

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1			
DENOMINACIÓN	ESCOBARES II	SECTOR Nº:	S-3
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	2,3/5		
SUPERFICIE SECTOR	(*) 422.526 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	422.526 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO TERCIARIO)	183.172 m <sup>2</sup>		
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO		
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	DOTACIONAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	0 m <sup>2</sup>		
REDES GENERALES A OBTENER	REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SEGÚN LEY 7/2007)		
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	36.634 m <sup>2</sup>		
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	54.952 m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	36.634 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	36.634 m <sup>2</sup>		
TOTAL	128.221 m <sup>2</sup>	TOTAL	36.634 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,475 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,456000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO	Terciario, edificación aislada		

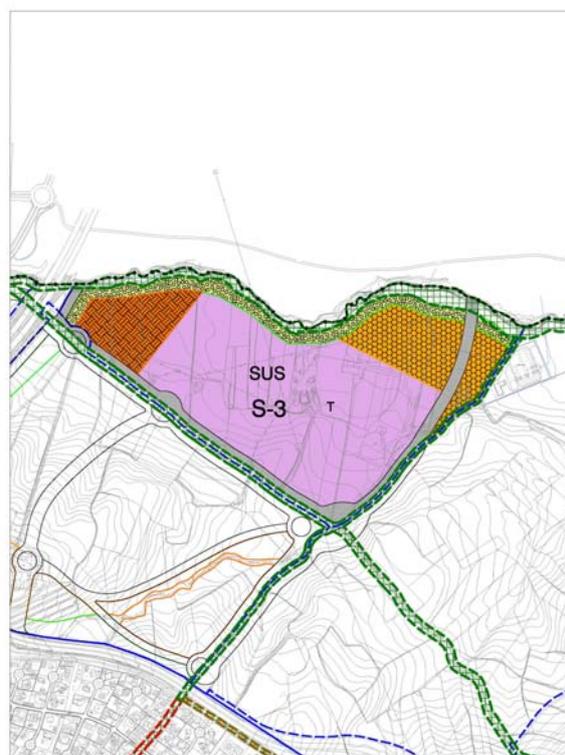
**OBSERVACIONES**

**ESQUEMA (S/E)**

(\*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 385.626 m<sup>2</sup>, al excluir la superficie de las vías pecuarias existentes. El Plan Parcial requerirá informe de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

El planeamiento de desarrollo establecerá las alineaciones según las distancias correspondientes a la línea límite de edificación de 100 metros a la A-1

En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.



**FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 2**

DENOMINACIÓN

ESCOBARES II

SECTOR Nº:

**S-3****CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO****ZONAS VERDES**

La ordenación del nuevo sector no podrá calificar como zonas verdes las áreas de protección de infraestructuras, por constituirse con otro tipo de finalidad. En todo caso, sólo podrá considerarse como zonas verdes la superficie que cumpla lo establecido en el Decreto 78/1999 para áreas de sensibilidad acústica tipo II.

**CONDICIONES ACÚSTICAS**

El planeamiento de desarrollo del S-3 deberá tener en cuenta la afección de carácter estructural proveniente del tráfico de la A-1. Para ello, la Zonificación Acústica de este Plan General diferencia una zona de transición (según el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid) de anchura 90m hacia la autovía. Cualquier propuesta de ocupación de esta banda de transición que haga el planeamiento de desarrollo deberá justificar la efectividad y el compromiso de ejecutar las medidas correctoras de apantallamiento necesarias para ajustar los niveles sonoros previstos a los establecidos en el Decreto 78/99, que para el uso de terciario-oficinas son de 65 dBA Día y 55 dBA Noche.

**CALIDAD DE SUELOS**

En el caso de que se desmantelara la estación de bombeo de gas, y sin perjuicio de las obligaciones derivadas de la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005 deberá elaborarse un informe de situación del suelo en orden a definir la calidad de los mismos en el momento de la clausura, y, en su caso, las afecciones que presente, que se remitirá para su valoración y pronunciamiento al respecto a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente. Asimismo se realizará una caracterización cuantitativa de las aguas subterráneas en el entorno de la zona de acopio de abonos, analizando fertilizantes y otros productos de origen agrícola, que pudieran haber alterado su calidad.

**RESIDUOS**

Se preverá expresamente dentro de las redes públicas de infraestructuras generales la obtención de los suelos precisos para la disposición de los puntos limpios necesarios para la recogida selectiva de residuos urbanos de origen domiciliario derivada de los nuevos desarrollos.

**FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 3**

DENOMINACIÓN

ESCOBARES II

SECTOR Nº:

S-3

**CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO****CALIDAD HÍDRICA**

El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal de Isabel II, como entidad responsable del abastecimiento. Asimismo el Proyecto de Urbanización deberá incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Las medidas para fomentar la eficiencia en el uso del agua recogidas en la Ordenanza Municipal para el ahorro del consumo de agua en Alcobendas, así como el resto de medidas establecidas con este objetivo en este Plan General, se recogerán en el planeamiento de desarrollo de este sector.

Las nuevas edificaciones deberán disponer de doble acometida de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales, evitando que estas últimas se incorporen a la red de aguas negras del sector.

Se prohíbe expresamente la incorporación a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales aportadas por la actuación o diez veces el caudal medio de las aguas citadas. En este sentido, se deberá disponer de los aliviaderos dimensionados adecuadamente, bien de nueva ejecución, bien modificando los ya existentes.

En el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización deberá definirse completamente la red de aguas pluviales y se establecerán los puntos de vertido exactos de las aguas pluviales. El diseño de la red tendrá en cuenta, en su caso, las aguas pluviales que provengan aguas arriba del ámbito. Asimismo, deberán contar con las autorizaciones preceptivas.

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en l/s de caudal punta y de vertido, en m<sup>3</sup>/día, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

Se incorporará en el Plan Parcial un informe sobre la representatividad del punto de sondeo de aguas subterráneas situado en las coordenadas X: 449229; Y: 4487478, en el seguimiento de la calidad y evaluación de tendencias. Se recabará la información del Área de Calidad Hídrica de la Comunidad de Madrid. En función del grado de fiabilidad de la tendencia obtenida en los controles se estudiará la garantía de su mantenimiento o se preverá la localización y ejecución de un sondeo alternativo, en caso de su destrucción por el nuevo desarrollo urbanístico.

Las licencias de obras de edificación que se tramiten deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de la nueva EDAR de Arroyo Quiñones y de sus infraestructuras asociadas.

No se podrán conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los nuevos desarrollos, sin haber obtenido la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de la nueva EDAR y de sus infraestructuras asociadas.

Las licencias de obras de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí misma o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

El presente ámbito se encuentra afectado por las limitaciones de alturas de las construcciones e instalaciones que establecen las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas, las cuales vienen reflejadas en el plano 2.2 "Servidumbres Aeronáuticas" que figura en las normas del Plan General. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del R.D. 2591/1998, el instrumento de ordenación que desarrolle el ámbito requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

**FICHA GENERAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 0**

DENOMINACIÓN

Sectores nº: **S-1, S-2, S-3, S-4****CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS REDES SUPRAMUNICIPALES**

En virtud del artículo 48.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento General a Redes Públicas Supramunicipales, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la citada Ley.

Las prescripciones y justificaciones que deberá recoger el documento de Plan Parcial que recabe informe de la Dirección General, relativo a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las redes Supramunicipales que realice el Plan Parcial, se enumeran a continuación:

1. Con respecto a la denominación establecida para las "Viviendas de Integración", ésta deberá referirse al uso "Vivienda pública o de integración social", según establece la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, a los efectos de admitir el grado de protección que se considere más adecuado.
  2. El viario interior previsto en el interior de las manzanas que contengan parcelas con destino a Vivienda pública o de integración social, no deberá computar como Red Pública Supramunicipal. Para dimensionar las parcelas destinadas a Vivienda pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector. El Plan Parcial habrá de recoger la obligación de urbanizar dicho viario interior por parte de los promotores del ámbito, puesto que la cesión de las parcelas con destino a Red Supramunicipal debe realizarse urbanizada de acuerdo con los artículos 36 y 91 de la citada Ley 9/2001.
  3. Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes Supramunicipales tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares, y cuya proporción entre el fondo de la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través de viario rodado público y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial, excepto cuando se justifique desde el punto de vista funcional que no sea necesario.
  4. La cesión de parcelas para Red Supramunicipal deberá efectuarse urbanizada, por tanto, cada parcela de cesión dispondrá de acometida independiente para cada uno de los servicios urbanos.
  5. Se garantizará en todas las parcelas de cesión de Redes Supramunicipales, que su uso previsto, no se vea imposibilitado o limitado por servidumbres o afecciones de cualquier tipo (acústicas, hidrográficas, eléctricas, arqueológicas, etc.) ni por sus condiciones topográficas.
  6. Las edificaciones se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico en que se vayan a situar, por lo que parece lógico que las viviendas de la Red Supramunicipal se rijan por las mismas características edificatorias que el resto del sector en que se vayan a situar.
  7. Se asignará a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social una ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dichas parcelas, que si tendrán asignado un techo máximo de m2 edificables. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
  8. Se establecerá una ordenanza que regule la/las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Equipamientos y Servicios, que será lo más flexible posible respetando los parámetros urbanísticos máximos establecidos para otras zonas del sector salvo que, por las características de la actividad de que se trate, sea necesario superarlos, a fin de poder adecuar el uso pretendido en base a las directrices del organismo competente que gestione la red. Podrá considerarse como uso alternativo, el de Vivienda Pública o Integración Social.
  9. En ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes, obtenidos o en trámites de obtención mediante expropiación.
  10. Se remarca que el suelo de vías pecuarias existentes no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelo de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- Por este motivo, deberá justificarse en cada uno de los Planes Parciales, la superficie de Vía Pecuaria pendiente de obtención, en su caso, si pretende incluirse como suelo de cesión computable.
11. El establecimiento de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o locales.

Cualquier propuesta de estas Redes, y de cualesquiera que se propongan en dicha reserva deberá estar avalada para su aceptación, por el correspondiente informe favorable a emitir por el órgano competente para su gestión.

Se estudiará articular una ordenanza específica para cada sistema de Red Supramunicipal, a fin de regular adecuadamente su ordenación.

Asimismo, deberá aportarse a la Dirección General de Suelo:

- Copia diligenciada del documento de Plan Parcial de los sectores de referencia cuando sean aprobados inicialmente, acompañados de los correspondientes informes favorables de los órganos competentes para la gestión de las Redes Supramunicipales propuestas por el Plan Parcial que avalen la aceptación de las mismas.