo una ordenación unitaria, no constituirán modificación de Plan Parcial pudiendo autorizarse en el trámite de aprobación de los correspondientes proyectos de obras o mediante la redacción y con la tramitación de un Estudio de Detalle.
- 5.- Igualmente, las parcelas adscritas y calificadas por el Plan Parcial para usos dotacionales podrán integrarse con parcelas contiguas exteriores al ámbito del mismo con la finalidad de su mejor utilización y aprovechamiento bajo un proyecto unitario sin constituir por ello una modificación del Plan Parcial.

Artº. 3.2.4 Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada o de la vía pública.

Sección segunda: Parcelas destinadas a uso DOTACIONAL: Equipamientos. Condiciones de aplicación a las parcelas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo del Plan Parcial como usos dotacionales

Artº. 3.2.5 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras de edificación contempladas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artº. 3.2.6 Aplicación

1. Las condiciones que se establecen en esta sección serán de aplicación a las parcelas señaladas en el plano de calificaciones y regulación del suelo del Plan Parcial como usos dotacionales públicos edificables: parcelas 3.1; 4.1; 14; y 16.
2. Las edificaciones se entienden sometidas a las condiciones generales de posición, ocupación, volumen y forma del Título II

Artº. 3.2.7 Usos:

- Usos característicos

Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A1 Religioso.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A2 Cultural.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A3 Docente.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- A4 Administrativo.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A5 Sanitario. Situación 1ª.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A8 Ocio y espectáculos
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A9 Deportivo. En todas la situaciones (locales cerrados o al aire libre)

Clase D Servicios urbanos e infraestructurales

Clase E Servicios públicos.

Residencial

Clase B, Residencia Comunitaria

- Situación 1ª. En edificio aislado. Categoría 3ª Sin limitación de superficie.
- Situación 2ª En edificio compartido con otros usos.

Clase C. Alojamientos dotacionales:

- Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie
- Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

- Usos asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

Artº. 3.2.8 Plazas de aparcamiento.

La dotación obligatoria en parcela será para cada uso la contenida en la Ordenanza de edificación construcciones e instalaciones.

Artº. 3.2.9 Edificabilidad

La edificabilidad será de 1m²/m²

Artº. 3.2.10 Ocupación

La edificación no superará una ocupación del 60%.

El 25% de la superficie de parcela se destinará a zona ajardinada y arbolado.

Artº. 3.2.11 Altura de la edificación

Los edificios no superarán la altura de 3 plantas y 12 metros.

Artº. 3.2.12 Integración de Equipamientos

Las parcelas contiguas adscritas por el Plan Parcial a usos dotacionales públicos podrán ser objeto de agregación o segregación como resultado de su estado pormenorizado o en detalle para su mejor adecuación al uso al que finalmente se destinen o con objeto de integrarlas en un conjunto unitario sin mas condiciones para su autorización que la elaboración y tramitación de un proyecto de obras unitario del conjunto o la previa tramitación de un estudio de detalle con sujeción a las limitaciones relativas a las dotaciones y parcelas de la clase a que pertenecieran para su destino.

CAPITULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA C: EDIFICACIÓN EN MANZANAS

Artº. 3.3.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona los suelos a ella adscritos por señalamiento y delimitación en el Plan de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde aparecen grafiados con la letra “C”.
2. La morfología es la de manzanas cuadradas formando supermanzanas cada 3 x 3 manzanas.
3. Las tipologías edificatorias son las de edificación aislada.
4. Su uso característico es el residencial de Vivienda de Precio Limitado (Tasado o de Protección Oficial) protegibles en tipologías de edificación colectivas. En las supermanzanas 7 y 8, el uso característico es el residencial de Vivienda libre
5. Las condiciones particulares de esta zona son de aplicación a las parcelas situadas en las supermanzanas 5, 6, 7, 8, 15 y 17.

Sección primera: Condiciones de la nueva edificación de uso residencial de vivienda en las supermanzanas 5, 6, 7 y 8.

Artº. 3.3.2. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras de edificación contempladas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artº. 3.3.3 Ocupación

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante una ocupación de las parcelas superior al 65% de su superficie. Bajo rasante podrá alcanzar el 100%.
2. Cuando la edificación encierre un espacio libre interior de manzana será preceptiva la comunicación, al menos, en planta baja de este espacio con los espacios libres exteriores, públicos o privados. A tal efecto se dispondrá, en al menos uno de los frentes, espacios diáfanos en planta baja, de acceso al patio, de ancho total superior a un cuarto del frente de manzana y parciales superiores a un octavo de dicho frente.

Artº. 3.3.4 Edificabilidad y altura de las edificaciones.

1. La edificabilidad otorgada a cada manzana se detalla en el Anexo I de estas normas, en función del aprovechamiento urbanístico asignado y corresponde a coeficientes de edificabilidad inferiores a dos coma seis (2,6) metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de parcela, distinguiendo dos grados según se asigne o no edificabilidad comercial.
2. En las operaciones de parcelación de las manzanas, la edificabilidad que se asigne a cada una de las parcelas resultantes no podrá superar, en ningún caso, los 3 m²/m².
3. Igualmente, en las operaciones de transformación de los aprovechamientos entre usos autorizados por las presentes normas, la nueva edificabilidad que se asigne a cada parcela no podrá superar, en ningún caso, los 3 m²/m².
4. La edificación no rebasará en ningún punto una altura de cinco (5) plantas ni una altura de cornisa de dieciséis metros ochenta centímetros (16,80).

Artº. 3.3.5 Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables, a excepción de las destinadas a cocinas que podrán dar a patios interiores de luces y los aseos, que podrán ser ciegos, deberán abrir sus huecos de ventilación e iluminación a espacio público o a espacios libres de parcela que tengan la consideración de exteriores para cumplir las condiciones del artículo siguiente.
2. Las piezas habitables podrán tomar luces a través de terrazas o tendederos cubiertos y cerrados por tres de sus lados cuando su profundidad no supere la dimensión de su apertura en fachada ni la de su anchura o altura libre.

Artº. 3.3.6 Espacio libre interior de parcela

1. Para poder ser considerados como fachadas exteriores, a los efectos del artículo anterior, los espacios libres encerrados por la edificación deberán satisfacer las dimensiones señaladas en el artículo 3.7.15 de estas Normas.
2. Cuando existan viviendas cuyas luces recaigan únicamente sobre el espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos, la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área de maniobra libre de obstáculos en el espacio interior que no diste más de cuatro (4) metros de sus fachadas.

Artº. 3.3.7 Seguridad frente a incendios

Cuando la línea de edificación se retranqueo de la alineación exterior mas de cuatro (4) metros, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas su fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra, que conectará directamente con la vía pública. Si su acceso dispusiera de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido

franqueo. El espacio de maniobra estará libre de obstáculos y su ancho será superior a tres (3) metros.

Si el espacio de maniobra estuviera sobre la edificación, su estructura será apta para soportar las acciones del vehículo para extinción de incendios.

Artº. 3.3.8 **Condiciones de estética**

1. Salientes y vuelos.
No se admite rebasar la alineación oficial con balcones, miradores, balconadas ni con terrazas abiertas en su vuelo.
2. El saliente máximo de cornisas y aleros, respecto de la alineación exterior, no excederá de setenta y cinco (75) centímetros.
3. Espacios libres de parcela.
Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas, o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso.
Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.
Los espacios libres de parcela en los retranqueos de la alineación exterior no podrán destinarse a usos privativos debiendo mantenerse como parte de las zonas comunes de la parcela.
4. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales, la rasante de terreno en el espacio correspondiente al retranqueo, no tendrá solución de continuidad con la acera.
5. Los retranqueos, en planta baja, formando soportales serán admisibles como acceso a la edificación, o únicamente si son continuos en todo el frente de manzana y están abiertos en ambos extremos en el sentido longitudinal de la vía o espacio público.
6. La composición de la edificación, sus materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

7. Coronaciones.

Sobre la línea de cornisa en la última planta autorizada, podrán elevarse como elementos de remate y coronación de la edificación petos y antepechos de hasta metro y medio de altura (1,50) y fachadas de las terrazas descubiertas de hasta doscientos setenta centímetros (270), siempre que estén perforadas sin cerramiento en más de un 50% de su superficie y su longitud.

Sección segunda: Compatibilidad y localización de usos no característicos.

Artº. 3.3.9 Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan.

- a) Vivienda de Precio Libre, de Precio Tasado y de Protección Oficial: Uso admisible en las mismas condiciones y situaciones que el uso característico de Vivienda de Precio Limitado.
- b) Servicios terciarios: Uso admisible con todas sus clases y categorías en las siguientes situaciones:
 - En los frentes de parcela.
 - En planta baja, semisótano y primera en el perímetro de la supermanzana.
 - En planta baja y semisótano en los frentes de manzana interiores a la supermanzana.

En el resto de las situaciones: No se admitirán usos distintos del característico.

No se autoriza destinar locales a este uso que no dispongan de acceso directo desde la vía pública.

- c) Dotacional: Uso admisible en todas sus clases y categorías en las situaciones previstas para el uso de servicios terciarios y en edificio de uso exclusivo.

La superficie de los locales (m² edificables) destinada a uso dotacional, Clase A. Equipamiento (religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, asistencial, geriátrico, deportivo...) que se sitúen en parcelas edificables con aprovechamiento urbanístico, será equivalente al m² edificable del uso característico de cada parcela.

- d) Garaje aparcamiento al servicio de la edificación: Dotación obligatoria en parcela de una plaza por cada 92 metros cuadrados o cada vivienda de protección oficial, una plaza y media por cada 95 metros cuadrados o cada vivienda de precio tasado; dos plazas por cada 95 metros cuadrados o cada vivienda de régimen de promoción, y precios libres y una plaza por cada 50 metros cuadrados de usos no residenciales.

Admisible en planta baja, semisótano y sótano.

**Sección tercera: Parcelas destinadas a uso DOTACIONAL: Equipamientos públicos.
Condiciones de aplicación a las parcelas señaladas en el plano de
calificación y regulación del suelo del Plan Parcial como usos dotacionales**

Artº. 3.3.10. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras de edificación contempladas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artº. 3.3.11 Aplicación

1. Las condiciones que se establecen en esta sección serán de aplicación a las parcelas señaladas en el plano de calificaciones y regulación del suelo del Plan Parcial como usos dotacionales públicos edificables: parcelas 5.2.2a; 6.2.2a; 7.2.2a; 6.3.1; 8.1.1; 7.3.1 y 8.2.1.
2. Las edificaciones se entienden sometidas a las condiciones generales de posición, ocupación, volumen y forma del Título II

Artº. 3.3.12. Usos:

- **Usos característicos**

Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A1 Religioso.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A2 Cultural.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A3 Docente.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A4 Administrativo.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A5 Sanitario. Situación 1ª.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- A7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A8 Ocio y espectáculos
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A9 Deportivo. En todas la situaciones (locales cerrados o al aire libre)

Clase D Servicios urbanos e infraestructurales

Clase E Servicios públicos.

Residencial

Clase B, Residencia Comunitaria

- Situación 1ª. En edificio aislado. Categoría 3ª Sin limitación de superficie.
- Situación 2ª En edificio compartido con otros usos.

Clase C. Alojamientos dotacionales:

- Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie
- Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

- Usos asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

Artº. 3.3.13 Plazas de aparcamiento.

La dotación obligatoria en parcela será para cada uso la contenida en la Ordenanza de edificación construcciones e instalaciones.

Artº. 3.3.14 Edificabilidad

La edificabilidad será de 1m²/m² para las parcelas 5.2.2a; 6.2.2a; 7.2.2a; 8.2.1a y 8.2.1b

La edificabilidad de la parcela 7.3.1 será de 5.000m²

La edificabilidad será de 9.900m² para las parcelas 6.3.1; 8.1.1

Artº. 3.3.15 Ocupación

La edificación no rebasará el 60% de la superficie de parcela.

El 25% de la superficie de parcela se destinará a zona ajardinada y arbolado.

En las parcelas 6.3.1 y 8.1.1 la edificación podrá bajo rasante alcanzar el 100%.

Artº. 3.3.16 Altura de la edificación

Los edificios no superarán la altura de 3 plantas y 12 metros.

En las parcelas 6.3.1 y 8.1.1 las edificaciones no superarán la altura de 5 plantas y 16,80 metros

Sección cuarta: Parques y espacios libres públicos: Condiciones de aplicación a las parcelas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo con destino a usos de espacios libres, parques, jardines o áreas de juegos.

Artº. 3.3.17. Definición y clases

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y los no programados, a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Parques: Parcelas 7.3.2; 8.2.2 y 8.3.3
 - b) Otros espacios libres públicos; Parcelas; 5.1.5; 5.2.2b; 5.3.5; 5.1.6; 5.3.6; 6.1.6; 6.2.2b; 6.3.6; 6.1.5; 6.3.5; 7.1.5; 7.2.2b; 7.1.6; 8.2.4; 8.1.5, 15, 17 y parcela 7.3.1 (2.280m2 suelo de los 7.280m2)
 - a) Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
 - b) Áreas ajardinadas: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.
 - c) Áreas de juego y recreo para niños: con superficie superior a 200 metros, en la que pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro mínimo; equipada con elementos y con la protección adecuada para el recreo infantil.
3. Condiciones de Uso y Volumen. Es de aplicación lo establecido en las normas urbanísticas para la .Clase B .Red de equipamientos. Zonas verdes y Espacios libres, del vigente Plan General.

Artº. 3.3.18 Espacios libres públicos.

Condiciones de aplicación a las parcelas: 5.1.4; 5.2.4; 5.3.4; 7.1.4; 7.12.4; 7.3.4

Los espacios libres públicos del Sistema Local señalados en el plano de Calificación y Regulación sin adscripción a las clases de Parque, Jardines o Áreas de Juego, podrán destinarse al aparcamiento público en superficie, integrándose con los espacios viarios adyacentes, siempre que se planten en su superficie al menos un árbol por cada tres plazas de aparcamiento.

CAPITULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D: SERVICIOS FERROVIARIOS, TERCARIOS Y COMERCIALES.

Artº. 3.4.1 *Ámbito y características*

1. Pertenecen a esta zona los suelos a ella adscritos por señalamiento y delimitación en el Plan de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde aparecen grafiados con la letra “D”.
1. La morfología es la de supermanzanas.
2. Las tipologías edificatorias son las de edificación aislada con volumetría específica.
3. El uso característico de la zona es el dotacional de servicios públicos o terciarios, siendo incompatible en todo su ámbito el residencial.

Artº. 3.4.2 *Obras admisibles*

Son admisibles todas las obras de edificación y en los edificios contempladas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artº. 3.4.3 *Condiciones de la nueva edificación*

- 1.- Las condiciones pormenorizadas de edificación se remiten a su ordenación mediante el Plan Especial cuyas condiciones e instrucciones de desarrollo se recogen en la ficha adjunta.
- 2.- El Plan Especial tiene por objeto adecuar y compatibilizar la ordenación del área con implantación del Servicio Ferroviario, localizando en su ámbito la nueva estación de ferrocarril.
- 3.- El Plan Especial podrá incluir en su delimitación además del ámbito de esta zona las manzanas adyacentes incluidas en la zona “C”.

ANEXO I

A LAS NORMAS URBANISTICAS

**CUADROS DE USOS, APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDADES
ASIGNADOS A LAS PARCELAS**

TEXTO REFUNDIDO

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL UNICO

Edificabilidad de usos lucrativos y aprovechamiento urbanístico GLOBAL

M2S	M2E	Nº VIV	UA/M2E	UAs	UA/M2S
0,46791 M2/M2 x 68 Has	318.179	3.398		547.113	0,804578
52,63% VPO	167.472	1.918	1,0	167.472	
22,63% VPT	72.000	781	1,81	130.320	
20,59% VL	65.507	699	3,0	196.521	
4,15% COMERCIAL	13.200		4,0	52.800	

Edificabilidad de usos lucrativos y aprovechamiento urbanístico por Zonas

	SUELO			Nº	Nº
	M2S	UAs	M2E	VIVIENDAS	PARCELAS
ZONA A	79.196	113.234	106.034	1.202	29
ZONA B	180.291				10
ZONA C	166.595	410.899	206.400	2.196	56
ZONA D	35.000	22.980	5.745		1
TOTAL ZONAS	461.082	547.113	318.179	3.398	96
TOTAL VIALES	218.918				
TOTAL PLAN PARCIAL	680.000				

	SUELO			Nº	Nº
	M2S	UAs	M2E	VIVIENDAS	PARCELAS
Manzana 1	18.948	37.800	35.400	380	7
Manzana 2	17.125	37.800	35.400	434	7
S. Manzana 5	28.800	133.920	72.900	781	8
S. Manzana 6	25.200	67.438	64.738	716	7
S. Manzana 7	18.000	130.810	42.970	438	5
Manzanas 8	10.800	78.731	25.792	261	3
Zona D	10.000	22.980	5.745		1
Manzana 12	16.213	37.634	35.234	388	7
TOTAL	145.086	547.113	318.179	3.398	45

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL UNICO

Resumen de Usos e Intensidades globales del Suelo

	M2S	100,00 %	M2E/M2S	M2E
AMBITO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	680.000	100,00 %	0,46791	318.179
AMBITO DE PLANEAMIENTO PARCIAL	680.000	100,00 %	0,46791	318.179
Sistemas Generales Interiores, excepto red viaria	73.354	10,79 %		
Polígonos Edificables, incluso red viaria SG	606.646	89,21 %	0,52	318.179
Sistemas Generales	73.354	10,79 %		
PARQUES Y ZONAS VERDES PUBLICAS	61.354	9,03 %		
SERVICIOS FERROVIARIOS Y APARCAMIENTO	12.000	1,76 %		
Red Viaria	218.918	32,19 %		
SISTEMA GENERAL	111.100	16,34 %		
SISTEMA LOCAL	107.818	15,85 %		
Espacios Edificables	299.258	44,00 %		
PARCELAS RESIDENCIALES	135.086	19,87 %	2,31 %	312.434 98,19 %
PARCELAS USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES	10.000	1,47 %	0,57 %	5.745 1,81 %
PARCELAS DOTACIONALES PUBLICAS	154.172	22,66 %		
Espacios no edificables	81.470	11,98 %		
JARDINES	50.340	7,40 %		
AREAS DE JUEGO	19.800	2,91 %		
OTROS ESPACIOS LIBRES AREAS DE JUEGO	11.330	1,67 %		
Pendientes de asignación por el Plan Parcial ZONA D	7.000	1,03%		

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL UNICO

Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, pormenorizado por Usos
POR ZONAS

	RESIDENCIAL								Nº PAR	Nº VIV	M2E	UAs
	PRECIO LIMITADO				PRECIO LIBRE							
	Nº PAR	Nº VIV	M2E VPO	M2E VPT	Nº PAR	Nº VIV	M2E VL	M2E COM				
ZONA A	21	1.202	103.634					2.400	21	1.202	106.034	113.234
ZONA C	15	1.497	63.838	72.000	8	699	65.507	5.055	23	2.196	206.400	410.899
ZONA D	1							5.745	1		5.745	22.980
TOTAL ORDENACION	37	2.699	167.472	72.000	8	699	65.507	13.200	45	3.398	318.179	547.113
REQUERIMIENTOS		2.699	167.472	72.000		699	65.507	13.200		3.398	318.179	547.113

Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico pormenorizado por Usos
POR MANZANAS

	RESIDENCIAL								Nº PAR	Nº VIV	M2E	UAs
	PRECIO LIMITADO				PRECIO LIBRE							
	Nº PAR	Nº VIV	M2E VPO	M2E VPT	Nº PAR	Nº VIV	M2E VL	M2E COM				
Manzana 1	7	380	34.600					800	7	380	35.400	37.800
Manzana 2	7	434	34.600					800	7	434	35.400	37.800
S. Manzana 5	8	781		72.000				900	8	781	72.900	133.920
S. Manzana 6		716	63.838					900	7	716	64.738	67.438
S. Manzana 7					5	438	41.070	1.900	5	438	42.970	130.810
S. Manzana 8					3	261	24.437	1.355	3	261	25.792	78.731
Zona D	1							5.745	1		5.745	22.980
Manzana 12	7	388	34.434					800	7	388	35.234	37.634
TOTAL ORDENACION	37	2.699	167.472	72.000	8	699	65.507	13.200	45	3.398	318.179	547.113
REQUERIMIENTOS		2.699	167.472	72.000		699	65.507	13.200		3.398	318.179	547.113

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES PLAN PARCIAL ÚNICO

PARCELAS EDIFICABLES (USO RESIDENCIAL) CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ZONA A

(1) SM	(2) M		(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	Nº VIV	(7) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO	
1		1	1.1.1	2.648	4.400	4.400	48	400	RESIDENCIAL VPO	
			1.1.2	2.882	4.400	4.400	48		RESIDENCIAL VPO	
			1.1.3	2.820	4.400	4.400	48		RESIDENCIAL VPO	
		2	1.2.1	2.393	4.400	4.400	48		RESIDENCIAL VPO	
			1.2.3	2.805	4.400	4.400	48		RESIDENCIAL VPO	
		3	1.3.1	2.700	7.900	6.700	70		RESIDENCIAL VPO	
			1.3.3	2.700	7.900	6.700	70		RESIDENCIAL VPO	
1	TOTAL		7	18.948	37.800	35.400	380	800		
2		1	2.1.1	2.206	4.400	4.400	75	400	RESIDENCIAL VPO	
			2.1.2	2.141	4.400	4.400	48		RESIDENCIAL VPO	
			2.1.3	2.465	4.400	4.400	48		RESIDENCIAL VPO	
		2	2.2.1	2.217	4.400	4.400	75		RESIDENCIAL VPO	
			2.2.3	2.696	4.400	4.400	48		RESIDENCIAL VPO	
		3	2.3.1	2.700	7.900	6.700	70		RESIDENCIAL VPO	
			2.3.3	2.700	7.900	6.700	70		RESIDENCIAL VPO	
2	TOTAL		7	17.125	37.800	35.400	434	800		
12		1	12.1.1	2.134	4.300	4.300	48	400	RESIDENCIAL VPO	
			12.1.2	2.089	4.300	4.300	48		RESIDENCIAL VPO	
			12.1.3	1.940	4.300	4.300	48		RESIDENCIAL VPO	
		2	12.2.1	2.202	4.400	4.400	48		RESIDENCIAL VPO	
			12.2.3	1.978	4.400	4.400	48		RESIDENCIAL VPO	
		3	12.3.1	2.850	7.967	6.767	74		RESIDENCIAL VPO	
			12.3.3	3.020	7.967	6.767	74		RESIDENCIAL VPO	
12	TOTAL		7	16.214	37.634	35.234	388	800		
TOTAL ZONA A				21	52.286	113.234	106.034	1.202	2.400	

(1): SUPER MANZANA

(4): M2 DE SUELO

(7): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

(2): MANZANA

(5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3): PARCELA

(6) M2 EDIFICABLES

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

Edificabilidad, Aprovechamiento y Número de Viviendas ASIGNADAS a cada PARCELA.

ZONA A

(1) SM	(2) M	(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	Nº VIV	(7) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO	
1		1	1.1.1	2.648	4.400	4.400	48	RESIDENCIAL VPO	
			1.1.2	2.882	4.400	4.400	48	RESIDENCIAL VPO	
			1.1.3	2.820	4.400	4.400	48	RESIDENCIAL VPO	
			1.1.4	1.210					SL. ESPACIOS LIBRES
		2	1.2.1	2.393	4.400	4.400	48	RESIDENCIAL VPO	
			1.2.2	6.200				ESPACIO LIBRE INTEGRADO	
			1.2.3	2.805	4.400	4.400	48	RESIDENCIAL VPO	
		3	1.3.1	2.700	7.900	6.700	70	400	RESIDENCIAL VPO
			1.3.3	2.700	7.900	6.700	70	400	RESIDENCIAL VPO
1	TOTAL	7	26.358	37.800	35.400	380	800		
2		1	2.1.1	2.206	4.400	4.400	75	RESIDENCIAL VPO	
			2.1.2	2.141	4.400	4.400	48	RESIDENCIAL VPO	
			2.1.3	2.465	4.400	4.400	48	RESIDENCIAL VPO	
			2.1.4	1.075					SL. ESPACIOS LIBRES
		2	2.2.1	2.217	4.400	4.400	75	RESIDENCIAL VPO	
			2.2.2	5.700				ESPACIO LIBRE INTEGRADO	
			2.2.3	2.696	4.400	4.400	48	RESIDENCIAL VPO	
		3	2.3.1	2.700	7.900	6.700	70	400	RESIDENCIAL VPO
			2.3.3	2.700	7.900	6.700	70	400	RESIDENCIAL VPO
2	TOTAL	7	23.900	37.800	35.400	434	800		
12		1	12.1.1	2.134	4.300	4.300	48	RESIDENCIAL VPO	
			12.1.2	2.089	4.300	4.300	48	RESIDENCIAL VPO	
			12.1.3	1.940	4.300	4.300	48	RESIDENCIAL VPO	
			12.1.4	1.055					SL. ESPACIOS LIBRES
			12.1.5	1.620					SL. ESPACIOS LIBRES
		2	12.2.1	2.202	4.400	4.400	48	RESIDENCIAL VPO	
			12.2.2	5.150				ESPACIO LIBRE INTEGRADO	
			12.2.3	1.978	4.400	4.400	48	RESIDENCIAL VPO	
		3	12.3.1	2.850	7.967	6.767	74	400	RESIDENCIAL VPO
12.3.3	3.020		7.967	6.767	74	400	RESIDENCIAL VPO		
12	TOTAL		24.038	37.634	35.234	388	800		
11			4.900					SL. JARDINES	
TOTAL ZONA A				79.196	113.234	106.034	1.202	2.400	

(1): SUPER MANZANA (2): MANZANA (3): PARCEL (4): M2 DE SUELO (6) M2 EDIFICABLES
(5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (7): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

PARCELAS EDIFICABLES (USO RESIDENCIAL) CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ZONAS C

(1) SM	(2) M	(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	Nº VIV	(7) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO
5	1	5.1.1	3.600	16.374	9.046	98		RESIDENCIAL VPT
		5.1.2	3.600	16.039	8.862	96		RESIDENCIAL VPT
		5.1.3	3.600	17.574	9.346	98	300	RESIDENCIAL VPT
	2	5.2.1	3.600	16.374	9.046	98		RESIDENCIAL VPT
		5.2.3	3.600	17.574	9.346	99	300	RESIDENCIAL VPT
		5.3.1	3.600	16.374	9.046	98		RESIDENCIAL VPT
	3	5.3.2	3.600	16.039	8.862	96		RESIDENCIAL VPT
		5.3.3	3.600	17.574	9.346	98	300	RESIDENCIAL VPT
		TOTAL	8	28.800	133.920	72.900	781	900
6	1	6.1.1	3.600	9.100	9.100	96		RESIDENCIAL VPO
		6.1.2	3.600	9.100	9.100	140		RESIDENCIAL VPO
		6.1.3	3.600	10.346	9.446	96	300	RESIDENCIAL VPO
	2	6.2.1	3.600	9.100	9.100	96		RESIDENCIAL VPO
		6.2.3	3.600	10.346	9.446	96	300	RESIDENCIAL VPO
		6.3.2	3.600	9.100	9.100	96		RESIDENCIAL VPO
6.3.3	3.600	10.346	9.446	96	300	RESIDENCIAL VPO		
TOTAL	7	25.200	67.438	64.738	716	900		
7	1	7.1.1	3.600	26.300	8.600	86	500	RESIDENCIAL LIBRE
		7.1.2	3.600	26.070	8.590	89	300	RESIDENCIAL LIBRE
		7.1.3	3.600	26.300	8.600	86	500	RESIDENCIAL LIBRE
	2	7.2.1	3.600	26.070	8.590	89	300	RESIDENCIAL LIBRE
		7.2.3	3.600	26.070	8.590	88	300	RESIDENCIAL LIBRE
TOTAL	5	18.000	130.810	42.970	438	1.900		
8	1	8.1.2	3.600	26.300	8.600	86	500	RESIDENCIAL LIBRE
		8.1.3	3.600	26.355	8.600	86	555	RESIDENCIAL LIBRE
	2	8.2.3	3.600	26.076	8.592	89	300	RESIDENCIAL LIBRE
TOTAL	3	10.800	78.731	25.792	261	1.355		
TOTAL ZONA C		23	82.800	410.899	206.400	2.196	5.055	

(1): SUPER MANZANA

(4): M2 DE SUELO

(7): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

(2): MANZANA

(5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3): PARCELA

(6) M2 EDIFICABLES

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

Edificabilidad, Aprovechamiento y Número de Viviendas ASIGNADAS a cada PARCELA. **ZONA C**, Supermanzana 5

(1) SM	(2) M	(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	Nº VIV	(7) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO	
5		1	5.1.1	3.600	16.374	9.046	98	300	RESIDENCIAL VPT
			5.1.2	3.600	16.039	8.862	96		RESIDENCIAL VPT
			5.1.3	3.600	17.574	9.346	98		RESIDENCIAL VPT
			5.1.4	630					SL. ESPACIOS LIBRES
			5.1.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
			5.1.6	900					SL. AREAS DE JUEGO
		2	5.2.1	3.600	16.374	9.046	98		RESIDENCIAL VPT
			5.2.2a	2.200					DOTACIONAL
			5.2.2b	1.040					SL. AREAS DE JUEGO
			5.2.3	3.600	17.574	9.346	99		RESIDENCIAL VPT
		5.2.4	720				SL. ESPACIOS LIBRES		
		3	5.3.1	3.600	16.374	9.046	98		RESIDENCIAL VPT
			5.3.2	3.600	16.039	8.862	96		RESIDENCIAL VPT
			5.3.3	3.600	17.574	9.346	98		RESIDENCIAL VPT
			5.3.4	630					SL. ESPACIOS LIBRES
			5.3.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
			5.3.6	900					SL. AREAS DE JUEGO
		5	TOTAL		37.620	133.920	72.900		781

(1): SUPER MANZANA

(4): M2 DE SUELO

(7): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

(2): MANZANA

(5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3): PARCELA

(6) M2 EDIFICABLES

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

Edificabilidad, Aprovechamiento y Número de Viviendas ASIGNADAS a cada PARCELA. ZONA C, Supermanzana 6

(1) SM	(2) M	(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	Nº VIV	(7) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO	
6		1	6.1.1	3.600	9.100	9.100	96	300	RESIDENCIAL VPO
			6.1.2	3.600	9.100	9.100	140		RESIDENCIAL VPO
			6.1.3	3.600	10.345	9.446	96		RESIDENCIAL VPO
			6.1.4	630					SL. ESPACIOS LIBRES
			6.1.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
			6.1.6	900					SL. AREAS DE JUEGO
		2	6.2.1	3.600	9.100	9.100	96		RESIDENCIAL VPO
			6.2.2 a	2.200					DOTACIONAL
			6.2.2 b	1.040					SL AREAS DE JUEGO
			6.2.3	3.600	10.346	9.446	96		RESIDENCIAL VPO
		6.2.4	720				SL. ESPACIOS LIBRES		
		3	6.3.1	3.600		9.900			DOTACIONAL
			6.3.2	3.600	9.100	9.100	96		RESIDENCIAL VPO
			6.3.3	3.600	10.346	9.446	96		RESIDENCIAL VPO
			6.3.4	630					SL. ESPACIOS LIBRES
			6.3.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
			6.3.6	900					SL. AREAS DE JUEGO
		6	TOTAL		37.620	67.438	64.738		716

(1): SUPER MANZANA

(4): M2 DE SUELO

(7): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

(2): MANZANA

(5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3): PARCELA

(6) M2 EDIFICABLES

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

Edificabilidad, Aprovechamiento y Número de Viviendas ASIGNADAS a cada PARCELA. **ZONA C**, Supermanzana 7

(1) SM	(2) M	(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	Nº VIV	(7) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO	
7	TOTAL	1	7.1.1	3.600	26.300	8.600	86	500	RESIDENCIAL LIBRE
			7.1.2	3.600	26.070	8.590	89	300	RESIDENCIAL LIBRE
			7.1.3	3.600	26.300	8.600	86	500	RESIDENCIAL LIBRE
			7.1.4	630					SL. ESPACIOS LIBRES
			7.1.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
			7.1.6	900					SL. AREAS DE JUEGO
		2	7.2.1	3.600	26.070	8.590	89	300	RESIDENCIAL LIBRE
			7.2.2 a	2.200					DOTACIONAL
			7.2.2 b	1.040					SL AREAS DE JUEGO
			7.2.3	3.600	26.070	8.590	88	300	RESIDENCIAL LIBRE
		3	7.2.4	720					SL. ESPACIOS LIBRES
			7.3.1	7.280					DOTACIONAL
			7.3.2	5.320					SG. PARQUE URBANO
				7.3.4	720				SL. ESPACIOS LIBRES
		7	TOTAL		37.710	130.810	42.970	438	1.900

(1): SUPER MANZANA

(4): M2 DE SUELO

(7): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

(2): MANZANA

(5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3): PARCELA

(6) M2 EDIFICABLES

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

Edificabilidad, Aprovechamiento y Número de Viviendas ASIGNADAS a cada PARCELA. ZONA C, Supermanzana 8

(1) SM	(2) M	(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	Nº VIV	(7) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO		
8		1	8.1.1	3.600		9.900			DOTACIONAL	
			8.1.2	3.600	26.300	8.600	86	500	RESIDENCIAL LIBRE	
			8.1.3	3.600	26.355	8.600	86	555	RESIDENCIAL LIBRE	
			8.1.4	630					SL. ESPACIOS LIBRES	
			8.1.5	900					SL. AREAS DE JUEGO	
		2	8.2.1 a	2.393						DOTACIONAL
			8.2.1 b	4.822						DOTACIONAL
			8.2.2	9.200						SG. PARQUE URBANO
			8.2.3	3.600	26.076	8.592	89	300	RESIDENCIAL LIBRE	
		3	8.2.4	900						SL. AREAS DE JUEGO
			8.3.3	3.600						SG. PARQUE URBANO
		8	TOTAL		36.845	78.731	25.792	261	1.355	

(1): SUPER MANZANA

(4): M2 DE SUELO

(7): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

(2): MANZANA

(5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3): PARCELA

(6) M2 EDIFICABLES

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

Edificabilidad, Aprovechamiento y Número de Viviendas ASIGNADAS a cada PARCELA. **ZONA C**

	(1) M2S	(2) UAs	(3) M2E TOTAL	Nº VIV	(4) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO
Supermanzana 5	37.620	133.920	72.900	781	900	RESIDENCIAL VPT
Supermanzana 6	37.620	67.438	64.738	716	900	RESIDENCIAL VPO
Supermanzana 7	37.710	130.810	42.970	438	1.900	RESIDENCIAL LIBRE
Supermanzana 8	36.845	78.731	25.792	261	1.355	RESIDENCIAL LIBRE
Manzana 15	8.400					SL. JARDINES
Manzana 17	8.400					SL. JARDINES
TOTAL ZONA C	166.595	410.899	206.400	2.196	5.055	

(1): M2 DE SUELO

(2): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3) M2 EDIFICABLES

(4): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

Edificabilidad, Aprovechamiento y Número de Viviendas ASIGNADAS a cada MANZANA

	(1) M2S	(2) UAs	(3) M2E TOTAL	Nº VIV	(4) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO
Manzana 1	26.358	37.800	35.400	380	800	RESIDENCIAL VPO
Manzana 2	23.900	37.800	35.400	434	800	RESIDENCIAL VPO
Manzana 11	4.900					SL. JARDINES
Manzana 12	24.038	37.634	35.234	388	800	RESIDENCIAL VPO
TOTAL ZONA A	79.196	113.234	106.034	1.202	2.400	
Manzana 3	27.100					DOTACIONAL
Manzana 4	27.100					DOTACIONAL
Manzana 13	4.900					DOTACIONAL
Manzana 14	26.957					DOTACIONAL
Manzana 16	60.000					DOTACIONAL
Manzana 18	16.500					DOTACIONAL
Manzana 19	17.734					DOTACIONAL
TOTAL ZONA B	180.291					
S. Manzana 5	37.620	133.920	72.900	781	900	RESIDENCIAL VPT
S. Manzana 6	37.620	67.438	64.738	716	900	RESIDENCIAL VPO
S. Manzana 7	37.710	130.810	42.970	438	1.900	RESIDENCIAL LIBRE
S. Manzana 8	36.845	78.731	25.792	261	1.355	RESIDENCIAL LIBRE
Manzana 15	8.400					SL. JARDINES
Manzana 17	8.400					SL. JARDINES
TOTAL ZONA C	166.595	410.899	206.400	2.196	5.055	
Zona D	35.000	22.980	5.745		5.745	DOTACIONAL
TOTAL ZONA D	35.000	22.980	5.745		5.745	
TOTAL PLAN PARCIAL	461.082	547.113	318.179	3.398	13.200	

(1): M2 DE SUELO

(2): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3) M2 EDIFICABLES

(4): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD para Dotaciones

Cálculo realizado en la redacción del Plan Parcial aprobado el 11 de mayo de 1995

Art. 83.2 ley RSOU - 1992

Art. 10 Anexo Reglamento de Planeamiento

ESTANDARES	REGLAMENTO		ORDENACIÓN	
	M2E	M2S	M2E	M2S
Edificabilidad	318.179			
M2E/VIV	96			
Número de Viviendas	3.300			
SG DE ESPACIOS LIBRES	5 M2S/Hb		57.750	61.354
SG DEPORTIVO				60.000
JARDINES	15 M2S/VIV		49.500	50.340
AREAS DE JUEGO	6 M2S/VIV		19.800	19.800
Total espacios libres S.L.			69.300	70.140
GUARDERIAS	2 M2S/VIV		6.600	6.600
EGB	10 M2S/VIV		33.000	33.000
BUP	4 M2S/VIV		13.200	13.200
DEPORTIVO	8 M2S/VIV		26.400	26.957
Total docente+ deportivo			79.200	79.757
Reservas de SUELO en PP			206.250	271.251
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	4 M2S/VIV	13.200		13.200
EQUIPAMIENTO SOCIAL	6 M2E/VIV	19.800		19.800
Reservas de EDIFICABILIDAD	10 M2E/VIV	33.000		33.000

- Reservas mínimas de suelo y edificabilidades por Dotaciones
- La modificación 6, no altera las previsiones por ajustes a las nuevas reglas de Derecho vigentes, al no alterar la asignación de edificabilidades de las parcelas, ni el aprovechamiento global del sector (art. 67.2 Ley 9/2001 del suelo de la CAM).

	ORDENACION INICIAL	ORDENACION MODIFICACION 6
Edificabilidad	318.179	318.179
Nº Viviendas	3.300	3.398

ELIMINAR

PLAN PARCIAL UNICO

Reservas de suelo para dotaciones

Espacios libres, ocio cultural, recreativo, deportivo y parques urbanos públicos.

	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	TOTALES
	PARQUES URBANOS	EQUIPAMIENTO DEPORTIVOS	EQUIPAMIENTO DEPORTIVOS	
Manzana 1	3.000			3.000
Manzana 2	3.000			3.000
S. Manzana 5				
S. Manzana 6				
S. Manzana 7	5.320			5.320
Manzana 8	12.800			12.800
Manzana 9 y 10				
Manzana 12	3.000			3.000
Manzana 14			26.957	26.957
Manzana 16		60.000		60.000
Manzana 18	16.500			16.500
Manzana 19	17.734			17.734
TOTAL ORDENACIÓN	61.354	60.000	26.957	148.311

PARCELAS DOTACIONALES.

	TOTALES m2 suelo
Manzana 3	20.600
Manzana 4	20.600
S. Manzana 5	2.200
S. Manzana 6	2.200
S. Manzana 7	7.200
S. Manzana 8	7.215
TOTAL ORDENACIÓN	60.015

PARCELAS DOTACIONALES

	TOTALES m2 edificables
Manzana 6	9.900 m2 edificables
Manzana 8	9.900 m2 edificables
TOTAL ORDENACIÓN	19.800 m2 edificables

Jardines y Areas de juego públicos

JARDINES		
Manzana	3	6.500
Manzana	4	6.500
Zona D		6.000
Manzana	11	4.900
Manzana	13	4.900
Manzana	15	8.400
Manzana	17	8.400
Manzana	2	1.075
Manzana	6	1.980
Manzana	8	630
Manzana	12	1.055
TOTAL ORDENACIÓN		50.340

AREAS DE JUEGO		
Manzana	1	1.200
Manzana	2	1.200
Manzana	5	4.640
Manzana	6	4.640
Manzana	7	5.120
Manzana	8	1.800
Manzana	12	1.200
TOTAL ORDENACIÓN		19.800

Otros espacios libres

OTROS ESPACIOS LIBRES		
Manzana	1	3.210
Manzana	2	1.500
Manzana	5	1.980
Manzana	7	2.070
Manzana	12	2.570
TOTAL ORDENACIÓN		11.330

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

PARCELAS DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS EDIFICABLES

(1) SM	(2) M	(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	USO CARACTERÍSTICO
16			60.000			DOTACIONAL
14			26.957			DOTACIONAL
5	2	5.2.2a	2.200			DOTACIONAL
6	2	6.2.2a	2.200			DOTACIONAL
7	2	7.2.2a	2.200			DOTACIONAL
3	1	3.1.	20.600			DOTACIONAL
4		4.1	20.600			DOTACIONAL
7	3	7.3.1	5.000			DOTACIONAL
6	3	6.3.1	3.600			DOTACIONAL
8	1	8.1.1	3.600			DOTACIONAL
8	2	8.2.1a	2.393			DOTACIONAL
8	2	8.2.1b	4.822			DOTACIONAL
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS EDIFICABLES			154.172			

(1): SUPER MANZANA

(4): M2 DE SUELO

(2): MANZANA

(5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3): PARCELA

(6) M2 EDIFICABLES

PLAN PARCIAL VALDELASFUENTES (TEXTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL 7)
Normas Urbanísticas ANEXO I

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

PARCELAS DE ESPACIOS PÚBLICOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

(1) SM	(2) M	(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	Nº VIV	(7) M2E COMERCIO	USO CARACTERÍSTICO
1	2	1.2.2	3.000					SG. PARQUE URBANO (ELI)
2	2	2.2.2	3.000					SG. PARQUE URBANO (ELI)
7	3	7.3.2	5.320					SG. PARQUE URBANO
8	2	8.2.2	9.200					SG. PARQUE URBANO
	3	8.3.3	3.600					SG. PARQUE URBANO
12	2	12.2.2	3.000					SG. PARQUE URBANO (ELI)
18			16.500					SG. PARQUE URBANO
19			17.734					SG. PARQUE URBANO
TOTAL SG. PARQUES URBANOS			61.354					
11			4.900					SL. JARDINES
3		3.2	6.500					SL. JARDINES
4		4.2	6.500					SL. JARDINES
ZONA D			6.000					SL. JARDINES (EI)
13			4.900					SL. JARDINES
15			8.400					SL. JARDINES
17			8.400					SL. JARDINES
2	1	2.1.4	1.075					SL. JARDINES
6	1	6.1.4	630					SL. JARDINES
6	2	6.2.4	720					SL. JARDINES
6	3	6.3.4	630					SL. JARDINES
8	1	8.1.4	630					SL. JARDINES
12	1	12.1.4	1.055					SL. JARDINES
TOTAL SL. JARDINES			50.340					
1	2	1.2.2	1.200					SL. AREAS DE JUEGO (ELI)
2	2	2.2.2	1.200					SL. AREAS DE JUEGO (ELI)
12	2	12.2.2	1.200					SL. AREAS DE JUEGO (ELI)
5	1	5.1.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
		5.1.6	900					SL. AREAS DE JUEGO
	2	5.2.2b	1.040					SL. AREAS DE JUEGO
	3	5.3.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
		5.3.6	900					SL. AREAS DE JUEGO
6	1	6.1.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
		6.1.6	900					SL. AREAS DE JUEGO
	2	6.2.2b	1.040					SL. AREAS DE JUEGO
	3	6.3.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
		6.1.6	900					SL. AREAS DE JUEGO
7	1	7.1.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
		7.1.6	900					SL. AREAS DE JUEGO
	2	7.2.2 b	1.040					SL. AREAS DE JUEGO
	3	7.3.1	2.280					SL. AREAS DE JUEGO
8	1	8.1.5	900					SL. AREAS DE JUEGO
	2	8.2.4	900					SL. AREAS DE JUEGO
TOTAL AREAS DE JUEGO			19.800					
1	1	1.1.4	1.210					SL. ESPACIOS LIBRES
	2	1.2.2	2.000					SL. ESPACIOS LIBRES (ELI)
2	2	2.2.2	1.500					SL. ESPACIOS LIBRES (ELI)
12	1	12.1.5	1.620					SL. ESPACIOS LIBRES
	2	12.2.2	950					SL. ESPACIOS LIBRES (ELI)
5	1	5.1.4	630					SL. ESPACIOS LIBRES
	2	5.2.4	720					SL. ESPACIOS LIBRES
	3	5.3.4	630					SL. ESPACIOS LIBRES
7	1	7.1.4	630					SL. ESPACIOS LIBRES
	2	7.2.4	720					SL. ESPACIOS LIBRES
	3	7.3.4	720					SL. ESPACIOS LIBRES
TOTAL OTROS ESPACIOS LIBRES			11.330					
TOTAL ESPACIOS LIBRES, PUBLIC			142.824					

(1): SUPER MANZANA (4): M2 DE SUELO (7): M2 EDIFICABLES USO COMERCIAL
(2): MANZANA (5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO
(3): PARCELA (6): M2 EDIFICABLES

PLAN PARCIAL VALDELASFUENTES (TEXTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL 7)
Normas Urbanísticas ANEXO I

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES INTEGRADOS

SM	M	P	M2S TOTAL	DOTACIONAL	DOTACIONAL	SG PARQUE URBANO	SL DEPORTIVO	JARDINES	ESPACIOS LIBRES	AREAS DE JUEGO	COMERCIAL	A DISTRIBUIR	APARCAMIENTO	SERVICIOS FERROVIARIOS	USO CARACTERISTICO
1	2	1.2.2	6.200			3.000			2.000	1.200					ESPACIO LIBRE
2	2	2.2.2	5.700			3.000			1.500	1.200					ESPACIO LIBRE
12	2	12.2.2	5.150			3.000			950	1.200					ESPACIO LIBRE
5	2	5.2.2	3.240	2.200						1.040					DOTACIONAL
6	2	6.2.2	3.240	2.200						1.040					DOTACIONAL
7	2	7.2.2	3.240	2.200						1.040					DOTACIONAL
ZONA D	3	7.3.1	7.280		5.000					2.280					DOTACIONAL
TOTAL DOTACIONES- ESPACIOS LIBRES INTEGRADOS			35.000					6.000			10.000	7.000	10.000	2.000	ESPACIO LIBRE
			69.050	6.600	5.000	9.000		6.000	4.450	9.000	10.000	7.000	10.000	2.000	

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

Edificabilidad, Aprovechamiento y Número de Viviendas ASIGNADAS a cada PARCELA.

ZONA B

(1) SM	(2) M	(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	Nº VIV	(7) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO
3		3.1 3.2	20.600 6.500					DOTACIONAL SL JARDINES
4		4.1 4.2	20.600 6.500					DOTACIONAL SL JARDINES
13			4.900					SL JARDINES
14			26.967					DOTACIONAL
16			60.000					DOTACIONAL
18			16.500					SG PARQUE URBANO
19			17.734					SG PARQUE URBANO
TOTAL			180.291					

(1): SUPER MANZANA

(4): M2 DE SUELO

(7): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

(2): MANZANA

(5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3): PARCELA

(6) M2 EDIFICABLES

ACTUACIÓN URBANÍSTICA VALDELASFUENTES

PLAN PARCIAL ÚNICO

Edificabilidad, Aprovechamiento y Número de Viviendas ASIGNADAS a cada PARCELA.

ZONA D. Remitida para su ordenación por un Plan Especial.

(1) SM	(2) M	(3) P	(4) M2S	(5) UAs	(6) M2E TOTAL	Nº VIV	(7) M2E COMERCIO	USO CARACTERISTICO
			7.000					A DISTRIBUIR
			10.000					APARCAMIENTO
			2.000					SG FERROVIARIO
			10.000	22.980	5.745		5.745	COMERCIAL
			6.000					SL. JARDINES
TOTAL			35.000	22.980	5.745		5.745	

(1): SUPER MANZANA

(4): M2 DE SUELO

(7): M2 EDIFICABLES DE USO COMERCIAL

(2): MANZANA

(5): UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

(3): PARCELA

(6) M2 EDIFICABLES

ANEXO II

A LAS NORMAS URBANISTICAS

CONDICIONES DE DESARROLLO AREAS REMITIDAS

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL VALDELASFUENTES (TEXTO REFUNDIDO MODIFICACION 7)
Normas Urbanísticas ANEXO II

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE VALDELASFUENTES
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO URBANISTICO DEL AREA

FICHA: INSTRUCCIONES

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

PLAN DE ETAPAS
(TEXTO REFUNDIDO)

PLAN DE ETAPAS

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se establecen dos únicas etapas:

- La primera comprende la totalidad del polígono a excepción de las manzanas cuya ordenación se remite a un Estudio de Detalle.
- La segunda corresponde al desarrollo de la ordenación remitida a la redacción de un Plan Especial en el entorno de la futura estación de ferrocarril de cercanías.

Los plazos para dar cumplimiento a la ejecución de la paralización y de las cesiones obligatorias y gratuitas, para la urbanización del polígono y para la solicitud de las licencias de obras una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico son las fijadas en la Ley del Suelo.

Para la primera etapa empezarán a contar a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial y será de cuatro años.

Para la segunda etapa el plazo por la redacción del Plan Especial será de un máximo de dos años más para su parcelación, transmisión de los suelos de cesión urbanización y solicitud de licencias de edificación de cuatro años más.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

0. INTRODUCCION

1. EVALUACION DE COSTES E INVERSIONES

2. INGRESOS DE LA ACTUACION

2.1 Valor en venta de las edificaciones.

2.1.1 Valor unitario en venta: VPO.

2.1.2 Valor unitario en venta: Viviendas a precio tasado protegible.

2.1.3 Valor unitario en venta: vivienda precio libre.

2.1.4 Valor unitario en venta: comercial.

2.1.5 Valor global en venta.

2.2 Valor en venta de los aprovechamientos urbanísticos.

2.2.1 Valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico.

2.3 Valor residual no urbanístico de los terrenos.

3. COSTES DE LA ACTUACION

3.1 Costes de la urbanización.

3.2 Costes de las edificaciones.

4. VIABILIDAD DE LA ACTUACION

5. VIABILIDAD DE LA ACTUACION POR EXPROPIACION

5.1 Condiciones de viabilidad de la actuación por expropiación.

0- INTRODUCCION

El transcurso de un año entre la aprobación definitiva del Plan Parcial y la Modificación 1 que se ha tramitado hace imprescindible abordar la actualización del EEF como consecuencia de la alteración de tres de las dos variables económicas básicas que fundamentan el estudio las cuales son:

- Nueva determinación del aprovechamiento urbanístico otorgado.
- Nueva determinación del Módulo de Protección Oficial aplicable para 1.996.
- Redacción de un anteproyecto de urbanización que ha permitido precisar la evaluación y medición de los costes de la misma mucho más ajustada a la ordenación aprobada.
- Incorporación, como nuevo uso urbanístico y como producto inmobiliario no contenido en el estudio anterior, de la vivienda en régimen de promoción libre y precio tasado protegible.
- Igualmente en el tiempo transcurrido entre la presentación de la modificación del PAU y la presente modificación del PP se han desarrollado anteproyectos de infraestructuras y conexiones exteriores que permiten evaluar de manera mas ajustada los conceptos incluidos en el apartado 3.15 “Obras exteriores de Infraestructura” en los costes de urbanización.

El presente EEF sustituye en su totalidad al contenido del PP aprobado en mayo de 1995.

1. EVALUACION DE COSTES E INVERSIONES.

Con el estudio económico-financiero se incorporan al Plan Parcial la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento.

Sus especificaciones se entienden como compromiso asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente corresponden al Ayuntamiento y a la Comunidad Autónoma e Madrid, como promotores y ejecutores de la actuación siendo meramente estimativo en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión pública o privada y a la evaluación de costes.

Las obras de interés para el sector área de actuación comprenden entre otras todas las de viabilidad e implantación de servicios que resuelvan y sean imprescindibles para alcanzar la accesibilidad, pavimentada y rodada, y la dotación de los servicios urbanos de la totalidad de las parcelas edificables y la totalidad de las parcelas dotacionales, exigibles en función de los usos y los aprovechamientos previstos, con independencia de su adscripción como elementos de los Sistemas urbanos Generales, o Locales, incluidas las obras de acceso e infraestructura exteriores a la actuación en las que ésta se apoye, imprescindibles para garantizar un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de las estructuras e infraestructuras urbanas del municipio.

Los costes de la actuación con cargo a los aprovechamientos otorgados no podrán nunca excluir ninguna de las obra imprescindibles para que la totalidad de las parcelas a edificar adquieran la condición de solares, de acuerdo con el Planeamiento y las Normas urbanísticas del municipio, ni el del tratamiento de los espacios libres que fueran exigibles en correspondencia con las densidades e intensidades de uso y/o edificación, sin mas límite que el que se deduzca del equilibrio entre el conjunto de los deberes y cargas inherentes a la ejecución y los beneficios derivados del planeamiento.

Se considera por tanto, por todo ello, obras de interés para el área o sector de actuación, con

cargo a los aprovechamientos otorgados, la totalidad de las obras de viabilidad y servicios que se señalan en el Plan Parcial y las de plantaciones, tratamiento, jardinería y arbolado en parques, jardines, áreas de juego, espacios libres y vías públicas.

Desde estas consideraciones, el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial no determina ni costes ni valoraciones de los aprovechamientos, únicamente los evalúa en forma siempre aproximada y estimativa, con objeto, solamente, de acotar el monto de recursos necesarios, el alcance de las inversiones públicas que sea precios comprometer y los escenarios de viabilidad en relación con los objetivos de la actuación y con los beneficios que la planificación urbanística reporta.

2. INGRESOS DE LA ACTUACION.

2.1 VALOR EN VENTA DE LAS EDIFICACIONES QUE SE PLANIFICAN.

El precio que mejor manifiesta en el mercado, el más público y conocido, el más transparente y el que más responde al juego de la oferta y la demanda es el precio de venta de los productos inmobiliarios terminados al consumidor final, al usuario, quien con su capacidad de pago finalmente determina la viabilidad económica de la actuación.

La capacidad de ingresos y la capacidad de soportar costes de la actuación viene determinada por los precios máximos de venta que en cada ocasión tolere el mercado para los productos inmobiliarios edificados finales terminados.

Los precios posibles de venta de los productos inmobiliarios en las fase intermedias de elaboración, tales como el del suelo edificable urbanizado, vienen limitados simultáneamente por sus costes de producción y por el precio final que puedan alcanzar las edificaciones a cuyo valor de venta se incorporan.

2.1.1 VALOR UNITARIO EN VENTA DE LA VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL.

El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial para 1.995 es el establecido por Orden Ministerial del MOPTMA , número 2.886 de 31 de enero de 1995, publicada en el Boletín Oficial del Estado número 29 del viernes tres de febrero de 1995 y de acuerdo con el Real Decreto 1392/1991 de 20 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, del Plan 1992-1995.

El precio en ella fijado para las viviendas de protección oficial en su régimen general dentro de área de influencia del municipio de Madrid, en la que se incluye el municipio de Alcobendas, es de 114.515 pesetas para cada metro cuadrado útil.

El precio máximo es de aplicación a las viviendas que se promuevan al amparo del Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de octubre, cuya calificación provisional tenga lugar dentro del año 1995.

El módulo de VPO para 1995 fijado en la misma orden para el área en la que se incluye el municipio de Alcobendas, es de 87.208 pts/m² útil y el módulo ponderado de 91.612 pts/m² útil siendo la ponderación, aproximadamente, de un 5%. El precio máximo de 114.515 equivale por tanto a 1,25 veces el módulo ponderado.

El RD 1392/1991 (Plan 1992-1995) ha quedado refundido y modificado por el RD 2190/1995 de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996/1999.

Este decreto mantiene (Art. 16, 3º) como precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de nueva construcción en régimen general, el de 1,25 veces el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional, en el Área 1ª de influencia del municipio de Madrid que incluye el municipio de Alcobendas.

El módulo ponderado de VPO determinado por orden ministerial del MOPTMA de 15 de febrero de 1996 publicado en el BOE nº 45 el miércoles 21 de febrero de 1996 aplicable al Area 1ª a viviendas y actuaciones que se califiquen como protegibles en 1996 es de 93.410 pts/m² útil. El precio máximo de venta del m² útil de VPO es por tanto de (93.410 x 1,25) 116.763 pts/m² útil, según, así mismo, el anexo de dicha orden.

El coeficiente que relaciona las superficies útiles totales con las totales construidas de la edificación que se planifica oscilan entre 0,75 y 0,787 m² u/m² c, de acuerdo con las tipologías adaptadas y con las superficies de elementos comunes que éstas requieran, en función de las posibilidades de agrupación de las viviendas en torno a los núcleos de escaleras y de las alturas de edificación y de la formación de plantas bajas diáfanas. Esto significa por cada metro cuadrado útil de espacio libre techado interior a los locales privativos y no ocupados por elementos materiales, será precios construir entre 1,33 y 1,27 metros cuadrados de edificación.

El precio máximo de venta por metro cuadrado construido de vivienda de protección oficial oscilará, por tanto, para un único precio máximo de 116.762 pts/m² útil, entre las 87.600 (0,75) y las 91.800 (0,786) pesetas por metro cuadrado construido dependiendo del rendimiento útil/construido con que pueda resolverse o se resuelva la edificación.

Para las estimaciones económicas de este estudio se ha adoptado el valor medio de 90.000 prt/m² construido de VPO correspondiente a relación aproximada de superficie construida/superficie útil de 1,3 (0,77) coherente con las tipologías edificatorias consideradas en la ordenación del Plan Parcial.

El redondeo de estos valores estimativos se ha concretado con las estimaciones de ingresos del cuadro 2.1.5 en 89.800 pts/m² y en las de valoración de U.A., en 90.000 pts/m².

2.1.2 VALOR UNITARIO EN VENTA DE LAS VIVIENDAS DE PRECIO TASADO PROTEGIBLES.

La venta de las viviendas en régimen de promoción libre que deseen acogerse en las medidas y beneficios de adquisición protegida de acuerdo con el RD 2190/1995 de 25 de diciembre tienen tasado su precio en un máximo de 1,70 veces el módulo ponderado (Art. 27) en el área de influencia del municipio de Madrid.

Extendiendo las apreciaciones expuestas en el punto anterior el precio máximo de venta resultante para las viviendas de precio tasado protegibles es para 1996 de $(93.410 \times 1,7)$ 158.797 pts/m² útil, en viviendas con superficie útil no superior a 90 metros cuadrados que son las que resultan de la ordenación adoptada en el Plan Parcial y de 122.000 pts/m² construido, como valor medio estimado adoptado para este estudio.

2.1.3 VALOR UNITARIO EN VENTA DE LAS VIVIENDAS DE PRECIO LIBRE.

El precio medio de venta de la vivienda colectiva en oferta en municipio de Alcobendas y en el Norte del Area metropolitana durante 1995 fue, de acuerdo con los estudios y encuestas públicas de mercado, de 168.000 pts/m² construido, significando un descenso respecto del alcanzado en pesetas constantes durante 1993 (170.000) y 1992 (189.000) y un mantenimiento del nivel de precio de 1994 (168.000).

Para las estimaciones económicas de este estudio se ha adoptado el valor medio de 152.500 pts/m² construido, como precio unitario de venta de la vivienda de precio libre considerando el efecto moderador de los precios consecuencia de la abundancia de la oferta a que daría lugar la ejecución con arreglo al programa del Plan Parcial.

2.1.4 VALOR UNITARIO EN VENTA DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS COMERCIALES.

Igualmente, el precio medio de venta de los locales y edificios comerciales en venta alcanzando, de acuerdo con las encuestas y estudios de mercado, durante 1995, las 185.000 pts/m² c con valores superiores a las 250.000 pts/m² c.

Para las estimaciones económicas de este estudio se ha adoptado el valor medio de 180.000 pts/m² c, como precio unitario de venta de los locales y las edificaciones de uso comercial, considerando en este baremo que se trata de un barrio de nueva creación y que este producto inmobiliario se colocaría en el mercado en las fases finales de la actuación, con mayor coste financiero por inmovilización de la inversión en un periodo superior al de los usos residenciales.

2.1.5 VALOR GLOBAL ACTUAL EN VENTA DE LAS EDIFICACIONES.

De acuerdo con los valores anteriores y las edificabilidades máximas otorgadas por el planeamiento el valor actual en venta el conjunto de las edificaciones de usos privados y privatizados cuya ejecución se planifica, ascendería para el establecimiento de los límites de viabilidad de la actuación a:

uso	edificabilidad	Precio unitario medio pts/m ² e	Valor en venta en millones de pts
VIVIENDAS VPO	167.472	89.800	15.000
VIVIENDAS PRECIO TASADO	72.000	122.000	8.700
VIVIENDAS PRECIO LIBRE	65.507	152.500	10.000
COMERCIAL	13.200	180.000	2.300
TOTAL	318.179		36.000

La inversión total pública o privada en adquisición de suelo, urbanización y edificación para usos lucrativos ascendería en esta estimación a más de treinta y seis mil millones de pesetas (36.000) generando un impuesto sobre el valor añadido superior a dos mil setecientos (2.700) millones requiriendo unos recursos en conjunto de más de treinta y nueve mil (39.000) millones a los que habría de añadirse las inversiones en la edificación pública o privada en equipamientos de uso y dominio públicos.

2.2 VALOR EN VENTA DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.

Por aprovechamiento urbanístico se entiende en este estudio económico el establecido en la Ley del Suelo, consistente en la atribución efectiva a cada una de las parcelas resultantes de la actuación urbanística, de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada que se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística.

El valor del aprovechamiento urbanístico es por tanto el valor de repercusión del suelo urbanizado en el que puede edificarse, es decir, incorpora el valor del suelo, el de su planeamiento y urbanización y el del derecho a promover la edificación de los usos y edificabilidad que la administración, por el ministerio de la ley y por el cumplimiento de los deberes urbanísticos, le hubiera otorgado.

2.2.1 VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

La unidad de aprovechamiento urbanístico (UA) establecida en el Programa de Actuación Urbanística por determinación del Planeamiento General el metro cuadrado edificables de Vivienda de Protección Oficial.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado 2.1.1, el precio medio de venta por metro cuadrado construido de vivienda de protección oficial es para 1996 de 90.000 pts/m² c y la máxima repercusión del precio del suelo urbanizable sobre el precio de la vivienda del 15%

de este último, de acuerdo con lo establecido en el RD 3148/1978, de lo que resultan (15% 90.000) un valor medio máximo de repercusión del suelo edificable urbanizado de 13.500 pts/m² construido.

El valor adoptado por tanto en este estudio económico, para la unidad de Aprovechamiento, es de 13.500 pts que debe considerarse como el máximo valor que esta puede alcanzar.

El valor del aprovechamiento urbanístico ascenderá por tanto, en esta estimación, para el total de las 547.113 Uas del P.P. a 7.386 millones de pesetas (547.113 x 13.500).

2.3 VALOR RESIDUAL NO URBANISTICO DE LOS TERRENOS.

El valor no urbanístico de los suelos puede estimarse aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna de su posible utilización urbanística.

El valor residual máximo del suelo se ha estimado como la diferencia entre el valor de su aprovechamiento urbanístico y el de los costes de urbanización necesarios para adquirir, de acuerdo con la ley, el derecho al mismo. De acuerdo con el valor estimado en el apartado 1.2.1 anterior, y de los costes de urbanización estimados en el apartado 2.1, el valor residual estimado del suelo sería de (7.386-5.750) 1636 millones de pesetas, que respecto de las 68 hectáreas a urbanizar representa un valor unitario de 2.406 pts por metro cuadrado de suelo sin urbanizar.

Este valor se alcanzará únicamente como resultado y consecuencia de consumir la ejecución y transformación urbanística que se planifica. Sería el valor residual en el momento de efectuar la venta de la edificación, es decir, entre cuatro y seis años después de su incorporación al proceso de urbanizador.

Este valor residual estimado resulta superior al valor actual de capitalización de las rentas de

explotación del suelo rústico.

Mediante estas consideraciones el EEF no determina, en ningún caso, el valor del suelo, trata únicamente de evaluarlo de forma siempre estimativa y aproximada, con la única finalidad de analizar el monto de las inversiones que será preciso comprometer, y definir, desde el punto de vista económico, los escenarios de viabilidad en relación con los objetivos y los beneficios que la planificación urbanística reporta.

La valoración del suelo que efectúe el proyecto de expropiación, se someterá a lo dispuesto en el título II de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su texto refundido urgente RD 1/1992 de 26 de junio que en su capítulo III dedicado a la valoración de los terrenos a obtener por expropiación establece en el Art. 60 respecto del suelo urbanizable programado:

“La valoración a efectos expropiatorios de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable programado y de los incluidos en unidades de ejecución que hubieran de desarrollar por el sistema de expropiación, en dicha clase de suelo, será el resultado de referir a su superficie el 50 por cien del aprovechamiento tipo del área respectiva”.

3. COSTES DE LA ACTUACION

Por costes de la actuación se entienden la totalidad de los pagos a los que será preciso hacer frente para transformar la actual situación material, física, jurídica y económica del territorio objeto de incorporación a la urbanización, en la nueva realidad urbanizada prevista por el planeamiento, excluyendo únicamente el valor inicial, no urbanístico del suelo.

Por costes de Gestión de la ejecución, se entienden por tanto el de “la totalidad” de las iniciativas y actuaciones de promoción y ejecución precisas “no incluidas” en los restantes epígrafes. La ejecución se entiende no solo en su sentido urbanístico que abarca no solo la

ejecución de las obras necesarias, sino también la de la totalidad de los actos de planeamiento, negociación, tramitación, defensa legal, titulación, representación, contratación, gerencia y dirección, difusión, información, concursos, convocatorias, prospectivas, jurídicos, documentales, administrativos, contables, fiscales, tasas, impuestos, seguros, gestión de la ejecución simultánea, etc, etc... hasta dar cumplimiento a lo previsto en el planeamiento y a los objetivos sociales urbanísticos de la actuación.

Se han estimado y evaluado en torno a un 10% del coste total de la ejecución urbanística considerando el periodo de ejecución total previsto desde la iniciativa de promoción del suelo y redacción del planeamiento (1994) hasta la completa terminación y entrega al uso de la obra y del espacio urbanizados dentro del plazo total fijado de 6 años desde su completa aprobación (1997/2002).

Con independencia de la procedencia de los recursos, se ha asignado un coste a la disposición y aplicación de inversiones por valor del 11,5% del total de los capitales a utilizar a lo largo de los 6 años de actuación, que incorpora tanto la retribución de capitales con los costes de formalización de estas inversiones, imputación necesaria para una adecuada aproximación a la evaluación de las condiciones de viabilidad.

Igualmente, desde el análisis de viabilidad de las actuaciones urbanísticas a promover, la previsión de costes es mas amplia en las actividades impulsoras de las que depende, en última instancia, el desarrollo y la ejecución de las demás, y por lo tanto la viabilidad misma de la operación frente a las actividades finalistas, que constituye el resultado mismo, para las que se ha aplicado una evaluación más ajustada.

Las primeras son las de gestión de la ejecución urbanística, la redacción de documentos técnicos, jurídicos y de gestión y la disposición de los recursos de inversión, las segundas son fundamentalmente las propias obras de transformación física del territorio a urbanizar.

3.1 COSTES DE URBANIZACION

3.1.1 COSTES DE LAS OBRAS	3.700 MII
DEMOLICIONES	20 MII
OBRAS DE VIABILIDAD	1.730 MII
<p>explanación, afirmado, pavimentación de calzadas, construcción y encitado de aceras y canalizaciones de servicios, señalización.</p>	
OBRAS DE SANEAMIENTO	700 MII
<p>colectores generales, parciales, entronques, sumiderso, imbornales y atarjeas para aguas pluviales y proporción de estaciones depuradoras</p>	
SUMINISTRO DE AGUA	240 MII
<p>Conexiones y distribuciones domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.</p>	
SUMINISTRO ENERGIA ELECTRICA	475 MII
<p>Conducción, canalización, distribución y Locales de transformción.</p>	
SUMINISTRO GAS	50 MII
<p>Conducción, distribución y regulación.</p>	
COMUNICACIÓN TELEFONICA	45 MII
<p>Conducción y canalización</p>	

ALUMBRADO PUBLICO	190 MII
Báculos, luminarias, redes de regulación, mando Y alimentación.	
JARDINERIA Y ARBOLADO	180 MII
plantaciones de parques, jardines, espacios libres y vías públicas	
MOBILIARIO URBANO	70 MII
aparatos de juego, bancos, papeleras, hitos y elementos ornamentales, contenedores de residuos.	
3.1.2 INFRAESTRUCTURA DE RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS	200 MII
3.1.3 INDEMNIZACIONES DE BIENES	250 MII 200 MII
Derribo de construcción y destrucción de Plantaciones, obras e infraestructuras.	
DE DERECHOS	50 MII
Alquileres y lucros cesantes	
3.1.4 DOCUMENTOS TECNICOS, JURIDICOS Y AUTORIZACIONES	150 MII
Planeamiento, proyecto de obras, direcciones Técnicas, estudios topográficos y geotécnicos, Tasas, permisos, licencias, parcelaciones, Escrituraciones, informes y peritaciones.	

3.1.5 OBRAS EXTERIORES DE INFRAESTRUCTURA	450 MII
ENLACES RED VIARIA	250 MII
ENLACES SERVICIOS	200 MII
3.1.6 GESTION DE LA EJECUCION	410 MII
Promoción, planeamiento, ordenación, contratos Obras, producción.	
3.1.7 GASTOS FINANCIEROS	590 MII
TOTAL COSTES DE LA EJECUCION	5.750 MII

3.2 COSTES DE LAS EDIFICACIONES

Los costes de ejecución por contrata de la edificación estimados en el presente estudio económico para 1996 ascienden según las distintas calidades de edificación y usos a los siguientes valores unitarios.

USO	PTS/M2C	PTS/M2C
VIVIENDAS VPO	52.500	56.000
VIVIENDAS PRECIO TASADO	60.000	66.000
VIVIENDAS PRECIO LIBRE	62.000	66.000
COMERCIAL PREACABADO	27.000	35.000
COMERCIAL TERMINADO	60.000	75.000

A su vez el conjunto de los costes de promoción, incluidos los impuestos, costes financieros y el beneficio empresarial, oscilan en la actual situación de mercado entre los valores siguientes referidos al valor de la obra de edificación.

USO	PTS/M2C	PTS/M2C
VIVIENDAS VPO	1,45	1,35
VIVIENDAS PRECIO TASADO	1,55	1,45
VIVIENDAS PRECIO LIBRE	1,55	1,45
COMERCIAL	1,60	1,45

Cambiando ambos factores, el coste total de la promoción de la edificación incluyendo todos los gastos y el beneficio empresarial se estiman en el presente estudio para 1996 dentro de las horquillas siguientes:

USO	PTS/M2C	PTS/M2C
VIVIENDAS VPO	73.500	76.500
VIVIENDAS PRECIO TASADO	93.000	95.000
VIVIENDAS PRECIO LIBRE	95.000	99.000
COMERCIAL	105.000	110.000

El coste total medio de las edificaciones privatizables se estiman por tanto de forma aproximada una vez redondeado en 27.100 millones de pesetas.

USO	M2 E	PTS/M2C	TOTAL
	MAXIMOS	MEDIOS	MILLONES PTS
			ESTIMADOS
VIVIENDAS VPO	167.472	75.000	12.560
VIVIENDAS PRECIO TASADO	72.000	94.000	6.770
VIVIENDAS PRECIO LIBRE	65.507	97.000	6.350
COMERCIAL	13.200	107.500	1.420
			27.100

RESUMEN DE LA ESTIMACION DE COSTES E INGRESOS

VALOR EN VENTA DE LAS EDIFICACIONES		36.000 MII	
<hr/>			
COSTES DE LAS EDIFICACIONES		27.100 MII	75,3%
Costes obras edificación (incl. Financiación)	18.700	69%	52,0%
Gastos y beneficios de la promoción (i. Financ)	8.400	31%	23,3%
COSTES DEL SUELO URBANIZADO		7.400 MII	20,5%
Adquisición del suelo (incl. Financiación)	1.650	22%	4,5%
Urbanización (i. Financ)	5.750	78%	16,0%
<hr/>			
MARGEN DE VIABILIDAD DE LA Operación			
Y beneficio de la promoción de suelo		1.500 MII	4,2%
<hr/>			

4. VIABILIDAD DE LA ACTUACION

La viabilidad de la actuación se alcanza con el equilibrio entre ingresos, gastos y beneficios que se derivan de las determinaciones urbanísticas adoptadas, descritos en los apartados anteriores. El margen medio de desviación tolerable en las estimaciones se sitúa por debajo del 4%.

La actuación resulta viable por cuanto con los precios de mercado de los productos inmobiliarios, finales e intermedios pueden hacerse frente a los costes y beneficios que la misma genera.

Los costes y beneficios estimados son inferiores a los ingresos globales previstos.

El valor residual del suelo es superior al valor inicial, al de su valor rústico y al de su capitalización por sus rentas de explotación actuales.

Con los costes de urbanización estimados puede hacerse frente suficientemente al conjunto de las cargas de urbanización que el planeamiento y la Ley del Suelo determinan.

E igualmente con los costes de edificación y promoción estimados puede producirse la edificación cumpliendo holgadamente la totalidad de estándares de calidad exigibles.

5. VIABILIDAD DE LA ACTUACION POR EXPROPIACION

Para la adquisición del suelo por expropiación el valor del suelo es el establecido en los Artículos 32 y 60 de la Ley del Suelo.

El Máximo aprovechamiento urbanístico atribuible a los propietarios cuando se actúa por sistema de expropiación en suelo urbanizable programado es del 50% del Aprovechamiento Tipo, por tanto el mínimo aprovechamiento apropiable por la administración actuante es el otro 50% del aprovechamiento tipo.

Los propietarios de los terrenos podrán, cuando la administración actuante lo determine, recibir el pago del justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma área de reparto que los expropiados de acuerdo con lo preceptuado en el Artículo 217 de la Ley del Suelo o el Art. 10 de la Ley 6/94 R. 1948 de la CA, debiendo en este caso contribuir a los gastos de la urbanización en proporción al aprovechamiento de las fincas que les fueran adjudicadas.

La administración actuante podrá, por tanto, como mínimo, enajenar el 50% de los aprovechamientos del Plan Parcial para hacer frente a los gastos de la gestión expropiatoria, al 50% de los costes de urbanización, y a los propios gastos de comercialización y adjudicación de las parcelas resultantes.

El pago de los gastos de urbanización podrá efectuarse por los propietarios interesados, cediendo los terrenos con aprovechamiento urbanístico de valor equivalente. Los gastos de urbanización que correspondan al 50% de los aprovechamientos atribuidos a los propietarios

de terrenos del área de reparto evaluados en 2.875 millones de pesetas son de una magnitud comparable con la cesión del 75% de los aprovechamientos atribuibles.

El valor de la unidad de aprovechamiento, fijado en este Estudio en el apartado 2.2.1 es de $(0,77 \times 116.762 \times 0,15)$ 13.500 pesetas, por lo que el 50% de los aprovechamientos tienen un valor mínimo de $(547.113 / 2 \times 13.500)$ 3.693 millones de pesetas, de los que descontamos el 50% de los gastos de urbanización (50% 5.750) restan $(3.693 - 2.875)$ 818 millones para hacer frente a la gestión de la expropiación y a la promoción, comercialización, adjudicación del suelo edificable urbanizado y a la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística de los Entes Públicos tal como establecen la Constitución Española y la Ley del Suelo.

5.1. CONDICIONES DE VIABILIDAD DE LA ACTUACION POR EXPROPIACION

De acuerdo con lo señalado en los párrafos anteriores, la viabilidad económica de la actuación por expropiación requiere una inversión inicial mínima de 100 millones para hacer frente a los costes de elaboración del conjunto de los documentos técnicos y a su financiación y de una inversión total máxima de 818 millones en gestión de expropiación y comercialización y requiere, así mismo, de la venta, anticipada a su urbanización, de dos tercios de las parcelas para hacer frente a los gastos de urbanización. Siendo los tres requisitos probadamente alcanzables por la Administración expropiante la actuación se demuestra viable.

Fdo.: Juan Luis Álvarez Antolínez
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y OBRAS

Fdo.: Francisco López Mora
SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO