

PRESENTACIÓN

El presente documento constituye el Texto Refundido del Plan Parcial “EL JUNCAL”, redactado de oficio por el Ayuntamiento de Alcobendas

ÍNDICE:

I. MEMORIA

II. NORMAS URBANÍSTICAS

III. PLAN DE ETAPAS

IV. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

V. PLANOS DE INFORMACIÓN

VI. PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE DE LA MEMORIA:

0. Presentación

1. Justificación de la procedencia de redacción del Plan Parcial “El Juncal”.

- 1.1 Objeto del documento.
- 1.2 Contenido del Plan Parcial A-1 “El Juncal”
- 1.3 Entidad promotora
- 1.4 Delimitación del ámbito del Plan Parcial

2. Determinaciones de planeamiento

- 2.1 Marco Jurídico
 - 2.1.1 Marco Estatal: Derecho General
 - 2.1.2 Marco Autonómico: Derecho Autonómico
- 2.2 Determinaciones específicas para el desarrollo del área
 - 2.2.1 Determinaciones de ordenación detallada
 - 2.2.2 Determinaciones del PGOU de Alcobendas y PAU A-3 “El Juncal”
 - 2.2.3 Determinaciones específicas para el desarrollo del área

3 Información urbanística

- 3.1 El ámbito en la estructura urbana de la ciudad de Alcobendas
- 3.2 Descripción de los terrenos
- 3.3 Infraestructuras existentes
 - 3.3.1 Red viaria y aparcamientos
 - 3.3.2 Saneamiento y drenaje
 - 3.3.3 Distribución de agua y riego
 - 3.3.4 Media tensión y distribución eléctrica
 - 3.3.5 Telecomunicaciones
 - 3.3.6 Distribución de gas

4 Criterios de ordenación

- 4.1 Criterios básicos de ordenación
- 4.2 Objetivos de la ordenación propuesta

5 Descripción de la Ordenación propuesta

5.1 Estructura general

5.2 Equipamientos públicos

5.3 Zonas verdes y espacios libres públicos

5.4 Dotación de aparcamiento

5.5 Cuadro de Características del Plan Parcial

5.6 Infraestructuras propuestas

5.6.1 Infraestructuras de Transportes

5.6.2 Saneamiento y Drenaje

5.6.3 Distribución de agua y riego

5.6.4 Media tensión y distribución de energía eléctrica

5.6.5 Alumbrado público

5.6.6 Telecomunicaciones

5.6.7 Distribución de gas

5.6.8 Jardinería y mobiliario urbano

6 Gestión

7 Análisis de impacto

I. MEMORIA

0. Presentación

El presente documento denominado TEXTO REFUNDIDO, contiene las nuevas determinaciones introducidas por el Proyecto de Actuación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión de 8 de julio 2002 y aquellas que se mantienen inalteradas respecto al documento de Plan Parcial aprobado definitivamente en Pleno de sesión de 25 de septiembre de 2001.

Contiene las nuevas determinaciones introducidas en las siguientes modificaciones puntuales:

Modificación puntual número 1 del Plan Parcial, consistente en recoger los cambios que con motivo del desarrollo del proyecto técnico de urbanización, surgieron y que mejoran la ordenación pormenorizada, sin afectar a ninguna determinación estructurante y mejorando la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo y ampliando las dotaciones públicas, su capacidad de servicio y funcionalidad. Aprobación definitiva por el pleno municipal de 27 enero de 2004.

Modificación puntual número 2 del Plan Parcial, consistente en la eliminación del objetivo de entubamiento del arroyo de la vega, mejora de la redacción normativa de aplicación a las parcelas edificables y el reajuste de la superficie de determinadas parcelas edificables sin afectar el aprovechamiento global del sector. Aprobación definitiva por el pleno municipal de 27 de septiembre de 2005.

Modificación puntual número 3 del Plan Parcial, consistente en la modificación del apartado 7-d) "condiciones de parcelación" de la ordenanza: R-CL: "Residencial colectiva. Tipología edificación abierta". Aprobación definitiva por el pleno municipal de 30 de mayo de 2006.

Modificación puntual número 4 del Plan Parcial, consistente en la nueva redacción de la Ordenanza D "Dotacional", para flexibilizar los usos dotacionales, y de las ordenanzas T "Edificación para uso terciario específico" y R-CL "Residencial Colectiva. Tipología de Edificación abierta", para la definición del área de movimiento bajo rasante. Aprobación definitiva por el pleno municipal de 29 de enero de 2008.

Modificación puntual número 5 del Plan Parcial, consistente en la nueva redacción de la Ordenanza T “Edificación para uso terciario específico”, para la ampliación de los usos autorizables dotacionales como alternativos al uso terciario y establecimiento de nuevo estándar de dotación de aparcamiento al servicio de la edificación. Aprobación definitiva por el pleno municipal de 27 de septiembre de 2011.

Modificación puntual número 6 del Plan Parcial, consistente en la adaptación de la línea límite de edificación en el lado noroeste de la autovía A-1 a su paso por el ámbito del Plan Parcial “El Juncal”, de conformidad con lo establecido en la nueva “Ley de carreteras del Estado”, Ley 37/2015, aprobada con fecha de 10 de Septiembre de 2015 y publicada en el BOE con fecha de 30 de Septiembre de 2015.

1. Justificación de la procedencia de redacción del Plan Parcial “El Juncal”

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, es preceptiva la redacción del Plan Parcial que desarrolla el Programa de Actuación Urbanística Sector AR-3 “El Juncal”.

Habiéndose redactado el P.A.U. Sector AR-3 “El Juncal” en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, y por los motivos que en su memoria se expresan, es obligatorio y procedente la redacción y tramitación del presente Plan Parcial.

Objeto del Documento

El presente documento constituye el Plan Parcial, ajustándose a las determinaciones de la legislación vigente, redactándose en desarrollo de las determinaciones contenidas en la documentación escrita y gráfica del PGOU de Alcobendas y PAU AR-3 “El Juncal”.

El Plan Parcial desarrollará, de forma integral, los ámbitos territoriales correspondientes al sector de suelo urbanizable Sector AR-3 “El Juncal” definido por el PGOU y programado en el PAU AR-3 “El Juncal” estableciendo su ordenación detallada, y definiendo con precisión Sistemas Generales y demás dotaciones necesarias.

Contenido del Plan Parcial A - 1 “El Juncal”.

El presente Plan Parcial contiene las determinaciones estipuladas en el art. 13 del TRLS/1976, art. 45 del Reglamento de Planeamiento y art 3.2.4 del PGOU de Alcobendas. Estas determinaciones se complementarán con los correspondientes Proyectos de Urbanización.

Así mismo, el presente Plan Parcial, comprende los estudios y planos de información urbanística justificativa de sus determinaciones, incluidos el análisis de su relación con las previsiones del Plan General y los documentos y planos de ordenación y de proyecto necesarios para su ejecución, correspondiente al grado de especificación que exigen los artículos 13 del TRLS/76 y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Entidad promotora

El presente Texto Refundido del Plan Parcial, en cumplimiento de las determinaciones establecidas en el P.A.U. se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Alcobendas.

Delimitación del ámbito del Plan Parcial

El polígono de actuación queda delimitado en el Programa de Actuación Urbanística AR-3 “El Juncal”, quedando delimitado en las fichas de desarrollo del mismo y en los planos P.1 Delimitación del ámbito y Gestión y P.2 Calificación y regulación de los Usos del Suelo.

Cuenta con los siguientes límites:

- Al Norte, limita con el término municipal de San Sebastián de los Reyes.
- Al Oeste, con el Polideportivo Municipal y Sistema General Espacios Libres y la carretera de Alcobendas – Barajas M-110.
- Al Sur y Este, con la N-1.

2. Determinaciones de Planeamiento

2.1. Marco jurídico

La regulación urbanística aplicable al Plan Parcial Sector AR-3 “El Juncal” está contenida, en lo fundamental, en la siguiente normativa:

2.1.1. Marco Estatal: Derecho General

A. De aplicación directa:

- a) Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV).
- b) Preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (TR92) declarados vigentes por la disposición derogatoria de la LRSV.

B. De aplicación supletoria:

- a) La parte vigente del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TR76).
- b) El Real Decreto-Ley 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento de desarrollo del Texto Refundido del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976.

2.1.2. Marco Autonómico: Derecho autonómico:

- a) Ley 9/2001 de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

2.2. Determinaciones específicas para el desarrollo del área

2.2.1 Determinaciones de Ordenación Detallada

Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio; por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana: sección 1ª, cap. V del título I y sección 3ª, capítulo III del título IV

Tal como señala el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial establecerá las siguientes determinaciones de ordenación detallada para todo el ámbito de actuación:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General o en los Programas de Actuación Urbanística o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de ejecución.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 21 m² por vivienda o cada 100 m² de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecer con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.
- d) Fijación de reservas de terreno para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 12 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, si no hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 m² de edificación.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2.2.2 Determinaciones del PGOU de Alcobendas y del PAU AR-3 “El Juncal”

El marco de planeamiento municipal en el que se inscribe el ámbito de actuación es el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 3 de Junio de 1999.

Los terrenos del Plan Parcial Sector AR-3 “El Juncal” se han considerado idóneos desde el PGOU para ser transformada su naturaleza rústica en urbana y para destinarse a satisfacer las necesidades futuras de territorialización de las actividades urbanas de la ciudad.

En el suelo urbanizable el Plan General pretende conseguir los siguientes objetivos:

- Ordenado crecimiento de la ciudad, seleccionando las áreas más adecuadas en el marco del modelo de utilización del suelo elegido para el desarrollo urbano.

- Prever un tratamiento adecuado en las áreas urbanas residenciales encauzando suficientemente el prediseño de la futura ordenación en el Plan General a fin de garantizar su inserción en la estructura urbana existente.
- Suelos con amplitud territorial y baja concreción de su aprovechamiento, con el objetivo de obtener sistemas de gestión flexibles y fácilmente adaptables a las coyunturas a corto y medio plazo en que se mueven las actuaciones urbanísticas.
- Desarrollo equilibrado y flexible.
- Dotar a estos suelos de un sistema viario que se base a la vez en la malla existente y en la nueva red supramunicipal prevista.

En el ámbito del PP Area AR-3 “El Juncal”, se pretende conseguir los siguientes objetivos, recogidos en el PAU de dicho ámbito:

- Regulación de los límites del Polideportivo Municipal con la localización en el área adyacente de equipamientos.
- Creación de una zona mixta de Vivienda y usos terciarios, el área residencial remata el continuo urbano, mientras el área de uso terciarios y servicios se apoya en la N-1 y sirve de fachada a ésta.
- Desarrollo de un nuevo viario estructurante que conecta con la M-110 (Avda. de la Vega) en dos puntos, favoreciendo la accesibilidad y la interconexión de los desarrollos urbanísticos al Norte de la A-1.
- Edificación que no supere las cinco alturas, límite establecido para el término de Alcobendas.
- Creación de un Parque Público en torno al antiguo Arroyo, cuyo entubamiento se plantea, incluyendo el EG3 espacios libres fijado por el P.G.O.U.

2.2.3 Determinaciones específicas para el desarrollo del Área

El Plan Parcial desarrolla los criterios y objetivos genéricamente contenidos en la ficha de características relativas al sector, y en consecuencia se atiende y cumple lo estipulado en las previsiones del PGOU y lo programado en el PAU.

Las condiciones genéricas para el desarrollo del área están fijadas por el PAU y están recogidas en la Ficha de Condiciones de Desarrollo que a continuación se presenta:

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA (PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA)

Nombre	EL JUNCAL		
Clase de Suelo	URBANIZABLE PROGRAMADO	Figura de Planeamiento	PLAN PARCIAL

SUPERFICIE : 41,2 Ha.	S.G. ADSCRITOS: -----	S.G. INTERIORES: 2 Ha	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA (AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS)		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN		
ORDENACIÓN A LA QUE PERTENECE	PAU A-3 "EL JUNCAL"		
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO	PRIMER CUATRIENIO PGOU	AÑO	2001
EJECUCIÓN		AÑOS	2002 - 2006

OBJETIVOS:

- Regulación de los límites del Polideportivo.
- Consolidar y rematar el continuo urbano Sur del núcleo urbano de la ciudad de Alcobendas, posibilitando la construcción de un número significativo de viviendas y usos terciarios, apoyadas en la A-1.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD e (m ² /m ²)	0,45 m ² /m ²	Nº máx. viv	1.300
---	-------------------------------------	-------------	-------

APROVECHAMIENTO TIPO	0,4669
----------------------	--------

OBSERVACIONES:

- El sistema de actuación será el de Expropiación.
- Se reservará una banda en el límite norte de esta área para la instalación de infraestructuras supramunicipales. Se prevé la realización de un viario de conexión del Sector de Moscatelares de San Sebastián de los Reyes con la carretera de Barajas mediante un Plan Especial.
- El uso residencial no podrá ocupar más de 2/3 partes de la superficie del sector.
- Distribución de la edificabilidad por usos:

Residencial Vivienda Libre	114.950 m ²
Terciario	66.250 m ²
Comercial	3.600 m ²
Dotacional privado	600 m ²
- Las edificaciones no podrán situarse a menos de 25 metros a ambos márgenes del cauce del Arroyo de la Vega.
- Las vías existentes se mantendrán en su trazado y superficie.
- No se podrán aprobar los Proyectos de Urbanización sin haber satisfecho las cantidades correspondientes en cuanto al saneamiento y depuración de acuerdo con lo establecido en el Convenio suscrito por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. Ni sin informe favorable de la dirección general competente de vías pecuarias respecto a las soluciones de los cruces de viarios rodados, así como respecto a la posible incidencia de las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc)

En concreto, y en función del número de viviendas planteado en este caso 950, menor que las máximas permitidas por las condiciones de desarrollo del P.A.U. que permite 1.300, las reservas fijadas por el Reglamento de Planeamiento, en sus artículos 10 y 12 ascienden a las siguientes:

RESERVAS DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA USO RESIDENCIAL (UNIDAD INTEGRADA, 950 VIVIENDAS). ARTÍCULO 10

USO	RESERVA	TOTAL
Jardines	15 m ² suelo/viv	14.250 m ²
Áreas de Juego	6 m ² suelo/viv	5.700 m ²
Preescolar - guardería	2 m ² suelo/viv	1.900 m ²
Enseñanza Primaria	10 m ² suelo/viv	9.500 m ²
Equipamiento Deportivo	6 m ² suelo/viv	5.700 m ²
Equipamiento Comercial	2 m ² construido/viv	1.900 m ²
Equipamiento Social	4 m ² construido/viv	3.800 m ²

RESERVAS DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA USO TERCARIO ARTÍCULO. 12

USO	RESERVA	TOTAL
Espacios Libres	10 % suelo total terciario	14.960 m ²
Servicio interés público/social	6% suelo total terciario	8.937 m ²

RESERVAS MÍNIMAS TOTALES DEL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO

USO	RESERVA	TOTAL
Espacios libres. (jardines + áreas de juegos)	10% sup. Total	41.200 m ² suelo
Centros docentes: - Enseñanza preescolar- Guardería - Enseñanza primaria.	2 m ² suelo/viv 10 m ² suelo/viv	1.900 m ² suelo 9.500 m ² suelo
Servicios de Interés, Público y Social: - Equipamiento deportivo - Equipamiento comercial - Equipamiento social:	6 m ² suelo/viv 2 m ² const/m ² const 6 % sup. total de terciario 4 m ² construidos/viv.	5.700 m ² suelo 1.900 m ² construido 4.047 m ² suelo 3.800 m ² construidos

3. Información Urbanística

3.1. El ámbito en la estructura urbana de la ciudad de Alcobendas

El sector A-3 de Suelo Urbanizable Programado “El Juncal”, está situado en el Municipio de Alcobendas, al Noreste del casco, en los límites del crecimiento urbano de la ciudad con San Sebastián de los Reyes, junto al Polideportivo Municipal, tiene una superficie de 41,2 Ha., y son sus distintos límites:

- Al Norte, limita con el término municipal de San Sebastián de los Reyes.
- Al Oeste, con el Polideportivo Municipal y Sistema General Espacios Libres de Arroyo de la vega, y la carretera de Alcobendas - Barajas
- Al Sur y Este, con la N-1.

Localizado en el Centro-Norte del municipio con un claro carácter de pieza de cierre del Municipio debe de resolver ese objetivo de remate formando parte de un sistema viario que se base en la malla existente y en la red supramunicipal prevista, y que apoyándose en un nuevo viario, estructurante que conecta la M-110 (Avda de la Vega) en dos puntos, favoreciendo la accesibilidad y la interconexión de los desarrollos urbanísticos al Norte de la A-1.

El objetivo del desarrollo urbano del sector está configurada en torno a la creación y refuerzo de nuevas conexiones viarias que contribuyan a fortalecer los nexos con las distintas partes de la ciudad.

3.2. Descripción de los terrenos

• Situación actual, topografía

Los terrenos delimitados por el ámbito del Plan Parcial corresponden a una gran extensión sin urbanizar, cuya delimitación se corresponde con la establecida en el documento del Plan General de Alcobendas.

La superficie del ámbito es de 41,2 Ha. y comprende parte de los ámbitos conocidos como Deshonra Buenos, Arroyo de la Vega y alrededores del Polideportivo. Los terrenos delimitados por el ámbito del PAU A-3

corresponden a una gran extensión sin urbanizar al norte de la A-1, junto a la carretera de Alcobendas a Barajas.

La superficie de las vías pecuarias no está incluida en la medición del sector por estar clasificadas como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el P.G.O.U. de Alcobendas.

Se preservaran las vías pecuarias existentes.

La topografía de estos terrenos configura una vaguada de importantes pendientes, coincidente con el Arroyo de la Vega, que llega a implicar diferencias que superan los 20 m entre los puntos más desfavorables del conjunto del ámbito. En el plano topográfico se recogen las cotas del terreno natural de referencia.

Conviene destacar que esta topografía está sujeta a modificaciones puntuales de importancia en el límite norte, colindantes con el municipio de San Sebastián de los Reyes, donde los movimientos de tierra propios del desarrollo del sector de Moscatelares y los viarios de borde han producido puntos con diferencias de cotas que alcanzan once metros en puntos los más desfavorables, formando parte de los taludes/terraplenes del mismo eje viario.

El límite sur, colindante con la A-1, se encuentra deprimido respecto la cota de explanación de ésta, con una diferencia media en los puntos de contacto de seis metros.

- **Aprovechamientos agrícolas, forestales y ganaderos**

Prácticamente la totalidad de las parcelas que están dentro del sector del P.P., están destinadas al aprovechamiento agrícola, de labor de secano, eminentemente cereal, aunque una parte importante de ellas en la actualidad no se explotan. Se exceptúan las parcelas situadas en el límite noroeste, donde se localizan distintas naves y explotaciones industriales.

La estructura parcelaria se ha reproducido en plano adjunto, aunque tan sólo a título informativo, en espera de la redacción del proyecto de expropiación correspondiente, y la investigación registral necesaria para el desarrollo del Plan.

- **Suelo ocupado por edificación**

El desarrollo urbanístico de los suelos es prácticamente nulo. Las únicas edificaciones existentes, fuera de ordenación, se sitúan en la parte más occidental del mismo, a su vez una de las más elevadas. Los accesos a estas parcelas se realizan desde la calle de borde del sector con el municipio vecino de San Sebastián de los Reyes.

- **Estructura parcelaria y propiedad**

La estructura parcelaria se caracteriza por la existencia de numerosas parcelas. A título informativo, y en cumplimiento del artículo 59 del Reglamento de Planeamiento se incluye entre la documentación gráfica de este Plan parcial, Plano Catastral actual del ámbito de estudio. Las titularidades son en su mayor parte privadas existiendo alrededor de un 10% de superficies de dominio público, como el Arroyo de la Vega, caminos, etc. Ningún terreno esta afecto a carreteras estatales o de la CM. Si bien la titularidad del suelo a la hora de desarrollar el mismo será pública debido al sistema de gestión prevista.

- **Protección arqueológica y paleontológica**

No existe ninguna protección especial en la zona y ninguna característica que la justifique.

- **Vías Pecuarias**

El Plan está afectado por el dominio público de las siguientes vías pecuarias:

- Vereda de Barajas a San Sebastián de los Reyes que discurre entre los dos municipios, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, con una anchura en Alcobendas de 10,45 m. y una longitud de 450 m.
- Colada del Arroyo de la Vega, con una anchura de 14,20 m. y una longitud de 90 m.

Se procede a indicar igualmente que atendiendo al criterio de la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid (sección vías pecuarias), los suelos de las citadas vías pecuarias se califican como Sistema General de vías pecuarias.

En aquellos puntos en los que el trazado de las vías pecuarias coincida parcialmente con la red viaria rodada proyectada, se reservará con carácter exclusivo una franja de 4 metros de ancho, adecuadamente tratada, que discurrirá paralela al viario rodado, permitiendo la continuidad de la vía pecuaria en los ámbitos exteriores al sector objeto de este Programa de Actuación Urbanística. La vía pecuaria en los puntos de confluencia y cruce con la red viaria rodada mantendrá en todo momento su funcionalidad, así como el carácter y el destino que motiva su diseño y trazado.

3.3. Infraestructuras Existentes

3.3.1. Red viaria y aparcamientos

El ámbito a ordenar se encuentra limitado al norte por la vía de borde de la ordenación colindante, denominada Moscatelares, vía que a su vez constituye el lindero norte del P.P. A-3 en toda su extensión, si bien se encuentra en el término municipal de San Sebastián de los Reyes. Igualmente, la totalidad del límite este está constituido por la margen izquierda de la carretera nacional N-1, a través de la que se producirá el acceso principal a los terrenos objeto del Plan Parcial.

Por último, al oeste, y con la interposición parcial del ámbito ocupado por el polideportivo municipal y del instituto de Enseñanza Secundaria ahí existente, los terrenos del sector limitan con la carretera local M-110.

La red viaria propuesta en la nueva ordenación, enlaza con todos los viales anteriormente indicados, por lo que la accesibilidad a la misma queda asegurada y ello sin necesidad de proceder a mayores obras de conexión. En el epígrafe 5.6.1 de esta Memoria, se especifica la forma en que la red viaria propuesta enlaza con la trama homóloga existente en el entorno.

3.3.2. Saneamiento y drenaje

El ámbito del Plan Parcial A-3 en estudio se encuentra atravesado por el cauce del arroyo de la Vega. Las aguas pluviales a recoger en la ordenación serán evacuadas directamente a este cauce del arroyo.

Además existe un colector general del municipio, que dispone de 1.000 mm. de diámetro que en la actualidad discurre por el interior de los terrenos a ordenar. El colector atraviesa los terrenos de oeste a este, casi en paralelo con el lindero norte de la ordenación, afectando directamente a las parcelas resultantes aptas para la edificación residencial, por lo que también será necesario proceder a su desvío. A este colector se prevé acometer con las aguas residuales recogidas en el sector.

Por último, existe otro colector de menor importancia, que actualmente discurre por el límite sur de la ordenación, en práctica coincidencia con el cerramiento del recinto del polideportivo municipal, del que también es necesario desviar un tramo, al verse afectado por el futuro encauzamiento del arroyo de la Vega.

3.3.3. Distribución de agua y riego

No se tiene constancia de que en el interior de los terrenos en ordenación, exista canalización alguna de agua potable, ni de riego. Por el contrario, a lo largo de la margen izquierda de la carretera local M-110, en toda la longitud en que el Plan Parcial A-3 limita con ella, existe una canalización general municipal de este servicio con sección, caudal y presión de servicio suficientes para acometer a ellas la red de distribución de agua a colocar en el sector.

3.3.4. Media tensión y distribución de energía eléctrica

En la actualidad existe un tendido aéreo de media tensión, que vuela a todo lo largo de la zona norte del ámbito en ordenación, que será indispensable desmontar y soterrar, si bien no se cuenta con ella para suministro de energía eléctrica a la presente actuación.

La compañía eléctrica suministradora de la zona (Iberdrola S.A.), dispone de múltiples centros de transformación, en el entorno de los terrenos objeto del presente Plan Parcial, desde los que se puede proporcionar alimentación a las futuras edificaciones a implantar en los mismos. Sin perjuicio de lo anterior, la alimentación general se realizará desde la Sub-estación de transformación "Arroyo de la vega", situada a unos 1.450 m al este de la ordenación en estudio. La compañía eléctrica ha garantizado la capacidad de suministro de energía eléctrica desde estos puntos.

3.3.5. Telecomunicaciones

Si bien en el interior de los terrenos en ordenación no existe canalización alguna relativa a este tipo de servicio urbano, tanto en la zona de la Vega, como en la Urbanización Fuente Hito y Moscatelares, todas ellas colindantes con la actuación objeto del presente proyecto, existen canalizaciones generales de diversas compañías distribuidoras, desde las que se podrá proporcionar servicio a las futuras edificaciones a implantar en el ámbito del sector A-3. A pesar de haberlo solicitado, no se tiene aún información certera sobre la situación y dimensionamiento de estas instalaciones existentes, si bien las compañías han asegurado su elevado interés por suministrar servicio en el momento en que sean requeridas para ello.

3.3.6. Distribución de gas

En el interior del ámbito territorial a ordenar, se encuentra en estos momentos un gaseoducto que atraviesa el mismo en sentido oeste-este, en la zona norte de los terrenos y de un extremo a otro de ellos, según se refleja en los planos de esta instalación.

Este conducto general presente una sección circular de 12" de diámetro, está realizado con tubería de acero estirado sin soldadura, DIN-2440, y transporta el gas en alta presión.

4. Criterios de Ordenación

4.1. Criterios Básicos de Ordenación

La operación de desarrollo urbano del Plan Parcial A-3 “El Juncal” que se plantea en el presente documento pretende formar parte de la estructura general del término municipal de Alcobendas desarrollada desde su Plan General, y sus objetivos fundamentales se resumen en:

- a) Satisfacer las demandas de desarrollo de la ciudad y consolidar las características urbanísticas de Alcobendas como ciudad mixta en la que conviven zonas de actividad económica y zonas residenciales de calidad.
- b) Apoyo en la reestructuración y creación de un nuevo sistema viario que asegure la relación interzonal y la accesibilidad a las distintas partes del área urbana del municipio, que de respuesta al constante proceso de dispersión de la población.
- c) Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, concibiendo el ámbito del Plan como espacio de convivencia comunitaria, especialmente a través de una estructura urbana más integrada y una importante presencia de los espacios libres y zonas verdes.
- d) Compatibilizar la calidad ambiental de los nuevos desarrollos y usos con la conservación de los numerosos valores ambientales del término.

4.2. Objetivos de la Ordenación propuesta

Se plantean unos objetivos de ordenación básicos, que son fruto de la reflexión previa, el análisis y posterior diagnóstico de la realidad del Plan Parcial A-3: El Juncal.

- a) Resolver el remate del Municipio en su límite con San Sebastián de los Reyes, creando una pieza que claramente tiene dos partes, la franja que da frente a la N-I y continúa con Moscatelares, donde se localiza el terciario y una pequeña zona residencial aislada de la continuidad urbana. Una tercera zona del área es el borde de la gran zona de

equipamientos existentes, que la ordenación completa y genera un claro final ó fondo al Arroyo de la Vega.

- b) Crear una estructura viaria clara, sencilla y jerarquizada que conecte "El Juncal" tanto con Alcobendas como con San Sebastián de los Reyes.

Resolver la estructuración viaria del área sureste del núcleo urbano de Alcobendas, donde se localiza el Plan, en sintonía con los criterios planteados desde el documento del PGOU, y teniendo en cuenta la futura red viaria, dando respuesta a la creciente demanda de urbanización pero garantizando la conservación de los valores específicos y singulares de este espacio, permitiendo una fácil conexión entre trazados peatonales y rodados y mejorando la accesibilidad del área y los recorridos a través de los espacios libres.

En dirección este-oeste, se apuesta por dos grandes elementos lineales con un marcado carácter de paseo con árboles de gran porte, que den acceso a las parcelas residenciales y terciarias respectivamente.

El viario interior de acceso a la edificación se diseña con la intención de convertirse en un viario de coexistencia, desplazando el tráfico hacia el viario central.

El sistema jerarquizado de calles garantiza la accesibilidad uniforme del tejido urbano y la continuidad de itinerarios de modo que se recupera el concepto de calle y su multifuncionalidad.

Este esquema viario se complementa con una ordenación de parcelas de dimensiones variables, con objeto de recuperar la calle como espacio público de convivencia.

- c) Recuperar para la ciudad importantes zonas verdes como parques urbanos:
- Generación de un parque lineal paralelo a la A-1, de 32.903 m², con una sección aproximada de 50 m, que permita desarrollar un colchón verde entre la edificación prevista y la infraestructura viaria.

- Parque urbano central que asegure la continuidad de los espacios libres públicos en el sector y de continuidad a los del vecino sector de Arroyo de la Vega, que incluye el SG previsto por el PGOU, y que garantice las circulaciones peatonales y no motorizadas entre el sector y el centro urbano del municipio. Se plantea el entubamiento del arroyo, dado los graves problemas de olores que plantea la zona.
- d) Localizar adecuadamente las dotaciones y elementos comunes:
- Situando los principales equipamientos docentes y deportivos en contigüidad a los actuales, Polideportivo municipal e Instituto de Enseñanza Secundaria, y cercanos a las áreas residenciales.
 - Creando una banda de equipamiento deportivo en el límite oeste del Sector que sirva, en primera instancia, como posible ampliación al actual deportivo, y permita regularizar su perímetro.
 - Localización del comercio de forma estratégica, para potenciar la vida urbana de las áreas destinadas a terciario, y como elemento de recuperación de los espacios públicos como ámbito de esparcimiento colectivo.

5. Descripción de la Ordenación Propuesta

5.1. Estructura general

El Plan Parcial ha previsto una estructura urbana basada en la implantación de bloques lineales en edificación abierta.

Estas manzanas se ordenan en torno a un viario estructurante, con dirección Este-Oeste, que sirve para conectar áreas residenciales, dotacionales, y terciarias, que a su vez se desarrollan en torno a un eje con directriz Norte - Sur, que conecta, mediante un sistema de espacios verdes y de equipamientos públicos el polígono de El Juncal con el vecino municipio de San Sebastián de los Reyes.

La Autovía A-1 condiciona la ordenación del P.P. en los siguientes aspectos:

- a. La línea límite de la edificación respecto a la A-1 se sitúa conforme a lo señalado en el Plano 4, "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento".
- b. Se garantiza la continuidad existente del camino de servicio existente que corre paralelo a la autovía mediante la oportuna conexión con los viarios del P.P.
- c. Deberán solicitarse las autorizaciones de cruce de la N-1, de los viarios y servicios que lo necesiten, así como para el encauzamiento del Arroyo de la Vega, de acuerdo con la normativa vigente.

En estos ejes se localizan tanto los equipamientos comerciales, como los dotacionales de la ordenación, de forma que no sólo incidan, sino potencien la vida urbana.

Las parcelas residenciales se organizan en torno a amplias calles de coexistencia, con áreas arboladas, desde las que se accederán a los distintos aparcamientos subterráneos.

5.2. Equipamientos públicos

El Plan Parcial destina, en cumplimiento de las determinaciones del P.A.U. y del Reglamento de Planeamiento distintas parcelas a los diferentes equipamientos superando ligeramente las determinaciones mínimas exigidas.

Las parcelas de uso dotacional se han localizado con el criterio de dar una cobertura homogénea y espacialmente cualificada a la implantación residencial prevista.

Las parcelas D.1, D.2 y D.3 con un total de 53.330 m² de suelo se han distribuido, en las áreas de borde y centrales de la ordenación, de forma equilibrada, completando y regularizando los ámbitos dotacionales contiguos.

Los 53.330 m² de suelo podrán dar cabida a cualquier uso dotacional de interés público y social de los previstos en el Plan General vigente, es decir, equipamiento religioso, cultural, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico, ocio y espectáculos, servicios infraestructurales y servicios urbanos, de forma que las parcelas D.1, D.2 y D.3 pueda destinarse al uso dotacional demandado en cada momento.

La dotación comercial es de tipo privado, se plantea en dos edificios comerciales de uso único, uno con una edificabilidad 2.800 m² y otro con 800 m². Situados en las inmediaciones de la zona residencial, para contribuir a la variedad urbana.

5.3. Zonas verdes y espacios libres públicos

Los espacios libres de uso y dominio público calificados por el Plan Parcial pueden establecerse en tres categorías:

- a) En el área más baja de la ordenación coincidente con el Arroyo de la Vega, zona de mejores características naturales y de topografía más singular del ámbito, localizándose una parte importante de las reservas de zonas verdes propias del Plan Parcial que ascienden a 25.098 m², y donde no se incluyen los Sistemas Generales internos previstos.
- b) En la zona oeste donde linda vivienda con M-110, una franja de 5.750 m².
- c) Colchón verde de separación de los usos terciarios con la A-1, que asciende a 32.903 m².

- d) Zona noreste de 7.214 m² en el límite con Moscatelares y adyacente a la reserva para viario.

En total, las reservas de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público del Plan Parcial suman 70.965 m², frente al 10% del suelo (41.200 m²) que obliga el reglamento de Planeamiento.

De estas superficies hay que añadir el Sistema General de Espacios libres E.G.3 con 20.000 m².

La distinción entre jardines, áreas de juego y paseos peatonales se confía al Proyecto de Urbanización.

Las vías pecuarias se preservan en su trazado y superficie (5.980 m² en total). Atendiendo a los criterios de la Comunidad de Madrid y a los de su organismo competente, la Dirección General de Agricultura, se clasifican como sistema general de vías pecuarias.

5.4 Dotación de Aparcamiento

La dotación de aparcamiento contempla el aparcamiento público en superficie y el aparcamiento en parcela privada.

APARCAMIENTOS PUBLICOS EN SUPERFICIE

- En zona Residencial	438
- En zona Terciaria y Dotacional	298
TOTAL	736

APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA

- En parcela Residencial	2 plazas por vivienda.
- En parcelas de Terciario	1 plaza por 50 m ² de edificabilidad.
- En parcela Comercial	1 plaza por 50 m ² de edificabilidad.
- En uso comercial en P.B.	1 plaza por 50 m ² de edificabilidad.

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

5.5 Cuadro de características del Plan Parcial

Superficie del sector	412.000 m²
SSGG interiores	20.000 m ²
SSGG exteriores adscritos	0
Coef. de edificabilidad	0,45 m ² /m ²
Superficie edificable total	185.400 m²
Residencial libre	114.950 m ²
Terciario	66.250 m ²
Comercial	3.600 m ²
Dotacional privado otros usos (comercial)	600 m ²
Número de viviendas total	950 viv
Aprovechamiento lucrativo	192.385 m ²
homogeneizado total	
Aprovechamiento tipo referido al uso característico	0,4669 m²

		Nº PARCELA	SUP.
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	ÁREAS DE JUEGO Jardines Paseos Peatonales	EL1	5.750
		EL2	15.059
		EL3	10.039
		EL4	7.214
		EL5	32.903
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	Religioso Cultural Docente Administrativo Sanitario Asistencial Geriátrico Ocio y espectáculos Deportivo Servicios infraestructurales Servicios urbanos.	D.1	36.030
		D.2	5.600
		D.3	11.700
	Comercial (m ² construidos)	C.1	800
		C.2	2.800

A continuación se recoge el resumen de los usos, ordenanza aplicable y aprovechamientos de la propuesta para la ordenación del sector:

USOS – APROVECHAMIENTOS PLAN PARCIAL EL JUNCAL

Unidad de Ordenación	Zona de ordenanza		Altura Máxima (plantas)	Superficie Suelo (m ²)	Superficie edificable máxima (m ²)		Nº máximo de viviendas
	Uso Característico	Código			Uso cualif. Característico (m ²)	Uso cualif. No Caract. (m ²)	
R1	V.L.	R-CL.	5	21.308	26.274		216
R2	V.L.	R-CL.	5	33.764	40.665		336
R3	V.L.	R-CL.	5	17.983	20.966		170
R4	V.L.	R-CL.	5	24.384	27.045		228
				97.439	114.950		950

V.L. Vivienda Libre

Unidad de Ordenación	Zona de ordenanza		Altura Máxima (plantas)	Superficie Suelo (m ²)	Superficie edificable máxima (m ²)		Nº máximo de viviendas
	Uso Característico	Código			Uso cualif. Caract. (m ²)	Uso cualif. No Caract. (m ²)	
H1	T.H.	H.1º	5	6.404	5.200		
C1	T.C.	T.2º	2	2.000	800		
C2	T.C.	T.2º	2	15.221	2.800		
T1	T.O.	T.3º	5	21.334	29.290		
T2	T.O.	T.3º	5	23.079	31.104		
T3	Terciario de usos múltiples.	T.4º	5	2.213	656		
TOTAL				70.251	69.850		

D4	Dotacional Privado otros usos	DC	2	3.557	600		
----	-------------------------------	----	---	--------------	-----	--	--

D1	Dotacional	DOT	3	36.030	36.030		
D2	Dotacional	DOT	3	5.600	5.600		
D3	Dotacional	DOT	3	11.700	11.700		
TOTAL				53.330	53.330		

T.H Terciario Hotelero

T.O Terciario oficina

T.C. Terciario – Comercial

5.6 Infraestructuras propuestas

5.6.1. Red viaria y aparcamientos.

En el diseño de la red viaria interior y sus conexiones con la existente, se ha tomado como objetivo prioritario conseguir que los movimientos de acceso y salida de la ordenación, se realicen de la manera más rápida y directa posible.

Se considera que los flujos más importantes de tráfico, dentro de la IMD estimada en el total de los movimientos con origen y destino en el Sector, serán los que enlacen éste con la carretera nacional N-I y con los casos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. En realidad, el tráfico esperado por estas tres vías será del orden del 90% de total.

Además se estima que el tráfico generado por la edificación terciaria y dotacional será en torno al 70-75% del total, y que tiene como soporte fundamental la carretera N-I, por lo que el acceso y evacuación de vehículos se ha de producir, de la forma más rápida y fluida, a través de la glorieta nº2 y el encuentro en T previsto.

Dentro del tráfico generado por la edificación residencial, derivado de los movimientos procedentes o con destino a la nacional N-I, parte se ha de canalizar a través de la salida en T de la calle B con la M-110, y el resto podrá alcanzar la glorieta 0 en el encuentro de la antigua M-110 con la calle A de las de nueva implantación. El acceso se realiza sobre un trazado curvo, con lo que se reduce la velocidad en la zona residencial.

Los movimientos de llegada al Sector desde el núcleo urbano de Alcobendas o San Sebastián de los Reyes, se producirán de la manera más directa a través del viario de borde que circunda la actuación por el norte de ella, viario que soporta un tráfico muy inferior a la antigua carretera M-110, en especial en las horas en donde se producen las puntas del tráfico de origen residencial. En estas condiciones, el tráfico penetrará a través del encuentro en T, de la calle B con la M-110, de nueva implantación y de las dos glorietas ya existentes al norte de la actuación, perteneciente a la ordenación colindante (Moscatelares), a través de las nº 1 y 2 de las que se prevé dotar el Sector.

Se ha decidido situar una nueva glorieta, en la intersección de la antigua carretera local M-110 con la nueva calle A, para conseguir con ello dar continuidad con el trazado de las zonas de parques de Alcobendas. Esta glorieta existente fuera del ámbito se denomina "Glorieta 0".

El planeamiento propuesto contempla la ejecución de seis viales de nuevo trazado, con su sección transversal completa, que en el proyecto se denominan calles A, B, C, D, E y F respectivamente. En el punto de unión de los dos primeros viales se proyecta una glorieta (denominada nº 2 en el proyecto) que, a su vez, recibe uno de los viales de comunicación con la ordenación colindante por el norte (Moscatelares), ya en término de San Sebastián de los Reyes. El proyecto contempla otras dos glorietas más. Una de ellas (denominada 0), se ubicará, fuera del ámbito, en la antigua carretera comarcal M-110, hoy vía urbana fuera de la afección de la A1, y constituirá en uno de los accesos principales a la nueva ordenación. Las otras dos se intercalan en la zona central de cada una de las calles de nueva apertura. La que se ubicará en la calle A (la nº 1) servirá para establecer otra comunicación del Plan Parcial A-3 con Moscatelares. La que se prevé en la calle "B" (la nº 3) dará acceso a la zona del polideportivo municipal.

Además de lo anterior, el presente Plan Parcial prevé la remodelación del tramo de la antigua carretera local M-110, comprendido entre la glorieta de nueva implantación anteriormente descrita y la primera de las ya existentes en esa zona, es decir el tramo que da frente al polideportivo municipal por su margen derecha y a la urbanización Fuente Hita por la izquierda. La remodelación consistirá en dotar de aparcamientos en línea y aceras en ambos márgenes del referido vial. Además será preciso dotarle de elementos de recogida y evacuación de aguas pluviales.

Las cuatro calles interiores, denominadas C, D, E y F, no tienen un carácter exclusivamente interior al sector en ordenación, sino que además de proporcionar acceso y servicio a las zonas de cesión y equipamiento y a las manzanas edificables que se proponen en este Plan Parcial de Ordenación Urbana, una vez realizados entrarán a formar parte de los sistemas generales del municipio.

La sección transversal tipo adoptada para los viales "A" y "B", dispone de dos calzadas destinadas al tráfico rodado de 7,00 m. de anchura cada una de ellas y aptas para dos carriles de circulación, una mediana separadora de 2,00 m. de anchura, un aparcamiento en línea o batería anejo al carril derecho de circulación (salvo en las zonas de entronque con otros viales), con 2,50 y 5,00 m. de anchura respectivamente, y dos aceras laterales de 3,50 m. de anchura en

general. Estas dimensiones cumplen con las determinaciones al respecto contenidas en el Plan General del municipio. En total resulta para la calle A una anchura de 30,50 m., aptos para cuatro carriles de circulación de vehículos, dos para cada sentido, un aparcamiento continuo en línea en su borde izquierdo, otro en batería en el derecho, y aceras laterales suficientes para acoger el tráfico peatonal esperado. La calle B presenta una anchura de 33,00 m., con una sección transversal idéntica a la anterior, pero con aparcamiento en batería en ambas márgenes del vial.

Las calles C, E y F dispondrán de una calzada con 8,00 m. de anchura, apta para dos carriles de circulación, uno por sentido, con aparcamiento en línea y aceras de 3,50 m. de anchura en cada borde. Por último, la calle D, que proporcionará acceso al recinto del polideportivo municipal, presenta una calzada de 9,00 m. de anchura con aceras laterales de 5,00 m. cada una, con lo que la anchura total de vial alcanzará 19,00 m. En cualquiera de los casos, las dimensiones previstas son suficientes para acoger el tráfico peatonal y rodado esperado.

El afirmado de los viales de nueva ejecución anteriormente escritos, estará constituido por una capa de base de hormigón, a colocar bajo doble una capa de mezcla bituminosa en caliente, intermedia y rodadura superior.

Las capas de afirmado definidas anteriormente, se colocarán directamente sobre la superficie de explanación, conseguida a base de realizar los terraplenados o excavaciones precisas, hasta alcanzar las cotas de rasante final indicadas en el plano de planta de la red viaria, que se adjunta en el presente proyecto (plano nº 6.2).

Además de los anteriormente indicados, se ha diseñado un vial de tráfico restringido, con uso predominantemente peatonal, para comunicación de la calle B con el espacio libre que queda entre la zona de terciario, de oficinas y la N-I, prevista al este de la ordenación. Estos viales de coexistencia, estarán afirmados por medio de una capa de base de hormigón y una de rodadura formada con adoquín prefabricado de hormigón.

La separación de calzadas y aceras se realizará, por uniformidad con el resto de los viales del municipio, mediante un bordillo prefabricado de hormigón, de sección achaflanada. La separación de aceras con zonas sin pavimentar se realizará con un bordillo del mismo tipo, que también se colocará, en situación semienterrada, en la delimitación de las calzadas con los aparcamientos en línea o batería anejos a

las mismas, dado que éstos dispondrán de cambio de pendiente y pavimento diferenciado, consistente en una capa de base de hormigón sobre la que se dispondrá una rodadura formada con adoquín prefabricado de hormigón. En delimitación de las pocas isletas a ejecutar en los viales de nueva implantación, se utilizará un bordillo montable del mismo material.

Las aceras estarán constituidas por una capa de base de hormigón en masa. El acabado superficial se hará a base de baldosa hidráulica, con la cara exterior ranurada formando listas.

Se proyectará una completa señalización vial, tanto vertical como horizontal, al objeto de procurar suficiente información y seguridad al tráfico de peatones y vehículos. La señalización horizontal será realizada con pintura termoplástica en frío de dos componentes, de larga duración, y con adición de microesferas de vidrio. Las señales de tráfico serán reflectantes, de 70 cm. de lado o diámetro.

En el plano nº 6.1 de los incluidos en el presente proyecto, se define el replanteo de los ejes de los viales de nueva implantación, acotando suficientemente la disposición geométrica en planta de los mismos. En el plano nº 6.2 incluye la definición en planta y sección transversal de los viales propuestos.

5.6.2. Saneamiento y drenaje.

Habida cuenta de la situación del Plan Parcial A-3 en estudio, cuyo ámbito se encuentra atravesado por el cauce del arroyo de La Vega, se prevé una red de saneamiento de tipo separativo, esto es con canalizaciones independientes aptas para la recogida de aguas pluviales y residuales. Con la misma justificación y motivos que indicamos se indicará para la red de distribución de agua, el caudal a considerar de aguas residuales a evacuar será idéntico al allí indicado.

En primer lugar es necesario proceder al desvío de un colector general existente, que en la actualidad discurre por el interior de los terrenos a ordenar, afectando directamente a las parcelas resultantes aptas para la edificación residencial. La nueva traza de este colector discurrirá por la margen izquierda de la calle A, de las de nueva implantación previstas, hasta enlazar de nuevo con su trazado actual en las proximidades de la denominada glorieta nº 2. Este colector dispone de 1.000 mm. de diámetro, el mismo con el que se prevé realizar el desvío. También es necesario desviar un tramo del colector que actualmente discurre por el límite sur de la ordenación, en práctica coincidencia con el cerramiento del

recinto del polideportivo municipal, al verse afectado por el futuro encauzamiento del arroyo de La Vega.

Las aguas pluviales a recoger serán evacuadas directamente al propio cauce, en tres puntos distintos.

Las aguas residuales se conducirán hacia el colector general cuyo trazado es necesario desviar. Dado que el alcantarillado propuesto es carácter separativo, el caudal de aguas residuales aportado será de muy escasa consideración, por lo que no producirá alteración significativa en el efluente actual no siendo necesario, por consiguiente, modificar la sección del colector actual. Al final del presente epígrafe, se evalúa el caudal de aguas residuales que se aportarán al citado colector general.

Al objeto de aproximar las canalizaciones al origen principal del vertido y de que se produzca el menor número de cruces entre ellas, en general se prevé la colocación de una por cada margen de los viales de nueva implantación. Se dejarán previstas las acometidas individuales a parcela, al objeto de evitar posteriores roturas de afirmados.

La totalidad del ámbito a sanear dispone de una única vertiente, por lo que toda la red de saneamiento y drenaje a implantar podrá desaguar por gravedad, hasta enlazar con el citado colector general, discurriendo a través de terrenos propios de la actuación, que serán objeto del nuevo viario, sin necesidad de establecer servidumbre o afección alguna. El funcionamiento del citado colector de acometida no ha presentado ningún problema desde su construcción, habiéndose mostrado suficiente su sección, y vertiendo en última instancia en la Estación Depuradora existente en las proximidades del ámbito en ordenación.

A pesar de su conveniencia teórica, y aún cuando la velocidad de circulación del agua resulte inferior a 0,50 m/seg., no se podrán disponer cámaras de descarga automática en la cabecera del correspondiente ramal. La normativa vigente del Canal de Isabel II en estos momentos, prohíbe expresamente la instalación de este tipo de elementos, debido a las constantes pérdidas de agua que implican, derivadas a la habitual ausencia de mantenimiento que sufren. Es más económico, aunque quizá no tan funcional, realizar una limpieza de la red de saneamiento por medio de camión cisterna especial al efecto, cuando haya indicios de que se ha producido una obstrucción en la canalización colocada.

Si resultara imprescindible la adopción de velocidades más altas de 3,00 m/seg. se recurrirá al empleo de tuberías de elevada calidad, tales como fibrocemento o pvc, justificando la procedencia y adecuación de la solución adoptada. En cualquier caso, se procurará que esta circunstancia se presente en tramos lo mas cortos posible.

Los ramales se construirán con tubería prefabricada de hormigón, en masa, del tipo enchufe-campana, con uniones estancas y elásticas cerradas por junta de goma. Por facilidad de inspección y limpieza, la sección mínima a adoptar en cualquier alcantarilla o ramal será de 300 mm, aunque para el cálculo estricto de la red se derivará la posibilidad de colocar otras secciones de diámetro inferior.

Se colocarán pozos de registro en todos los cambios de rasante y de alineación, así como en los puntos de encuentro de dos ramales o derivaciones de alguno de ellos. En todo caso, la máxima separación entre cada dos pozos de registro consecutivos, no será superior a 50 m. Las acometidas domiciliarias se realizarán, en todos los casos, a un pozo de registro evitando su conexión directamente a la red general por medio de una arqueta ciega a colocar, en ese caso, en el punto de unión con el ramal correspondiente.

Se prevén suficiente número de sumideros de calzada en las márgenes de los viales de nueva implantación en el sector, para recoger adecuadamente las aguas pluviales de escorrentía. La separación entre cada dos consecutivos no superará, en ningún caso, los veinticinco metros lineales, de acuerdo con las determinaciones establecidas al efecto en el epígrafe 5.3 del vigente Plan General del municipio. Dado que desaguarán en ramales de saneamiento de tipo separativo, podrán ser ordinarios (no sifónicos).

Todas las conducciones irán alojadas en zanja, siguiendo el trazado de los viales de nueva implantación. A fin de no ocupar espacio bajo las aceras, en donde se instalarán otros servicios, las tuberías que discurran por los viales interiores de la futura urbanización, se colocarán bajo los aparcamientos anejos a ellos, con un recubrimiento de tierras de al menos un metro, por encima de la generatriz superior de la tubería. En caso de que en algún tramo no sea posible alcanzar este recubrimiento, la tubería se protegerá adecuadamente con un refuerzo de hormigón en masa.

En todo tramo de red de alcantarillado de nueva construcción, sea para aguas pluviales o residuales, la sección de las tuberías será tal que la velocidad de

circulación del fluido en la tubería esté comprendida entre 0,50 y 3,00 m/seg., al objeto de evitar depósitos de materiales sólidos y estancamientos en caso de velocidades inferiores o abrasión excesiva en las paredes de la tubería si se producen velocidades superiores a los citados 3 m/seg.

En el desarrollo de la red de saneamiento correspondiente a la red viaria interior, a realizar en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se tendrán en cuenta las siguientes normativas:

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones, O.M. de 28/7/74, del MOP.
- Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertido, Norma Tecnológica de la Edificación, NTE-ISD O.M. de 9/1/74, BOE de 16/1/1974.
- Reglamento de Instalaciones Sanitarias, Circular de la Comisión Central de Saneamiento, BOE 10/5/1968.

y, en general, cuantas disposiciones aplicables al efecto estén ya publicadas o se publiquen, durante el transcurso de la ejecución de las obras, tanto a nivel provincial como municipal.

En el plano nº 6.3 de los incluidos en el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación, se indica la distribución en planta y la ubicación de los distintos elementos complementarios, de la nueva red de saneamiento a implantar en el sector en estudio, que anteriormente se han descrito.

A efectos de evaluar el impacto que producirá en el colector general existente, el vertido de aguas residuales procedentes de la ordenación objeto de proyecto, a continuación se incluye la cuantificación de este nuevo efluente. Para ello el caudal a verter, se iguala con la dotación de agua sanitaria que se ha de prever en la actuación, calculada de acuerdo con las dotaciones exigidas por la normativa del CYII, lo que supone un margen de seguridad dado que, evidentemente, no todo el agua potable consumida llega finalmente a la red de alcantarillado. En este supuesto, será preciso evacuar el caudal siguiente:

* aguas de procedencia residencial:

- superficie media de vivienda: $114.950/950=121 \text{ m}^2$.
- dotación de agua: $1,05 \text{ m}^3/\text{viv}/\text{día}$
- caudal de agua: $950 \times 1,05/86,4=11,545 \text{ l}/\text{seg.}$

* aguas de procedencia terciaria:

- edificación de uso terciario: 66.250 m^2 .
- edificación de uso comercial: 3.600 m^2 .
- edificación de uso dotacional: 24.049 m^2 .
- edificación de otros usos terciario: 600 m^2 .
- total edificación de usos terciarios y dotacionales: 94.499 m^2 .
- dotación de agua en todos los usos: $8,64 \text{ l}/\text{m}^2/\text{día}$
- caudal de agua: $94.499 \times 8,64/86.400=9,449 \text{ l}/\text{seg.}$

lo que totaliza un caudal de abastecimiento de agua de $11,545+9,449=20,994 \text{ l}/\text{seg.}$ que, tal y como se ha indicado anteriormente, se supone coincide con el de aguas residuales a evacuar.

El colector general existente, al que se prevé desaguar una vez desviado de su trazado actual, presenta un diámetro de 1.000 m. discurriendo por un terreno que dispone de una pendiente bastante uniforme del 0,90% en todo su desarrollo. Un tubular de ese diámetro colocado a la pendiente indicada, es capaz de transportar un caudal de agua de $2.191,453 \text{ l}/\text{seg.}$ a una velocidad de circulación $2,79 \text{ m}/\text{seg.}$, con lo que los $20,994 \text{ l}/\text{seg.}$ de nueva aportación suponen un 0,958% de la capacidad del colector que, entendemos, representa una repercusión nada significativa.

5.6.3. Distribución de agua y riego.

El agua potable para abastecer el Sector A-3 en ordenación, se tomará en dos puntos diferentes, separados entre sí 605 m. aproximadamente, del ramal de la red general municipal de distribución de agua, que discurre por el borde derecho de la carretera local M-110, situado por lo tanto en las proximidades del lindero oeste de la nueva ordenación. Se realiza doble acometida con el objeto de que las nuevas canalizaciones de distribución a implantar, presenten el carácter de red mallada, con las evidentes mejoras que este sistema proporciona, en cuanto a seguridad de suministro y nivel de servicio de refiere.

La tubería de toma, de fundición dúctil, dispone de suficiente diámetro y presión para asegurar un suministro adecuado, (la presión manométrica existente en el posible punto de toma es de 4,0 atmósferas, aproximadamente), según información recibida del propio CYII, responsable de la explotación y mantenimiento de las canalizaciones de agua potable del municipio.

En función de la anchura de los viales proyectados, será indispensable la colocación de doble tubería en todos ellos, una por cada margen, salvo en las zonas en donde no se prevé edificación alguna.

De acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas al efecto por el Canal de Isabel II, de obligado cumplimiento en el municipio, en usos terciarios, la dotación de cálculo para el suministro de agua potable será de 8,64 litros diarios por cada m². de edificación a levantar, con un coeficiente punta de 3,0 en la red y en las acometidas. Esta misma dotación se tomará en consideración en las parcelas destinadas a equipamientos municipales deportivo, comercial y social. En áreas residenciales, el consumo a contemplar será de 1,05 m³. por vivienda y día, en función del tamaño medio de vivienda que se prevé edificar. Para riego de las zonas de espacios libres de dominio y uso público, se realizará una previsión de consumo de 40 m³. por día y hectárea de zona a regar.

Las tuberías a utilizar en los ramales de red de distribución general a implantar serán de fundición dúctil, con uniones entre tubos mediante junta automática flexible, revestimiento interior de mortero de cemento epoxi y exterior de zinc y barniz bituminoso, según la normativa del Canal de Isabel II. La tubería a utilizar en las acometidas domiciliarias será de polietileno de media densidad, calidad PE-80 UNE 53131, apta para uso alimentario y con diámetro nominal adecuado a la demanda, con uniones electrosoldadas entre piezas especiales.

Se instalarán suficiente número de hidrantes, para uso exclusivo de bomberos, de forma que ningún punto de la futura ordenación quede a una distancia superior a 100 m. de uno de ellos, medido a través de algún vial de la urbanización. Los hidrantes tendrán acceso directo desde los viales proyectados o existentes.

En toda la canalización a colocar, el diámetro nominal mínimo permitido será de 150 mm., de acuerdo con la normativa interna del CYII para municipio con mas de 5.000 habitantes y en ramales de los que se puedan derivar hidrantes para uso exclusivo de incendios. Las secciones de tubería de toda red serán diseñadas de forma tal, que la presión manométrica en el punto de cualquier acometida

domiciliaria no sea inferior a 20 m.c.a., por encima de la cota del punto mas elevado a suministrar. A pesar de que la presión disponible en la red municipal de distribución pudiera permitir alcanzar esta condición, será necesaria la instalación de grupos de presión que garanticen, al menos, la referida presión residual en el peor de los casos. A su vez, en condiciones normales de funcionamiento, se recomienda que la presión en la red no supere los 0,60 MPa. La presión mínima no será inferior a 0,25 MPa. ni al 75% de la presión estática, en cualquier caso.

Las nuevas canalizaciones se han diseñado de manera que resulte una red mallada en toda su extensión, con las ventajas que ello implica en aras a mejorar las seguridad en el suministro, las condiciones de servicio y el equilibrado de presiones de la nueva implantación a ejecutar. Toda la instalación discurrirá enterrada en zanja, en general debajo de los aparcamientos anejos a calzada de los viales proyectados, y situadas a un metro de distancia del bordillo que separa el aparcamiento del respectivo tramo de calzada. En el resto de los casos, los ramales se sitúan bajo viales con tráfico restringido.

Se colocarán ventosas en los puntos altos relativos de la nueva canalización y desagües, conectados a la red de alcantarillado que se proyecte, en los puntos bajos. En general, cada ramal resultante se podrá independizar del resto mediante una válvula de compuerta, a fin de poder reducir las consecuencias derivadas de una posible avería.

Se prevé la colocación de una canalización independiente para riego, a realizar con tubería de polietileno de media densidad, calidad PE-80, DN-50 mm. (63 mm. de diámetro exterior), como mínimo. Se adoptarán sistemas de riego que minimicen el consumo de agua, adecuados al tipo de plantación, tales como aspersores, difusores, goteros, borboteadores, etc. Al objeto de posibilitar la plantación de arbolado en las aceras, se colocarán alcorques en la totalidad de las previstas en la ordenación en estudio. La separación entre alcorques estará comprendida entre 6 y 8 m.

Las tuberías y la instalación de distribución de agua, en general, cumplirán escrupulosamente con la normativa exigida por el Canal de Isabel II. El plano nº 6.4 de los que integran la documentación gráfica del presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación, incluye la propuesta de distribución en planta de la red.

5.6.4. Media tensión y distribución de energía eléctrica.

En función de la demanda total de energía eléctrica prevista, de la longitud de las futuras líneas de distribución y del número máximo de líneas a alimentar por cada transformador, será precisa la implantación en la ordenación en estudio de nueve nuevos centros de transformación, con capacidad para dos transformadores de hasta 400 KVA. cada uno de ellos, para el suministro de energía eléctrica al sector en ordenación.

Para alimentación a estos nuevos centros de transformación, se prevé una canalización de energía eléctrica en media tensión, con el desarrollo expresado en el plano nº 6.5 de los incluidos en el presente Plan Parcial, en donde también se grafía el lugar de ubicación de los mencionados centros de transformación, así como el esquema en planta de la red de distribución de energía eléctrica propuesta, con sus correspondientes puntos de derivación y acometida.

En efecto, según información de la compañía eléctrica suministradora de la zona (Iberdrola S.A.), la red de media tensión a colocar ha de conectar, con doble línea, el CT nº 1 de los de nueva implantación con el denominado "Arroyo de la Vega 27" y el nuevo CT nº 9, también con doble línea, del CT "Instituto". La alimentación general se alimentará desde la Subestación de transformación "Arroyo la Vega", situada a unos 1.450 m. al este de la ordenación en estudio, con doble salida realizada con conductores de 240 mm². hasta los nuevos CT nº 4 y nº 5. La compañía eléctrica ha garantizado la capacidad de suministro de energía eléctrica desde estos puntos, para los fines a los que van a destinar los terrenos objeto del presente proyecto.

Desde el CT nº 4, la línea de media tensión alimentará los CT nº 3, 2 y 1 todos ellos al servicio de la zona apta para la edificación residencial, y desde el nº 5 se continuará hasta el nº 9, pasando por 6, 7 y 8. Estos últimos 5 centros de transformación, proporcionarán corriente a las áreas destinadas a la edificación terciaria y dotacional.

Es preciso mencionar que en la actualidad existe una línea aérea de media-alta tensión, que vuela a lo todo lo largo de la zona norte del ámbito en ordenación, en sentido este-oeste, que, de acuerdo con la legislación aplicable al efecto, será indispensable desmontar y soterrar. Será preciso realizar en dos etapas esta operación, con el fin de que se puedan hacer los movimientos de tierra precisos

y demás obras de urbanización previstas en el ámbito, con esta línea aérea previamente desmantelada.

En efecto, en primer lugar se realizará una nueva salida en tendido aéreo o subterráneo, desde la citada Sub-estación de transformación "Arroyo la Vega", con doble circuito, hasta la línea Moraleja 2, por la parte posterior de la citada Sub-estación, y cerrar entre el denominado CT Carboneros y el apoyo nº 3540 de la línea Arroyo de la Vega 1. Una vez terminadas las obras de urbanización de toda la actuación, se deberá tender un cable desde CT "Triana 31" hasta el interior del sector A-3, en sustitución de la línea aérea anteriormente citada, red que coincide casi todo su desarrollo con el anillo de alimentación a los CT de nueva implantación. Sin perjuicio de lo anterior, una vez concluidas las obras de urbanización previstas en el interior del ámbito territorial en ordenación, no resultará ningún tendido aéreo de energía eléctrica en su interior.

La instalación de distribución de energía eléctrica a realizar, satisfará lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, es decir en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2.002, de 2 de agosto, e Instrucciones Técnicas Complementarias MI BT, así como la normativa específica de la compañía suministradora de energía eléctrica, Iberdrola S.A. en este caso particular, siempre que no se oponga a lo allí establecido.

El cálculo de secciones de cable de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010. La carga total precisa para dar servicio a las futuras edificaciones residenciales y de naturaleza terciaria y dotacional, se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción, aplicando los coeficiente de simultaneidad en ella contemplados, en función del número acumulado de acometidas que soporta, pero exclusivamente en lo que se refiere a la demanda en transformación, para el cálculo y dimensionamiento de los centros de transformación, que se hayan de establecer para una nueva actuación urbanística. Por el contrario, por imperativo de la normativa interna de la compañía Iberdrola, S.A., en la determinación de las potencias de cálculo, precisas para el dimensionado de secciones de las líneas de alimentación y distribución no se podrá aplicar simultaneidad alguna.

Según lo anterior, las necesidades totales de energía eléctrica en baja tensión habrán de ser del orden de las 3.884 KVA para usos residenciales y de 6.750 KVA para usos terciarios y dotacionales, en función de la demanda de las edificaciones de cada tipo a implantar, además de otras 130 KVA para alumbrado público.

De acuerdo con la normativa contenida en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucción MI BT 010, en su epígrafe 4.1, para el usos terciarios y dotacionales, los principales componentes del consumo esperado, se ha de considerar un nivel de electrificación con 100 w. por m². de edificación prevista, mientras que para usos residenciales se deberá prever 9.2 Kw. por vivienda, habida cuenta de la experiencia en la zona, a pesar de que por el tamaño de las viviendas a edificar, bastaría considerar un nivel de electrificación medio de 5 Kw. por cada una de ellas.

Los conductores serán de aluminio aislado e irán directamente enterrados en zanja, salvo en pasos bajo calzada en donde se colocarán en el interior de tubos de pvc de 160 mm. de diámetro, protegidos por medio de un recubrimiento de hormigón. Se advertirá la presencia de los cables, colocando encima de ellos una placa de aviso de pvc y, sobre ella, una banda de plástico de color llamativo, que llame oportunamente la atención. Salvo en cruces bajo calzada, las conducciones discurrirán bajo las aceras del viario definido en la urbanización proyectada o de los viales existentes (exclusivamente en acometidas previstas a la red general).

En un mismo nivel de la zanja no se situarán mas de cuatro líneas, sea bajo acera o bajo calzada, de manera que será necesario colocar tantas hiladas de conductores como sean precisas, al objeto de instalar en cada tramo el número de líneas indicados en el plano de planta de la red de distribución. La disposición en caso se varias hiladas de cables, será análoga a la indicada cuando se trata de colocarlos en una sola.

Las líneas de distribución de energía eléctrica terminarán en la correspondiente caja general de protección y armario de derivación a parcela, desde el que se realizará la acometida al armario de abonado correspondiente a cada acometida individual.

Los conductores de las líneas de distribución serán dimensionados de forma tal, que la caída de tensión máxima en el punto mas desfavorable de cada circuito no supere el 5% de la tensión nominal, es decir 11,00 V.

Los armarios de derivación y de abonado, normalizados por la compañía suministradora, serán de poliéster reforzado de doble aislamiento, con cierre de puerta mediante llave triangular y con posibilidad de bloqueo por candado. En todos los casos irán protegidos por la preceptiva pica de toma de tierra, e irán colocados sobre un zócalo de fábrica de ladrillo macizo, debidamente enfoscada, o bien empotrados en los muros de cerramiento de parcela, y a la altura reglamentaria.

Las líneas de alimentación a nuevos centros de transformación, y las interconexiones entre cada dos consecutivos, serán realizadas por medio de una canalización enterrada compuesta de tres cables unipolares de aluminio de 240 mm². de sección, tipo DHZ-1 12/20 kV. con aislamiento de espesor nominal 5,5 mm. y cubierta de 3 mm. de espesor mínimo. Bajo acera o terrizo, los conductores se situarán directamente enterrados en zanja, protegidos con placas de pvc y sobre ellas, una banda de aviso de presencia, de plástico flexible con color llamativo. En cruces de vial, se alojarán en el interior de tubos de pvc de 160 mm. de diámetro, reforzados con hormigón. A continuación se adjuntan los parámetros estimados para el cálculo de la red de distribución eléctrica.

DEMANDAS DE POTENCIA POR USOS

VIVIENDAS	PORTALES	COMERCIAL	TERC - DOT	GARAJES	CONSUMO	DEMANDA	LINEAS	Nº DE PORTALES	
número	unidades	superficie	superficie	superficie	TOTAL	EN C.T.	C.T.	Nº LINEAS (KW/150)	KW RESULTANTES POR LÍNEA
consumo	consumo	consumo	consumo	consumo	Kw.	KVA	líneas		MAQUINA (KVA/400)
parcela		parcela	parcela		parcela	parcela			
216	11	800		8.500			1 de 3x 400	10,8000	
1.987	187	80		170	2.237	1.125	15	14,91	149
R1	--	C1							2,8
336	17			12.600			1 de 2x 400 + 1 de 3 x 400	16,8000	
3.091	289			252	3.343	1.654	22	22	152
R2	--								4,1
172	9			6.450			1 de 3x 400	8,6000	
1.582	153			129	1.711	847	11	11	156
R3	--								2,1
226	12			8.475			1 de 3x 400	11,3000	
2.079	204			170	2.249	1.112	15	15	150
R4	--								2,8
			29.290	14.645			2 de 3x 400		
			2.929	293	3.222	2.278	21	21	153
			T1						5,7
			31.104	15.552			2 de 3x 400		
			3.110	311	3.421	2.419	23	23	149
			T2						6,0
		2.800		1.400			centro asociado a D1		
		280		28	308	218	2	2	154
		C2							0,5
		3.440		1.720			1 de 2x 400		
		344		34	378	268	2	3	189
		D1							0,7
		3.612		1.806			1 de 2x 400		
		361		36	397	281	3	3	132
		D1*							0,7
		5.600		2.800			1 de 2x 400		
		560		56	616	436	4	4	154
		D2							1,1
		11.700		5.850			1 de 2x 400		
		1.170		117	1.287	910	9	9	143
		D3							2,3
		600		300			centro asociado a D4		
		60		6	66	47	1	0	66
		D4							0,1
		5.200		2.600			1 de 2x 400		
		520		52	572	404	4	4	143
		H1							1,011

Debido al gran tamaño de la parcela D1, se divide en: D1 y D1* a efectos de cálculo de demanda de potencia eléctrica. De este modo quedará grafiado en el plano de ordenación 6,5.

5.6.5. Alumbrado público.

En los viales de nueva implantación sometidos a tráfico rodado, se prevé la instalación de luminarias cerradas colocadas sobre fuste de desarrollo recto, con una altura no inferior a 10,00 m., mientras que en aceras, se deberán instalar luminarias decorativas adecuadas al espacio urbano en que se insertan, colocadas sobre columnas metálicas con una altura no inferior a 5,00 m.

Sobre los fustes rectos, a pesar de que tienen un superior costo de primera implantación y de que ofrecen una iluminación con leve coloración, se instalarán lámparas de vapor de sodio de alta presión, suficientemente adecuadas para una zona de uso residencial y terciario con un tráfico esperado de intensidad media como es el caso que nos ocupa, debido a su mayor rendimiento lumínico y por su menor consumo y costo de mantenimiento. Las lámparas serán de la potencia necesaria para conseguir una iluminación media no menor a 30 lux en calles principales y de 10 lux en aceras, con uniformidades medias respectivas de 0,33 y 0,25 respectivamente.

En los viales de tipo general, para conseguir los niveles de calidad anteriormente citados con las luminarias previstas, será preciso recurrir a puntos de luz dotados de lámparas de 250 w. de potencia al menos, y con disposición al tresbolillo o unilateral enfrentada colocada en la mediana central, según el ancho del respectivo vial.

El trazado de las canalizaciones de alimentación a los distintos puntos de luz, se realizará siempre bajo aceras o zonas terrazas no sometidas a tráfico rodado excepto, naturalmente, en cruces bajo calzada.

Salvo en pasos bajo calzada, los conductores irán alojados en el interior de tuberías flexibles de polietileno reticulado de doble pared, lisa la interior y rizada la exterior, especial para canalizaciones eléctricas, y de 90 mm. de diámetro, dotados de alambre guía en su interior. En pasos bajo calzada se utilizarán tubos de pvc rígido, del 110 mm de diámetro y en número de dos, protegidos con un recubrimiento de hormigón. El tipo de cable será UNE VV 0,6/1 kV. y siempre con

la sección precisa, para que la caída de tensión no supere el 3%, en ningún punto de los circuitos.

Se colocarán dos centros de mando para maniobra, protección y medida de la instalación de alumbrado público propuesta, en las proximidades de los centros de transformación nº 3 y 7 de los nuevos previstos, equipados con los reglamentarios elementos de protección, medida, célula fotoeléctrica y reloj, para el funcionamiento automático o manual de la instalación.

Se preverá, mediante la adopción de cualquiera de los dispositivos habituales, un alumbrado nocturno limitado, de forma que puedan funcionar a partir de una cierta hora, un punto de luz de cada dos o tres consecutivos, salvo que se instale algún elemento regulador de tensión o intensidad en el centro de mando o en cada punto de luz.

En el plano nº 6.6 de los incluidos en el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación, se indica la distribución en planta y la ubicación de los distintos elementos complementarios de la nueva red de alumbrado público a implantar, que anteriormente se han descrito.

5.6.6. Telecomunicaciones.

El presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación, prevé la correspondiente canalización enterrada para distribución de telefonía que, en general, discurrirá bajo las aceras y áreas no sometidas a tráfico rodado de la futura urbanización.

En la zona destinada a la edificación residencial, se prevé la colocación de un prisma compuesto por 12 tubos de pvc de 110 mm. de diámetro, capaces para la implantación simultánea de un máximo de 3-4 compañías de distribución, mientras que en la zona apta para la edificación terciaria y dotacional se colocarán 36 tubos de idéntico material y características, para posibilitar la implantación de hasta 9-10 compañías, en función del especial atractivo que para ellas representan esta clase de clientes.

Sin perjuicio de lo anterior, y a pesar de la legislación actual para promoción de la libre competencia, las compañías de nueva implantación siguen los estándares consolidados por la CTNE, por lo que las arquetas que se utilizarán, si bien reciben un nombre distinto según la compañía en particular de que se trate, en esencia son reproducción prácticamente exacta de las tipo “D”, “H” y “M” normalizadas por aquella. Las arquetas deberán ir debidamente equipadas con el aparellaje exigido por las distintas Compañías, con los soportes para enganches de poleas y las regletas correspondientes.

En el plano nº 6.7 de los incluidos en la documentación gráfica de este Plan Parcial de Ordenación, se expresa la de distribución en planta de la canalización de red propuesta.

5.6.7. Distribución de gas.

Se prevé la colocación de una red completa de distribución de gas, que discurrirá tanto por las zonas destinadas a edificación residencial como a terciaria y dotacional.

La nueva canalización se derivará del gasoducto que atraviesa el ámbito en ordenación, en sentido oeste-este. Este conducto general presenta una sección circular de 12” de diámetro, está realizado con tubería de acero estirado sin soldadura, DIN-2440, y transporta el gas en alta presión.

La nueva red de distribución, a implantar para servicio exclusivo de la ordenación en estudio, discurrirá bajo las aceras de los viales de nueva implantación. Se realizará con tubería de polietileno de media densidad, tipo PE/MD/PE/50B, con el diámetro adecuado al consumo en cada tramo que, en general deberá estar comprendido entre 40 y 110 mm. En cualquier caso, las secciones de las tuberías a colocar en la distribución se diseñarán para la distribución de gas en media presión B.

Tanto bajo aceras como calzadas o zonas terrizas, se colocará una banda de señalización normalizada, en color llamativo, para aviso de presencia de la tubería. El diseño del trazado se recoge en el plano 6.8 de ordenación.

5.6.8. Jardinería y mobiliario urbano.

Deberá colocarse, con carácter obligatorio y a cargo de la Entidad Promotora de la actuación, un adecuado ajardinamiento en los espacios libres destinados a Jardines Públicos, los denominados espacios de uso y dominio público, dado que no existe tratamiento alguno de este tipo en la actualidad, y una adecuada canalización de riego a su servicio.

De igual forma, en estas áreas se dispondrá la colocación elementos de mobiliario urbano, a cuyo efecto se instalarán bancos, papeleras, buzones de correos, cabinas telefónicas y contenedores para recogida de basura, además del alumbrado público e instalación de riego anteriormente indicados.

Por último, se deberán acondicionar espacios específicamente destinados a áreas de juegos infantiles, dotadas del equipamiento y mobiliario que les son propias. En cualquier caso, todos los elementos a colocar estarán realizados con madera o tubo de acero y chapa galvanizada, terminados con tratamientos a base de esmaltes especiales para intemperie, y estarán homologados, cumpliendo las adecuadas medidas de seguridad.

6. GESTIÓN

Conforme al Plan General de Alcobendas, el Sistema de Actuación por el que desarrollará el P.A.U. es el de Expropiación, por consiguiente este Plan Parcial se desarrollará mediante este Sistema de Actuación, que al igual que el PAU se llevará a cabo por el Ayuntamiento de Alcobendas.

El suelo de las vías pecuarias, considerado fuera de superficie de actuación, no será objeto de expropiación.

La obtención del suelo por el mecanismo expropiatorio queda garantizada, como se expone en el Estudio Económico del Plan Parcial.

El Plan Parcial A-1 “El Juncal” se desarrollará mediante un único polígono que abarcará la superficie total delimitada del sector, y que se ejecutará una vez aprobado el Proyecto de Urbanización en el plazo de un año por el Ayuntamiento de Alcobendas.

7. ANÁLISIS DE IMPACTO

La adecuación del impacto, producido sobre el territorio, por el desarrollo urbano posibilitado por el P.P A-3, está garantizada por la sujeción del mismo a las determinaciones del Plan General, así como por las propias directrices fijadas.

La mayor concentración de usos edificatorios se produce en las áreas al norte y sur de la actuación, posibilitándose el remate urbano edificado del sur de núcleo urbano, y su conexión con los desarrollos urbanos próximos.

Por otro lado, la ordenación urbana propuesta, asegura una mejora de la actual conexión entre los distintos desarrollos que completan el borde de la A-1, configurándose una estructura de ejes urbanos que se convierten en vías de comunicación entre los distintos ámbitos.

La distribución de las zonas verdes garantizan una adecuada protección de los nuevos asentamientos residenciales. En orden a mejorar las condiciones de impacto se han localizado los usos dotacionales en las proximidades de las estructuras viarias más destacadas, se facilita de este modo la accesibilidad a los mismos, al tiempo que se garantiza una adecuada función de imagen.

Igualmente, los aprovechamientos fijados en el P.P. garantizan el desarrollo de una tipología residencial en media altura con abundancia de espacio no edificado, en concordancia con la situación de la estructura urbana del municipio de Alcobendas.

En materia de ruido y para evitar las agresiones al medio ambiente, en los desarrollos que tengan lugar en el ámbito de este Programa de Actuación se estará en los límites dispuestos en el artículo 12 y en los Anexos, Tercero, Cuarto, Quinto y Séptimo del Decreto 78/99, de 27 de mayo, sobre régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANISTICAS:

- 1. Fundamento del Plan Parcial “El Juncal”**
- 2. Ámbito**
- 3. Vigencia**
- 4. Documentación**
- 5. Interpretación**
- 6. Terminología de conceptos**
- 7. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial**
 - 7.1 Órganos Actuantes.
 - 7.2. Desarrollo del Programa, Instrumentos y Gestión.
- 8. Régimen General del Suelo**
 - 8.1 Régimen Urbanístico de la Propiedad.
 - 8.2 Aprovechamiento Tipo del Plan Parcial.
- 9. Condiciones Generales de la edificación y su relación con el entorno.**
- 10. Normas Generales de los Usos.**
 - 10.1 Definición de los usos permitidos conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas
 - a) Uso residencial
 - b) Uso Terciario
 - c) Uso Dotacional

d) Vías Pecuarias

10.2 Usos prohibidos

11. Normas de la Edificación

11.1 Condiciones Generales de la Edificación

11.1.1 Definición y aplicación

11.1.2 Ordenanzas

11.1.3 Normas generales de los usos

11.2 Condiciones Particulares de la Edificación

11.2.1 Ordenanza R-CL: Residencial Colectiva. Tipología de edificación abierta.

11.2.2 Ordenanza T: Terciario

11.2.3 Ordenanza D: Dotacional.

12. Normas particulares para el desarrollo del Plan Parcial

13. Normas Generales de Urbanización.

14. Normas de Protección Ambiental

II. NORMAS URBANÍSTICAS

1. FUNDAMENTO DEL PLAN PARCIAL

Por ser el presente Plan Parcial un desarrollo de la área remitida por el Programa de Actuación Urbanística que a su vez desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones que defina el Plan General y el Programa de Actuación Urbanística para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

2. ÁMBITO

Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos establecidos en su remisión por el Plan General de Ordenación y desarrollado por el PAU correspondiente, definidos en los planos de Estructura General y Orgánica, Clasificación del Suelo, Regulación de Usos Globales en Suelo Urbanizable (Plano 2 – Hoja 6 de 9) y Régimen de Gestión del Suelo Urbanizable y del Suelo No Urbanizable (Plano 3 – Hoja 6 de 9).

El P.P, una vez programado por el correspondiente PAU, tiene por objeto la ordenación y urbanización del Suelo Urbanizable Programado Sectorizado, SUS A-3 R “El Juncal”, delimitado en una unidad urbanística integrada, tal y como se define en los artículos 13 del TRLS/76 y 73 del RP.

El señalamiento de los sistemas generales y la precisión de sus usos figura en el Plano de Estructura General y Orgánica y Clasificación del suelo del PGOU.

3. VIGENCIA

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del PGOU al que desarrolla; está vinculada su ejecución y vigencia al cumplimiento de los plazos que,

establecidos desde su redacción, desarrollan las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4. DOCUMENTACIÓN

Los distintos documentos del P.P integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

Esta documentación se puede dividir en dos grupos, en virtud de los artículos 57 y siguientes RP:

4.1 Documentación escrita compuesta por:

- Memoria, en donde se señalan los objetivos generales de la ordenación y se justifican los criterios que han conducido a las determinaciones adoptadas, expresando los condicionantes impuestos por la legislación y el planeamiento de rango superior, o por otros aspectos.

Es un documento básico para la inteligencia e interpretación del P.P en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las presentes Normas.

- Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación y regulan el desarrollo, la gestión, la ejecución, del planeamiento, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento, su régimen.

Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula para el desarrollo, gestión, y ejecución de planeamiento, así como en relación al régimen jurídico propio de las

distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos y privados admisibles sobre los mismos.

Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el PGOU de Alcobendas, en el PAU correspondiente y en la legislación urbanística aplicable.

- Plan de Etapas, determina el orden normal de desarrollo y ejecución del P.P., tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.
- Estudio Económico-Financiero, en el mismo se evalúa y asigna las inversiones previstas para el desarrollo del P.P., tal como establece el Artículo 63 del Reglamento de Planeamiento.

4.2 Documentación Gráfica.

- Planos de Información Urbanística, reflejarán la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior al que desarrolla, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.
- Planos de Ordenación, recogerán las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del Reglamento de Planeamiento.
 1. Delimitación del ámbito y gestión.
 2. Calificación y regulación de los usos del suelo.
 3. Aprovechamientos y unidades de ordenación.
 4. Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.
 5. Sistema de espacios libres y dotaciones
 6. Acciones infraestructurales propuestas

5. INTERPRETACIÓN

En caso de alguna contradicción entre los documentos que lo constituyen, para su resolución se procederá atendiendo a la directriz general que desde la Memoria y Normas se establezca, y de acuerdo con la estructura general del documento, resolviéndose los aspectos menores en función de las determinaciones fijadas en los documentos de mayor precisión en su definición.

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, prevaleciese alguna indeterminación, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Como último puente para la interpretación se recurrirá a lo establecido en el Plan General, y en el PAU que es desarrollo de éste.

En caso de discrepancia en cuanto a la delimitación de las vías pecuarias prevalecerá la descrita en el proyecto de clasificación de vías pecuarias de Alcobendas aprobado por Orden Ministerial de 19 de noviembre de 1976.

6. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, los términos que en éstas se utilicen tendrán el significado que se expresa en el Título I, Capítulo 1º 1.9 Terminología de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcobendas.

En las fases posteriores de desarrollo del presente Plan Parcial habrán de contemplarse y respetarse estas mismas terminologías para el ámbito de actuación.

7. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

7.1 Órganos Actuantes.

El desarrollo y la ejecución del P.P. corresponden al Ayuntamiento de Alcobendas.

7.2 Desarrollo del Plan Parcial, Instrumentos y Gestión.

De acuerdo con lo especificado en el Capítulo 3º del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, las determinaciones del Plan Parcial se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

En cuanto al Sistema de Actuación será el de Expropiación, en todo el ámbito del Plan.

Para la instrumentalización del desarrollo del Plan tanto en cuanto al resto de los aspectos de gestión, como los instrumentos de ordenación y ejecución del planeamiento, se ejecutará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 3º del PGOU de Alcobendas.

7.2.1 Planeamiento de desarrollo

a) Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan Parcial. Los Proyectos de Urbanización se ajustarán en su Contenido, Garantías y Tramitación a lo establecido en el artículo 3.2.8, Capítulo 3º de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas, y artículos 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Será necesaria la redacción y tramitación de un Proyecto de Urbanización para todo el Sector en el que se detallen y concreten las obras generales de urbanización del sector.

b) Estudios de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones del plan parcial, por lo que puede formularse con la exclusiva finalidad de:

- Establecer alineaciones y rasantes, de conformidad con el contenido del Plan Parcial.
- Reajustar dichas alineaciones y rasantes de conformidad con el Plan Parcial, sin reducir la anchura del espacio destinado a viales y espacios libres, originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste, suprimir, abrir o alargar calles.
- Ordenar volúmenes, sin que suponga un aumento de alturas máximas previstas, incremento de la densidad o alteración de usos exclusivos o predominantes determinados por el Plan.
- Completar la red de comunicaciones.

Los Estudios de Detalle se ajustarán en su Contenido, Tramitación y formulación a lo establecido en el artículo 3.2.5, Capítulo 3º de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas, y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

8. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

8.1 Régimen Urbanístico de la Propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios se ejercerán dentro de los límites establecidos en la Ley del Suelo, Normas Urbanísticas del Plan General y las presentes Normas.

8.2 Aprovechamiento Tipo del Plan Parcial.

El Aprovechamiento Real del Plan Parcial viene fijado por el Plan General en su ficha de Área de Suelo Urbanizable No Programado sectorizado, Área nº3, "El Juncal", con una edificabilidad bruta máxima de 0,45 m²/m² y con un número máximo de 1.300 viviendas.

Las edificabilidades correspondientes a las dotaciones públicas de cesión obligatoria o dotación obligatoria de aparcamientos no computan a efectos de aprovechamiento.

El Aprovechamiento Tipo del Plan Parcial 0,4669 es de conformidad con lo establecido en el PAU A-3 "El Juncal", tal como se recoge en la Ficha de Condiciones para el Desarrollo del Área del epígrafe 2.2.3 de la Memoria del presente Plan.

9. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO

- a) Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en relación con el entorno.
- b) En general son de aplicación las establecidas Normas Generales de la Edificación recogidas en el Capítulo VI del Título II de las Normas del PGOU de Alcobendas.

10. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan de Actuación Urbanística.

En concreto el PAU establece los siguientes usos globales:

- Residencial
- Terciario
- Dotacional

10.1 Definición de los usos permitidos conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas

Son de aplicación las establecidas Normas Generales de Uso recogidas en el Capítulo IV del Título II de las Normas del PGOU de Alcobendas.

a) Vías Pecuarias.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

El Proyecto de Urbanización se remitirá a la Dirección General de Agricultura para su informe, y deberá recoger las soluciones a los cruces de viarios rodados e infraestructuras lineales con vías pecuarias; así como las soluciones de infraestructuras lineales.

10.2 Usos prohibidos

Expresamente el Uso Industrial y todos aquellos no contemplados en el epígrafe precedente.

11. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

11.1 Condiciones Generales de la Edificación.

11.1.1 Definición y aplicación.

1. Las Condiciones Particulares de la Edificación regulan el régimen urbanístico de las edificaciones y usos de las parcelas.
2. Las estancias y servicios comunes de los edificios deberán cumplir las Normas Generales de Edificación expuestas en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas, en las condiciones que éste establece, además de lo dispuesto por las correspondientes normas zonales.
3. En todo caso se deberá cumplir la normativa supramunicipal que sea de aplicación en cada caso.

11.1.2 Ordenanzas.

- Ordenanza R-CL: Residencial colectiva. Tipología de edificación abierta.
- Ordenanza D : Dotacional
- Ordenanza T : Terciario

11.1.3 Normas generales de uso.

Se ha adoptado la terminología del Capítulo 4º, Normas Generales de Uso, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas, tanto en la denominación de usos característicos, clases, situaciones y categorías.

11.2. Condiciones particulares de la edificación.

11.2.1. Ordenanza R-CL: Residencial Colectiva. Tipología de Edificación Abierta.

1. Ámbito y características

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* con el código R-CL.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la de bloque exento resultante de aplicar las determinaciones de esta Ordenanza.

3. Obras permitidas

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas.

4. Uso característico

Residencial. Clase A (vivienda): categoría 2ª. En edificación colectiva.

5. Usos Prohibidos

Expresamente el Uso Industrial y todos aquellos distintos al uso característico.

6. 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.

7. Intensidad de uso

- a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano de Ordenación 3 Aprovechamientos y Unidades de Ordenación y en el Cuadro de Edificabilidades incluido en la memoria.
- b) El número máximo de viviendas es el señalado en el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.
- c) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº4 *Alineaciones rasantes y ordenación de volúmenes*, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

- d) Condiciones de parcelación:

Las condiciones de parcelación serán las señaladas en el proyecto de reparcelación que a tal efecto se formule. Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación se podrán subdividir cuando sean mayores de 10.000 m², y en ningún caso en porciones inferiores a 5.000 m².

El frente mínimo de parcela a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 40 metros.

La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 40 metros.

- e) Ocupación máxima de parcela:

El área de movimiento de la edificación sobre rasante para cada unidad de ordenación (R1, R2, R3 y R4) será la definida en el

plano 4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento". No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre rasante de 8 metros respecto a los linderos con otras parcelas de uso residencial y de 10 metros respecto a los linderos con otras parcelas de uso terciario. La ocupación máxima sobre rasante no superará el 50 % de la superficie de parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será la definida por un retranqueo mínimo de 5 metros a calle pública o espacio libre público y de 4 metros a lindero con otras parcelas edificables.

f) Separación entre edificios:

Deberán respetarse las distancias establecidas en el artículo 7 "separación entre edificaciones", de la Ordenanza de Edificación Construcciones e Instalaciones.

La separación de las edificaciones sobre rasante a linderos con otras parcelas de uso residencial, no podrá ser inferior a la mitad de la altura máxima permitida, es decir, 8 metros. Respecto a parcelas con uso terciario la separación mínima será de 10 metros.

g) Altura de la edificación y número de plantas:

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de 5 plantas (baja +4), ni una altura de cornisa de 16,00 metros.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4º, *Normas Generales de Uso* de las Normas Urbanísticas del Plan General.

h) Vuelos:

Se permiten de acuerdo con las Normas Generales de la Edificación, epígrafe 6.7 del Plan General. Estos vuelos respetarán los retranqueos mínimos obligatorios.

i) Retranqueos respecto a la alineación oficial:

Se realizará un retranqueo obligatorio de 5 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

8. Condiciones estéticas y constructivas

- a) El espacio libre privado de manzana deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.
- b) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

9. Plazas de aparcamiento

- a) La dotación obligatoria en parcela será de 2 plazas de aparcamiento por vivienda para las viviendas libres. Para el resto de usos permitidos la dotación será la contenida en el capítulo nº4 *Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas de Plan General*.
- b) El acceso a los garaje-aparcamiento de las edificaciones se resolverá a través de la red viaria específica.

11.2.2. Ordenanza T: Edificación para uso terciario específico

1. **Ámbito y características**

Comprende las parcelas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* como Terciario, código T.

Se clasifican 4 grados en función del uso característico, que a continuación se relacionan:

Grado 1º: Hotelero.

Grado 2º: Comercial.

Grado 3º: Oficinas.

Grado 4º: Terciario de usos múltiples.

2. **Tipología edificatoria**

Edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta ordenanza.

3. **Obras permitidas**

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas.

4. **Uso característico**

Para el grado 1º (código T-1º)

Terciario

Clase A Hotelero:

- Situación 1ª. (En edificio exclusivo), categoría 3ª, (sin límite de superficie)

- Situación 2ª (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Clase C. Oficinas:

- Situación 1ª, (En edificio exclusivo) categoría 3ª, (sin limitación de superficie)
- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Para el grado 2º (código T-2º)

Terciario

Clase B. Comercial:

- Situación 1ª (En edificio exclusivo), categoría 3ª (hasta 3.000m² por edificio)
- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda) categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Clase D-2. Establecimiento de comidas y bebidas:

- Situación 1ª, (En edificio exclusivo) categoría 3ª, (sin limitación de superficie)
- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)
- Situación 4ª Al aire libre

Para el grado 3º (código T-3º)

Terciario

Clase C. Oficinas:

- Situación 1ª, (En edificio exclusivo) categoría 3ª, (sin limitación de superficie)
- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Para el grado 4º (código T-4º)

Terciario

Clase A Hotelero:

- Situación 1ª. (En edificio exclusivo), categoría 3ª,(sin límite de superficie)
- Situación 2ª (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Clase B. Comercial:

- Situación 1ª (En edificio exclusivo), categoría 3ª (hasta 3.000 m2 por edificio)
- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda) categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Clase C. Oficinas:

- Situación 1ª, (En edificio exclusivo) categoría 3ª, (sin limitación de superficie)
- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Clase D-2. Establecimiento de comidas y bebidas:

- Situación 1ª, (En edificio exclusivo) categoría 3ª, (sin limitación de superficie)

- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)
- Situación 4ª Al aire libre

5. Usos permitidos y alternativos

5.1 Permitidos

Para todos los grados:

Residencial

Clase A (vivienda): categoría 1ª

(Vivienda incorporada, una como máximo por establecimiento terciario, destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros)

Para los grados 1º, 2º (códigos T-1º, T-2º):

Terciario

Clase D. Terciario-Recreativo:

- D1 Salas de Reuniones. Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)
- D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)
- D3 Espectáculos. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)

Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A2 Cultural. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A3 Docente. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A4 Administrativo. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A5 Sanitario. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable.
- A6 Asistencial. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable.
- A9 Deportivo. Situación 1ª.(en locales cerrados), Inferior al 50% de la superficie edificable.

Para el grado 3º (código T-3º):

Terciario

Clase D. Terciario-Recreativo:

- D1 Salas de Reuniones. Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)
- D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)

- D3 Espectáculos. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)

Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A2 Cultural.
 - Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A3 Docente.
 - Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A4 Administrativo.
 - Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A5 Sanitario.
 - Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A6 Asistencial.
 - Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A9 Deportivo.
 - Situación 2ª.(en edificio compartido con otros usos), Inferior al 50% de la superficie edificable.

Para el grado 4º (código T-4º):

Industrial

Clase B (taller del automóvil) sin limitación de superficie.

5.2 Alternativos.

En los siguientes grados se admiten los siguientes usos alternativos que podrán sustituir al característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela.

Para los grados 1º, 3º y 4º (códigos T-1º, T-3º y T-4º):

Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A2 Cultural.
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
- A3 Docente. (dedicado a enseñanza superior o universitaria)
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.

Estas dos clases; A2 y A3 no podrán superar el 50% de la edificabilidad total del conjunto de los grados 1º, 3º y 4º.

- A4 Administrativo.
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
- A5 Sanitario. (sin hospitalización)
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.

- A6 Asistencial.
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
- A9 Deportivo.
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.

6. Usos Prohibidos

Aquellos no permitidos.

7. 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.

8. Intensidad de uso

- a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, está definido en el Plano de Ordenación nº 3 *Aprovechamientos y Unidades de Ordenación* y según el cuadro de edificabilidades adjunto a estas Normas.
- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones rasantes y ordenación de volúmenes*, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- c) Altura máxima.

- Para grados 1º, 3º y 4º, la altura máxima y número de plantas será de 20 metros y 5 plantas (baja más cuatro).
- Para grado 2º, la altura máxima será de 10 metros y 2 plantas (baja más uno).

d) Condiciones de parcelación:

La parcela mínima será de 5.000 m² para el grado 3º, y la correspondiente a cada unidad de ordenación para el resto de grados. No obstante la parcela correspondiente al grado 4º, deberá agruparse con la parcela colindante de suelo urbano calificada como zona 5 grado 15 del Plan General, constituyendo una actuación conjunta. La parcela resultante de la agrupación tendrá la consideración de parcela mínima.

El frente mínimo de parcela a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 50 metros.

La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 50 metros.

e) Ocupación máxima de parcela.

“El área de movimiento de la edificación sobre rasante para cada unidad de ordenación (H1, C1, C2, T1 y T2), grados 1º, 2º y 3º, será la definida en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”. No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre rasante respecto a los linderos con otras parcelas edificables de uso terciario de 10 metros.

La ocupación máxima bajo rasante para las unidades H1, T1 y T2 será la definida por un retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos, respetando en todo momento la línea límite de edificación (Ley 37/2015) respecto de la Autovía A-1, definida en el Plano 4, “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

Para grado 4º lo que determine el Estudio de Detalle.

f) Separación entre edificios:

Deberán respetarse las distancias establecidas en el artículo 7 “separación entre edificaciones”, de la Ordenanza de Edificación Construcciones e Instalaciones.

La separación de las edificaciones sobre rasante a linderos con otras parcelas no podrá ser inferior a la mitad de la altura máxima permitida.

g) Regulación de la parcela T-3:

En la parcela T-3 (grado T-4º) la ordenación de los volúmenes deberá ser objeto de un estudio de Detalle, que abarcará la parcela mínima resultante de la agrupación de la parcela T-3 y de la parcela colindante de suelo urbano calificada como zona 5. Grado 15 del PG.

9. Condiciones estéticas y constructivas

- a) El espacio libre privado de manzana deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.
- b) El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.

- c) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación

La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza por cada 50 m² edificables, salvo para el uso docente dedicado a enseñanza superior o universitaria que será de 1 plaza por cada 35 m² edificables.

11. Limitaciones Ley de Carreteras.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras o legislación que le sustituya.

Corresponderá al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento el otorgamiento de autorizaciones relativas a la Autovía A-1 o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

11.2.3. Ordenanza D: Dotacional.

1. **Ámbito y características**

Comprende a las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* como Dotacional (DOT), y otros usos dotacionales (DC). Se distinguen, por tanto, 2 tipos de dotaciones:

- Dotacional (DOT)
- Dotacional. Otros servicios + comercial (DC)

Las parcelas dotacionales, destinadas a las dotaciones reglamentarias, en grado de equipamientos locales, serán en principio bienes patrimoniales de propiedad municipal. A todas ellas les serán de aplicación las normas relativas al uso y disposición del patrimonio municipal del suelo.

2. **Tipología edificatoria**

Edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta ordenanza.

3. **Obras permitidas**

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas.

4. **Uso característico**

Dotacional:

Para las parcelas con el código DOT:

Clase A. Equipamientos:

- Clase A1 Religioso.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie. Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A2 Cultural.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
- Clase A7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
- Clase A8 Ocio y espectáculos.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A9 Deportivo.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.

Clase D. Servicios Infraestructurales.

Clase E. Servicios Urbanos.

Para la parcela con el código DC:

Clase C: Sistemas de transportes y comunicaciones.
Estaciones de servicio

5. Usos Permitidos

Para las parcelas con el código DOT

Residencial:

Clase B (residencia comunitaria):

- Situación 1ª, (En edificio exclusivo). categoría 3ª (sin limitación de superficie).
- Situación 2ª (edificio compartido con otros usos) inferior al 50% de la superficie edificable.

Para la parcela con el código DC:

Terciario:

Clase B: Comercial

- Situación 1ª. (En edificio exclusivo). categoría 2ª (hasta 1.000 m² por edificio)

Clase D-2: establecimiento para comidas y bebidas

- Situación 1ª (En edificio exclusivo) y 2ª (hasta 3.000 m² por edificio)

6. Usos Prohibidos

Expresamente el Uso Industrial y todos aquellos no contemplados en el epígrafe precedente.

7. 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.

8. Intensidad de uso

a) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en el Plano de Ordenación nº4 *Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes* del Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

b) Edificabilidad:

1. La edificabilidad máxima en las parcelas que se destinen a dotaciones públicas (códigos DOT) será de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
2. La edificabilidad máxima en la parcela que se destine a otros usos dotacionales (código DC) será la que se fija en el Cuadro de Edificabilidades incluido en la memoria.

c) Altura de la edificación y número de plantas:

La altura máxima y número de plantas para las parcelas con el código DOT será de 12 metros y 3 plantas.

La altura máxima y número de plantas para la parcela con el código DC será de 10 metros y 2 plantas.

d) Retranqueos:

Para las parcelas con el código DOT, los retranqueos podrán ser nulos a linderos con espacios libres y red viaria pública, guardando la edificación una distancia mínima igual a la mitad de la altura máxima autorizada para el resto de los linderos.

Para la parcela con el código DC, los retranqueos sobre y bajo rasante serán los establecidos en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

e) Condiciones de parcelación:

La parcela mínima para el dotacional “otros servicios + comercial” (DC) será la correspondiente a la unidad de ordenación. Para el resto de dotaciones (código DOT) no se establece parcela mínima.

9. Condiciones estéticas y constructivas

El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.

10. Plazas de aparcamiento al servicio de la edificación

La dotación obligatoria en parcela será para cada uso la contenida en el capítulo nº4 *Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas de Plan General*.

12. NORMAS PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Su edificación se adaptará a lo que disponen las Normas Urbanísticas del PGOU en su Capítulo VI del Título II y a los artículos 8, 9 y 10 de las presentes Normas.

13. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Son de aplicación las normas generales establecidas en materia de urbanización en el Capítulo V Normas Generales de la Urbanización, del Título II Normas de Carácter General del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

14. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

En materia de ruido y para evitar las agresiones al medio ambiente, en los desarrollos que tengan lugar en el ámbito de este Programa de Actuación se estará en los límites dispuestos en el artículo 12 y en los Anexos, Tercero, Cuarto, Quinto y Séptimo del Decreto 78/99, de 27 de mayo, sobre régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Nombre	EL JUNCAL		
Clase de Suelo	URBANIZABLE PROGRAMADO	Figura de Planeamiento	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE: 41,2Ha.	S.G. ADSCRITOS: -----	S.G. INTERIORES: 2,0 Ha	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA (AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS)		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN		
ORDENACIÓN A LA QUE PERTENECE	PAU A-3 "EL JUNCAL"		
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO	PRIMER CUATRIENIO PGOU	AÑO	2001
EJECUCIÓN		AÑOS	2002 - 2006
OBJETIVOS:			

Regulación de los límites del Polideportivo.					
Consolidar y rematar el continuo urbano Sur del núcleo urbano de la ciudad de Alcobendas, posibilitando la construcción de un número significativo de viviendas y usos terciarios, apoyadas en la A-1.					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD e (m^2/m^2)		0,45 m^2/m^2		Nº máx. viv	950
APROVECHAMIENTO TIPO			0,4669		
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m^2 construidos)					
RESIDENCIAL	TERCIARIO	COMERCIAL	INDUSTRIAL	DOTACIONAL PRIVADO	TOTAL USOS LUCRATIVOS
V LIBRE					
114.950 m^2	66.250	3.600 m^2	---	600	185.400 m^2

OBSERVACIONES:
<ul style="list-style-type: none"> • El sistema de actuación será el de Expropiación. • Se reservará una banda en el límite norte de esta área para la instalación de infraestructuras supramunicipales. Se prevé la realización de un viario de conexión del Sector de Moscatelares de San Sebastián de los Reyes con la carretera de Barajas mediante un Plan Especial. • El uso residencial no podrá ocupar más de 2/3 partes de la superficie del sector. • Las edificaciones no podrán situarse a menos de 25 metros a ambos márgenes del cauce del Arroyo de la Vega. • Las vías pecuarias existentes se mantendrán en su trazado y superficie • No se podrán aprobar los Proyectos de Urbanización sin haber satisfecho las cantidades correspondientes en cuanto al saneamiento y depuración de acuerdo con lo establecido en el Convenio suscrito por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. Ni sin informe favorable de la dirección general competente de vías pecuarias respecto a las soluciones de los cruces de viarios rodados, así como respecto a la posible incidencia de las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas etc.)

III. PLAN DE ETAPAS

1. PLAN DE ETAPAS

La ejecución de las obras de urbanización se realizarán en una única etapa de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanística A-3 “el Juncal”.

El origen de tiempos o fecha de iniciación debe entenderse que corresponde a la aprobación del proyecto de urbanización, y el tiempo estimado de realización de la urbanización es de dos años desde esta fecha.

Además de la propia urbanización interior del área de actuación y correspondientes obras de infraestructura, se realizarán las obras de conexiones exteriores del Plan Parcial siguientes, que responden a la necesidad de proporcionar los medios necesarios para garantizar la viabilidad de la operación.

IV. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

Evaluación de costes e inversiones

Con el Estudio Económico Financiero se integran en el P.P. la estimación económica de la actuación y la asignación de las inversiones, según establece el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento.

El Estudio Económico-Financiero deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las especificaciones contenidas en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

En el presente documento se cumple esta exigencia normativa y se complementa con cálculos y datos relativos a la viabilidad económica y financiera del Programa propuesto.

Las obras comprenden todas las del sistema viario e implantación de servicios que resuelvan y sean imprescindibles para garantizar la accesibilidad y la dotación de servicios de la totalidad de las parcelas edificables, incluidas la obras de acceso a las infraestructuras exteriores de la actuación.

1. Ingresos de la actuación.

Los precios de los productos inmobiliarios en las fases intermedias de elaboración, tales como el del suelo edificable urbanizado, están determinados simultáneamente por sus costes de producción y por el precio final que puedan alcanzar las edificaciones a cuyo precio se incorporan.

Se hace inevitable una consideración previa que se relaciona con los principios que aconsejaron la elección del sistema de actuación por expropiación, esto es garantizar la puesta en el mercado de forma rápida de suelo urbanizado a precios razonables tanto de un terciario situado al borde de la carretera nacional como de un paquete de vivienda libre.

Las fluctuaciones del valor inmobiliario de oficinas y residencial presentan subciclos dentro del ciclo alcista, de naturaleza diferente. El precio de residencial aún creciente es más estable y raramente oscila a la baja en ciclos descendentes, más bien se mantiene inalterable durante el ciclo. El terciario presenta repuntes de alta intensidad y puede admitir, cuando las condiciones económicas generales son adversas, inclinaciones a la baja.

a. Valor unitario en venta de la Vivienda de Precio Libre

El precio medio de venta de la vivienda colectiva en oferta en el municipio de Alcobendas y en el norte del Área Metropolitana de Madrid, de acuerdo con los estudios y encuestas públicas de mercado del año 2.000, alcanza las 1.502,53 €/m².

Para las estimaciones económicas de este estudio se ha adoptado este valor medio, como precio unitario de venta de la vivienda de precio libre.

b. Valor unitario en venta de los Hoteles, Edificios de Oficinas y Centro Comercial

Para las estimaciones económicas de este estudio se ha adoptado el valor medio de 1.652,78 €/m² construido, como precio unitario de venta de estas edificaciones, considerando los valores de mercado en áreas colindantes de reciente desarrollo, junto a la A-1.

c. Valor global actual en venta de las edificaciones

Uso	Edificabilidad m2 construidos	PRECIO UNITARIO €/M2	VALOR EN VENTA (MILLONES €)
Vivienda Libre-	114.950	1.502,53	172,71
Oficinas	66.250	1.652,78	109,49
Comercial edificio exclusivo y D. Privado	4.200	1.652,78	6,94
TOTAL	185.400		289,14

2. Costes de la Actuación

Por costes de la actuación se entienden la totalidad de los pagos a los que será preciso hacer frente para transformar la actual situación física, jurídica y económica en la prevista por el planeamiento.

2.1 Coste del suelo urbanizado

Para todas las acciones se han tenido en cuenta los precios del Cuadro de Precios del la Comunidad de Madrid. La valoración de las acciones se ha realizado en Ptas. de Ejecución Material. En el resumen se adjunta valoración en Ptas. de Ejecución por

Contrata afectando a los presupuestos de ejecución Material en un 16% de Gastos Generales, un 6% de Beneficio Industrial, un 1% de Control de Calidad.

El 23% de los Costes de Gestión reflejados en la tabla contigua se descompone de la siguiente forma:

Redacción de los documentos de Planeamiento Urbanístico y Estudios Sectoriales	3%
Seguridad y Salud	2%
Redacción del Proyecto de Urbanización, Planes de Infraestructuras y Dirección facultativa de las Obras	6%
Gastos generales y Gestión de Actuación	6,5%
Impuestos no recuperables: tasas, licencias, registros	3%
Comercialización y Gestión del suelo	2,5%

A continuación se recogen los costes estimados de urbanización:

CÁLCULO DE COSTES DE URBANIZACIÓN

A CONEXIONES EXTERIORES		COSTE MM €
	Capítulo / Unidad	
A.1	VIARIO	
	A.1.1 Accesos y acondicionamiento de la antigua M-110	1,44
	Subtotal	1,44
REDES DE INFRAESTRUCTURAS		
A.2	ENERGÍA ELÉCTRICA	
	A.2.1 Actuaciones de Subestación transformadora	0,17
	A.2.2 Línea alimentación 220 KV	0,17
	A.2.3 Soterramiento de líneas aéreas existentes	0,18
	Subtotal	0,52
A.3.	ABASTECIMIENTO	
	A.3.1 Acometida a red general	0,07
	Subtotal	0,07
A.4	SANEAMIENTO	
	A.4.1 Desvío de tubería Ø 1000 mm	0,39
	Subtotal	0,39
A.5	GAS	
	A.5.1 Acometida a red exterior	0,10
	Subtotal	0,10
A.6	TELECOMUNICACIONES	
	A.6.1 Acometida a red exterior	0,12
	Subtotal	0,12
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS		1,21
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES (P.E.M.)		2,64
Beneficio Industrial y Gastos Generales 19%		0,50
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES [A] (P.E.C.)		3,14

(1) Costes imputados a la actuación

(2) Costes imputados a agentes externos a la actuación

B	URBANIZACIÓN INTERIOR	P.E.M
	Capítulo / Unidad	MM €
B.1	Demoliciones y movimientos de tierras	0,38
B.2	Red viaria	4,29
B.3	Energía eléctrica	0,84
B.4	Distribución de agua potable	0,42
B.5	Saneamiento	0,59
B.6	Distribución de gas	0,36
B.7	Canalizaciones de telecomunicaciones	0,27
B.8	Alumbrado público	0.43
B.9	Jardinería, Riego y Mobiliario Urbano	0,28
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR (B) P.E.M		7.86
19% B.I. Y G.G.		1.49
TOTAL P.E.C		9.35

TOTAL CONEXIONES EXTERIORES A (P.E.C)	3,14
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR (B)	9.35
TOTAL ACTUACIÓN	12.49

A continuación se recoge el resumen de Costes de Obras para el desarrollo del PP, y en páginas sucesivas se han recogido los costes y contenido de las distintas partidas de obras a desarrollar.

RESUMEN COSTES OBRAS		MM/€
Total Conexiones Exteriores [A] (P.E.C)		3,14
Total Urbanización Interior [B] (P.E.C.)		9,35
TOTAL OBRAS ACTUACIÓN (P.E.C.)		12,49
Costes Gestión [% / P.E.C.]	23,0%	2,87
COSTE OBRAS ACTUACIÓN		15,36
Valor estimado del Suelo Bruto		22,08
Otros costes de obtención del suelo (Indemnizaciones por edificios y actividades)		3,25
COSTE DE EJECUCION DEL PAU		40,69

Los costes de urbanización se han estimado en 15,36 millones de €, (ejecución por contrata) lo que supone un coste por m² urbanizado de 37,27 €/m².

A esto habría que añadir los 25,32 millones de € en que se ha estimado el importe de la expropiación, valor obtenido del producto del Valor Unitario Básico en polígono, deducido de las ponencias de valores catastrales, establecido en 53,58 €/m² suelo.

Los costes de demolición, indemnizaciones por construcciones, plantaciones, y cese de actividades existentes se han valorado en 3,25 millones de €, en espera de un estudio más pormenorizado propio del proyecto de expropiación, teniendo en cuenta igualmente, que la viabilidad de la operación deja un margen suficiente para absorber el posible incremento de costes que pudieran estimarse.

Esto da por consiguiente, un total de costes que asciende a 40,69 millones de €, para el desarrollo del P.P.

2.2 Coste de las edificaciones

Los costes de ejecución por contrata de la edificación estimados en el presente estudio económico ascienden según las distintas calidades de edificación y usos los siguientes valores unitarios, donde se han incluido impuestos, costes financieros y el beneficio empresarial del constructor referidos al valor de obra de edificación.

Uso	Edificabilidad m ² construidos	€/M ²	Construcción (millones €)
Vivienda Libre	114.950	631,06	72,54
Oficinas	61.050	901,52	55,03
Hotelero	5.200	961,62	5,00
Comercial edificio exclusivo	3600	901,52	3,24
Dotacionales privados otros usos	600	901,52	0,54
TOTAL	185.400		136,35

2.3 Resumen de Costes e Ingresos estimables

	MM/€		
VALOR EN VENTA EDIFICACIÓN	289,14		%

COSTES DE EDIFICACIONES	195,62	100%	67,9%
COSTES OBRAS EDIFICACIÓN	136,35	70%	47,3%
GASTOS Y BENEFICIO PROMOCIÓN	59,27	30%	20,6%

COSTES SUELO URBANIZADO	40,69	100%	14%
Adquisición suelo (suelo + indemnizaciones)	25,32	62,23%	8,8%
OBRAS URBANIZACIÓN	15,36	37,77%	5,2%

MARGEN VIABILIDAD	52.83		18,1%
--------------------------	--------------	--	--------------

3. Viabilidad de la actuación

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 de urbanización estimados, e igualmente los costes de promoción permiten producir la edificación cumpliendo holgadamente la totalidad de estándares de calidad exigibles

4. Viabilidad de la actuación por expropiación

En los epígrafes anteriores se han analizado los ingresos y gastos de la operación urbanística garantizándose su viabilidad en términos económicos, toda vez que los ingresos previsibles son superiores a los gastos estimados.

De cara a clarificar el presente capítulo se entiende por viabilidad de la actuación por el sistema de expropiación, la que hace referencia a la existencia de garantías económico-financieras suficientes por parte municipal de abordar el proceso de ejecución del planeamiento en los términos jurídicos y de gestión previstos.

Desde esta óptica cabe señalar cinco aspectos que de manera concurrente, coadyuvan a garantizar los medios desde el ayuntamiento para abordar la iniciativa propuesta.

- 4.1. El resultado en términos económicos es positivo tal y como se recoge en los anteriores apartados y fundamentalmente en el número 3, relativo a la viabilidad de la actuación. Por tanto nunca trataremos de una cuestión de cobertura presupuestaria de déficit final sino de financiación de programa inmobiliario y de producción de suelo.
- 4.2. Al Ayuntamiento corresponde el 27% en el Polígono de Juncal, circunstancia que completada con el suelo que pudiera corresponderle por la gestión del planeamiento, minora de forma notable los compromisos de inversión a asumir por la administración actuante.
- 4.3. El importe inicial del estado de ingresos del presupuesto de la Entidad por operaciones de capital para el 2002 es de 27.552.085 euros, de los que 21.541.964 euros corresponden al concepto de enajenación por inversiones reales (venta de patrimonio) y 6.010.121 euros que corresponden a transferencia de capital (Programas de Inversión Regional). Además de lo anterior, el ayuntamiento destina el 5% de los recursos ordinarios de su presupuesto a la adquisición de nuevos suelos, formando y consolidando anualmente su patrimonio municipal como activo inmobiliario con el que poder responder en todas las operaciones en las que este Ayuntamiento se constituya como sujeto económico activo.
- 4.4. Adicionalmente el patrimonio municipal enajenable y el amplio patrimonio inmobiliario que en el caso singular del Ayuntamiento de Alcobendas representa porcentajes muy superiores al común de los

municipios de la Comunidad de Madrid, son garantía suficiente para abordar la actuación urbanística propuesta bien como garantía real para una fuente de financiación externa, bien por su potencial como activo enajenable.

- 4.5. Por último la posibilidad contemplada en el marco legislativo aplicable, de llegar a avenencias o convenios es el proceso expropiatorio con los titulares originales del suelo incluido en la delimitación del polígono, mediante la compensación con derechos urbanísticos, abre un escenario de gestión del sistema tras la aprobación del planeamiento que garantiza de forma absoluta la viabilidad de su ejecución.

Se entiende que estos cinco aspectos tomados de forma conjunta o combinada aseguran el desarrollo del PAU según la iniciativa propuesta para Juncal, correspondiendo a la fase de ejecución del sistema de actuación, en este caso durante la tramitación del proyecto expropiatorio el momento de concretar cual o cuales de los cinco aspectos arriba recogidos serán los definitivamente adoptados.

ÍNDICE DE PLANOS DEL PLAN PARCIAL

A. Planos de Información del Plan Parcial.

1. (P.1) Situación y relación con la ciudad.
2. (P.2) Localización en la ciudad.
3. (P.3) Características naturales de los terrenos: Plano Topográfico
4. (P.4) Usos Actuales del Suelo.
5. Planos de infraestructuras existentes y previstas.
 - (P.5.1) Red de Distribución de Agua.
 - (P.5.2) Red de Saneamiento y Alcantarillado.
 - (P.5.3) Red Eléctrica.
 - (P.5.4) Red de Distribución de Gas.
6. (P.6) Estructura de la Propiedad.
7. Planeamiento vigente. Clasificación y Calificación del suelo:
 - (P.7.1) Planeamiento vigente. Estructura general y orgánica.
 - (P.7.2) Planeamiento vigente. Régimen y gestión del suelo urbanizable.

B. Planos de Ordenación del Plan Parcial.

1. (P.1) Delimitación del ámbito y gestión.
2. (P.2) Calificación y regulación de los usos del suelo.
3. (P.3) Aprovechamientos y unidades de ordenación.
4. (P.4) Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento.
5. (P.5) Sistema de espacios libres y dotaciones

6. Acciones infraestructurales propuestas

- (P.6.1) Red Viaria. Replanteo.
- (P.6.2) Red Viaria. Pavimentación y secciones transversales.
- (P.6.3) Red Viaria. Perfiles longitudinales.
- (P.6.4) Red de Saneamiento y Alcantarillado.
- (P.6.5) Red de Abastecimiento de Agua y Riego.
- (P.6.6) Red de Energía Eléctrica.
- (P.6.7) Alumbrado Público.
- (P.6.8) Red de Telecomunicaciones, telefonía y cable.
- (P.6.9) Red de Distribución de Gas.