

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MANZANA B ZONA ESTE,
MORALEJA, ÁMBITO DE LA CARRASCOSA. MUNICIPIO DE ALCOBENDAS.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA MANZANA B DE LA ZONA ESTE DE LA MORALEJA.

Ámbito de la Carrascosa

Alcobendas (Madrid)



DOCUMENTO VIII: RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MANZANA B ZONA ESTE,
MORALEJA, ÁMBITO DE LA CARRASCOSA. MUNICIPIO DE ALCOBENDAS.

Resumen ejecutivo

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

ÍNDICE

1. OBJETO, CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	4
1.1. OBJETO.....	4
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	4
2. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	7
2.1. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.....	7
2.2. ORDENANZAS PROPUESTAS	7
3. ÍNDICE DE CONTENIDOS	9

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MANZANA B ZONA ESTE,
MORALEJA, ÁMBITO DE LA CARRASCOSA. MUNICIPIO DE ALCOBENDAS.

Resumen ejecutivo

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

1. OBJETO, CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.1. OBJETO

Se redacta el presente Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la Manzana B del ámbito de La Carrascosa contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, que fue Aprobado Definitivamente por el Consejo de Gobierno de la CAM el 9 de julio de 2009 (B.O.C.M. de 23 de julio de 2009). Se considera la figura de Plan Especial la adecuada en el marco de la legislación vigente (art. 50.2 de la Ley 9/2001) para modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por otra figura de planeamiento urbanístico, en este caso el PGOU de Alcobendas, justificándose en este documento la coherencia de la ordenación que se propone con la ordenación estructurante establecida para este ámbito y el conjunto del Área Homogénea AH3.

El objeto de este Plan Especial es la mejora de la ordenación pormenorizada establecida inicialmente en el PGOU de Alcobendas para su ámbito de actuación, terrenos correspondientes a las parcelas B (B1.1, B1.2, B2.1, B2.2 y B3). Se modifica mediante el presente Plan Especial el uso pormenorizado terciario (con tolerancia de espacios profesionales) de las citadas parcelas por el uso residencial, en tipología de vivienda colectiva, justificándose en este documento la completa coherencia con la ordenación estructurante igualmente establecida por el PG, y la adecuación de la innovación que se pretende como parte de las condiciones de ordenación pormenorizada del ámbito.

El uso residencial que se pretende es coincidente con el uso global residencial del Área Homogénea AH-3 del PGOU de Alcobendas, de la que forma parte, y es igualmente coincidente con el uso global residencial de su entorno, la Urbanización de La Moraleja, espacio al que pertenece.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Este Plan Especial de Mejora recoge la necesidad de alterar la ordenación inicialmente prevista para este ámbito por el Plan General, estableciendo un uso más adecuado a la configuración física y de uso al lugar donde se ha de desarrollar:

Resumen ejecutivo

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

- Necesidades de uso residencial en el Municipio de Alcobendas, justificado en el crecimiento poblacional continuado, muy positivo respecto otros municipios del área metropolitana de su misma dimensión.
- Inadecuación de los medios previstos inicialmente para la satisfacción de las necesidades de vivienda en el Plan General de Alcobendas por razón de: (1) cambio en los procesos urbanísticos y del mercado inmobiliario derivados de la crisis económica que hacen improbable la posibilidad de atender las necesidades de uso residencial mediante grandes operaciones urbanísticas que impiden la efectiva ejecución en un horizonte temporal de corto y medio plazo,; (2) conveniencia de colmatar el suelo transformado, suelo urbano consolidado, antes de acometer nuevos desarrollos urbanos en razón de la necesaria sostenibilidad de las actuaciones urbanizadoras y de edificación en razón de una efectiva sostenibilidad espacial y económica, sostenibilidad en la limitación del consumo de recursos no renovables, suelo, energía y limitación de emisiones a la atmosfera por la reducción del tráfico atraído y minoración de la producción y gestión de residuos del uso terciario que se modifica; (3) coherencia con los usos adyacentes y el diseño de las infraestructuras básicas ya que el régimen de usos globales es predominantemente residencial, y (4) existencia de un interés actual de la promoción de los terrenos.
- La ordenación es compatible con la estructura territorial prevista en el planeamiento general de Alcobendas como se desprende del régimen de usos predominante correspondiente al Área Homogénea en el que se sitúan las parcelas y más adecuada al uso residencial respecto la morfología y modelo espacial desarrollado para acoger este uso:
 - Necesidad de una mejor integración del uso residencial propuesto con los usos residenciales colindantes, entre los cuales el uso actual terciario-oficinas considerado en el planeamiento general en la urbanización La Moraleja, constituye una clara excepción, y es de una dimensión tan notable¹ que no es posible mantener este nodo terciario en esta situación periférica y de fondo de saco respecto un área estrictamente residencial como es La Moraleja y con una clara morfología y red viaria adaptada casi exclusivamente al uso residencial al que se destina e incapaz en su dimensión de acoger el uso terciario.

¹ La capacidad estimada en empleos para el uso terciario en esta localización de La Carrascosa, y explicada detalladamente en esta memoria, es de 5.400 empleos con una superficie de parcela de 92.000 m², y los empleos de ámbitos espacialmente cercanos de uso terciario-oficinas comparables serían la Nueva Sede del BBVA diseñada para 6.000 empleos (60.000 m² superficie parcela), o el Distrito C de Telefónica diseñado para 14.000 empleos (140.000 m² superficie parcela).

Resumen ejecutivo

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

- La ordenación resultante, sirve, a criterios de racionalidad en el diseño de los espacios habitables y de sus usos, las necesidades de servicios y las perspectivas de desarrollo del entorno inmediato, y con objetividad a los intereses generales de los ciudadanos de Alcobendas y de aquellos que formarán parte de esta área y los de su entorno en La Moraleja.
- El uso residencial se adapta mejor a las condiciones físicas de las parcelas existentes y a la edificabilidad asignada, y al mantenimiento de una baja ocupación del suelo. El uso residencial permite aumentar además sustancialmente la ratio de zonas verdes privadas y la mejora del medioambiente urbano como resultado.
- Se establece una mejor coherencia e integración espacial con la ordenación prevista en continuidad territorial, si bien en el término municipal de Madrid, en el ámbito del “Plan Parcial La Solana de Valdebebas”. Este ámbito es colindante por el sur con el ámbito de La Moraleja y en él está previsto que se desarrollen unas 1.400 viviendas; este desarrollo residencial en colindancia con la parcela B, se realizará con tipologías residenciales unifamiliares y colectivas, de similares características al contemplado en el presente Plan Especial de Mejora, lo que permitirá, a medio plazo, establecer una continuidad física espacial entre ámbitos contiguos de ciudad, que superen la construcción administrativa de los términos municipales.
- Sustancial mejora de la movilidad y del tráfico vehicular, pues tal como se comprueba en los estudios de tráfico que acompañan esta propuesta, el uso residencial, para la misma superficie construida, tiene una muy menor demanda de viajes, lo que originará menor impacto sobre el ámbito de La Moraleja, cuya morfología acusaría muy negativamente los viajes propios del uso terciario de cinco mil nuevos empleos, y las indeseables ocupaciones de viario del entorno por la alta afluencia vehicular y sobre el ámbito específico que se considera en este Plan Especial.

Resumen ejecutivo

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

2. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Conforme al proyecto de reparcelación aprobado el 8 de septiembre de 2009, la edificabilidad total resultado de aplicar los anteriores coeficientes a las superficies reales de suelo es de 87.121,00 m², como se refleja en el siguiente cuadro y tal y como se recoge también en las Notas Simples Registrales que acompañan este documento.

Parcela	Norma Zonal	Superficie (m ²)	Edificabilidad	m ² Edificables
B1.1.	5.26	14.340,023	0,94 m ² /m ²	13.479,622
B1.2.	5.26	13.464,552	0,94 m ² /m ²	12.656,679
B2. (*)	5.26	37.826,086	0,94 m ² /m ²	35.556,521
B3	5.26	27.051,255	0,94 m ² /m ²	25.428,180
Total		92.681,92		87.121,00

(*) Segregada en B.2.1 y B.2.2 en el año 2010

2.2. ORDENANZAS

Para la manzana B (parcelas B1.1, B1.2, B2.1, B2.2 y B3), se propone destinar la edificabilidad otorgada por el planeamiento, igualmente al uso más adecuado del área donde se ubican, es decir, el residencial. Para poder materializar la edificabilidad asignada por el planeamiento (0,94m²e/m²s) se plantea la tipología multifamiliar en conjuntos integrados manteniendo así el mismo grado de baja densidad del entorno, la abundancia de espacios libres en el interior de la parcela, evita una configuración visual de alta densidad, no compatible con la propia del entorno, La Moraleja, con la reducción de la ocupación de suelo, reducción de la impermeabilización del mismo como una condición específica de mejora de la sostenibilidad de la actuación, y permitiendo la ejecución de generosos jardines e instalaciones deportivas en el interior de las parcelas.

Resumen ejecutivo

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

MANZANA B (PARCELAS B1.1, B1.2, B2.1, B2.2 y B3),

	ORDENANZAS			
	PGOU 2009		MODIFICACION	
USO CARACTERISTICO	Terciario específico		Residencial Edificación abierta	
NORMA ZONAL	5		2	
GRADO				
Parcela B-1.1	26 (carrascosa I)		24 (Carrascosa)	
Parcela B.1.2				
Parcela B.2.1				
Parcela B.2.2				
Parcela B.3				
EDIFICABILIDAD		Coef.		Coef
Parcela B-1.1	13.479,622 m2e	(0,94)	13.479,622 m2e	(0,94)
Parcela B.1.2	12.656,679 m2e	(0,94)	12.656,679 m2e	(0,94)
Parcela B.2.1	6.382,500 m2e	(0,94)	6.382,500 m2e	(0,94)
Parcela B.2.2	29.174,021 m2e	(0,94)	29.174,021 m2e	(0,94)
Parcela B.3	25.428,180 m2e	(0,94)	25.428,180 m2e	(0,94)
Total	87.121,002m2e		87.121,002 m2e	
RETRANQUEO	10 m a todos los linderos		10 m a todos los linderos	
OCUPACION MÁXIMA	50%		50%	
PARCELA MÍNIMA	5.000 m2		5.000 m2	
ALTURA MÁXIMA	12 m (*)		12 m (*)	
Nº DE PLANTAS	3		4	

(*) 15,50 m al elemento más sobresaliente (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionados, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre la edificación).

3. ÍNDICE DE CONTENIDOS

La presente modificación contiene la siguiente información:

TOMO I

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN
2. MEMORIA INFORMATIVA
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
4. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS
- ANEXO: Informe sobre demanda potencial

DOCUMENTO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. NORMATIVA URBANÍSTICA
2. ANEXOS: Normas alteradas por la modificación

3. DOCUMENTO III: DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO. ESTADO ACTUAL

4. DOCUMENTO IV: DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO. ESTADO MODIFICADO

TOMO II

DOCUMENTO V: PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN
 - 1.1. Situación
 - 1.2. Emplazamiento
 - 1.3. Delimitación del ámbito
 - 1.4. Topografía
 - 1.5. Calificación
 - 1.6. Afecciones Aeronáuticas
 - 1.7. Afección Acústica:
 - 1.7.1. Afección Acústica Día
 - 1.7.2. Afección Acústica Noche
2. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - 2.1. Ámbito de actuación
 - 2.2. Calificación Propuesta
 - 2.3. Alineaciones y rasantes
3. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS
 - 3.1. Abastecimiento
 - 3.2. Saneamiento
 - 3.3. Energía eléctrica

Resumen ejecutivo

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

- 3.4. Gas Natural
- 3.5. Telecomunicaciones

TOMO III

DOCUMENTO VI: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- 1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 2. ANEXOS
 - 2.1 Informe Ambiental Estratégico 09.06.2017
 - 2.2 Documento Ambiental Estratégico 15.06.2015

TOMO IV

DOCUMENTO VII. ANEXOS:

- 1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA
- 2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 3. ESTUDIO ACÚSTICO
- 4. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD
- 5. ESTUDIO HIDROLÓGICO
- 6. ESTUDIO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA Y PERSONAS LGTBI
- 7. IMPACTO NORMATIVO
- 8. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIOS
- 9. INFORME ARBOLADO

TOMO V

DOCUMENTO VIII. RESUMEN EJECUTIVO

Resumen ejecutivo

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MANZANA B ZONA ESTE,
MORALEJA, ÁMBITO DE LA CARRASCOSA. MUNICIPIO DE ALCOBENDAS.

Madrid, 05 de mayo de 2020



Fdo. José María Ezquiaga Domínguez
Doctor Arquitecto col 5280



Fdo. Gemma Peribáñez Ayala
Arquitecta col 12923

Resumen ejecutivo

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa
