

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
"EL ENCINAR DE LOS REYES"  
-ALCOBENDAS-

TEXTO REFUNDIDO (MODIFICACION 4)

2018

Diligencia para hacer constar que el presente documento, compuesto de 45 páginas numeradas de 1 a 45, ha sido APROBADO en sesión plenaria celebrada el día 29 de enero de 2019

Alcobendas, a 19 de febrero de 2019

(Por delegación de la Secretaría General del Pleno de fecha 30 de septiembre de 2015)

  
Fdo., Nuria Ónega Carrión  
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO



## MEMORIA

ANTECEDENTES..... 3

1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN..... 4

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO ..... 4

3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE  
PROPONE EN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR..... 10

4. EJECUCIÓN Y GESTIÓN..... 23

## ANTECEDENTES

1. En desarrollo de las previsiones de la Modificación 27 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 28 de julio de 1984, se redactó y tramitó el Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo Satélite "El Encinar de los Reyes", alcanzando la aprobación definitiva en sesión del Plano del Ayuntamiento de 11 de mayo de 1995.
2. "EL ENCINAR DE LOS REYES, S.A." presentó en el mes de junio de 1995 el Proyecto de Compensación de la Sección SU.04. "El Encinar", y el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 29 de septiembre de 1995, lo aprobó definitivamente.
3. Modificación 1 del Plan Especial de Reforma Interior consistente en la introducción de determinadas modificaciones que no afectan a los aprovechamientos totales y si en pequeña medida a la configuración y extensión de algunas de las parcelas definidas en el PERI, aumentando las dotaciones de espacios libres y usos deportivos, ello a la vez que se suprimían algunos usos admitidos en la Ordenanza Reguladora. Aprobada definitivamente en sesión plenaria de 28 de octubre de 1997.
4. Modificación 2 del Plan Especial de Reforma Interior consistente en la supresión de la prohibición de segregación establecida en el epígrafe 5.1.2 de la Ordenanza de Edificación abierta. Aprobada definitivamente en sesión plenaria de 24 de septiembre de 2002.
5. Modificación 3 del Plan Especial de Reforma Interior consistente entre otros asuntos en incrementar la edificabilidad de la parcela destinada a uso deportivo, y ampliación de los usos en la parcela social. Aprobada definitivamente en sesión plenaria de 20 de diciembre de 2005.

Igualmente contiene las nuevas determinaciones introducidas por la modificación puntual número 4 del Plan Especial de Reforma Interior consistente en ampliación de usos en la parcela social.

En el Plan General de 2009 el sector correspondiente al Plan Especial "El Encinar de los Reyes" es un Área de Planeamiento incorporado (API-1) que mantiene las determinaciones del Plan Especial y sus modificaciones, e incorpora nuevas determinaciones en las parcelas comercial y deportiva

El presente documento "Texto Refundido" del Plan Especial "El Encinar de los Reyes", contiene como documentación gráfica actualizada el plano 1.2 de ordenación "División en unidades de actuación". El resto de documentación gráfica componente del Plan Especial que ha sufrido alteraciones en las

sucesivas modificaciones parciales se encuentra en los respectivos expedientes administrativos. La relación de propietarios de las fincas originales se encuentra en la documentación del Plan Especial que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 11 de mayo de 1995, y por lo tanto no se ha incluido en el presente texto refundido

## **1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN**

La Urbanización denominada "Núcleo Satélite El Encinar de los Reyes" tiene su acceso por el punto kilométrico 13.000 de la carretera nacional N-I de Madrid a Burgos y la frontera francesa, estando ubicada en los términos municipales de Alcobendas y Madrid y conectada por varios puntos con la Urbanización colindantes de La Moraleja.

La finca tiene una superficie de 495.266 m<sup>2</sup>, en el término municipal de Alcobendas y su topografía, con una suave pendiente general, permite una buena orientación a mediodía así como un dominio de vistas sobre Madrid y parte de la Sierra de Guadarrama.

Se trata de un terreno arbolado de encinas y otras especies y, en el momento actual, se encuentra totalmente vallada, teniendo su perímetro una longitud aproximada de 8.000 ml.

La finca se encuentra urbanizada y posee los servicios urbanos de suministro de agua, suministro de electricidad y alumbrado público, red de saneamiento, así como los de telefonía y televisión por cable, y estaba constituida por la unión de once finca registralmente independientes.

La aprobación, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas de 29 de septiembre de 1995, dio lugar a la individualización de 27 parcelas, inscritas ya en el Registro de la Propiedad, habiéndose materializado, mediante el citado instrumento de gestión, las cesiones a la Administración Actuante.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO**

### 2.1. Antecedentes de Ordenación

La Ordenación Urbanística del denominado "Núcleo Satélite de El Encinar de los Reyes" fue aprobada como Proyecto de Construcción por acuerdos de la Comisaría de Urbanismo de Madrid de 11 de noviembre de 1955 y 26 de noviembre de 1957, es decir con anterioridad a la entrada en vigor de la primera Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 y, según aquél, se permitía la construcción de edificios de dos plantas y cuatro viviendas, sobre parcelas de 2.500 m<sup>2</sup> sin que, por otro lado, en ningún momento se haya llegado a materializar ni siquiera registralmente la citada parcelación.

Sobre ella se construyeron un total de 866 viviendas, 554 en el término municipal de Alcobendas y el resto, o sea 312, en el de Madrid, las cuales fueron arrendadas, en su día al Gobierno de los Estados Unidos de América para alojamiento de su personal residente en España perteneciente al Grupo Militar Conjunto, estando vacíos en la actualidad, al haber finalizado el contrato de arrendamiento entre la Sociedad Promotora y el citado Gobierno Norteamericano.

En el momento presente, la finca se encuentra sometida a las determinaciones urbanísticas contenidas en los respectivos Planes Generales de Ordenación Urbana de ambos términos municipales y, concretándonos al de Alcobendas, mediante las determinaciones que se describen a continuación.

## 2.2. Planeamiento vigente. La Modificación 27 del Plan General de Alcobendas

La clasificación del suelo en la parte regida por el Plan General de Alcobendas de 28 de julio de 1984, es la de Suelo Urbano regulado por la Ordenanza 3 de Vivienda Unifamiliar, Sección 04-Encinar

Sin embargo, la normativa recogida en el vigente Plan General no respondía exactamente a la situación real de lo edificado hasta el momento en la Urbanización por cuanto se hacía referencia a vivienda unifamiliar cuando, realmente, lo edificado no responde a dicha tipología ya que cada edificio de los construidos consta de cuatro viviendas unifamiliares de especiales características que respondían al estilo de vida de los residentes extranjeros que las utilizaron y que constituyen una tipología edificatoria de vivienda colectiva de baja densidad poco común, por no decir única, frente a las normalmente utilizadas en España.

Por otra parte, las reservas de dotaciones y espacios libres existentes no responden a criterios legales, por lo que conviene concretarlos y determinar su naturaleza dominical.

Ambas situaciones exigían realizar un estudio pormenorizado que permitirá establecer las reformas necesarias sobre la edificación existente en orden a su actualización en el mercado, definiendo las que se han de conservar, modificar o demoler a fin de establecer una ordenación racional del conjunto que permita completar, sobre las zonas vacantes, tanto las adecuadas dotaciones y reservas de suelo para espacios libres como las nuevas construcciones que se proyecten de acuerdo con una tipología edificatoria adaptadas a la situación actual del mercado de viviendas, que permitan agotar la edificabilidad total establecida.

Para la construcción de nuevas viviendas el Plan General establecía la necesidad de redactar previamente un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) cuyas condicionantes principales han sido fijadas mediante la Modificación 27 del Plan General de Ordenación Urbana, sobre condiciones de

renovación en la Sección de Suelo Urbano denominada 04-ENCINAR "EL ENCINAR DE LOS REYES", aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la C.A.M. de 28 de julio de 1994.

En el acuerdo de aprobación de dicha Modificación 27 se significaba que el objeto de la misma era posibilitar una reforma interior del área que, respetando los usos y el límite de edificabilidad, produzca una tipología edificatoria residencial coherente con lo existente e introduciendo el uso comercial.

Dicha Modificación no afecta a las normas urbanísticas de la Sección 04-ENCINAR que se refieren a la situación actual sino a las condiciones de renovación de la sección, normas que serán de aplicación en tanto no se produzca la aprobación definitiva de este Plan Especial de Reforma Interior en cuyo momento será de aplicación su propia normativa.

### 2.3. Premisas de partida para la redacción del Plan Especial de Reforma Interior

El Plan Especial de Reforma Interior que aquí se redacta en desarrollo de la Modificación 27 del Plan General, parte de las siguientes premisas:

- Zonificar los usos en función de los realmente existentes y complementarios necesarios para la correcta ordenación del conjunto, en especial el comercial, los dotacionales y los espacios libres de uso público, además del característico residencial.
- Adaptación de la normativa de uso residencial, que permita una nueva edificación más acorde con la demanda para la que se realice en el futuro, flexibilizando la implantación de vivienda unifamiliar o colectiva.
- Establecer los mecanismos de actuación futura sobre las viviendas existentes en la actualidad, fijando los porcentajes de las mismas que se han de mantener así como las que se habrán de demoler para facilitar la correcta ordenación final del conjunto.
- Fijar las condiciones en que habrá de desarrollarse tanto el planeamiento como la gestión y completar la actualización de la obra urbanizadora y el mantenimiento de la misma en el futuro.

### 2.4. Justificación de la Delimitación

El perímetro delimitado para la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior es el que, dentro del término municipal de Alcobendas, tiene desde su origen la finca denominada "Núcleo Satélite de El Encinar de los Reyes", refrendado por la Comisaría de Urbanismo de Madrid al aprobar la ordenación original de la misma.

Esta delimitación se justifica en sí misma, por constituir el conjunto de los terrenos delimitados un todo urbanístico desde su origen y poseer el grado y nivel de urbanización y de consolidación de la edificación necesarios para ser

considerados con la clasificación de suelo urbano que ya le asigna el Plan General que ahora se desarrolla.

El ámbito delimitado es, por otro lado, aquél al que está referida la tantas veces citada Modificación 27 del Plan General de Alcobendas.

### 2.5. Determinaciones urbanísticas de la Modificación 27 del Plan General

La Modificación 27 del Plan General establece las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Clasificación del suelo..... urbano  
 Superficie bruta de suelo  
 Clasificado ..... 495.266 m<sup>2</sup>  
 Superficie neta de suelo..... 461.825 m<sup>2</sup>
  
- Usos previstos  
 Residencial  
 Comercial (superficie máxima alimentaria de caja única 2.500 m<sup>2</sup>).  
 Deportivo al aire libre privado  
 Garaje-aparcamiento anejo a otros usos.
  
- Tipologías de edificación residencial  
 Colectiva  
 Unifamiliar, aislada, adosada o pareada
  
- Otras determinaciones  
 Superficie edificable total residencial..... 149.402 m<sup>2</sup>  
 Superficie edificable comercial .....3.000 m<sup>2</sup>  
 Superficie total edificable s/rasante..... 152.402 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad bruta s/suelo neto..... 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Densidad estimada .....22,6 v/Ha
  
- Reservas de suelo para dotaciones  
 Centros docentes .....4.476 m<sup>2</sup>  
 Zona Deportiva .....2.238 m<sup>2</sup>  
 Equipamiento social.....1.492 m<sup>2</sup>

Las reservas de espacios libres se deben fijar según la Modificación 27, teniendo en cuenta el aumento previsible de la densidad de población de acuerdo con el art. 128.2. del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Una vez cuantificadas, el Plan Especial, en función de las necesidades y de las dotaciones existentes establecerá los usos concretos a implantar en dichas reservas.

- Conexiones exteriores

La modificación 27 establece que “las conexiones exteriores quedarán determinadas en el P.E.R.I. que habrá de incorporar la adecuada integración con el viario existente en las secciones colindantes de suelo urbano de La Moraleja.

Para realizar otra conexión exterior a partir del sector ubicado en le término municipal de Madrid, habrán de establecerse las previsiones necesarias para incorporarlo en el ámbito de su planeamiento, entendiendo que la solución más adecuada es buscar una incorporación viaria al nudo de la M-40 al sur de la actuación, con independencia de las conexiones viarias previstas en el futuro planeamiento a desarrollar en la zona colindante, buscando una alternativa que desvíe tráfico de la conexión Autovía de Burgos M-40”.

2.6. Instrumentos de desarrollo de la Modificación 27

Las determinaciones de planeamiento propuestas en la Modificación 27 del Plan General se desarrollan mediante la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior de la totalidad del suelo clasificado, de acuerdo con lo especificado para este tipo de instrumentos de planeamiento en el vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, (R.D.1/1992) y sus Reglamentos.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta la situación de suelo consolidado por la edificación de gran parte del suelo clasificado y la necesidad urgente de actuar sobre las edificaciones existentes, para efectuar en ellas obras de reforma y adaptación, así como sobre las que se hayan de demoler, se establece, dentro de la normativa del Plan Especial, las condiciones que deberán regular las licencias de obras sobre la citada edificación, de acuerdo con el contenido del apartado siguiente de esta Memoria sobre:

2.7. Regulación de la Edificación

- Obras de reforma y adaptación o sustitución de viviendas existentes  
 Número máximo de viviendas .....348  
 Podrá actuarse directamente sobre ellas previa petición de licencia municipal de obras. En el supuesto de obras de sustitución se deberá previamente a la petición de licencia de obra, tramitar el Estudio de Detalle de la unidad de actuación en la que se encuentren las edificaciones a sustituir, para la ordenación de los volúmenes y el viario interior que desarrollen las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior
- Obras de demolición de la edificación  
 Número de viviendas a demoler.....206

establece una valoración de 1.275 millones de pesetas como pago para la adquisición del 15% del aprovechamiento, correspondiente al Ayuntamiento.

No obstante al determinar por medio de este P.E.R.I. el número de viviendas y por tanto la edificación de nueva planta a realizar que es de 98.048 m<sup>2</sup> para uso residencial y de 3.000 m<sup>2</sup> para uso comercial se ha calculado de nuevo la compensación económica, por conservar la propiedad de la edificabilidad correspondiente a la cesión del 15% del aprovechamiento tipo, resultando la cifra de 1.412.050.339 Ptas.

#### 2.10. Planeamiento vigente: PGOU 2009.

El PGOU 2009, realizó las siguientes modificaciones:

- La parcela de uso comercial tendrá una edificabilidad de 6.000m<sup>2</sup> (AI-5 del PGOU 2009)
- La parcela de uso deportivo tendrá una edificabilidad de 1.294,60 m<sup>2</sup>

### **3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE EN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

#### Determinaciones

El Plan Especial establece para el ámbito ordenado, de acuerdo con las condiciones exigidas por la Modificación 27, las calificaciones y usos pormenorizados del suelo así como las tipologías edificatorias optativas que le corresponden a cada una de las zonas delimitadas, las cuales definirán la ordenación de volúmenes en cada Estudio de Detalle.

Fija además la reservas de suelo para espacios libres, zonas deportivas, centros culturales y docentes y centros religiosos y sociales, cumpliendo para cada una, como se verá más adelante, la cuantificación exigida de la Modificación 27.

Define las características y trazado de las redes de servicios y abastecimiento, tanto existentes como futuras indicando las mejoras que se deben introducir para su posterior desarrollo en el correspondiente Proyecto de Urbanización, así como la evaluación económica de su implantación.

Por último fija las etapas de desarrollo del proceso urbanizador y edificatorio de la urbanización.

La descripción pormenorizada de estas determinaciones se contempla a continuación.

#### 3.1. Calificaciones, usos y tipologías

La estructura urbana de la actuación queda definida por la red viaria que la vertebra y por la distribución de los usos del suelo según las diferentes calificaciones de las áreas resultantes.

En el suelo neto resultante se distribuyen las áreas de suelo consolidado y las de nueva edificación, así como los suelos destinados a reservas de equipamiento, Usos del suelo y Tipologías de edificación que se contemplan son las siguientes:

### 3.1.1. Calificaciones

Se establecen las siguientes calificaciones del suelo dentro de la Urbanización:

- Suelo consolidado residencial
- Suelo residencial de nueva ordenación con vivienda familiar
- Suelo residencial de nueva ordenación con vivienda colectiva
- Suelo comercial
- Suelo de reserva para dotaciones y equipamientos de uso privado, dentro de los cuales se diferencian los correspondientes a dotación deportiva y social
- Suelo de reserva para equipamiento docente público.
- Espacios libres de uso público
- Red viaria y aparcamientos

### 3.1.2. Usos

Se definen los siguientes tipos de usos:

Característico: Residencial

Compatibles: Comercial Dotacional al servicio de la urbanización

### 3.1.3. Tipologías de la edificación

Dentro del uso residencial se admitirán ordenaciones de vivienda colectiva o unifamiliar en disposición aislada, adosada o pareada.

## 3.2. Descripción y características de la red viaria

Las recientes obras de modificación de trazado que el Ministerio de Fomento ha realizado en la carretera nacional N-I así como la construcción del nudo de enlace entre dicha carretera y el cuarto cinturón más conocido por M-40, han afectado al acceso a la urbanización.

El citado acceso a El Encinar de los Reyes se produce desde la vía de servicio de la A-I hasta una glorieta exterior a la urbanización de la que parte el viario propio de la misma, constituido por un vial de sección uniforme de 6,00 metros de calzada y dos aceras de ancho variable y medio de 1,30 m cada una, lo que da una sección total para el viario actual de unos 8,60 m en un regular estado de conservación en cuanto a su capa asfaltada de rodadura.

Por este motivo y por la necesidad de mejorar el nivel de la red, el Plan Especial propone una reconsideración de la misma en cuanto a su actual sección, para

lograr, por un lado una jerarquización de los distintos tramos que la componen y de otro mediante la inserción de rotondas, una mayor seguridad circulatoria.

El diseño de glorietas considerado es el tradicional, es decir con un ceda el paso a la entrada, dando preferencia a los vehículos que circulan por ella.

Ello evita los giros a la izquierda y por tanto se aumenta la capacidad del viario.

A la vista del tráfico generado no se considera en principio la semaforización de las intersecciones.

Se han definido los siguientes tramos y secciones:

TRAMO I. Discurre entre la glorieta de acceso y la glorieta nº 1 con una sección de 16,50 m formada por una mediana de 1,50 m dos calzadas de 6,00 m y dos aceras de 1,50 m.

TRAMO II. Discurre entre la glorietas 1 y 2 con igual sección que el tramo I

TRAMO III. Discurre entre la glorietas 2 y 3 y conserva la calzada actual de 6,00 m así como las dos aceras de 1,30 m con una sección total de 8,60 m.

TRAMO IV. Parte de la rotonda 3 y continua en dirección Este hasta el límite de la urbanización con igual sección que el tramo III, si bien se le dota de un carril bici de 1,65 m en una de sus bandas.

TRAMO V. Situado en el extremo sureste de la urbanización, enlaza con el viario de Madrid y tiene igual sección transversal que el tramo IV.

TRAMO VI. Continuación del tramo V tiene una sección de 8,60 m con calzada de 6,00 m y dos aceras de 1,30 m.

TRAMO VII. Se trata de un tramo de especial importancia por cuanto da continuidad, hacia el nuevo puente elevado sobre la M-40, la vía transversal que, desde La Moraleja, enlazará con la futura vía colectora Este-Oeste de los P.A.U. de Madrid a través de la urbanización. Su sección se proyecta con calzada de 7,00 m, dos bandas de aparcamiento de 2,00 m cada una, dos aceras iguales de 1,30 m cada una y un carril bici de 1,65 m.

TRAMO VIII. Este tramo, por cuyo eje discurre el límite del término municipal, esta formado por tres sectores a), b) y c). Los dos sectores a) y c) mantienen la caja actual de 4,30 m dentro del término de Alcobendas formada por calzada de 3,00 m y acera de 1,30 m. En cuanto al ascensor b) central aumenta dicha caja hasta 6,30 m dentro del término, permitiéndose, de esta forma, ampliar junto con Madrid, la totalidad del tramo hasta los 10,60 m.

TRAMO IX. Se trata de otro vial de nueva creación y se proyecta uniendo las rotondas 1 y 5 para dar continuidad a una vía de relación Norte-Sur que cruza la urbanización desde La Moraleja hacia el nuevo puente sobre la M-40. Se ha previsto con una sección de 12,00 m con calzada de 7,00 m dos aceras de 1,50 y una banda de aparcamiento de 2,00 m.

TRAMO X. Es un pequeño tramo de enlace que une la rotonda 3 con la urbanización de La Moraleja hacia el norte y se proyecta con una sección de 9,60 m con calzada de 7,00 m y dos aceras de 1,30 m cada una.

Las rotondas o glorietas que se proyectan tendrán una plataforma circular central de 9,00 m de radio, una calzada de 7,00 m de ancho y las aceras exteriores tendrán el ancho correspondiente a las de las vías que tengan acceso a las mismas.

La superficie total de la red viaria es de 40.005 m<sup>2</sup>.

En el Proyecto de Urbanización se presentarán los detalles de estudio de tráfico realizado y la justificación del mantenimiento de viales existentes por no variar los condicionantes actuales (zonas de edificación a conservar) y la creación de nuevos viales o el desdoblamiento de calzada en las zonas de construcción de nuevas viviendas.

En resumen, se ha pretendido jerarquizar adecuadamente la red, estableciendo viales de relación con la trama urbana colindante, especialmente en sentido Norte-Sur, que permita liberar a este tipo de tráfico de la necesidad que ahora tiene de utilizar las grandes arterias para desplazamientos de relación.

Se crea a su vez un anillo interior de carril-bici, que se complemente con los proyectados en Madrid y que, sin afectar al viario principal, permite diferenciar este tipo de tráfico de ocio del puramente funcional de la red viaria.

En una Urbanización de las características de la que nos ocupa la distribución de los espacios libres tiene más interés por su carácter complementario de la ordenación que por su propia función, mucho más relevante en otro tipo de ordenaciones de carácter más urbano.

Es por esta razón, por la que su distribución se ha realizado con el criterio de formar pequeñas masas verdes con entidad suficiente para destacar en puntos concretos del ámbito y resaltar aspectos determinados. Así teniendo en cuenta que una gran parte de la necesidad de uso de jardines y áreas de juego y recreo de niños para la población residente pueden considerarse incluidas en los espacios libres interiores de las parcelas, la situación de las zonas verdes se ha realizado en la entrada y acceso principal a la Urbanización, y centradas y al servicio de las áreas de nueva ordenación, con una superficie total de 12.294 m<sup>2</sup>.

Esta cantidad supera a la determinada de acuerdo con el artículo 128.2. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y según se determina en la modificación puntual número 27 del Plan General. En la actualidad existen 554 viviendas unifamiliares y en P.E.R.I. se proponen un total de 418 viviendas unifamiliares pasando por tanto 136 de ellas a ser colectivas. Por otro lado se crearán 566 viviendas colectivas. El aumento de las zonas verdes que corresponden será por tanto:

566 viv x 21 m <sup>2</sup> /viv	= 11.886 m <sup>2</sup>
136 viv que pasan a colectiva	
x 3 m <sup>2</sup> /viv	<u>=408</u>
<b>Total</b>	<b><u>12.294 m<sup>2</sup></u></b>

### 3.4. Descripción de los equipamientos de uso privado

#### 3.4.1. Equipamiento deportivo

Con una superficie total de 7.365 m<sup>2</sup> estará constituida por un pequeño grupo de pistas de paddel o tenis y edificaciones para uso deportivo, situándose también centralmente respecto de las áreas de suelo consolidado en que la necesidad de espacios libres de uso público es menor dada la amplitud de las parcelas de viviendas.

Esta superficie triplica los 2.238 m<sup>2</sup> previstos y establecidos en la Modificación 27 del Plan General.

#### 3.4.2. Equipamiento social

Con una superficie de 1.500 m<sup>2</sup> dará servicio a los posibles usos Dotacionales, incluido el administrativo, que se demanden en la zona. Incluyendo un 30% de la edificabilidad en uso terciario de oficinas al servicio del ámbito.

Su situación, centrada en el ámbito al que da servicio y próxima a los equipamientos comercial y docente permite crear en un entorno próximo el conjunto dotacional de Urbanización.

### 3.5. Descripción de los equipamientos de uso público

#### 3.5.1. Equipamiento docente

Aún teniendo en cuenta que las necesidades en materia de equipamiento docente resultan cubiertas dentro de la urbanización en la parte correspondiente al término de Madrid donde se ubica una reserva de 19.488 m<sup>2</sup> para este uso dotacional además de otra con carácter alternativo privado de 42.271 m<sup>2</sup> el Plan Especial propone otra reserva para este uso en la parte del

término de Alcobendas y que está representada por una parcela de 4.500 m<sup>2</sup>, también algo mayor que los 4.476 m<sup>2</sup> establecidos en la Modificación 27, que pueda permitir asentar una dotación docente de uso público, en función de las necesidades reales que se pudieran producir entre la población.

### 3.6. Descripción y características de uso residencial

#### 3.6.1. Edificabilidad

Edificabilidad total residencial 149.402 m<sup>2</sup>.

Su distribución se realiza en dos grandes bloques que se describen a continuación:

##### a) Suelo consolidado por la edificación

El suelo consolidado por la edificación sobre el que se asienta un total de 87 edificios con 348 viviendas a conservar o sustituir que consumen una edificabilidad de 51.354 m<sup>2</sup>, se reparte en seis áreas diferentes con una superficie total de suelo que alcanza los 230.048 m<sup>2</sup>.

El resto de los edificios existentes, hasta un total de 57 con las 206 viviendas restantes, se demolerán, uniéndose así el suelo liberado al actualmente vacante.

##### b) Suelo residencial de nueva ordenación

La superficie de 192.554 m<sup>2</sup> de suelo neto edificable se agrupa en áreas homogéneas a desarrollar por Estudios de Detalle para precisar la ordenación de su edificabilidad que asciende a 98.048 m<sup>2</sup>.

#### 3.6.2. Distribución de Unidades de Ejecución

El Plan Especial establece, para cada una de estas áreas los parámetros de:

- Superficie de suelo
- Alineaciones y rasantes
- Ocupación
- Edificabilidad y
- Número de viviendas

Para cada una de ellas el desarrollo posterior por Estudio de Detalle determinará las siguientes características:

- Definición del viario interior.
- Elección de la tipología o tipologías de la edificación y proporción de cada una de ellas.
- Áreas de movimiento de la edificación.
- Ordenación volumétrica y niveles de la edificación.

### 3.6. Descripción y características de uso residencial

#### 3.6.1. Edificabilidad

Edificabilidad total residencial 149.402 m<sup>2</sup>.

Su distribución se realiza en dos grandes bloques que se describen a continuación:

##### a) Suelo consolidado por la edificación

El suelo consolidado por la edificación sobre el que se asienta un total de 87 edificios con 348 viviendas a conservar o sustituir que consumen una edificabilidad de 51.354 m<sup>2</sup>, se reparte en seis áreas diferentes con una superficie total de suelo que alcanza los 230.048 m<sup>2</sup>.

El resto de los edificios existentes, hasta un total de 57 con las 206 viviendas restantes, se demolerán, uniendo así el suelo liberado al actualmente vacante.

##### b) Suelo residencial de nueva ordenación

La superficie de 192.554 m<sup>2</sup> de suelo neto edificable se agrupa en áreas homogéneas a desarrollar por Estudios de Detalle para precisar la ordenación de su edificabilidad que asciende a 98.048 m<sup>2</sup>.

#### 3.6.2. Distribución de Unidades de Ejecución

El Plan Especial establece, para cada una de estas áreas los parámetros de:

- Superficie de suelo
- Alineaciones y rasantes
- Ocupación
- Edificabilidad y
- Número de viviendas

Para cada una de ellas el desarrollo posterior por Estudio de Detalle determinará las siguientes características:

- Definición del viario interior.
- Elección de la tipología o tipologías de la edificación y proporción de cada una de ellas.
- Áreas de movimiento de la edificación.
- Ordenación volumétrica y niveles de la edificación.

3.6.3. Distribución de la edificabilidad por Unidades

En el cuadro resumen que se acompaña a continuación se recoge la distribución de la edificabilidad por unidades de desarrollo, añadiendo las seis unidades de suelo consolidado y las parcelas correspondientes a uso comercial, equipamientos y reservas de espacios libres.

Las determinaciones de este cuadro se complementan con el plano de ordenación correspondiente.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	M <sup>2</sup> PARCELA	OCUPACIÓN PERMITIDA	Nº VIV	M <sup>2</sup> VIV	EDIF M <sup>2</sup>
<b>NUEVA EDIFICACIÓN COLECTIVA</b>					
1	12.388	2.447	54	116	6.264
2	35.007	7.001	156	131,65	20.533
3	23.442	4.668	108	116	12.528
4	46.699	9.340	222	116	25.752
5	10.373	2.074	36	152	5.472
9	7.008	1.402	36	116	4.176
11	20.331	4.246	90	129,14	11.623
TOTAL	155.248		702		86.348
<b>NUEVA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR</b>					
6	21.925	4.421	40	180	7.200
10	14.481	2.896	30	150	4.500
TOTAL	36.406		70		11.700
<b>SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACION EXISTENTE</b>					
7	20.308	4.062	28		5.275
8	35.823	7.165	56		10.336
12	55.237	11.047	80		10.782
13	41.998	8.400	64		8.658
14	41.476	8.295	64		8.773
15	35.206	7.061	56		7.530
TOTAL	230.048		348		51.354
TOTAL	421.702		1.120		149.402
COMERCIAL	7.000				6.000 (*)
DOCENTE	4.500				
SOCIAL	1.500				
DEPORTIVO	7.365				
ESP. LIBRES	13.194				
VÍAS	40.005				
TOTALES	495.266		1.120		155.402

(\*). Modificación realizada por el PGOU 2009, actuación de incremento AI-5.

### 3.7. Descripción y características del uso comercial

En la Modificación 27 del Plan General se establece una limitación de 3.000 m<sup>2</sup> construidos para el uso comercial como complemento del residencial característico de la Urbanización y al servicio de la misma, proponiéndose una parcela mínima de 1.854 m<sup>2</sup> para ubicar la citada edificabilidad.

En el Plan Especial se ha reservado una parcela más amplia, con una superficie de 7.000 m<sup>2</sup> para uso comercial y una edificabilidad máxima de 6.000 m<sup>2</sup> (Modificación realizada por el PGOU 2009, actuación de incremento AI-5) por considerar que se flexibilizan así las condiciones de diseño de la futura ordenación de espacios para este uso.

Se ha buscado centrar la ubicación en el ámbito de la urbanización facilitando así su funcionalidad respecto a los futuros usuarios.

La tipología arquitectónica es libre, dentro de un conjunto de diseño unitario. Predominarán los volúmenes horizontales y los espacios peatonales ajardinados, que podrán cubrirse mediante elementos ligeros acristalados.

En el Proyecto de Ejecución de esta unidad se podrán disponer, aparcamientos en superficie, anejos a la red viaria cuyo diseño se coordinará con el de las edificaciones de espacios libres.

### 3.8. Descripción y características de las redes de los servicios

#### 3.8.1. Red de distribución de agua y red de riego

##### *Red de distribución de agua*

Partiendo de la red de suministro de agua existente se proyecta su ampliación a fin de dar servicio a la población final de la urbanización mediante la creación de nuevos tramos y anillos ya que, en la actualidad la red consistente en una conducción de diámetro 300 mm que discurre a lo largo de la vía de acceso principal de la urbanización procedente de La Moraleja.

La documentación correspondiente a este Plan Especial fue oportunamente contrastada con los servicios del Canal de Isabel II, empresa suministradora, estableciéndose, en diversas reuniones, los criterios para el desarrollo de la red de abastecimiento de agua. De acuerdo con ellos y con los datos complementarios entregados por dicha entidad se ha realizado el diseño y predimensionamiento de la citada red de abastecimiento.

Se trata de justificar aquí, tanto la capacidad para atender al servicio de abastecimiento por la Empresa suministradora cómo la posibilidad de realizar dicho abastecimiento con la actual infraestructura, a través de la arteria de 500

mm que discurre paralela a la autovía A-I y desde la arteria de 300 mm que discurre por el Camino viejo dentro del polígono.

La ampliación parte de la conexión con la A-I y constituye un primer anillo de diámetro 250 con dos ramales que terminan en las glorietas G-1 y G-4 respectivamente, desde las cuales se prolongan con diámetro 150, el primero hasta alcanzar la glorieta G-2 por la vía de nueva creación y el segundo uniendo las glorietas G-4 y G-3. En esta última tiene su origen un pequeño anillo de diámetro 100 para servicio de la unidad número 11.

Por último la red se completa con un ramal de diámetro 250 que partiendo del extremo Este de la urbanización en su conexión con el de diámetro 300 existente se prolonga por la calle que desciende hasta el límite del término municipal por el Sur.

Dotaciones y caudal demandado. Se ha considerado una media 3,1 hab/viv y una dotación de 385 l/hab/día superior a los 250 l/hab/día establecidos sus criterios por el Plan General, en cuanto al uso puramente residencial.

En cuanto a la demanda de los equipamientos se establece en 100 l/alum/día para los escolares.

La dotación comercial se ha calculado con la demanda de 100l/empl/día.

En lo que respecta a las zonas verdes, supuesto un 40% de suelo a regar y una media de 3l/m<sup>2</sup>/día, resulta una demanda prevista de 0,14l/sg/Ha de media anual.

Para el sistema viario se ha considerado una dotación de 1,5 l/m<sup>2</sup>/día equivalente a 0,17l/sg/Ha.

En consecuencia se establecen unas previsiones de caudales punta que se reflejan en los datos que se expresan a continuación.

#### RESIDENCIAL

- 1.120 viv x 3,1 = 3.472 hab.
- 3.472 hab x 385 l/h/día = 1.336.720 l día = 15,4712 l/sg

Estimado un coeficiente punta de 2,4 según Plan General tendremos un caudal punta en uso residencial de 37,1308 litros/seg.

Dotacional comercial. 3.000 m<sup>2</sup> x 1/150 m<sup>2</sup> = 20 empleados a 100 l/emp/día equivalen a 2000 l/día = 0,0231 l/sg y supuesto un coeficiente punta de 3 tendríamos un caudal punta de 0,0693 litros/s.

Dotacional Docente. Con una superficie de suelo permite una capacidad escolar de E.G.B. de 8 uds que esquivaren a un máximo de 320 alumnos que a razón de 100 l/alum/día suponen 32.000 l/día, es decir un caudal medio de 0,3703 litros/sg que aplicando un coeficiente punta de 2,4 representa un caudal punta de 0,8887 litros/s.

Zonas verdes. La superficie de espacios libres de uso público asciende a 12.294 m<sup>2</sup> que con una dotación de 0,14 l/s/ha supone un caudal medio de 0,1721 l/s y aplicando un coeficiente punta de 3 resulta un caudal punta de 0,5163 l/s.

Si se considera además, una superficie del 40% del suelo libre resultante de la edificación con capacidad de ser regado, con carácter privado, tendremos:  $422.602 \times 0,7 \times 0,4 = 118.328 \text{ m}^2$  que con una dotación de 0,14 l/s/ha suponen un caudal medio de 1,6565 l/sg que con un coeficiente punta de 3 resultados un caudal punta de 4,9695 l/s.

Viales. Con una superficie de 40.005 m<sup>2</sup> y una dotación de 0,17 l/s/ha tendremos un caudal medio de 0,6800 l/s que con un coeficiente punta de 3 da un caudal punta de 2,0400 l/s.

Tendremos, por tanto, un caudal punta total previsible de 45,6146 l/s.

Para el predimensionado de la red se han considerado aquellos coeficientes recomendados por el Plan General en el art. 14 de las Normas Urbanísticas así como las dotaciones previstas en él, cuando existían.

El cálculo de diámetros de conducción se ha efectuado teniendo en cuenta el cuadro de caudales punta arriba indicados, y considerando una velocidad máxima del agua de 1,5 m/s.

#### *Red de Riego*

Según indica el art. 14 de las Normas del Plan General se deben diseñar redes diferentes para riego de viales y de zonas verdes propiamente dichas, y así deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización.

No obstante, las disposiciones oficiales actualmente en vigor no permiten el riego por baldeo de las calles, por lo que no se prevén bocas de riego para este fin.

Las únicas zonas de riego serán las de los parques públicos, que dispondrán de acometida independiente, con un tratamiento similar al de las acometidas domiciliarias, es decir, con contador individual de consumo.

Las tuberías de la red de riego serán de fundición dúctil para una presión de trabajo de 10 kg/cm<sup>2</sup> y una presión de prueba de fábrica (presión normalizada) mínima de 32 kg/cm<sup>2</sup>. Las uniones entre tubos se realizarán con junta automática flexible, y las bocas de riego serán del tipo utilizado en el municipio. La

distribución interior de las conducciones en estas zonas, se reflejará en los planos correspondientes de los proyectos de ejecución de dichas zonas.

Existirá una red de hidrantes insertada en la red de abastecimiento de agua, separados menos de 200 m y cumplirá la norma NBE-CPI-91. Estarán enterrados con una única salida de diámetro 100 mm, terminando en un conjunto de enganche rápido, teniendo previamente una válvula de cierre tipo bola.

### 3.8.2. Red de Energía eléctrica y Alumbrado

La red de suministro de energía eléctrica de media tensión se establece sobre la base de la construcción de diversos centros de transformación desde los que se suministrará en red de baja tensión a los circuitos inmediatos de servicio a las unidades de viviendas.

Las dotaciones se han tomado de la Instrucción BT010 del Ministerio de Industria, "Suministros en Baja Tensión. Previsión de cargas", así como del Plan General de Alcobendas.

Para los espacios libres de uso público se ha considerado un standard de 5 lux de iluminación media que se considera habitual en parques públicos.

En la red viaria se ha considerado una iluminación media de 15 lux lo que representa 1,25 w/m<sup>2</sup>.

La dotación escolar se ha previsto con un máximo de 100 kw.

La dotación comercial con 125 w/m<sup>2</sup> de superficie construida.

Se acompaña cuadro de cálculo de potencias en los distintos ámbitos.

En el plano correspondiente se puede observar tanto el esquema de trazado como la previsión de Centros de Transformación y su capacidad previsible a fin de tenerlos en cuenta en el Proyecto de Urbanización que se redacte para su ejecución. Este deberá considera la capacidad de los conductores en función de la potencia máxima estimada, así como la caída de tensión producida.

PARCELA	VIVIENDAS	POTENCIA	KW	KVA
1	54	54 x 8 x 0,4 / 0,9	192	239
2	156	156 x 8 x 0,4 / 0,9	555	694
3	108	108 x 8 x 0,4 / 0,9	384	480
4	222	222 x 8 x 0,4 / 0,9	790	988
5	36	36 x 8 x 0,4 / 0,9	128	160
6	40	40 x 8 x 0,4 / 0,9	142	177
7	28	28 x 8 x 0,4 / 0,9	99	124
8	56	56 x 8 x 0,4 / 0,9	200	249
9	36	36 x 8 x 0,4 / 0,9	128	160

10	30	30 x 8 x 0,4 / 0,9	107	133
11	90	90 x 8 x 0,4 / 0,9	320	400
12	80	80 x 8 x 0,4 / 0,9	285	356
13	64	64 x 8 x 0,4 / 0,9	228	284
14	64	64 x 8 x 0,4 / 0,9	228	284
15	56	56 x 8 x 0,4 / 0,9	200	249
comerc	7.000	7.000 x 1,25 w/m <sup>2</sup>	875	1.093
docente	4.500	4.500 x 20	100	125
iglesia	1.500	estimada	30	38
deport	7.365		150	187
alumb. p			50	62

### *Alumbrado público*

En cuanto a la Red de Alumbrado Público, esta se extenderá a la totalidad del viario de la urbanización mediante la instalación de báculos o columnas con unidades luminosas de 150 w v.a.p.s., colocadas en línea sobre una de las aceras en las vías sin mediana ajardinada y el tresbolillo en ambas aceras en el caso de calles con mediana.

El nivel de uniformidad se establece en 0,33.

El correspondiente plano recoge el esquema de este servicio para su desarrollo en el Proyecto de Urbanización.

En las zonas ajardinadas se utilizarán columnas de globo difusor de polietileno de 100 w de potencia, del tipo antivandálicas.

### 3.8.3. Red Telefónica

De acuerdo con la Compañía Telefónica Nacional de España la red actual cubre la demanda existente en cuanto que alcanza a la totalidad de los edificios construidos hasta la fecha.

Su ampliación a la demanda previsible no ofrece otra dificultad que la de transformar una red actualmente no ofrece otra dificultad que la de transformar una red actualmente área en una canalización subterránea, previsión que se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización.

### 3.8.4. Red de distribución de Gas

La Red de suministro de Gas natural para la Urbanización se realizará con conducciones que correrán a lo largo de la vía principal de la misma según el esquema que se contempla en el plano correspondiente, con conexiones por el Norte con La Moraleja y por el Este con las urbanizaciones colindantes.

El ramal principal de conexión será P.E. 200 y conectará con el ramal de servicio de la urbanización que tendrá una P.E. 160, en la glorieta G-1 en donde se establecerán las correspondientes llaves de corte.

El Proyecto de Urbanización recogerán las correspondientes llaves de corte.

El Proyecto de Urbanización recogerá los detalles y características de este servicio.

#### 3.8.5. Red de saneamiento

La red de saneamiento de la urbanización está formada por un sistema de canalizaciones arquetas y pozos que termina en una estación depuradora con capacidad de 14.000 m<sup>3</sup>/día situada en el término municipal de Madrid y que desemboca sus aguas en el colector de Valdebebas.

Se ha calculado una nueva red que recoge pluviales y residuales simultáneamente y que está formada por conductos de cemento centrifugado de diversos diámetros y galerías visitables en un longitud de 1.835 m de sección oval. La red de ramales mide 17.000 m y está calculada para un flujo diario de 500 m<sup>3</sup> a una velocidad de 60 cm/s.

Para el cálculo de la red de saneamiento se ha tenido en cuenta el aumento previsible de población resultante de las nuevas condiciones urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización establecerá las dimensiones definitivas de las conducciones complementarias necesarias para las previsiones de edificación que se contemplan en el Plan Especial.

#### 4. EJECUCIÓN Y GESTIÓN

##### 4.1. Área de reparto y Aprovechamiento tipo

La actuación comprende un área de reparto única, con un aprovechamiento tipo igual al aprovechamiento lucrativo total de 152.402 m<sup>2</sup> resultante tras la Modificación Puntual del Plan General, a desarrollar mediante las quince Unidades de Ejecución en que se divide la actuación.

##### 4.2. Proyecto de Compensación

La aplicación del sistema de Compensación no exigirá la constitución de Junta de Compensación, por tratarse de propietario único, quedando circunscrita al Proyecto de Compensación con el contenido establecido en el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, limitado a la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan, así como la localización de las parcelas edificables, sin comprender las que pudieran corresponder al Ayuntamiento, cuyo aprovechamiento se transmite a ERSA mediante la aplicación de la compensación económica sustitoria, al amparo de lo previsto en el artículo 151.4 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.

##### 4.3. Proyecto de urbanización

Para la ejecución de la Urbanización, la Promotora redactará y tramitará para su aprobación por el Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización que, sobre la infraestructura hoy existente, contemple la renovación, completando y mejorando las instalaciones y servicios para adaptarlos al planeamiento y la normativa vigente y con capacidad suficiente para dar servicio a la población estimada para la actuación, todo ello en desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización comprenderá lo siguiente:

- Instalación de Gas Natural, a ejecutar en la parte correspondiente de manera simultánea con la actuación sobre las viviendas consolidadas, previa comunicación al Ayuntamiento.
- Eliminación de los tendidos aéreos, eléctrico y telefónico.
- Asfaltado de calles principales, adaptando las características de trazado actuales de los grandes ejes y mejorando aquellas secciones que así se considera en el presente Plan Especial.
- Construcción de nuevas vías con sus servicios correspondientes.

El Ayuntamiento queda excluido de toda participación en los gastos de urbanización, que correrán de la exclusiva cuenta de la Entidad promotora.

#### 4.4. Conservación de la Urbanización

Para la conservación de la Urbanización se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, que asumirá, a su exclusiva costa, el mantenimiento de la Urbanización durante el plazo de diez años contados desde la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

La recepción de las obras de urbanización deberá realizarse por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un año desde la terminación de las obras acreditadas por certificación del técnico competente.

## ORDENANZA ESPECIAL REGULADORA

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES.....	3
Art. 1º Objeto .....	3
Art. 2º Ámbito de aplicación y contenido de la ordenanza .....	3
Art. 3º Régimen Urbanístico del suelo .....	3
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN .....	4
Art. 4º Ordenanza de aplicación sobre las zonas de suelo consolidado por la edificación existente (SC).....	4
Art. 5º Ordenanzas de las zonas de nueva Edificación.....	4
A. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA .....	5
5.1. Condiciones de Volumen .....	5
5.1.1. Alineaciones y rasantes.....	5
5.1.2. Parcela mínima .....	5
5.1.3. Posición de la edificación.....	5
5.1.4. Edificabilidad .....	6
5.1.5. Altura de la edificación.....	7
5.1.6. Tramitación .....	7
5.2. Condiciones de uso .....	7
5.2.1. Usos permitidos.....	7
B. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.....	9
5.3. Condiciones de volumen.....	9
5.3.1. Alineaciones y rasantes.....	9
5.3.2. Edificabilidad .....	10
5.3.3. Altura de la Edificación .....	10
5.4. Condiciones de Uso .....	10
5.4.1. Usos permitidos.....	10
Art. 6º ORDENANZA DE ZONAS VERDES .....	11
6.1. Condiciones de volumen.....	11
6.2. Condiciones de uso .....	11
6.2.1. Usos permitidos.....	11
Art. 7º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.....	12
7.1. Condiciones de volumen.....	12
7.2. Condiciones de uso .....	12
7.2.1. Usos permitidos.....	12
Art. 8º ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE .....	13
8.1. Condiciones de volumen.....	13
8.2. Condiciones de uso .....	13
8.2.1. Usos permitidos.....	13
Art. 9º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.....	14
9.1. Condiciones de volumen.....	14
9.2. Condiciones de uso .....	14
Art. 10º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO .....	15
10.1. Condiciones de volumen.....	15
10.2. Condiciones de uso .....	15
10.2.1. Usos permitidos.....	15

## **CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES**

### **Art. 1º Objeto**

La presente normativa tiene por objeto la regulación urbanística de las actuaciones a llevar a cabo en la urbanización denominada “Núcleo Satélite de El Encinar de los Reyes” en la parte de la misma situada en el término municipal de Alcobendas.

Esta Normativa, con el carácter de ordenanza Especial Reguladora, forma parte del Plan Especial de Reforma Interior redactado en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1984, modificado para el ámbito de la misma según el expediente de Modificación nº 27.

### **Art. 2º Ámbito de aplicación y contenido de la ordenanza**

La presente Ordenanza será de aplicación, desde el momento de la entrada en vigor del Plan Especial al que pertenece, en todo el ámbito delimitado para la Urbanización, “El Encinar de los Reyes” situado dentro del término municipal de Alcobendas.

Mediante la presente ordenanza se regulan las condiciones particulares a las que debieran someterse todas aquellas construcciones que se realicen en el ámbito delimitado para su aplicación, en aquellos aspectos concretos que no estén contemplados en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas.

### **Art. 3º Régimen Urbanístico del suelo**

La totalidad del suelo objeto de este Plan Especial se encuentra clasificado como Suelo Urbano.

El Plan Especial define las áreas en que habrá de desarrollarse la edificación, mediante los oportunos Estudios de Detalle, que se regirán por lo previsto en los artículos 14 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y 65, 66 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978.

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN**

### **Art. 4º Ordenanza de aplicación sobre las zonas de suelo consolidado por la edificación existente (SC)**

Las condiciones de aplicación en las zonas de suelo consolidado por la edificación existente serán las de mantenimiento de la edificación o sustitución.

En estas zonas se podrán realizar las siguientes operaciones:

1. Reforma profunda de las viviendas existentes, susceptible de afectar a su estructura y distribución interna, aspecto exterior y cerramiento de terrazas y garajes, añadiendo, en este caso, a la edificabilidad existente la correspondiente a las superficies que se hayan cerrado para el cómputo de la edificabilidad total.
2. Sustitución de la edificación existente, mediante una nueva edificación de tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada (en conjunto de no más de 4 viviendas), que mantendrá la edificabilidad de la edificación a la que sustituya.

En el caso de sustitución de la edificación existente, se deberá previamente a la petición de licencia de obra, tramitar Estudio de Detalle de la unidad de actuación en la que se encuentren las edificaciones a sustituir, para la ordenación de los volúmenes y el viario interior.

### **Art. 5º Ordenanzas de las zonas de nueva Edificación**

Corresponden a las tipologías de Edificación Abierta para uso residencial en vivienda colectiva y Edificación Unifamiliar aislada, adosada o agrupada para uso residencial de carácter unifamiliar.

Cada una de ellas será de aplicación en las áreas así calificadas en los planos del Plan Especial de Reforma Interior.

## **A. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA**

Corresponde a la edificación en bloques aislados separados entre sí por espacios libres.

### **5.1. Condiciones de Volumen**

Las condiciones de volumen que deben cumplir las edificaciones sometidas a esta ordenanza son:

#### **5.1.1. Alineaciones y rasantes**

Serán las que se definen en este Plan Especial. Los Estudios de Detalle deberán fijar el área de movimiento de la edificación y el viario interno de las parcelas.

#### **5.1.2. Parcela mínima**

Se establece en 2.500 m<sup>2</sup>. Será condición de segregación el reparto proporcional de los parámetros de ocupación y edificabilidad.

En parcelas intersticiales de edificaciones consolidadas existentes que incumplan la superficie mínima y no sean reparcelables, se podrá edificar respetando las restantes reglas de esta Ordenanza.

#### **5.1.3. Posición de la edificación**

1. Salvo en el caso de bloques adosados, la distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a una cuarta parte de la altura del más alto, con mínimo de 4,00 metros. Además deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) las separaciones se medirán sobre la perpendicular a las fachadas en el punto más desfavorable y a partir de los máximos salientes de la edificación.
- b) La separación entre bloques será, al menos, igual a la altura del más alto; esta distancia podrá reducirse a la mitad cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre las fachadas del otro tenga en planta una longitud inferior a 12,00 metros. Los estudios de detalle resolverán las contradicciones que puedan presentarse entre estas reglas y los retranqueos mínimos, aumentando éstos en la medida que resulte necesario.
- c) Los casos especiales, (bloques de planta irregular curvos, etc.), se resolverán por el Ayuntamiento aplicando el espíritu de protección de luces, vistas y soleamiento que son la base de estas normas.

- d) Los retranqueos a linderos serán como mínimo de 4 m, y a los linderos colindantes con La Moraleja y la calle comprendida por los tramos I, II, III y IV serán de 10 metros...
- e) Los patios de fachada tendrán unas dimensiones tales que su fondo no supere los 6,00 metros ni sea mayor que la abertura en el frente.
- f) Las dimensiones horizontales de los edificios serán tales que entre dos puntos cualquiera de su planta la distancia no sobrepase los 75,00 metros.
- g) Los cerramientos sólo podrán hacerse con elementos constructivos opacos hasta una altura de 1,00 metro como máximo, en todo su perímetro, autorizándose por encima de ellos setos vegetales y elementos visualmente transparentes. En ningún caso se permitirán cerramientos que, por su disposición, obstaculicen la utilización de suelos de uso público.
- h) Los espacios libres deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. Sobre ellos podrán realizarse los tratamientos superficiales necesarios para usos recreativos y deportivos. Bajo ellos se autorizan garajes aparcamiento, cuyas cubiertas estarán obligatoriamente tratadas. En lo que resulte de aplicación, se procurará la conservación, se procurará la conservación de la vegetación autóctona.

2. Los Estudios de Detalle podrán prever, para el ámbito de cada uno de ellos, la construcción de un cuerpo de edificación destinado a control y usos complementarios que podrá situarse en la alineación exterior con las siguientes condiciones:

- a) Estar destinado a funciones de control de accesos y portería.
- b) La altura de la construcción no excederá de una planta y 3 m de altura medida a la cara inferior del forjado de cubierta.
- c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a 4 m ni una superficie en planta superior a 15 m<sup>2</sup>.

3. La dotación mínima de plazas de garaje será de 2 plazas/vivienda, más 0,2 plazas vivienda a situar en superficie en el interior de la parcela. El Estudio de Detalle preverá la ubicación de estas últimas.

#### **5.1.4. Edificabilidad**

Los Estudios de Detalle deberán respetar la edificabilidad y número máximo de viviendas señalados para cada unidad de actuación en el cuadro correspondiente de la Memoria y Planos de Ordenación del Plan Especial de Reforma Interior.

Para el cómputo de dicha edificabilidad se aplicarán los criterios generales de medición establecidos en el Plan General vigente.

Los sopórtales abiertos de uso público no serán contabilizados como superficie edificada.

#### **5.1.5. Altura de la edificación**

1. La edificación no superará una altura de tres (3) plantas y diez veinte (10,20) metros.
2. Sobre la última planta permitida, en edificación aislada colectiva, se permite la construcción de torreones con una superficie máxima construida del 15% de la superficie construida de la última planta, siempre que se destinen a cuartos de maquinaria de instalaciones o escaleras de acceso a terrazas.
3. Se autoriza la ejecución de bloques con planta baja diáfana o porticada.

#### **5.1.6. Tramitación**

1. La posición de la edificación y la distribución de los volúmenes edificables para cada una de las parcelas definidas en el Plan Especial como unidades de actuación deberán ser objeto de definición mediante un Estudio de Detalle para cada una de ellas, los cuales deberán redactarse y tramitarse antes de la solicitud de licencias de edificación.
2. Los Estudios de Detalle organizarán la edificación como mejor convenga a las necesidades funcionales y de modo que su impacto ambiental sobre el medio físico sea mínimo, justificando debidamente la solución adoptada.
3. La ordenación de volúmenes se atenderá a las condiciones de esta Ordenanza.
4. Asimismo, los Estudios de Detalle podrán definir el viario interior necesario para una correcta ordenación, debiendo garantizar la accesibilidad de los vehículos de emergencia.

### **5.2. Condiciones de uso**

Las condiciones de uso son las siguientes:

#### **5.2.1. Usos permitidos**

A los efectos de la presente Ordenanza, se consideran usos permitidos, de acuerdo con el capítulo 4º de las normas generales de uso del vigente Plan General de Alcobendas de 2009, los siguientes:

Uso Residencial:

- Clase A. Vivienda. Categoría 2ª Vivienda en edificación colectiva.
- Clase B. Residencia Comunitaria institucionales.
  - En edificio aislado. Hasta 4.000 m<sup>2</sup>

Uso Industrial:

- Clase A. Industria artesana. En edificio de vivienda en planta baja semisótano o sótano comunicado con planta baja. Hasta 50 m<sup>2</sup> y 10 cv de potencia máxima.

Uso Terciario:

- Clase D Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas) hasta 250 m<sup>2</sup> y de carácter privado anejo al uso residencial.

Uso dotacional:

- Clase A-9. Deportivo. Anejo al uso residencial de carácter privado

## **B. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR**

Corresponde a las zonas de nueva vivienda unifamiliar y zonas de suelo consolidado por la edificación.

### **5.3. Condiciones de volumen**

#### **5.3.1. Alineaciones y rasantes**

Serán las que se definen en este Plan Especial. Los Estudios de Detalle ordenarán los volúmenes y el viario interior.

Los retranqueos mínimos serán de 4,00 metros a todos los linderos de las parcelas; y a los linderos de las parcelas; y a los linderos colindantes con La Moraleja y la calle comprendida por los tramos I, II, III y IV será de 10 metros.

Excepción a esta regla serán las edificaciones agrupadas o en línea que quedarán adosadas por sus linderos laterales de modo que no queden medianerías al descubierto.

Tales edificaciones sólo se autorizarán cuando se construyan simultáneamente o se inscriba un el Registro de la Propiedad la carga, sobre el solar colindante, de construir en el muro medianero o adosado al muro del lindero de la finca.

La dotación de plazas de aparcamiento se fijará en 2 plazas/vivienda, más 0,2 plazas vivienda en la superficie común de parcela. El Estudio de Detalle preverá la ubicación de estas últimas.

Los cerramientos con elementos constructivos opacos sólo podrán alcanzar 1,00 metro de altura en todo su perímetro, autorizándose por encima de ellos setos vegetales y elementos visualmente transparentes.

Los espacios libres deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. Sobre ellos podrán realizarse los tratamientos superficiales necesarios para usos recreativos y deportivos. En lo que resulte de aplicación, se reiteran aquí las normas de conservación de la vegetación autóctona.

Los Estudios de Detalle podrán prever, para el ámbito de cada uno de ellos, la construcción de un cuerpo de edificación destinado a control y uso complementarios que podrá situarse en la alineación exterior con las siguientes condiciones:

- a) Estar destinado a funciones de control de accesos y portería.
- b) La altura de la construcción no excederá de una planta y 3 m de altura medida a la cara inferior del forjado de cubierta.

- c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a 4 m ni una superficie en planta superior a 15 m<sup>2</sup>.

### **5.3.2. Edificabilidad**

Los Estudios de Detalle deberán respetar la edificabilidad y número máximo de vivienda señalados para cada unidad de actuación en el cuadro correspondiente de la Memoria y Planos de Ordenación del Plan Especial de Reforma Interior.

Para el cómputo de dicha edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies sobre la rasante, sea cual sea su uso.

### **5.3.3. Altura de la Edificación**

La altura máxima se limitará según los siguientes supuestos:

- a) Si la cubierta es plana o no existe hueco susceptible de utilización bajo la cubierta inclinada, la altura máxima será de 2 plantas y 7,20 metros, medido a la cara inferior del último forjado.
- b) Si existe hueco susceptible de ser utilizado bajo la cubierta inclinada, la altura máxima será de 3 plantas, incluida la edificada bajo cubierta y 10,20 metros, medidos hasta la altura de coronación de la misma.

## **5.4. Condiciones de Uso**

### **5.4.1. Usos permitidos**

A los efectos de la presente Ordenanza, se consideran usos permitidos, de acuerdo con el capítulo 4º de las normas generales de uso del vigente Plan General de Alcobendas de 2009, los siguientes:

Uso Residencial:

- Clase A. Vivienda. Categoría 1ª Vivienda en edificación unifamiliar.

Uso Terciario:

- Clase D Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas) hasta 250 m<sup>2</sup> y de carácter privado anejo al uso residencial.

Uso dotacional:

- Clase A-9. Deportivo. Anejo al uso residencial de carácter privado

## **Art. 6º ORDENANZA DE ZONAS VERDES**

Corresponde a los espacios reservados para plantaciones de arbolado y jardinería que se destinan a satisfacer las necesidades de salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a proteger y enmarcar determinadas zonas y a lograr una adecuada calidad de vida del habitat.

El sistema de zonas verdes estará constituido por las que se grafían en los planos de ordenación con el título más genérico de espacios libres de uso público, a los que también corresponde la titularidad pública.

### **6.1. Condiciones de volumen**

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- La edificabilidad máxima aplicable será de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la superficie máxima ocupada será del 4%. En ambos casos se trata de regulaciones para locales cerrados; no se contabilizarán a estos efectos elementos tales como granadas, tratamientos superficiales escalonados, etc.
- La altura máxima será de 4,00 m salvo necesidades específicas de elementos especiales.
- Los cerramientos con elementos constructivos opacos sólo, podrán alcanzar 0,50 m de altura, autorizándose por encima de ellos estos vegetales y elementos visualmente transparentes.
- No se autorizarán aparcamientos en suelo de propiedad y uso público.

### **6.2. Condiciones de uso**

#### **6.2.1. Usos permitidos**

Se consideran usos permitidos, todos aquellos establecidos para el uso de Espacios libres en el capítulo 4º de las normas generales de uso del vigente Plan General de Alcobendas de 2009.

## **Art. 7º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL**

Corresponde a la parcela calificada como uso social privado.

### **7.1. Condiciones de volumen**

Las condiciones físicas y volumétricas serán las siguientes:

- La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros
- La parcela zonificada como equipamiento social tendrá una edificabilidad neta de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Los retranqueos serán de 4 metros a todos los linderos.
- Los cerramientos sólo podrán ser opacos hasta 0,50 m de altura. Por encima se podrán disponer elementos visualmente transparentes y plantaciones vegetales.

### **7.2. Condiciones de uso**

#### **7.2.1. Usos permitidos**

Uso Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  - . Todas las situaciones
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - . Todas las situaciones
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - . Todas las situaciones
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  - . Todas las situaciones
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - . Todas las situaciones
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  - . Todas las situaciones

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  - . Todas las situaciones.
  
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - . Todas las situaciones

Uso Terciario

- Clase C. Oficinas (al servicio del ámbito) con un máximo del 30% de la edificabilidad asignada a la parcela.

## **Art. 8º ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE**

Corresponde a la parcela calificada como uso docente público.

### **8.1. Condiciones de volumen**

La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros.

El retranqueo mínimo a los linderos será de 4 metros.

Serán de aplicación las restantes condiciones establecidas para la edificación abierta.

### **8.2. Condiciones de uso**

#### **8.2.1. Usos permitidos**

Uso Dotacional

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - . Todas las situaciones
  
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - . Todas las situaciones

## **Art. 9º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL**

Corresponde a la parcela calificada como uso comercial.

### **9.1. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: la superficie máxima edificada sobre rasante será la que aparece en el cuadro de edificabilidades de 6.000 m<sup>2</sup> y que según está previsto en el Plan tendrá una superficie máxima alimentaria de Caja única de 2.500 m<sup>2</sup>.

La ocupación es libre, sin más limitaciones que la ya mencionada edificabilidad, no fijándose limitación a la ocupación máxima. Todos los espacios libres resultantes se ajardinarán y recibirán tratamiento paisajístico.

La altura máxima serán de dos (2) plantas y diez (10) metros.

El retranqueo mínimo a todos los linderos serán de 4 m.

### **9.2. Condiciones de uso**

- **Uso predominante.** El uso comercial es obligatorio, y podrá asociarse a las actividades complementarias características de los centros Comerciales integrados; hostelería, artesanía esparcimiento, espectáculos, servicios personales y servicios al hogar etc.

Garaje-aparcamiento: en el Centro Comercial, la dotación tendrá un mínimo de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie bruta edificada sobre rasante, y de situará bajo rasante al menos en un 50% de la cifra total de plazas de aparcamiento. La dotación en superficie será objeto de tratamiento paisajístico y dispondrá de su propia red viaria interior.

- **Usos y complementarios.** Además de los ya mencionados en el apartado anterior, se permitirán los siguientes usos anejos o asociados al uso predominante.

Oficinas: para administración y explotación del Centro Comercial.

Almacenes: anejos a la explotación comercial, incluyendo cámaras frigoríficas, muelles de carga, y todas las instalaciones necesarias para el funcionamiento del uso predominante.

Agua, gas, electricidad: comprende las redes interiores de infraestructuras y las instalaciones técnicas del centro, con las dimensiones necesarias para el adecuado funcionamiento de las actividades previstas.

## **Art. 10º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

Corresponde a la parcela calificada como uso deportivo.

### **10.1. Condiciones de volumen**

La edificabilidad máxima será de 1.294,60 m<sup>2</sup>. Al menos el 80% de la superficie edificable se localizará al oeste de la parcela, en zona libre de arbolado.

La altura máxima serán de dos (2) plantas y ocho (8) metros.

La ocupación máxima será del 10%.

Las edificaciones cerradas destinadas al uso de las instalaciones deportivas podrán adosarse a la alineación exterior pero respetarán un retranquero con las parcelas colindantes de 4 metros.

Los cerramientos opacos de instalaciones deportivas podrán adosarse a las alineaciones exteriores y linderos con parcelas de uso residencial hasta una altura máxima de 3 m.

Los cerramientos no opacos podrán adosarse a todos los linderos y tendrán las dimensiones adecuadas a la instalación a la que sirvan.

### **10.2. Condiciones de uso**

#### **10.2.1. Usos permitidos**

Uso Dotacional:

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - . Todas las situaciones

Uso Terciario:

- Clase D Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas) hasta un límite del 20% de la edificabilidad máxima de parcela.

## PLAN DE ETAPAS-ESTUDIO ECONÓMICO –FINANCIERO

## 1. PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con las previsiones de la Entidad Promotora para el desarrollo de este Plan Especial, la programación temporal abarca un período de diez años (1994-2001) durante los cuales se irán cubriendo las distintas fases de desarrollo, tanto de la urbanización como de la construcción, en sus dos vertientes de remodelación de la edificación consolidada y de nueva construcción.

En el cuadro adjunto se establece un orden de prioridades de carácter indicativo en el que se reflejan las áreas de actuación sucesiva.

Este orden no tiene carácter vinculante pudiendo modificarse sin que ello exija ningún tipo de tramitación, siempre que las cifras anuales de inversión se mantengan o superen por una mayor actividad en el proceso de desarrollo y se justifique debidamente el cambio realizado.

Las obras de urbanización comprenderán la única etapa de tres años de duración, razón por la cual no se aporta el plano específico a que hace referencia el artículo 62.1. del Reglamento de Planeamiento. El comienzo de las obras de urbanización se fija en cuatro meses contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

	INICIACIÓN ANTES DE DICIEMBRE DE:
Zona 7, 2 y 13	1995
Zona 2, 8, 9, 14 y 15	1996
Zona 1, 3 y 10	1997
Zona 4, 6 y 11	1998

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

Paralelamente debe preverse la valoración de cada una de las fases y establecer la necesaria previsión de inversiones para su correcta financiación.

En el cuadro que se acompaña se recogen estas previsiones.

Primeramente se fija para cada anualidad el número de viviendas consolidadas que se reforman, diferenciando dos niveles de actuación, así como el número de viviendas de nueva edificación que se han de construir.

Y a continuación se establece el nivel de inversión necesaria para llevar a cabo dichos programas.

### 2.1. Valoración de Inversiones

La inversión en urbanización se eleva a 910 millones de pesetas.

La inversión en las obras de reforma previstas en las viviendas consolidadas asciende a 2.645 millones de pesetas y por último la inversión necesaria en nueva construcción se valora en 10.808 millones de pesetas.

Por tanto el total de inversiones necesario para el desarrollo completo del Plan se eleva a 14.363 millones de pesetas.

Estas inversiones representan unos costos medios por metro cuadrado construido que para la urbanización se han estimado en 5.986 ptas./m<sup>2</sup>, en 51.000 ptas./m<sup>2</sup> para las obras de reforma y en 111.000 ptas./m<sup>2</sup> para las de nueva construcción.

A estos valores hay que añadir el de repercusión del suelo que se estima en unas 80.000 ptas./m<sup>2</sup> lo que representa 12.192 millones de pesetas.

El valor total de la operación se eleva por tanto a la cifra de 26.555 millones de pesetas.

## 2.2. Financiación

La financiación de la operación se plantea en base a los recursos propios de la Sociedad y de un crédito de 2.000 millones de pesetas que ya es operativo en este momento.

Además, están previstos ingresos procedentes de alquileres de las viviendas rehabilitadas a partir del segundo semestre del año 1994.

Para finales del año 1995 existe la previsión de tener en alquiler la totalidad de las viviendas.

Como capítulo de ingresos más importantes y más inmediatos estarán los procedentes de la venta de viviendas rehabilitadas cuyo inicio de comercialización está previsto en los primeros meses de 1995 esperando finalizar el proceso de venta de viviendas rehabilitadas en 1996.

En este punto se podrá haber cancelado el crédito y actuar en adelante con un cash-flow positivo, acomodando el ritmo de inversión al de ventas de viviendas de nueva construcción.

Se plantea pues la operación, salvo en los dos primeros años, en base a la autofinanciación procedente de los recursos generados por las propias ventas y alquileres de las viviendas.

## RELACIÓN DE TITULARES

La relación de titulares de las fincas originales, se encuentran en la documentación del Pan Especial Que fué aprobado definitivamente el 11 de mayo de 1.995.

“EL ENCINAR DE LOS REYES, S.A.” hoy “EL ENCINAR DEL NORTE, S.A.” fue la Sociedad promotora de la ejecución del planeamiento urbanístico; y los titulares enumerados no intervienen en la gestión del planeamiento al no haber asumido obligación alguna relativa a dicha ejecución.

**Plano 1.2 de ordenación "División en unidades de actuación".**