

MEMORIA

ANTECEDENTES	3
1. PRELIMINARES	6
1.1. Objeto y ámbito	6
1.2. Entidad promotora	6
1.3. Contenido documental	6
2. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN	8
2.1. Antecedentes urbanísticos.....	8
2.2. Características del Medio Físico.....	9
2.3. La Relación con el Entorno	10
2.4. Accesos e Infraestructuras	12
2.5. Estructura de la Propiedad del Suelo	12
3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	13
3.1. Criterios Generales	13
3.2. Zonificación, Aprovechamiento y Tipologías	14
3.3. Sistemas Generales.....	22
3.4. Equipamientos Públicos y Zonas Verdes	24
3.5. Equipamiento Comercial y Otros Equipamientos Privados.....	25
3.6. Red Viaria y Aparcamientos	27
3.7. Infraestructuras Básicas	31

ANTECEDENTES

El sector Arroyo de la Vega era, según el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1984, un suelo Urbanizable no Programado.

- a) El Programa de Actuación Urbanística fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 4 de octubre de 1990.
- b) El Plan Parcial del Sector Único Arroyo de la Vega fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 3 de diciembre de 1990. El 28 de abril de 1992 se adoptó asimismo un acuerdo de aprobación de rectificaciones. Con posterioridad se han tramitado las siguientes modificaciones puntuales.

Modificación 1. Nueva delimitación de parcelas TS-2, TS-3, TS-12 y TS-13. Aprobación definitiva 11/05/95.

Modificación 2. Modificación del Plan de Etapas y adaptación del Estudio Económico-Financiero. Aprobación definitiva 24/05/95.

Modificación 3. Reajuste del trazado de la calle H-3 (Avda. Pardilleres) a la traza resultante de la Modificación nº 26 del PGOU. Aprobación definitiva 28/11/95.

Modificación 4. Modificación de la Norma 3.5 de las Ordenanzas Regulatoras. Aprobación definitiva 24/09/96.

Modificación 5. Modificación del ámbito territorial y de la conexión viaria de la calle V-3 con la antigua N-I. Aprobación inicial 28/05/96.

Modificación 6. Modificación de las normas 3.3 "Zona de uso Terciario", 3.4 "Zona de uso Terciario con tolerancia industrial" y de las unidades de edificación de las parcelas TN-3 y TN-4. Aprobación definitiva 17/12/96.

Modificación 7. Cambio de configuración en viario y algunas unidades de edificación en las parcelas TS-1, TS-2, TS-3 y TS4. Aprobación definitiva 27/05/97.

Modificación 8. Supresión de viario secundario situado entre las parcelas EG, cambio de áreas de movimiento y otras determinaciones. Cambio de ubicación de usos comerciales de la parcela C-3. Aprobación definitiva 28/10/97.

Modificación 9. Nueva redacción de la norma urbanística 3.10. "Zona de Equipamientos Generales". Aprobación definitiva 27/01/98.

Modificación 10. Modificación del área de movimiento de la parcela TS-11. Aprobación definitiva 27/01/98.

Modificación 11. Remodelación de las parcelas H y EP-5. Aprobación definitiva 24/02/98.

Modificación 12. Supresión de un tramo de red viaria secundaria existente entre las parcelas EG-2b y EG-3. Aprobación definitiva 11/09/98.

Modificación 13. Ordenanza 3.15 "Zona Deportiva". Aprobación inicial 01/03/99.

Modificación 14. Modificación de la Ordenanza Reguladora 3.9 "Zona de Equipamientos Privados". Aprobación definitiva 23/02/99.

Modificación 15. Modificación de superficie edificable en parcelas CC y C3. Aprobación definitiva 28/09/99.

Modificación 16. Modificación puntual de las parcelas TS-5, TS-6 y C-1 y VIARIOS CIRCUNDANTES. Aprobación definitiva 25/01/2000.

Modificación 17. Remodelación de las parcelas ED-4, ED-9 (nueva), TN-6 TS-19 (nueva) H, EP-2, EP-3, EP-5. Aprobación definitiva 25/01/2000.

Modificación 18. Nueva redacción de la norma urbanística 3.12 "Zona de Equipamientos Dotacionales" y modificación del área de movimiento de la parcela EG2-a. Aprobación definitiva 19/12/00.

Modificación 19. Remodelación de la zona comprendida por las parcelas TN-9, TN-10 y TN-11, así como por las dotacionales ED-2, ED-3 y ED-8, y su viario circundante. Aprobación definitiva 25/09/2001.

Rectificación de la modificación 19. Rectificación de la superficie del sector, ajustando ésta a la que resulta del vigente Plan General de 1.999. Aprobación definitiva 30/11/2004

Modificación 20 Nueva redacción de la norma urbanística 3.3 "Zona de uso terciario", 3.4 "Zona terciaria con tolerancia industrial" y 3.5 "Zona terciaria de actividades múltiples". Aprobación definitiva 29/01/2002.

Modificación 21 Adaptación de las unidades de edificación EG-6, 7 y 8 al desarrollo de dos nuevos Equipamientos de interés público y social. Aprobación definitiva 28/03/2006

Modificación 22 Nueva localización de la parcela ED-2. Aprobación definitiva 27/02/2007

Modificación 23 Modificación del área de movimiento de la edificación de la parcela ED-5 y remodelación de las parcelas ED-2, ZV3/4 y ZV4/12 para la creación de la nueva parcela ED-8. Aprobación definitiva 28/10/2008

Modificación 24. Nueva redacción de la norma urbanística 3.12 "zona de Equipamientos Dotacionales". Incorporación de las modificaciones introducidas por el vigente Plan General 2009, y adaptación de los usos pormenorizados de las normas zonales a la clasificación del vigente Plan General 2009. Aprobación definitiva 29/06/2010

Modificación 25. Nueva redacción de la Ordenanza "Zona de uso terciario con tolerancia industrial", para flexibilizar los usos permitidos, y la Ordenanza "Zona de uso terciario ", para la ampliación de los usos permitidos dotacionales como alternativos al uso terciario. Aprobación definitiva 26/06/2012

Modificación 26. Remodelación de las parcelas ED-2, ED-3 y ZV1/3 para la conversión del actual invernadero en un espacio de servicio público de actividades de mercado y restauración. Aprobación definitiva 30/10/2012

Modificación 27. Adaptación de la línea límite de edificación a ambos lados de la autovía A-1, de conformidad con lo establecido en la nueva "Ley de carreteras del Estado".

Modificación introducida por el "PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO SERVICIOS EMPRESARIALES EN LOS ÁMBITOS DE USO CARACTERÍSTICO Terciario OFICINAS, aprobado por el Pleno municipal de 25 de abril de 2024

Además, de acuerdo con las previsiones del artículo 2.8.3. de las Ordenanzas Reguladoras, se han tramitado los siguientes Estudios de Detalle:

- Estudio de Detalle de las parcelas TS-8, TS-9 y TS-10. Aprobación definitiva 21.9.1993.
- Estudio de Detalle de las parcelas EG-2, EG-3 Y EG-4. Aprobación definitiva 29.04.95.
- Estudio de Detalle de la parcela RE-1A. Aprobación definitiva 26.10.96.
- Estudio de Detalle de la parcela RE-2. Aprobación definitiva 26.11.96. Modificado el 25.11.97
- Estudio de Detalle de la parcela RE-3. Aprobación definitiva 28.11.95.
- Estudio de Detalle de las parcelas ZI-1, ZI-2, ZI-3 y ZI-4. Aprobación definitiva 27.02.96. Modificado el 25.02.97
- Estudio de Detalle de la parcela EG-11. Aprobación definitiva 24.09.96.
- Estudio de Detalle de la parcela TN-5. Aprobación definitiva 25.05.99.

En el Plan General de 2009 el sector correspondiente al Plan Parcial Arroyo de la Vega es un Área de Planeamiento Incorporado (API-4) que mantiene las determinaciones del Plan Parcial y sus modificaciones, e incorpora como modificación el cambio de calificación de la parcela ZV4/3 a uso de equipamiento general, y la regularización del lindero con la parcela ocupada por el vivero de la calle de la Ermita.

El presente documento "Texto Refundido" del Plan Parcial del sector Arroyo de la Vega contiene como documentación gráfica actualizada el plano 2-7 "Unidades de Edificación Usos y Edificabilidades". El resto de documentación gráfica componente del Plan Parcial que ha sufrido alteraciones en las sucesivas modificaciones parciales se encuentra en los respectivos expedientes administrativos. La relación de propietarios de las fincas originales se encuentra en la documentación del Plan Parcial que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 3 de diciembre de 1990, y por lo tanto no se ha incluido en el presente texto refundido

1. PRELIMINARES

1.1. Objeto y ámbito

El presente documento es una propuesta de ordenación urbanística, en grado de Plan Parcial de Ordenación Urbana, de los terrenos denominados Zona de Arroyo de La Vega, en el término municipal de Alcobendas (Madrid).

El ámbito de aplicación de este Plan Parcial coincide exactamente con la zona que, con la denominación anteriormente indicada, aparece clasificada como Suelo Urbanizable no Programado, en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1.984.

1.2. Entidad promotora

El planeamiento urbanístico de la zona de Arroyo de la Vega, se desarrolla mediante el procedimiento de formulación directa de su Programa de Actuación Urbanística, previsto en el artículo 149 de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana 1346/1976 (en adelante Ley del Suelo). A tal efecto, el Ilmo. Ayuntamiento de Alcobendas tomó en fecha 17/11/88 el acuerdo de formulación por sí mismo del Programa de Actuación Urbanística, según los artículos 215 y 216 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Se ha aplicado asimismo en este caso la simultaneidad de tramitación del Programa de Actuación Urbanística (PAU) y del Plan Parcial contemplada en el artículo 224 del Reglamento de Gestión, con lo que tanto el PAU como el Plan Parcial de la Zona de Arroyo de La Vega son de iniciativa municipal; previéndose como ya se ha dicho la tramitación simultánea de ambos documentos.

1.3. Contenido documental

El presente Plan Parcial contiene todas las determinaciones previstas en el artículo 13 de la Ley del Suelo, y en la sección 3ª, capítulo 5º de su Reglamento de Planeamiento. Su contenido documental es el siguiente:

1. Memoria

- Antecedentes
 - Preliminares
 - Condiciones de la ordenación
 - Descripción de la propuesta
 - Anejos
2. Ordenanzas reguladoras
- Preliminares
 - Condiciones generales
 - Condiciones particulares
3. Plan de etapas, estudio económico-financiero y programa de edificación
- Preliminares
 - Plan de etapas
 - Estudio económico-financiero
 - Programa de edificación
4. Planos
- Información
 - . Situación 1/50.000
 - . Relación con la estructura urbana 1/5.000
 - . Planeamiento vigente 1/5.000
 - > Plan General
 - > Programa de actuación urbanística
 - . Catastral. Propiedad del suelo
 - . Análisis del medio físico. 1/2.000.
 - > Topografía. Estado actual
 - > Hipsométrico
 - > Clinométrico
 - > Morfología y geología
 - > Usos del suelo, vegetación y edificaciones
 - . Infraestructuras existentes y en proyecto 1/2.000.
 - Proyecto
 - . Ordenación. Imagen final. 1/2.000
 - . Zonificación. 1/2.000
 - . Sistemas generales. 1/2.000
 - . Equipamientos y zonas verdes. 1/2.000
 - . Red viaria. 1/2.000
 - > Planta. Trazado geométrico
 - > Rasantes y movimiento general de tierras
 - > Dotación de aparcamientos
 - > Perfiles longitudinales
 - . Áreas de movimiento. 1/2.000
 - . Unidades de edificación. Usos y edificabilidades. 1/2.000
 - . Infraestructuras. 1/2.000
 - > Red de saneamiento
 - > Redes de abastecimiento de agua y riego

- > Redes de energía eléctrica y alumbrado público
- > Redes de gas y teléfonos
- . Plan de etapas. 1/2.000

Como observación final de este capítulo de Preliminares debe hacerse notar que el presente Plan Parcial recoge y refunde las consecuencias de la resolución de los recursos planteados ante la aprobación definitiva del Plan. En consecuencia, se ajusta el documento a la situación generada por la admisión de algunos de los aspectos recurridos; ello es especialmente aplicable a la subdivisión de las parcelas de uso residencial intensivo (RI), subdivisión que se ha llevado a cabo par facilitar la asignación de derechos a los diversos propietarios iniciales.

2. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

2.1. Antecedentes urbanísticos

La zona de Arroyo de la Vega, según su denominación en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1.984, constituye una actuación única clasificada como Suelo Urbanizable No Programado, a desarrollar por un PAU que abarque la totalidad de su ámbito.

Su superficie aproximada sería de 156 ha, medidas sobre plano, siendo sus límites los siguientes:

Noreste: Carretera MV-1301, de Alcobendas a Barajas, con el enclave correspondiente a la Urbanización Fuente Hitos e instalaciones industriales anejas.

Sur: Perímetros de las urbanizaciones La Moraleja y El Soto.

Noreste: Actual autovía Madrid-Burgos y antigua N-I, con los enclaves de las edificaciones industriales situadas en sus márgenes.

El Plan General define esta zona para dar cabida "a un complejo de usos terciarios, residenciales y de equipamientos, así como para facilitar el trazado de la nueva variante de la autovía de Madrid-Burgos mediante la reserva y cesión de una banda de 200 m de anchura".

Se declaran incompatibles los usos de estaciones de servicio, talleres y servicios públicos de transporte, cuando se vinculen directamente a la nueva variante. Así como los usos industriales que a su vez no sean admitidos por la Ordenanza 3.4.4. "edificación para empleo terciario", y el uso hotelero cuando esté en servicio directo con la nueva variante.

Para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística se establecen las siguientes cesiones, con carácter orientativo:

- Equipamientos Generales7 ha
- Parque del Arroyo de La Vega.....15 ha
- Parque de la variante18 ha
- Banda de reserva para la variante.....26 ha

- Otro viario estructurante.....8 ha
74 ha

La edificabilidad máxima sobre todo el ámbito se fija en 0.3 m²/m², lo que supone la edificabilidad total de 468.000 m².

Finalmente, y para el desarrollo del planeamiento parcial, se hace hincapié en el tratamiento de las condiciones de borde, "asegurando tanto las conexiones como la evitación de perjuicios a los suelos urbanos colindantes".

Dado que en este caso el Programa de Actuación Urbanística y el Plan Parcial de Ordenación coinciden en cuanto a su ámbito, y son de tramitación simultánea, el PAU no tiene carácter de antecedente urbanístico, que sería propio de una redacción y tramitación secuencial.

Por consiguiente, en estas circunstancias el PAU tiene el carácter de una primera aproximación al desarrollo técnico y documental del Plan Parcial, por lo que sus criterios están plenamente asumidos y desarrollados por este documento.

2.2. Características del Medio Físico

El Polígono Arroyo de la Vega es de forma irregular, siendo sus límites los señalados en el vigente Plan General. Su Superficie medida sobre plano a escala 1/2.000 es de 156,17 ha, lo que coincide prácticamente con la medición reflejada en el Plan General.

Morfológicamente, la zona está dominada por el Arroyo de La Vega, que circula de Oeste a Este, definiendo una terraza aluvial, que ocupa el tercio Norte de la zona, y unas laderas que constituyen las estribaciones de los terrenos ocupados por La Moraleja y El Soto. Estas laderas a su vez, están divididas en tres cerros o promontorios, que forman unas vaguadas relativamente pronunciadas, que confluyen con el Arroyo de La Vega, aproximadamente en el punto medio de su curso dentro del Polígono.

Aunque esta morfología da lugar a un relieve acusado y claramente perceptible, los desniveles que se producen no son excesivamente acusados. En las partes más altas, a lo largo del lindero Sur, y en el límite con La Moraleja y El Soto, las cotas máximas están en torno a la curva 680, mientras que las mínimas en las vaguadas de esta linde son del orden de la 650; encontrándose en estos parajes las máximas pendientes.

En la parte de la vega, la cota media es del orden de 640, mientras que el arroyo propiamente dicho circula entre la 650 y la 635. Es importante observar que la autovía Madrid-Burgos se encuentra, en la mayor parte del lindero Norte en torno a la cota 650, con lo que se produce un desnivel considerable, que llega a alcanzar diferencias de más de 10 m entre dicha autovía y las zonas contiguas de vega.

En cuanto a la estructura geológica, la zona se encuentra enclavada, en términos generales, dentro del Detrítico Terciario Madrileño, si bien fuertemente caracterizada por los terrenos cuaternarios asociados al arroyo y su vega. Así las laderas son claramente detríticas, compuestas por arcosas y arcillas compactas. En estas zonas, la capacidad de carga del terreno es suficiente para sistemas de cimentación convencionales, no previéndose la presencia de niveles freáticos superficiales, ni la posibilidad de asentamientos diferenciales significativos.

En las zonas de vega, constituidas por terrazas aluviales del Cuaternario, los suelos son predominantemente a base de arenas, limos y arcillas, con capacidad de carga baja o media, posibilidad de asentamientos diferenciales en situaciones de heterogeneidad, y presencia de niveles freáticos predominantemente altos. En estas circunstancias, y no tratándose de estructuras ligeras, los sistemas de cimentación deberán ser, en principio, mediante pilotes o placas flotantes.

En la actualidad, solo existe actividad económica en la zona de vega, y únicamente en la margen izquierda del arroyo, donde existen algunas huertas, viveros, y naves industriales o de almacenaje, de carácter marginal. Existe asimismo una fábrica de quesos en el extremo oeste de la actuación, y un establecimiento de hostelería al margen de la autovía Madrid-Burgos. El resto de la zona está constituido por eriales y barbechos, con alguna pieza aún en rastrojo.

La vegetación, aparte de los cultivos y explotaciones ya mencionados, se reduce a un pequeño ecosistema de ribera a lo largo del arroyo, muy deteriorado por el uso periurbano al que está sometido.

El análisis del medio físico reseñado en este apartado se encuentra grafado en los planos 1.5.2. "Hipsométrico", 1.5.3. "Clinométrico", 1.5.4. "Morfología y Geología" y 1.5.5. "Usos del Suelo, Vegetación y Edificaciones".

2.3. La Relación con el Entorno

La zona del Arroyo de La Vega se configura como un gran espacio vacío entre el casco urbano de Alcobendas y su zona industrial, al Norte y Noroeste; los límites consolidados de las urbanizaciones de La Moraleja y el Soto, al sur; y al este, el contacto, aún sin consolidar totalmente, a lo largo de la MV-1301, con la urbanización Fuente Hitos, el Centro Polideportivo de Alcobendas y otros espacios vacíos en el extremo del término municipal.

Dentro de este marco general, hay que destacar dos aspectos; en primer lugar, la evidente oportunidad que ofrece la zona para alcanzar la deseada integración tanto en términos urbanos y funcionales como en lo que se refiere a lo socioeconómico entre el casco de Alcobendas y sus urbanizaciones residenciales; y, por otra parte, la naturaleza discontinua y heterogénea de los

bordes de contacto, lo que obliga a un planeamiento físico preciso y delicado, para conseguir unas condiciones de sutura que garanticen la viabilidad de la integración antes mencionada.

A lo largo del perímetro norte y noroeste, tanto la autovía Madrid-Burgos como la antigua N-1 (conocida como la carretera de Fuencarral) presentan una fachada difícilmente permeable; no sólo porque el desarrollo urbano se ha dado sin tener en cuenta la posibilidad de un crecimiento en profundidad hacia el sur al haberse concebido tradicionalmente esta carretera como una vía de cintura; sino también porque las condiciones altimétricas, especialmente en la zona de la vega, han consolidado unas diferencias de rasante, entre la carretera y el perfil natural, que suponen un obstáculo de cierta consideración.

En el perímetro sur, en contacto con las urbanizaciones de La Moraleja y El Soto, los bordes están claramente configurados, por lo que los únicos condicionantes que se plantean son, por una parte, el garantizar la continuidad de sus viales y sus infraestructuras de enlace; y por otra, la necesidad de diseñar un planeamiento respetuoso y coherente con las condiciones de contacto.

En cuanto al lindero este, se trata de incorporar los asentamientos existentes, y de potenciar las comunicaciones con otras áreas; esto es, integrar la urbanización Fuente Hitos dentro del conjunto, garantizar los accesos al Polideportivo, y facilitar el futuro enlace viario, en dirección Barajas, a lo largo del Arroyo de La Vega.

Pero no sólo las condiciones de borde las que hay que considerar, al plantearse la incorporación de esta zona al continuo urbano que la circunda, sino también su carácter de zona de paso, precisamente por ser vega, o vaguada, lo que la configura como curso compartido por las aguas de las laderas al norte (Alcobendas), y al sur (La Moraleja y El Soto). En este sentido, El Arroyo de La Vega es cauce final de vertido a la cuenca del Jarama, en el extremo sur del término municipal.

Finalmente, hay que considerar la importancia del Arroyo de La Vega desde el punto de vista de la experiencia visual del paisaje de Alcobendas; y especialmente, de la experiencia en movimiento a lo largo de la autovía Madrid-Burgos. La actuación sobre esta zona supone la posibilidad de cambiar este paisaje desde dos perspectivas fundamentales; primera, en cuanto que permite sustituir al escenario que ofrece el casco de Alcobendas al superar el cambio de rasante, creando un primer plano más ordenado; y segunda, al actuar sobre la margen derecha de la Autovía, construyendo una nueva fachada, y una nueva imagen para la comunidad de Alcobendas. Todo ello sin olvidar el efecto renovador que esta intervención tendrá, tanto en el casco, en la margen opuesta de la Autovía, como en el propio carácter de esta carretera, que debería perder su función de circunvalación, y asumir su nuevo papel del valioso espacio urbano central.

2.4. Accesos e Infraestructuras

La accesibilidad actual a la zona es excelente, al encontrarse a lo largo de una de las infraestructuras viarias más potentes de la región. A esto hay que añadir la posibilidad de conexión, en el sentido transversal, con las redes viarias de La Moraleja y El Soto, así como el apoyo de la MV-1301.

En el futuro inmediato, esta accesibilidad se ve potenciada con el paso de la variante Madrid-Burgos, con rango de autopista, que atraviesa la zona en el sentido Este-Oeste. Esta autopista, actualmente en fase de proyecto de ejecución, tendrá dos accesos dentro del perímetro de este Plan Parcial: el primero, en el extremo Oeste, para establecer un contacto con el casco de Alcobendas y la urbanización El Soto, y con la futura vía regional Tres Cantos – Barajas; y el otro, en la intersección con la MV-1301, para dar servicio tanto a los cascos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, como a la urbanización de La Moraleja y áreas circundantes.

A esta situación general deben añadirse diversas consideraciones: como posibles limitaciones al planeamiento, la dificultad de conexión transversal con el casco urbano, y el aislamiento del extremo Oeste de la actuación, servicio únicamente por la carretera de Fuencarral. Y como oportunidad al desarrollo, la posibilidad de crear una retícula viaria, incorporando vías de servicio a la autopista y vías de conexión con el entorno, que permitan la definitiva integración de este espacio para estructurar el continuo urbano que lo rodea.

En cuanto a las infraestructuras básicas, es más significativo para el planeamiento lo proyectado que lo existente, si bien existe un emisario de saneamiento que discurre por la zona, paralelamente al Arroyo de La Vega.

Por lo demás, hay que mencionar algunas líneas aéreas de media tensión cruzando la zona, junto con las infraestructuras, marginales de su totalidad, de acceso y servicio a las actividades económicas presentes.

El Plan General de Alcobendas de 1.999 previó importantes elementos de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas y telefonía, que afectan de forma importante al desarrollo de la vega. Estas previsiones están recogidas en el plano 1.6. " Infraestructuras Existentes y en Proyecto".

2.5. Estructura de la Propiedad del Suelo

Como puede verse en el plano 1.4. "Catastral. Estructura de la Propiedad", se aprecia en el sector una parcelación de pauta heterogénea, en la que se alternan parcelas de más de 10 ha de superficie con otras de orden de los centenares de metros cuadrados.

La estructura de la propiedad acusa de forma evidente su origen agrario al estar constituida históricamente por huertas y secanos; y entre esos existen piezas relativamente grandes junto a otras de pequeña dimensión como resultado de las divisiones familiares.

La relación de propietarios de las fincas originales se encuentra en la documentación del Plan Parcial que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 3 de diciembre de 1990, (Anejo A2 de la memoria) y por lo tanto no se ha incluido en el presente texto refundido

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

3.1. Criterios Generales

Como ya se indicó en el capítulo anterior, el objetivo fundamental de la ordenación Arroyo de La Vega es la integración física, socioeconómica y funcional del casco urbano de Alcobendas, su zona industrial adyacente, y las urbanizaciones residenciales de La Moraleja y El Soto.

Se pretende conseguir dicha integración con la creación de un espacio urbano de carácter central; concebido como nuevo centro de residencia, empleo y actividad económica, este espacio contendrá asimismo una gran dotación de equipamientos generales y espacios verdes, para subsanar los déficits dotacionales que se han detectado actualmente en Alcobendas.

El motor principal de esta actuación se basa en la implantación de una oferta considerable de usos terciarios, como elemento generador de empleo y actividad económica. Implantación que, por otra parte, se encuadra perfectamente dentro de la política regional de descentralizar el terciario fuera de los límites del continuo urbano madrileño.

Sin embargo, un centro urbano exclusivamente terciario presentaría el grave inconveniente de quedar desierto fuera de las horas de trabajo; fenómeno bien conocido en las "ciudades de negocios". Para evitar este problema se ha previsto también una oferta de suelo residencial integrada dentro del conjunto terciario, con dimensión suficiente para crear un espacio urbano y social adecuado.

Con independencia de los equipamientos públicos, que se prevén tanto en grado de Sistemas Generales como a nivel dotacional, se ha previsto asimismo la implantación de equipamientos privados para atender la demanda de servicios comerciales y de esparcimiento, no sólo derivada de los usos previstos en este Plan Parcial, sino también con vistas a satisfacer la demanda del entorno más amplio constituido por el propio casco de Alcobendas, y las urbanizaciones residenciales adyacentes.

Todo este conjunto de usos, equipamientos y espacios libres se ha situado en el territorio a partir de una retícula viaria y peatonal que, formando la estructura circulatoria de la ordenación, establece asimismo las conexiones con el entorno que son la base de la integración deseada.

El tratamiento preciso para conseguir el remate y sutura del perímetro de la ordenación con sus bordes de contacto ha sido, finalmente, el criterio aplicado para que dicha integración se produzca de forma fluida, sin dejar huecos ni discontinuidades.

3.2. Zonificación, Aprovechamiento y Tipologías

A partir de los criterios mencionados, se ha situado la zona de Equipamientos Generales, a lo largo del lindero Noroeste, con el fin de crear una nueva fachada a la autovía Madrid-Burgos, e iniciando asimismo el proceso de recuperación de sus márgenes, que se rematará en el futuro mediante una intervención municipal en Suelo Urbano.

El Parque del Arroyo de La Vega se ha dispuesto formando una gran banda paralela a la zona de Equipamientos Generales, con lo cual esta zona dispondrá también de una segunda fachada al nuevo Parque; mientras que el lindero Sur del mismo dará frente a las edificaciones residenciales y terciarias proyectadas.

Los usos terciarios se distribuyen en dos zonas, al Norte y al Sur de la futura Variante. En la zona Norte, se ha previsto una ordenación en retícula creando manzanas, que queda intercalada entre la contigua urbanización Fuente Hitos, y los usos residenciales que se describen más adelante.

En la zona Sur los usos terciarios se distribuyen de forma lineal, en solares que se disponen a lo largo de una vía de servicio que conectará los viarios de El Soto y La Moraleja con el resto de la ordenación. Asimismo, y el triángulo definido por la actual autovía Madrid-Burgos y la carretera de Fuencarral, se ha previsto una zona para uso terciario con tolerancia industrial, con el fin de rematar de forma coherente el desarrollo industrial existente en esta zona.

Los usos residenciales se han previsto en dos categorías, intensiva y extensiva. El residencial intensivo constituye una ordenación en manzanas de carácter urbano, que se sitúan sensiblemente en el centro de la actuación, en contacto con los usos terciarios, los parques del Arroyo de La Vega y de la Variante, y la zona de equipamientos privados.

El residencial extensivo está constituido por dos conjuntos de vivienda unifamiliar agrupada que se sitúan al Sur de la Variante, con el fin de dar un adecuado remate a los huecos existentes entre dicho vial y la urbanización La Moraleja.

Se ha previsto una zona hotelera, para establecimiento de tipo suburbano, intercalada con los usos terciarios situados al Sur de la autovía, y en la intersección de su nudo con la vía de servicio mencionada anteriormente.

El uso comercial se ha implantado en dos tipos de situaciones: un centro principal y varios centros de apoyo. El centro principal y varios centros de apoyo. El centro principal se ha situado de forma que tenga acceso tanto desde el nudo de la nueva variante como desde la actual autovía Madrid-Burgos, conectado además con el casco de Alcobendas y la urbanización de El Soto a través de una de las vías transversales previstas en la ordenación. Con esta situación, el Centro Comercial queda situado como final de perspectiva del Parque del Arroyo de La Vega, y a la vez en contacto tanto con el propio arroyo como con el Parque de la Variante en su extremo oeste. Se ha concebido como una instalación de rango metropolitano, cuyas características se describen más adelante.

Los centros de apoyo son pequeñas unidades comerciales que se intercalan en el conjunto de usos terciarios, con el fin de prestar servicio a los usuarios de la zona, y de forma complementaria a las viviendas adyacentes.

El uso de equipamientos privados, orientados a las actividades culturales, de ocio y esparcimiento, se ha situado en dos zonas. Una principal, dando fachada al Parque del Arroyo de La Vega que establece el nexo entre el Centro Comercial y las manzanas de uso residencial. La otra, de menor dimensión, es de carácter deportivo, y se sitúa junto a las zonas hotelera y deportiva, al Sur de la ordenación. Asimismo se han situado dos Estaciones de Servicio de Carretera, una en cada margen de la Autovía Madrid-Burgos.

Con independencia del Parque del Arroyo de La Vega, que ya se ha mencionado anteriormente, se ha previsto otro gran parque constituido por dos bandas de zona verde a lo largo de las márgenes de la nueva variante; con objeto no sólo de garantizar la protección ambiental, sino también con el fin de dar un adecuado tratamiento paisajístico al contacto de la Variante con el terreno.

El resto de las zonas verdes está constituido por un conjunto de pequeñas unidades, dispersas por toda la ordenación, que sirven para rematar los bordes de contacto con los asentamientos urbanizaciones contiguas.

Por lo que se refiere al resto de los equipamientos públicos, de nivel dotacional, se han situado en diversas parcelas, predominantemente a lo largo de los bordes de la ordenación. Con ello se pretende no sólo rematar adecuadamente dichos bordes, sino también resolver o compensar los déficits de equipamiento de las zonas contiguas. Sus destinos y características se describen más adelante.

Las superficies resultantes, partiendo de los valores iniciales del Plan Parcial y de sus sucesivas modificaciones, son las siguientes:

- Terciario	205.131
- Terciario con Tolerancia Industrial.....	36.370
- Terciario de actividades múltiple	12.870
- Residencial Intensivo	68.320
- Residencial Extensivo	61.987
- Comercial.....	29.840
. En Centro Principal-----	24.900
. En Centros de Apoyo -----	4.940
- Equipamiento Privado	14.795
- Estaciones de Servicio	5.000
TOTAL SUELO DE USO PRIVADO.....	434.313
- Equipamientos Generales	62.546
- Zonas Verdes.....	432.012
. Parque Arroyo de La Vega -----	138.331
. Parque de La Variante -----	209.880
. Otras Zonas Verdes -----	83.801
- Equipamientos Dotacionales-----	38.226
. Equipamiento social-----	38.226
- Zona Deportiva	28.800
- Red Viaria	314.721
- Variante	255.640
TOTAL SUELO DE USO PÚBLICO.....	1.131.945
SUPERFICIE TOTAL	1.566.258

La proporción de suelo de uso privado resulta del 27% del total de la actuación.

La superficie total edificable en la actuación es de 470.844 m²

La edificación global se ha repartido entre los distintos usos lucrativos en función de sus requerimientos funcionales y tipologías arquitectónicas. A tal efecto, la ordenación se ha dividido en manzanas o unidades de edificación, que aparecen en el plano 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades".

Cada una de estas Unidades de Edificación, definidas siempre por tener todos sus linderos a suelo de uso público (red viaria o zonas verdes), tiene asignada una edificabilidad máxima y constituye la unidad mínima susceptible de proyecto arquitectónico, según determinan las Ordenanzas Reguladoras de este Plan Parcial. Esta regla general tiene su excepción en las parcelas RI, que se subdividen para facilitar las adjudicaciones, y en las parcelas dotacionales que podrán dividirse en función de las necesidades.

Con carácter general se ha asignado una edificabilidad media a cada uso; sin embargo, el coeficiente asignado a cada Unidad de Edificación puede variar en función de sus dimensiones o de las condiciones de situación impuestas a la

edificación. Las tablas adjuntas contienen la relación completa de Unidades de Edificación, con sus superficies y edificabilidades.

PARCELA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELAS(m2s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2e)
---------	--------------	-----------------------------	-------------------------------

C-C		24.900	25.735
C-1		2.300	2.875
C-2		1.000	1.250
C-3		1.640	1.065
TOTAL C		29.840	30.925

ED-1		1.760	
ED-2		8.069	
ED-3		6.203	
ED-4		3.988	
ED-5		3.560	
ED-6		9.454	
ED-7		1.000	
ED-8		1.500	
ED-9		2.692	
TOTAL ED		38.226	

EG-2a		1.960	
EG-2b		2.220	
EG-3		2.006	
EG-4		5.532	
EG-5		4.150	
EG-6		4.000	
EG-7		27.536	
EG-8		3.724	
EG-11		3.940	
EG-12		7.478	
TOTAL EG		62.546	

PARCELA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELAS(m2s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2e)
EP-1		1.250	1.875
EP-2		3.280	3.645
EP-3		4.080	4.845
EP-4		1.640	2.460
EP-5		4.545	6.067

TOTAL EP		14.795	18.892
-----------------	--	--------	--------

PARCELA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELAS(m2s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2e)
----------------	---------------------	---------------------------------	-----------------------------------

ES-1		3.000	200
ES-2		2.000	200
TOTAL ES		5.000	400

H		12.870	17.568
----------	--	--------	--------

RE-1A	8	8.329	1.249
RE-1B	3	2.895	434
RE-2	19	17.978	2.697
RE-3	30	32.785	4.918
TOTAL RE	60	61.987	9.298

RI-1	31	3.781	3.781
RI-2	31	3.631	3.631
RI-3A	36	4.272	4.272
RI-3B	37	4.390	4.390
RI-4A	45	5.310	5.310
RI-4B	28	3.384	3.384
RI-5A	35	4.081	4.081
RI-5B	38	4.533	4.533
RI-6A	63	7.457	7.457
RI-6B	49	5.706	5.706
RI-7A	40	4.634	4.634
RI-7B	38	4.462	4.462
RI-8A	50	5.847	5.847
RI-8B	59	6.832	6.832
TOTAL RI	580	68.320	68.320

TN-1		5.396	9.443
TN-2		11.666	20.416
TN-3		4.044	2.250
TN-4		9.619	18.245
TN-5a		5.178	9.059
TN-5b		9.938	13.614
TN-6		3.989	5.686
TN-7		7.505	13.134
TN-8		9.187	16.077

TN-9		12.601	17.735
TN-10		25.702	40.863
TOTAL TN		104.825	166.522
PARCELA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELAS(m2s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2e)

TS-1-2-3		18.710	23.388
TS-4		5.627	7.033
TS-5-6		15.656	27.398
TS-7		5.325	6.656
TS-8		5.498	6.872
TS-9		4.306	5.000
TS-10		5.833	7.674
TS-11		3.876	4.845
TS-12		6.222	7.778
TS-13		5.814	7.268
TS-14		4.194	5.243
TS-15		2.601	3.251
TS-16		3.326	4.157
TS-17		3.774	4.718
TS-18		3.264	4.080
TS-19		6.280	6.280
TOTAL TS		100.306	131.641

A(ZI-4,ZI3A)			7.665
B(ZI-1,ZI-2, ZI-3B,ZI-3C)			19.613
TOTAL ZI		36.370	27.278

ZV 1/1		44.000	
ZV 1/2		37.200	
ZV 1/3		28.331	
ZV 1/4		28.800	
TOTAL ZV1		138.331	

ZV 2/1		5.520	
ZV 2/2		16.560	
ZV 2/3		21.840	
ZV 2/4		12.480	
ZV 2/5		28.000	
ZV 2/6		7.800	
TOTAL ZV2		92.200	

PARCELA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELAS(m2s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2e)
---------	--------------	-----------------------------	-------------------------------

ZV 3/1		30.360	
ZV 3/2		9.600	
ZV 3/3		17.360	
ZV 3/4		10.560	
ZV 3/5		49.800	
TOTAL ZV3		117.680	

ZV 4/2		(2.400)	
ZV 4/3		2.680	
ZV 4/4		2.800	
ZV 4/5		3.848	
ZV 4/6		1.120	
ZV 4/7		1.225	
ZV 4/8		226	
ZV 4/11		1.560	
ZV 4/12		10.660	
ZV 4/13		4.240	
ZV 4/14		3.600	
ZV 4/16		8.160	
ZV 4/17		19.200	
ZV 4/18		5.360	
ZV 4/19		7.040	
ZV 4/20		5.473	
ZV 2/21		4.209	
TOTAL ZV4		83.801	

S		28.800	
----------	--	---------------	--

TOTAL			470.844
--------------	--	--	----------------

(.) Reubicada dentro del ámbito del PERI C/Mayor II del PGOU 1.999

En cuanto a las tipologías arquitectónicas, el criterio fundamental es el de garantizar un urbanismo de alineaciones, permitiendo sin embargo el grado de libertad suficiente no sólo para la existencia de un margen suficiente de creación y libertad arquitectónica, sino también para compatibilizar el orden espacial deseado con la variedad de tipologías arquitectónicas que cabe prever, especialmente en relación con los usos terciarios.

En el plano 2.6. "Áreas de Movimiento" se han señalado para cada unidad de edificación las alineaciones máximas exteriores, e interiores en su caso, a las que deberá ajustarse la edificación en las condiciones que se señalan en las Ordenanzas Regulatoras. Los criterios aplicados para cada uso han sido los siguientes.

Para el uso terciario, se ha previsto una tipología de manzana semicerrada con alineación a fachada, en las unidades de gran dimensión que se encuentran contiguas a la zona residencial, con el fin de crear una cierta continuidad y coherencia en el espacio urbano conjunto. Por contraste, en la zona sur, que constituye un desarrollo lineal, la tipología es libre ya que la dimensión del área de movimiento garantiza un grado suficiente de alineación a lo largo del eje viario.

En las unidades de carácter singular que se encuentran en los extremos de la ordenación, las alineaciones máximas prácticamente coinciden con el perímetro de la unidad, para posibilitar en estas manzanas la implantación de edificaciones singulares de tipología compleja. La manzana de uso hotelero ha recibido un tratamiento análogo.

En todos los casos, incluso en las manzanas semicerradas con alineación a fachada, las áreas de movimiento se han diseminado con suficiente amplitud de crujía para que sea posible un gran abanico de soluciones arquitectónicas. Así, sólo será necesario agotar la altura máxima (que se fija en cuatro plantas para las edificaciones al sur de la Variante, y en cinco plantas para el resto de la Ordenación) cuando se opte por una solución de crujía estrecha: que para este uso podría fijarse en torno a los 15 m de fondo.

En el terciario con tolerancia industrial, las áreas de movimiento vienen definidas por los retranqueos a la red viaria, a fin de permitir las edificaciones de gran crujía, propias de este uso.

Asimismo, para el uso comercial no se han impuesto alineaciones interiores, por análogas razones.

En las manzanas de uso residencial intensivo, la tipología predominante corresponde a la de manzana semicerrada con espacios interiores ajardinados, por lo que las áreas de movimiento se han diseñado a tal fin. Hay que observar, sin embargo, que el sólido capaz definido por el área de movimiento y la altura máxima permitida, que es de 5 plantas en todos los casos, es mucho mayor que la edificabilidad máxima de la manzana. Por esta razón, el proyectista podrá introducir una amplia gama de tipologías dentro de dicho sólido capaz, llegando incluso a la implantación de viviendas de acceso independiente.

El uso residencial extensivo contempla una tipología de vivienda unifamiliar agrupada o en hilera, creando pequeños conjuntos con espacios comunes compartidos. El número máximo de viviendas previsto en la ordenación es de 640, repartidas en 580 en la zona residencial intensiva, y 60 en la extensiva; el tamaño medio de vivienda es pues de 120 m² y 150 m², respectivamente.

Finalmente, y por lo que se refiere a los equipamientos tanto públicos como privados, las áreas de movimiento fijadas tiene por objeto, dentro del criterio ya mencionado de crear un urbanismo de alineaciones, garantizar en cada caso la obtención de espacios libre interiores, o la separación con las edificaciones colindantes. Es necesario observar que la presente Ordenación se ajusta en todos sus aspectos a la Normativa Vigente.

3.3.Sistemas Generales

Con carácter de Sistemas Generales, el Plan General de Alcobendas y por consiguiente también el PAU del Arroyo de la Vega había determinado las siguientes reservas:

- Equipamientos Generales7 ha
- Parque del Arroyo de La Vega 15 ha
- Parque de la Variante 18 ha
- Banda de Reserva Viaria26 ha
- Otro Viario Estructurante8 ha
- Total74 ha

Estas cesiones, cuyas superficies tenían carácter orientativo, a determinar finalmente en el planeamiento parcial, ahora de la forma siguiente:

- Unidades de Equipamientos Generales.....5,51 ha
- Parque del Arroyo de La Vega 13,83 ha
- Parque de la Variante20,99 ha
- Reserva para la Variante25,56 ha
- Total65,89 ha

A estas superficies hay que añadir, también con rango de Sistemas Generales, la correspondiente a los siguientes elementos que son parte de la estructura general del término.

- Zonas verdes y red peatonal que completa la zona de Equipamientos Generales, cuya superficie es de 1,42 ha.
- El vial longitudinal que limita dicha zona de Equipamientos, denominado más adelante H-1, y que conecta la Autovía Madrid-Burgos con la MV 1301. El carácter de Sistema General de esta vía queda reforzado por ser también

reserva para el paso de infraestructuras básicas generales. Su superficie es de 4,58 ha.

- El vial transversal, denominado más adelante V-3 que conecta, a través de la ordenación, el casco de Alcobendas con las urbanizaciones residenciales de La Moraleja y El Soto, y que alberga también infraestructuras básicas generales. Su superficie descontando la parte ya comprendida en otros Sistemas Generales teniendo 2,75 ha.

Por consiguiente, la superficie total de cesiones para Sistemas Generales es de 74,29 ha; lo que representa un ajuste suficiente a la reserva que determinaba el planeamiento general, y que, por añadidura, se ve reforzado por el superávit de equipamientos dotacionales que se menciona en el apartado siguiente. Las reservas para Sistemas Generales están representadas en el plano 2.3 "Sistemas Generales".

En relación con las parcelas destinadas a Equipamientos Generales y que por tanto no constituyen dotaciones reglamentarias, no se han señalado asignaciones de destinos concretos. Ello será objeto de una estrategia municipal de reequipamiento, de ámbito general, y en todo caso se desarrollará en función de las negociaciones que se lleven a cabo con los órganos responsables de los servicios públicos correspondientes.

En cuanto a la concepción y diseño del Parque del Arroyo de La Vega, se ha optado por la creación de un gran espacio ajardinado de carácter netamente urbano. Se ha tomado esta decisión como alternativa a un posible planteamiento de reconstrucción pseudo-naturalista del arroyo que está fuertemente deteriorado; actitud que se ha rechazado no sólo por su falta de integridad conceptual, sino también porque sería incoherente con la idea que se persigue de crear un nuevo centro urbano.

El Parque se ha dividido en parterres, dentro de un retícula peatonal integrada con el resto de la red viaria. Estas piezas se resuelven mediante centro pisables, enmarcados por jardines de seto, fondos tapizantes y árboles de copal al estilo tradicional. Se ha rechazado pues bien la posible variante informal, más propia de otros climas y otra tradiciones paisajísticas.

El Arroyo de la Vega se ha reconvertido radicalmente, geometrizando su cauce mediante bancadas de gaviotas con plantaciones de vegetación de ribera. La adjunta figura (Fig.1) contiene una planta y sección orientativas. A los lados del curso de agua, cuyo tratamiento y recirculación se describe más adelante, se han previsto sendos paseos peatonales, con doble fila de árboles de copa y alineación. Se crea con ello un itinerario peatonal de sombra y agua, que constituye el nexo entre la fachada de las edificaciones y los espacios interiores del Parque.

3.4. Equipamientos Públicos y Zonas Verdes

Con independencia de los Equipamientos y Zonas Verdes con rango de Sistemas Generales, se han previsto cesiones de suelo para las dotaciones requeridas en el ámbito del Plan Parcial.

A tal efecto, y según Anexo al Reglamento de Planeamiento, la ordenación se tipifica como "Suelo destinado a Usos Terciarios" en situación seguida; esto es, "Con usos residenciales incluidos en los mismos".

En esta situación, las reservas para la zona de Usos Terciarios (incluyendo el Uso Hotelero, el Comercial y el Terciario con Tolerancia Industrial), cuya superficie es de 282.200 m², serían las siguientes:

- Espacios libres de usos público 10%28220 m²
- Servicios de interés público y social 6%16.932 m²
- Total45.152 m²

A estas reservas, sin mencionar la dotación comercial, que está más que cubierta con los usos previstos, habrá que añadir las correspondientes al suelo residencial, y que para una cifra de 640 viviendas, serían:

	m²/viv	m²
Jardines y áreas de juego	21	13.440
Preescolar y guardería	2	1.280
E.G.B.	10	6.400
Parque deportivo	6	3.840
Equipamiento social (m ² construidos)	6	3.840
Total		28.800

Lo que representaría una reserva total de 73.952 m².

Las dotaciones previstas en este Plan Parcial, que están recogidas en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes", superan ampliamente los requerimientos reglamentarios, y son las siguientes:

Zonas verdes, no incluidas en sistemas generales	83.801 m ²
Zona deportiva	28.800 m ²
Equipamiento social (ED-1, ED-2, ED-3 , ED-4, ED-5, ED-6, ED-7, ED-8 y ED-9)	38.226 m ²
Total	150.827 m²

En cuanto a las zonas verdes puede comprobarse que la reserva de nivel dotacional, que es de 83.801 m² es superior a la suma de las dotaciones

requeridas, para el uso terciario y para la parte residencial, que sería de 41.660 m². Por lo que se refiere a la reserva total, que es de 432.012 m², representa aproximadamente el 28% de la superficie de la ordenación; esto es, casi el triple de la reserva mínima requerida reglamentariamente.

Los criterios para la localización de los equipamientos dotacionales se describen a continuación. Las zonas verdes, cuyo valor recreativo es marginal ante la magnitud de los parques con rango de Sistemas Generales, se han utilizado puntualmente para crear barreras de defensa, o para cerrar huecos estableciendo la continuidad con otras zonas verdes a lo largo de los bordes.

La Zona Deportiva se ha situado como refuerzo y complemento de otra contigua existente en El Soto. Asociada asimismo a la proximidad del Hotel, y apoyada para su mejor explotación por un equipamiento privado en su extremo.

No se han situado equipamientos escolares junto a la Zona Residencial Intensiva, por existir la previsión inmediata de uno en una Unidad de Equipamiento Generales muy próxima.

El resto de los equipamientos, cuyo destino genérico es el de interés público y social, se aloja en Unidades distribuidas en su gran mayoría a lo largo del perímetro de la actuación, bien conectadas por la red viaria, y en contacto con las urbanizaciones adyacentes, para poder atender, en su caso, a situaciones deficitarias.

3.5. Equipamiento Comercial y Otros Equipamientos Privados

Como ya se indicó anteriormente, el equipamiento comercial se ha distribuido en un Centro Comercial principal y tres centros de apoyo. El Centro Comercial se ha situado en un punto de máxima accesibilidad, al disponer de contacto tanto con la autovía Madrid-Burgos, como con la nueva Variante, mediante las calles que más adelante se denominan H-1 y V-1.

Este Centro se ha dimensionado con rango metropolitano, con una edificabilidad de casi 25.000 m² orientando al mercado de Alcobendas y sus urbanizaciones, extenderá también su oferta hacia el Norte y hacia el Sur de la autovía Madrid-Burgos; llegando hasta la zona Norte de Madrid, por un lado, y San Sebastián de los Reyes y sus Urbanizaciones, por el otro.

Se concibe como una unidad de explotación integrada, en la que sin embargo convivirán las grandes superficies con las pequeñas tiendas individuales. Se plantea en principio como un centro integrado tipo "mall", en el que se puede implantarse una gran superficie destinada predominantemente a alimentación del orden de los 10.000 m² destinándose al resto a gran almacén y tiendas individuales, a las que tendrán acceso los pequeños comerciantes locales.

La manzana del Centro Comercial ha quedado incorporada al sistema de zonas verdes, al situarse en la confluencia del Parque Arroyo de La Vega y del Parque de la Variante. Sus alineaciones quedan definidas por la red viaria, y por el propio Arroyo de la Vega, que deberá integrarse en su diseño como elemento fundamental del conjunto.

La tipología arquitectónica es libre, permitiéndose una altura máxima de cinco plantas, con el fin de que pueda reducirse, en su caso, la superficie ocupada. El área de movimiento es lo suficientemente amplia, sin embargo, como para albergar toda la edificabilidad en una sola planta. Los aparcamientos deberán situarse mayoritariamente baja rasante, según se concreta en la Ordenanza correspondiente.

Los pequeños centros comerciales de apoyo se sitúan distribuidos en el interior del tejido de usos terciarios, y formando conjuntos con las manzanas circundantes.

Tiene por objeto prestar los servicios comerciales personales, y de esparcimiento, demandados prioritariamente por los empleados del terciario; que son espontáneamente atendidos por la ciudad tradicional en los centros urbanos, pero para los que no existe ya una oferta preestablecida en esta caso. Como es evidente, también prestarán servicio a los residentes, tanto de la ordenación de su entorno.

Estos centros se han ubicado en pequeños solares fuertemente apoyados en la red viaria, y asociados además a la red peatonal y a unas zonas verdes específicas, con el fin de crear espacios claramente diferenciados. La tipología arquitectónica es libre.

Los Equipamientos Privados (EP), corresponden a dotaciones lucrativas orientadas a la oferta de servicios culturales y de reunión, y de ocio y esparcimiento.

Estos servicios, que los centros urbanos también suelen proporcionar de forma espontánea, se encuentran en la región metropolitana madrileña de forma extraordinariamente centralizada.

Estos equipamientos se han distribuido en un centro formado por dos cuerpos gemelos, y dos edificios de apoyo, formando un conjunto arquitectónico. Se sitúan junto al Parque del Arroyo de La Vega y la zona residencial, completando así la fachada a dicho Parque.

La conexión viaria peatonal queda garantizada dentro de la ordenación al estar este equipamiento fuertemente enmarcado dentro de su retícula. La proximidad del Centro Comercial asegurará un flujo peatonal significativo entre ambos equipamientos, sirviendo el Parque, y en especial el paseo del Arroyo, como nexos principales.

La tipología arquitectónica es libre; el área de movimiento, junto con la altura máxima de cinco plantas da lugar a un sólido capaz más que suficiente para albergar la edificabilidad asignada. Se busca con ello la creación de espacios libres interiores, que en este caso podrán ser acristalados mediante estructuras ligeras. Los aparcamientos serán mayoritariamente bajo rasante. Además se ha previsto un quinto equipamiento, junto a la Zona Deportiva, para albergar un establecimiento orientado a este uso, que podrá encargarse de la explotación de la Zona Deportiva.

La localización, superficie y edificabilidad de estos equipamientos están graficados en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y recogidas en la Tabla de Características de la página 3.9.

Finalmente, se han localizado dos Estaciones de Servicio de Carretera (ES) aneja a la Autovía Madrid-Burgos.

3.6.Red Viaria y Aparcamientos

La red viaria de la ordenación tiene por objeto, como ya se ha dicho repetidamente, no sólo facilitar el movimiento en su interior, y establecer las relaciones de acceso con la red viaria exterior, sino además posibilitar la integración efectiva entre el casco de Alcobendas y las urbanizaciones de La Moraleja y El Soto.

Para obtener este último objetivo, se han tomado las siguientes medidas:

- Prolongar los tres viales transversales (esto es, los de dirección Norte-Sur) de ambas urbanizaciones, integrándolos en la malla viaria de la ordenación, y estableciendo mediante pasos inferiores los correspondientes cruces bajo la Variante.
- Prolongar el vial longitudinal de El Soto que conecta con el llamado nudo de Continente, para crear una vía de servicio desde la que se accede a la Variante, y que conecta el viario transversal antes mencionado.
- Crear tres nuevos contactos con la autovía Madrid-Burgos. El primero para conectar con el nudo de la Variante, y los otros dos para enlazar el viario del casco de Alcobendas con las vías transversales antes mencionadas, que proceden de La Moraleja y El Soto.

A partir de estos elementos se ha creado una malla viaria, en la que, si bien integradas dentro de un mismo concepto de trazado, han quedado bien diferenciadas las dos redes de circulación: la de tráfico rodado y la de peatones.

Las características geométricas están recogidas en el plano 2.5.1. "Red viaria. Planta. Trazado Geométrico". Se ha denominado con la letra H a las vías de dirección Este-Oeste, y con la V a las de dirección Norte y Sur. Este viario, que constituye la red principal puede describirse de la siguiente manera:

- H-1: conecta la autovía Madrid-Burgos con la MV-1301 creando así una faja a lo largo de la Autovía, que constituye la Zona de Equipamientos Generales. Conecta con todas las transversales, y de también acceso al Centro Comercial, siendo vía de fachada del Parque del Arroyo de La Vega. Su sección transversal (ver figura 2) es de una sola calzada de dos direcciones, de 8 m de ancho, con bandas discontinuas de aparcamientos en línea; aceras de 10 m de ancho, de las cuales 5 m irán pavimentado y el resto ajardinado.
- H-2: Es el eje principal de la parte Norte; conecta las vías transversales con la MV-1301, y es la vía de apoyo de los equipamientos privados, la zona residencial, y parte de la zona terciaria. Se divide en dos tramos: uno en forma de gran bulevar que termina en una plaza o glorieta, y el segundo de características análogas a la H-1. El bulevar es de doble calzada con mediana ajardinada, con las dimensiones que aparecen en la figura 3. El cambio de eje y de sección en el segundo tramo tiene por objeto disuadir el posible tráfico parásito, valorando el carácter de remando y fin de perspectiva de la glorieta final del bulevar; sin perder por ello la oportunidad de cerrar la malla viaria.
- H-3: Eje principal de la parte Sur, hace las veces de vía de servicio, y de soporte del desarrollo lineal de usos terciarios de esta zona. Conecta con el nudo de Continente, a través de El Soto, con el nudo de la Variante, y con las tres transversales V2, V3 y V4. Se proyecta en forma de bulevar de doble calzada con mediana ajardinada, con las características de aparecen en la figura 4. Con el fin de poder conectar con la transversal V4 (Camino Ancho de La Moraleja), se ha previsto su prolongación a través de La Moraleja y fuera de los límites de la Ordenación; para lo cual se definirá la correspondiente unidad de actuación en Suelo Urbano.
- V-1: Vía de contacto entre la H-3 y el viario interior de El Soto. Es de muy corto recorrido, pero por su importancia funcional se proyecta con las mismas características que la H-3.
- V-2: Primera transversal, prolongación del antiguo Camino de La Ermita, que une El Soto con el casco de Alcobendas, aproximadamente a la altura de la Gran Vía; siendo además vial de acceso y fachada del Centro Comercial. Se proyecta como bulevar, de las mismas características dimensionales que la H-3.
- V-3: Segunda transversal, prolongación del Camino Viejo de La Moraleja, que discurre por el centro de la ordenación, y enlaza con el casco de Alcobendas

mediante una importante glorieta ajardinada de nueva creación, en la autovía Madrid-Burgos. Su sección transversal es análoga a la de la H-1.

- V-4: Tercera transversal, prolongación del Camino Ancho, que cierra la ordenación por su parte Este. No llega a conectar con la autovía Madrid-Burgos si no que termina en una gran plazoleta con una fuente, creando el remate final de la Zona de Equipamientos Generales. Sirve también para integrar el viario de la urbanización Fuente Hitos, mediante el pequeño tramo de conexión denominado H-4. Sus características son las mismas que las de la H-1.
- V-5: Ramal de conexión entre el nudo de la Variante, la calle H-3 y la autovía Madrid-Burgos, que proporciona además acceso al Centro Comercial. Este ramal se desprende, por el Norte, de la futura vía de Tres Cantos a partir del propio nudo, con el fin de buscar lo antes posible la rasantes de la autovía, y disponer así de una mayor longitud de trenzado.

Como criterio general de diseño, todas las intersecciones se han resuelto en forma de glorieta; las bandas laterales de aparcamiento en línea son siempre discontinuas, y se interrumpen en la proximidad de las intersecciones, o de los accesos a las Unidades de Edificación. Por regla general, los perfiles se han mantenido con pendientes muy suaves, que no llegan a sobrepasar el 6%. (ver plano 2.5.4. "Red Viaria. Perfiles Longitudinales").

Con carácter orientativo se ha incluido en esta ordenación una propuesta de remodelación de la autovía Madrid-Burgos, que se apoya en el principio de que dicho eje debería perder su carácter de vía rápida, al entrar en servicio la Variante. La solución que se propone no pasa de ser una idea previa, cuya puesta en práctica no es esencial para el funcionamiento de la red viaria contenida dentro del ámbito del Plan Parcial.

La red secundaria está constituida por los fondos de saco que dan acceso a las Unidades de Edificación, y por la red peatonal que completa la retícula de espacios circulatorios de uso público. Los fondos de saco se han situado agrupando las unidades por parejas, con el fin de minimizar los cruces e interrupciones de la red viaria, y de agrupar en ellos las acometidas de infraestructuras, según explica más adelante. En las Ordenanzas Reguladoras de este Plan Parcial se ha contemplado la posibilidad de modificar los elementos de la red secundaria mediante Estudios de Detalle, sin que ello constituya modificación del propio Plan Parcial.

Por lo que se refiere a la dotación de aparcamientos, hay que distinguir dos situaciones: las plazas anejas a la red viaria, y las dotaciones requeridas en el interior de las Unidades de Edificación. En el plano 2.5.3. "Red Viaria. Dotación de Aparcamientos" se han recogido las plazas previstas en ambas situaciones.

Para el dimensionamiento de las dotaciones requeridas en el interior de las manzanas, se adoptarán los siguientes módulos:

Uso	Dotación
Residencial	2 plazas/vivienda
Terciario	1 plaza/35 m ²
Terciario con tolerancia industrial	1 plaza/35 m ²
Hotelero	1 plaza/35 m ²
Comercial	1 plaza/25 m ²
Equipamientos privados	1 plaza/50 m ²

No se han señalado dotaciones para los Equipamientos Generales, ya que sus requerimientos deberán cuantificarse una vez se hayan determinado sus destinos definitivos.

En principio se ha previsto que al menos el 80% de la dotación requerida se sitúe bajo rasante, con el fin de que los espacios interiores de las manzanas queden libres y ajardinados. En cuanto a los centros comerciales, se podrán incluir plazas asociadas a su red viaria perimetral, cuyo diseño se integrará dentro del conjunto de la Unidad en cuestión.

Las características técnicas de la red viaria, de acuerdo con las cuales se desarrollará el Proyecto de Urbanización, son las siguientes.

Tanto las bandas de rodadura como las zonas de aceras pavimentadas se ejecutaran por medio de solera de hormigón en masa de 30 cm de espesor, sobre enchachado, a partir de una caja de tierra compactada al 100% Proctor; la compactación podrá ser del 90% en zonas de medianas y aceras no pavimentadas.

Las bandas de rodadura serán de aglomerado asfáltico de 8 cm de espesor, con bordillos, rigolas y bordillos de trasdós de hormigón prefabricado; así como todos los elementos de buzones, absorbedores y rejillas para desagüe de pluviales.

Los acerados y bandas peatonales se acabarán mediante baldosa hidráulica de 40 x 40, tipo Escofet o similar, previéndose los alcorques para arbolado en las zonas señaladas en los planos; así como los pasos de peatones y de carruajes, que se resolverán mediante bordillos especiales pendienteados y baldosa de punta de diamante. Las medianas y bandas ajardinadas se acabarán en tierra vegetal.

Con el fin de facilitar el rasanteo de la red viaria, y de evitar que con los movimientos de tierras posteriores se deteriore ésta, se ha previsto el movimiento general de tierras de toda la ordenación, como parte integrante del futuro Proyecto de Urbanización. En el plano 2.5.2. "Rasantes y Movimiento General de Tierras" se ha desarrollado dicha operación en grado de esquema, en el que

quedan también definidas, en una primera aproximación, las rasantes de referencia de todas las Unidades de Edificación.

3.7. Infraestructuras Básicas

En los planos de la serie 2.8. "Infraestructuras" se han desarrollado los esquemas de las redes de Saneamiento, Abastecimiento de Agua y Red de Riego; Energía Eléctrica y Alumbrado Público; y Gas y Teléfonos.

Para la concepción y diseño de estas redes se han seguido los mismos criterios ya expuestos al describir la red viaria; esto es, se trata no sólo de dar servicio a la ordenación proyectada, sino también de resolver los problemas de integración del entorno, y los enlaces con los bordes de contacto.

Asimismo, se han distinguido en todas las redes dos niveles: la red principal, constituida por las mallas o retículas de distribución de los distintos servicios, a la que no se prevén acometidas de las fuentes de consumo; y la red secundaria, consistente en los ramales de acometida y fondos de saco, que contienen las acometidas a las Unidades de Edificación.

Las características de trazado y condiciones técnicas de las distintas redes, de acuerdo con las cuales se desarrollará el Proyecto de Urbanización, son las siguientes.

- Red de Saneamiento

El emisario municipal existente, cuya traza coincide con la calle H-1 sólo se ha utilizado para dar servicio a la zona de Equipamientos Generales, y a la Unidad del Centro Comercial.

Para desaguar los vertidos del resto de la ordenación, se ha creado un colector paralelo, bajo la mediana de la calle H-2, con vertido final al emisario fuera ya de la ordenación.

Este colector recoge no sólo los vertidos de las Unidades situadas en sus márgenes, sino también los procedentes de los colectores transversales que discurren por los ejes de las calles V-2, V-3 y V-4. De éstos, el de la V-3 tiene carácter de Sistema General al recoger los vertidos procedentes de El Soto.

Los vertidos de la parte Sur de la ordenación se recogen a lo largo de un colector que discurre por la mediana de la calle H-3, y que conecta finalmente con el antes mencionado Sistema General de la calle V-3.

Dentro de este esquema general se plantea la excepción de la Unidad de Vivienda Extensiva RE-3, cuyo vertido, por razones topográficas se realiza al sistema de desagües de la Moraleja. Asimismo, y por análogas razones, la Unidad de Equipamientos ED-3 vierte al colector de Fuente Hitos.

Como ya se ha dicho anteriormente, todas las acometidas a las Unidades de Edificación se realizan mediante ramales preestablecidos, que serán apareados cuando coincidan con los fondos de saco de la red viaria; con ello se pretende evitar la apertura de zanjas con posterioridad a la ejecución de la urbanización.

El Arroyo de La Vega mantiene su papel de drenaje superficial, que se refuerza con la previsión de la recogida de aguas mediante un aliviadero situado a la entrada del emisario en el ámbito de la ordenación. En su extremo final, en la confluencia con la MV-1301 se sitúa una pequeña presa con rebosadero y una estación de reciclaje; que tiene por objeto mantener el agua en movimiento en las épocas de estiaje, mediante su reenvío a la cabecera del arroyo.

Con la excepción del sistema previsto para el arroyo, el resto de la red proyectada es de tipo unitario, si bien se mantienen separadas las conducciones pluviales de la red viaria mientras resulte posible. En el plano 2.8.1. "Red de Saneamiento" se han señalado los puntos en los que las conducciones de pluviales acometen a la red principal.

En cuanto a las características técnicas, se han previsto secciones tubulares, mediante tubo de hormigón armado con enchufe de campana y junta elástica, para los tramos superiores, hasta su acometida a las conducciones generales. Estas se realizan mediante galerías visitables de fábrica que, al igual que los pozos de registro, y demás elementos de la red, se ejecutarán según las especificaciones técnicas de las Normas de COPLACO. Se han situado cámaras de descarga en las cabeceras de los colectores principales.

Las secciones se calcularán de forma que las velocidades máxima y mínima se mantengan entre 3 m/s y 0,6 m/s. Los caudales de aguas negras se evaluarán de forma similar al de suministro de agua; a partir de una dotación/consumo de 300 l/habitante día, repartido en 10 horas con una punta igual a 2,5 veces la media. Con esta hipótesis, el caudal evacuado es del orden de 3 l/s/hab, que a los efectos de las secciones de la red es poco significativo en comparación con el caudal de pluviales.

En cuanto a éstas, se pueden calcular mediante el método adoptado por la Instrucción de Carreteras, Normas 5.1. -IC; resultado del orden de los 100 l/m²/h. Los coeficientes de escorrentía serán del 40% para las zonas ajardinadas, y del 70% para la red viaria y edificaciones.

- Red de Abastecimiento de Agua y Red de Riego

A partir de la conducción de diámetro 900 que circula por la autovía Madrid-Burgos y la MV-1301, se ha proyectado un trazado en malla cerrada, con conducciones a ambos lados de las aceras (salvo en los tramos de viario en los que no existen Unidades de Edificación), con lo que se obtiene no sólo maximizar

las posibilidades de abastecimiento en caso de avería, sino también facilitar el servicio de todas las manzanas sin necesidad de efectuar cruces de calles.

Las acometidas a los centros de consumo se realizan mediante ramales o fondos de saco preestablecidos, por razones análogas a las ya explicadas en relación con el saneamiento.

La red de riego es independiente, habiéndose diseñado también en forma de malla cuando ha sido posible. Se ha concebido a partir de una red general a la que conectan las series para las bocas de riego.

La red de abastecimiento de agua se proyectará de acuerdo con la normativa vigente del Canal de Isabel II. En general, el trazado se ha situado en los bordes de las calzadas, y en lo posible en las zonas no pavimentadas, de forma que tanto los enganches como su posterior manipulación puedan realizarse sin necesidad de intervenir en las soleras.

Se han de prever ventosas en los puntos altos de la red y junto a las válvulas de seccionamiento; así como desagües en los puntos bajos.

Las conducciones serán de fundición dúctil, de grafito esferoidal, centrifuga y revestida interiormente de cemento. Las untas serán del tipo flexible, mediante enchufe y anillo de goma. Los enchufes a válvulas y piezas especiales se ejecutarán a base de bridas con junta de plomo.

De acuerdo con la normativa del canal, las válvulas de compuerta serán del tipo inglés, con lenteja de bronce y asientos de neopreno. El resto de válvulas, arquetas, y demás elementos serán los prescritos por las Normas editadas por COPLACO.

En cuanto a las hipótesis de cálculo, se considerará un caudal de 300 l/habitante día, y se repartirá la dotación prevista en 10 horas; esto es, con un caudal punta 2,5 veces el caudal medio.

La capacidad de las conducciones se calculará en función de la velocidad óptima deseable, deducida de la fórmula de Mougnié. La precisión media en las conducciones será de 6/7 kg/cm²; que con los desniveles existentes en el terreno puede suponer una pérdida de carga aceptable.

Finalmente, la red de riego se proyectará mediante tubería de fibrocemento presión y bocas tipo Madrid, según la norma NTE.IFR, con conexiones flexibles de poliestireno. Los hidrantes de incendios serán de 0 100, y se acoplarán a la red de distribución general. Las bocas de riego se situarán en series, sin que existan bocas con conexión directa a la red general.

- Red de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Se ha previsto en primer lugar la canalización subterránea de las redes aéreas de media tensión que existen en la zona. Una de las cuales se sitúa en sentido longitudinal, a lo largo de la calle H-1, y la otra procedente del Sur, se alojará en la calle V-3.

A partir del esquema en cruz formado por dichas líneas, se ha creado una malla de media tensión, que alimenta a los Centros de Transformación de los que parten las redes de baja.

Los Centros de Transformación se han situado buscando un reparto de cargas uniforme, y ubicándolos aproximadamente en los centros de gravedad de las redes de baja correspondientes a cada uno de ellos. El suelo ocupado por los Centros de Transformación queda zonificado en las Ordenanzas Reguladoras para este uso específico, aunque, por razones de escala, aparezcan en el plano 2.8.3. "Redes de Energía Eléctrica y Alumbrado Público" en zonas de uso público.

Las redes de baja tensión se han diseñado asimismo en forma de malla, y los elementos de acometida a las Unidades de Edificación se sitúan en ramales o fondos de saco preestablecidos, por las razones ya aludidas en relación con otras infraestructuras.

Toda la red de suministro irá enterrada bajo las aceras, y preferentemente en las bandas no pavimentadas, cuando ello sea posible; protegido mediante tubería de cemento, el conductor en las redes de media tensión será unipolar de aluminio con aislamiento de polietileno reticulado y cubierta de PVC, y estarán puestos a tierra mediante cinta de cobre estañada. En la red de baja tensión, los cables serán del tipo termoplástico conductor aluminio, con el mismo tipo de aislamiento y cubierta, y protección de tubo de cemento centrifugado.

Los Centros de Transformación serán ejecutados en obra civil del tipo subterráneo, pudiendo en algunos casos instalarse en el interior de las edificaciones a las que darán servicio. Su potencia se fraccionará en unidades de 1.000 KVA como máximo; se calcularán en cada caso aplicando el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

En cuanto al alumbrado público, se dimensionará para niveles de iluminación de 30 lux en las calles principales, 15 lux en los ramales secundarios, y 7,5 lux para los fondos de saco y pasos peatonales.

En las vías en forma de bulevar, se preverán luminarias cerradas con lámparas de sodio de alta presión de 250 w, sobre báculo de 10 m de altura y de doble brazo. En el resto de las calles, las luminarias serán de 150 w y los báculos irán al tresbolillo. En los ramales las luminarias serán de 150 w, sobre farolas tipo Madrid.

La canalización serán subterránea, con conductor alojado en tubo PVC. La tensión de servicio será 380/220 V, y se ajustará al cálculo de la red y sus elementos de mando y distribución a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico

de Baja Tensión. Para el accionamiento y protección de las unidades luminosas se instalarán los correspondientes centros de mando, que serán de intemperie en armarios metálicos situados en la vía pública.

- Otras Redes

Finalmente, se han proyectado los esquemas de las redes de distribución de gas y de canalización de teléfonos, que figuran en el plano 2.8.4. "Redes de Gas y Teléfonos".

La red de gas se alimenta de la arteria existente a lo largo de la autovía Madrid-Burgos, y consiste en una conducción principal a lo largo de las calles V-3 y H-3, y de dos ramales secundarios en las calles H-1 y H-2.

A partir de estas conducciones generales, los ramales de acometida a las Unidades de Edificación se han situado con criterios análogos a los ya explicados en relación con las otras infraestructuras.

La instalación se atenderá al reglamento de la Compañía Gas Madrid, así como al resto de la normativa específica del ámbito nacional.

La distribución de gas natural en el interior del Plan Parcial se realizará mediante tubería de acero de régimen de MPB, con una presión máxima de trabajo de 4 bar. Será del tipo continuo, con una presión máxima de trabajo de 4 bar. Será del tipo continuo, con soldadura por arco eléctrico; irá protegida con recubrimiento plástico a base de polietileno y protección catódica, y enterrada en zanja sobre lecho de arena, con una malla de señalización. Las acometidas a las Unidades de Edificación se alojarán en arquetas de hormigón, e irán provistas de tomas de potencial.

Finalmente, en cuanto a la red de canalizaciones telefónicas, su esquema en planta es análogo al de la red de gas, efectuándose el enlace con el exterior a partir de la canalización general existente junto a la autovía Madrid-Burgos.

La canalización irá enterrada y las conducciones se realizarán bajo tubo de PVC, de acuerdo con las instrucciones de la CTNE. Las conexiones entre la canalización principal y las secundarias, así como los cambios de dirección o ramificaciones, se ejecutarán intercalando cámaras de registro y arquetas con las características y denominaciones previstas en las normas de la Compañía.

ORDENANZAS REGULADORAS

1.	PRELIMINARES.....	38
1.1.	Objeto	38
1.2.	Alcance	38
2.	CONDICIONES GENERALES.....	38
2.1.	Desarrollo del Programa de Actuación Urbanística	38
2.2.	Sistema de Actuación y División en Polígonos	38
2.3.	Sistemas Generales	39
2.4.	Sistemas Locales: Cesiones de Suelo sin Aprovechamiento	40
2.5.	Aprovechamiento y Cesiones de Aprovechamiento	40
2.6.	Ejecución de las Obras de Urbanización	41
2.7.	Condiciones del Proyecto de Urbanización	41
2.8.	Condiciones de los Estudios de Detalle	42
2.9.	Seguimiento y Control del Desarrollo del Planeamiento	42
3.	CONDICIONES PARTICULARES.....	44
3.1.	Zonificación	44
3.2.	Definiciones	44
3.3.	Zona de Uso Terciario	46
3.4.	Zona de Uso Terciario con Tolerancia Industrial	51
3.5.	Zona terciaria de actividades múltiples	54
3.6.	Zona Residencial Intensiva	57
3.7.	Zona Residencial Extensiva	59
3.8.	Zona de Uso Comercial	61
3.9.	Zona de Equipamientos privados	65
3.10.	Zona de Equipamientos Generales	69
3.11.	Zonas Verdes	72
3.12.	Zonas de Equipamientos Dotacionales	73
3.13.	Red Viaria	77
3.14.	Infraestructuras Básicas	78
3.15.	Zona deportiva	79

1. PRELIMINARES

1.1. Objeto

El presente documento contiene las Ordenanzas Reguladoras que serán de aplicación en el Plan Parcial Arroyo de la Vega. Dicho Plan Parcial es a su vez desarrollo del Programa de Actuación Urbanística del mismo nombre, redactado como actuación única para esta zona, en cumplimiento de la Norma 362.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1.984.

A tenor de lo previsto en el artículo 13.3 de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana 1346/1976, y en los artículos 57 y 61 de su Reglamento de Planeamiento, estas Ordenanzas Reguladoras son parte integrante de la documentación del Plan Parcial de Ordenación Urbana "Arroyo de la Vega".

1.2. Alcance

En todo lo que no esté previsto en estas Ordenanzas Reguladoras, regirá lo contenido en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

Se excluyen del ámbito de aplicación de este Plan Parcial, aunque aparezcan dentro de la delimitación señalada en los planos, las superficies de dominio público correspondientes al suelo ocupado por la Autovía Madrid-Burgos.

2. CONDICIONES GENERALES

2.1. Desarrollo del Programa de Actuación Urbanística

El presente Plan Parcial "Arroyo de la Vega" es desarrollo del Programa de Actuación Urbanística del mismo nombre. A tenor de lo previsto en el artículo 149.1 de la Ley del Suelo, y en los 214 y 216 de su Reglamento de Gestión, y según Acuerdo del Plano Municipal de fecha 17/11/88, tanto del Programa de Actuación Urbanística como el Plan Parcial son de formulación y ejecución directa por el Ilmo. Ayuntamiento de Alcobendas.

Asimismo, y en virtud del artículo 224.1 del Reglamento de Gestión, se ha previsto la tramitación simultánea de las dos figuras de planeamiento mencionadas en el apartado anterior.

2.2. Sistema de Actuación y División en Polígonos

El Sistema de Actuación es el de Cooperación, descrito en el Título III, Capítulo Cuarto de la Ley del Suelo, y el Título V, Capítulo Tercero de su Reglamento de Gestión.

Para la aplicación del Sistema de Cooperación se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación, con el fin de efectuar la equitativa distribución de las cargas y los beneficios que se deriven de la actuación. A estos efectos, la totalidad del ámbito del Plan Parcial constituirá un único polígono.

2.3.Sistemas Generales

De acuerdo con la Norma 362.3 del Plan General, son elementos de la estructura general de la ciudad, esto es, "Sistemas Generales", los siguientes:

- Zona de Equipamientos Generales
- Parque del Arroyo de La Vega
- Banda de Reserva para la Variante de la Autovía Madrid-Burgos

Son también Sistemas Generales, como consecuencia de las precisiones introducidas en este Plan Parcial, los siguientes elementos de la estructura general urbana:

- Parque de La Variante
- Vía H-1, que limita la zona de Equipamientos, con sus infraestructuras subterráneas.
- Vía H-2, que enlaza el casco urbano con las urbanizaciones de La Moraleja y El Soto, con todas las infraestructuras asociadas.

Son también Sistemas Generales, como consecuencia de las precisiones introducidas en este Plan Parcial, los siguientes elementos de la estructura general urbana:

- Parque de la Variante
- Vía H-1, que limita la zona de Equipamientos, con sus infraestructuras subterráneas.
- Vía H-2, que enlaza el casco urbano con las urbanizaciones de La Moraleja y El Soto, con todas las infraestructuras asociadas.

La superficie total de cesiones para Sistemas Generales, cuyas características están pormenorizadas en el apartado 3.3. de la Memoria del Plan Parcial, y en el plano 2.3. "Sistemas Generales", es de 74,29 Has.

Los propietarios del Sector ceden gratuitamente el suelo ocupado por los Sistemas Generales, quedando su ejecución sujeta a lo que se determina en el artículo 2.6.3. de estas Ordenanzas Reguladoras.

2.4.Sistemas Locales: Cesiones de Suelo sin Aprovechamiento

Con independencia de las cesiones de suelo para Sistemas Generales, serán asimismo de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor de la Administración Municipal, las superficies de suelo destinadas al uso público que se detallan en los artículos siguientes.

La red viaria, cuyas características están recogidas en los planos de la serie 2.5. "Red Viaria" del Plan Parcial, y en el apartado 3.6. de la Memoria, tiene una superficie de 314.721 m².

La Red Principal está constituida por las vías con denominación H (longitudinales) y V (transversales); la Red Secundaria se compone de los accesos a las Unidades de Edificación, los fondos de saco y la Red Peatonal.

Los Espacios Libres de Uso Público, señalados en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas verdes", y descritos en el apartado 3.4. de la Memoria, se destinan a parques y jardines, y su superficie total es de 83.801 m².

Las reservas de suelo para Equipamientos Dotacionales, recogidas asimismo en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes" y pormenorizado en el mismo apartado 3.4. de la Memoria, y en los destinos y superficie siguientes:

Unidad	Destino	Superficie
ED-1, ED-2, ED-3, ED-4, ED-5, ED-6, ED-7, ED-8 y ED-9	Equipamiento Social	38.226m ²
Total		38.226 m ²

La Zona Deportiva, señalada también en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes", y en el apartado 3.4. de la Memoria. Su superficie es de 28.800 m².

2.5.Aprovechamiento y Cesiones de Aprovechamiento

El aprovechamiento total máximo en el ámbito del Plan Parcial queda definido en su Programa de Actuación Urbanística, en una superficie edificada total de 470.844 metros cuadrados.

De acuerdo asimismo con lo establecido en la normativa del Programa de Actuación Urbanística, los propietarios del suelo ceden al Ayuntamiento,

gratuitamente y libre de costes de urbanización, el 20% del aprovechamiento que les corresponda, como mayor obligación que se incrementa a la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento medio, también gratuita y libre de costes de urbanización.

2.6. Ejecución de las Obras de Urbanización

Los propietarios del suelo se obligan a la construcción de la totalidad de la red viaria e infraestructuras urbanas contenidas en este Plan Parcial, así como de las dotaciones de espacios verdes, si bien teniendo en cuenta, en lo que se refiere a los Sistemas Generales, las previsiones que se detallan más adelante. Los costes de urbanización se repartirán, a tenor del artículo 188 del Reglamento de Gestión, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Parcelación.

Con independencia de lo previsto en el artículo anterior, los propietarios asumirán los costes que pudieran corresponder al Ayuntamiento por las fincas que se le adjudiquen en razón a las cesiones establecidas.

Para la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios del suelo podrán constituir la Asociación Administrativa de Cooperación prevista en la Sección 2 del Capítulo III del Reglamento de Gestión, que en este caso tendrá el carácter de Asociación Mixta.

En lo que se refiere a la ejecución de los Sistemas Generales, los propietarios del Suelo contribuirán a sus costes en proporción al aprovechamiento que les corresponda, con la excepción del coste de ejecución de la Variante de la Autovía Madrid-Burgos, que serán íntegramente a cargo de la Administración Central.

2.7. Condiciones del Proyecto de Urbanización

Para la ejecución de las obras previstas en este Plan Parcial, se redactará un único Proyecto de Urbanización, que incluirá la totalidad de la red viaria, infraestructuras y servicios urbanos, y zonas verdes del Polígono; con la excepción de los elementos de la red viaria, mencionados en el apartado 2.6.4. de estas Ordenanzas, que corresponden a organismos de la Administración. El Proyecto de Urbanización, aún siendo único, podrá contemplar el desarrollo de las obras en varias fases, según está previsto en el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

Se incluirán en este Proyecto las obras correspondientes a los enlaces con las infraestructuras del entorno, incluyendo las que hubiera que realizar fuera del ámbito del Plan Parcial; que serán a cargo de los propietarios del suelo, según se especifica en el apartado 3.1. del Estudio Económico-Financiero.

Para la ejecución de estas obras, y sin perjuicio de que pudieran definirse nuevas necesidades de enlace, se han definido las correspondientes Unidades de Actuación en Suelo Urbano:

UA-46. Enlace de Fuente Hito.

UA-47. Prolongación del fondo de saco en parcela N.24 (La Moraleja).

UA-48. Prolongación de la vía H-4 en las Zonas Escolares 16 y 17, La Moraleja.

UA-49. Enlace con la calle Caléndula, en El Soto.

El Proyecto de Urbanización habrá de atenerse no sólo a lo que disponen las normativas estatal y autonómica, sino también a lo previsto en la Norma 323.2 del Plan General de Alcobendas, en todo lo que se refiere a contenido documental, condiciones y garantías, y especificaciones técnicas de las infraestructuras y servicios proyectados.

2.8. Condiciones de los Estudios de Detalle

No se contempla la necesidad de interponer la figura del Estudio de Detalle para la ejecución de las construcciones previstas en las Unidades de Edificación que se definen en el plano 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades". Estas se desarrollarán directamente mediante Proyectos de Edificación que incluirán todas las determinaciones necesarias para la ejecución de las redes de servicios interiores de la propia Unidad o parcela.

No obstante lo indicado en el artículo anterior, podrán redactarse Estudios de Detalle para llevar a cabo ajustes en cuanto a alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, accesos y circulaciones.

Estos Estudios de Detalle podrán abarcar dos o más Unidades de Edificación adyacentes, modificando sus respectivas formas y dimensiones, o incluso agrupándolas en una sola Unidad, con el fin de adaptarse a una evolución imprevista de la demanda; y en todo caso con plena justificación de su conveniencia.

Los Estudios de Detalle se ajustarán a lo previsto en Ley del Suelo, y artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento, no pudiendo en caso alguno alterar el trazado de la Red Principal, pero sí los elementos de la Red Secundaria, siempre que dichos elementos sean sustituidos por otros de análogas características funcionales. Tampoco podrán modificarse los parámetros urbanísticos, ni las demás determinaciones vinculantes del Plan Parcial.

2.9. Seguimiento y Control del Desarrollo del Planeamiento

Con independencia de las Condiciones Generales impuestas en estas Ordenanzas, tanto a las subsiguientes figuras de planeamiento, como a los Proyectos de Edificación en las Condiciones Particulares que se detallan a

continuación, la Asociación Administrativa de Cooperación nombrará una Ponencia Técnica para la supervisión de dichos estudios y proyectos.

La composición de estas Ponencia Técnica, sus atribuciones, y demás aspectos estatutarios se definirán como parte del Proyecto de Reparcelación mencionado en el apartado 2.2.2. de estas Ordenanzas.

Para la conservación y mantenimiento de las obras será preceptiva la constitución de la Entidad de Conservación prevista en la Normas 323.1 del Plan General.

3. CONDICIONES PARTICULARES

3.1. Zonificación

Para la aplicación de las condiciones Particulares de Uso, Volumen, y Desarrollo, el territorio abarcado por este Plan Parcial se ha dividido en once Zonas. Dichas Zonas, cuyas delimitaciones y superficies figuran en el plano 2.2. "Zonificación", y en las Tablas adjuntas en el apartado 3.2. de la Memoria, son las siguientes:

- En Suelo de Uso Privado
 - . Terciario
 - . Terciario con Tolerancia Industrial
 - . Zona terciaria de actividades múltiples
 - . Residencial Intensivo
 - . Residencial Extensivo
 - . Comercial
 - . Equipamientos Privados

- En Suelo de Uso Público
 - . Equipamientos Generales
 - . Zonas verdes
 - . Equipamientos Dotacionales
 - . Zona Deportiva
 - . Red Viaria
 - . Infraestructuras Básicas

3.2. Definiciones

Para un mejor desarrollo de las previsiones de este Plan Parcial, se ha introducido además los siguientes términos:

- Unidad de Edificación. Las Unidades de Edificación están definidas en el plano 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y en las Tablas de Características adjuntas a estas Ordenanzas. Las Unidades de Edificación coinciden con la "parcela mínima" a todos los efectos, incluso para su aplicación en el Proyecto de Reparcelación.

Esta regla general tiene su excepción en las parcelas RI, que se subdividen para facilitar las adjudicaciones, y en las parcelas dotacionales que podrán dividirse en función de las necesidades de los equipamientos.

No obstante, con carácter excepcional, en las parcelas TN, TS, podrán autorizarse segregaciones cuya parcela mínima no sea inferior a 2.500 metros cuadrados. Para ello deberá existir una alternativa de ordenación que el Ayuntamiento considere adecuada y que se materializará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle de Ordenación de volúmenes.

- Línea Exterior de Edificación. Línea de retranqueo obligatorio, o límite entre la edificación autorizada y la alineación exterior pública. Coincidirá con ésta cuando no exista retranqueo, o cuando la alineación exterior pública sea línea de edificación obligatoria.
- Área de Movimiento. Es el espacio comprendido entre la Línea de Edificación Exterior, y la Alineación Interior Privada. Su superficie será en general mayor que la de ocupación máxima, con el fin de permitir el juego arquitectónico.

Las Áreas de Movimiento de cada Unidad de Edificación del Plan Parcial están definidas en el plano 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y sus criterios de delimitación se encontrarán en el apartado 3.2. de la Memoria.

- Sólido Capaz. El volumen definido por el área de movimiento y la altura máxima permitida. Es mayor que la edificabilidad máxima permitida, por lo que dentro del sólido capaz cabe jugar con distintas tipologías y alturas.
- Redes Interiores. Constituyen el conjunto de accesos, circulaciones y aparcamientos, e infraestructuras y servicios, en el interior de las manzanas o Unidades de Edificación, y dentro por consiguiente del perímetro definido por las alineaciones exteriores públicas de aquéllas.
- Espacios Libres Interiores. Es la porción de suelo, en el interior de cada Unidad de Edificación, de propiedad y uso privado, que queda obligatoriamente ajardinada y libre de edificación sobre rasante, aunque podrá ocuparse bajo rasante, con las condiciones que se indican más adelante para cada Zona, para uso exclusivo de aparcamiento.
- Alineación Interior Privada. Es la línea, definida en el interior de la manzana, que delimita los Espacios Libres Interiores mínimos de cada Unidad, y que en ningún caso puede sobrepasarse por la edificación.

3.3. Zona de Uso Terciario

Corresponde a las Unidades de Edificación señaladas con esta denominación en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades". Están distribuidas, formando conjuntos, en dos subzonas. Al Norte de la Variante, con la denominación TN y al sur de aquella, con la denominación TS.

Definición: Edificios de uso Terciario-oficinas en manzanas; de composición arquitectónica libre, pero manteniendo alineaciones para crear espacios propios del ensanche urbano.

La amplitud del sólido capaz, en relación con la edificabilidad, permite todo tipo de soluciones arquitectónicas, desde el diseño en manzana semiabierta, mediante bloques alineaciones a fachada, hasta el planeamiento de un edificio en bloque aislado.

Condiciones de Uso.

Uso Característico.

Uso Terciario-Oficinas: En la zona el uso terciario-oficinas será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total de la zona. Se incluye como uso característico el dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo", y el industrial Clase E "Servicios Empresariales" por su similitud con el uso terciario-oficinas

Terciario:

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

Dotacional:

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

Industrial:

- Clase E: Servicios Empresariales
 - . Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

Usos permitidos y alternativos.

Los usos permitidos y alternativos no podrán superar el 50% de la superficie edificable total de la zona.

Permitidos.

Terciario:

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. En planta baja.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Límite de un 10% de la edificabilidad total
 - . Situación 4ª Al aire libre.

Industrial:

- Clase B: Taller del automóvil
 - . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la edificabilidad total.
- Clase E: Servicios Empresariales
 - . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la edificabilidad total.

Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-3: Docente
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-5: Sanitario. (sin hospitalización)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-6: Asistencial.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-9: Deportivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la edificabilidad total.

Alternativos.

Se admiten los siguientes usos alternativos que podrán sustituir al uso característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela.

Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Clase A-3: Docente (dedicado a enseñanza superior o universitaria)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Clase A-5: Sanitario. (sin hospitalización)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Clase A-6: Asistencial.
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.

Condiciones de Volumen

- Edificabilidad. Para cada Unidad de Edificación, el índice de edificabilidad, y la superficie máxima edificada serán las que se señalan en las adjuntas Tablas de Características. La altura máxima serán de cinco plantas, o veinte metros en la Unidades al Norte de la Variante (denominación TN), y de cuatro plantas, o dieciséis metros, en las Unidades al Sur de la Variante (denominación TS).
- Áreas de Movimiento. Sobre rasante son las señaladas en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". Las alineaciones tienen carácter de máximas, con lo que la edificación podrá situarse libremente, sin más limitación que la ocupación máxima del 50%. Las edificaciones se situarán de forma que una parte predominante de sus fachadas sea paralela u ortogonal a los ejes de las vías rodeadas a las que den frente. En las parcelas con frente a la autovía A-1, la edificación bajo rasante (subsuelo) deberá separarse del lindero de la parcela frente a la autovía, 3 metros y, en cualquier caso, respetarán la zona de limitación a la edificabilidad establecida por la Ley de carreteras que se encuentre en vigor. (señalada en el plano 2.7 unidades de edificación usos y edificabilidades). No se autoriza la iluminación cenital de estos sótanos.

Los espacios libres que resulten dentro del perímetro de la Unidad de Edificación deberán recibir tratamiento paisajístico, podrán ocuparse con porches o cubiertas ligeras acristaladas, en no más de un 50% de su superficie.

- Accesos.

No se permite el contacto directo de las plazas de aparcamiento en superficie con la red viaria pública, sino que esta dotación deberá resolverse a través de los accesos o fondos de saco previstos en el Plan Parcial.

Condiciones de Desarrollo. Cada unidad de Edificación será objeto de un Proyecto de Edificación, al menos en grado de Proyecto Básico. Este Proyecto abarcará no sólo las edificaciones previstas en la manzana, sino también todos los accesos, aparcamientos y servicios que ocupasen los espacios libres de la Unidad.

Si se desarrollase el Proyecto Básico de la Unidad en varias fases de Proyectos de ejecución, éstos abarcarán al menos una fachada completa de la manzana. Y en este caso, la ejecución de los accesos, aparcamientos y servicios interiores deberá incluirse, en su totalidad, en la primera fase o Proyecto de ejecución.

Los Proyectos en cuestión podrían determinar, bajo convenio con la Compañías Suministradoras, la necesidad de implantación de centros de transformación u otros elementos infraestructurales no previstos en este Plan Parcial.

Será preceptiva la inclusión en los Proyectos de un estudio específico de paisajismo referido a los espacios interiores de la Unidad, con especial atención al tratamiento de los accesos y aparcamientos en superficie.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación reglamentaria se fija en 1 plaza/35 m² edificables. Se resolverá bajo rasante en el interior de la manzana, al menos en un 80% de la dotación total, disponiendo el 20% restante para visitantes, que podrá situarse en superficie. Para el cómputo de la dotación total podrán incluirse las plazas asociadas a la red viaria.

No obstante, en caso de renovación total (demolición y nueva edificación), de las edificaciones existentes, la nueva edificación deberá cumplir en el interior de la parcela la dotación de aparcamiento establecida en 1 plaza/35 m²

Calidad acústica

Los proyectos de edificaciones y de instalaciones, que acompañen a las oportunas licencias municipales, garantizarán el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (requisitos de aislamiento acústico en función del uso previsto y de los niveles estimados en ambiente exterior). Se deberán extremar las medidas correctoras de aislamiento acústico en las edificaciones con aplicación del Documento Básico HR, protección frente al ruido del CTE, entendiéndose que con el cumplimiento de las exigencias del citado documento se garantiza que el edificio es conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de

los objetivos de calidad acústica al espacio interior de las edificaciones incluidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos reglamentarios.

Límites 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.

3.4. Zona de Uso Terciario con Tolerancia Industrial

Corresponde a las Unidades de Edificación situadas al Oeste del Sector, a lo largo de la antigua carretera N-1, o carretera de Fuencarral. Su localización y características están recogidas en los planos 2.2. "Zonificación" y en el 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", con la denominación ZI. Sus parámetros numéricos y de aprovechamiento son los que aparecen en la adjuntas Tablas de Características.

Como excepción a la regla general, las Unidades de Edificación de esta zona no constituyen manzanas, limitadas por suelo de uso público en todo su perímetro, sino solares con algún lindero a suelo de uso privado.

Definición. Zona de transición, entre las áreas industriales adyacentes al Sector, y los nuevos usos terciarios y comerciales proyectados. Cumple asimismo una función de "renovación de fachada" a lo largo de la carretera en que se sitúan.

Se trata de un conjunto de edificios fundamentalmente administrativos, pero vinculados a la exposición, distribución y/o comercialización de productos manufacturados, en los que se podrán efectuar pequeñas operaciones de transformación o reparación.

El concepto arquitectónico en cuanto a libertad de composición dentro de unas alineaciones determinadas es análogo al de la Zona de uso Terciario en general; si bien por la introducción de un mayor abanico de usos cabe esperar también una mayor variedad de tipologías.

Condiciones de Uso

Uso Característico.

Uso Terciario: El uso terciario-comercial será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total.

Terciario:

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)
 - Para comercio de alimentación límite de 200 m² por local
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

Usos permitidos.

No podrán superar el 50% de la superficie edificable total.

Terciario:

- Clase C: Oficinas
Inferior al 50% de la edificabilidad total
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
Inferior al 50% de la edificabilidad total
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

Industria:

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller
 - . En edificio compartido con otros usos, anejo al uso comercial. inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase B: Taller del automóvil
 - . En edificio exclusivo. Inferior al 50% de la superficie edificable
 - . En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase C: Almacenaje (excluido el ramo de alimentación)
 - . En edificio exclusivo. Inferior al 50% de la superficie edificable
 - . En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase E: Servicios Empresariales
 - . En edificio exclusivo. Inferior al 50% de la superficie edificable
 - . En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, Inferior al 50% de la edificabilidad total.

- Clase A-3: Docente
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la edificabilidad total.

- Clase A-4: Administrativo
Inferior al 50% de la edificabilidad total

- . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
- . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-5: Sanitario.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, Inferior al 50% de la edificabilidad total.
- Clase A-6: Asistencial.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, Inferior al 50% de la edificabilidad total.
- Clase A-9: Deportivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, Inferior al 50% de la edificabilidad total.

Condiciones de Volumen.

- Edificabilidad. Para cada Unidad de Edificación, el índice de edificabilidad, y la superficie máxima edificada serán las que se señalan en las adjuntas Tablas de Características. La altura máxima será de cinco plantas, o veinte metros.
- Áreas de Movimiento. Son las señaladas en el Estudio de Detalle de las parcelas ZI-1, ZI-2, ZI-3 y ZI-4. Aprobación definitiva 27.02.96. Modificado el 25.02.97. No será necesario mantener la línea de Edificación Exterior, que tampoco podrá sobrepasarse. No se fijan alineaciones interiores; la ocupación de la manzana queda sujeta a la limitación del 50%..
- Accesos. Son las señaladas en el Estudio de Detalle de las parcelas ZI-1, ZI-2, ZI-3 y ZI-4. Aprobación definitiva 27.02.96. Modificado el 25.02.97

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación reglamentaria se fija en 1 plaz/35 m² edificables. Se resolverá bajo rasante en el interior de la manzana, al menos en un 80% de la dotación total, disponiendo el 20% restante para visitantes, que podrá situarse en superficie. Para el cómputo de la dotación total podrán incluirse las plazas asociadas a la red viaria.

3.5. Zona terciaria de actividades múltiples

Corresponde a la manzana que aparece con denominación en los planos 2.2 "Zonificación" y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", situada junto a la intersección de la Variante de la Autovía con el Bulevar transversal denominado H. Sus parámetros numéricos y de aprovechamiento están recogidos en las adjuntas Tablas de Características.

Definición. Implantación en una zona de usos terciarios mixtos, de carácter suburbano, de rango metropolitano. Tipología arquitectónica libre, predominando los volúmenes horizontales en un conjunto ajardinado.

Condiciones de uso

Uso Característico.

Terciario:

- Clase A: Hotelero
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª sin límite.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-1 (salas de reuniones)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite .
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
 - . Situación 4ª Al aire libre.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-3 (Espectáculos)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

Dotacional:

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos

- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
 - . Situación 1ª. En locales cerrados
 - . Situación 2ª. Al aire libre

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
 - . Situación 4ª. Al aire libre

Estos usos se pueden situar en planta bajo rasante de forma independiente a la planta inmediatamente superior, siempre que el plano inferior del forjado que lo cubre esté a más de ciento cincuenta (150) centímetros, en cualquier punto, por encima de la rasante de la acera o terreno circundante. Además deberá cumplir con las ordenanzas específicas de aplicación al uso. Su superficie computará íntegra a efectos de la edificabilidad total de la parcela.

Usos permitidos.

Terciario:

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo..
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
En ambas situaciones, hasta un máximo del 25% de la superficie edificable de parcela, en varios locales independientes, cuya superficie no podrá ser superior a 2.500 m², para comercio de alimentación: límite de 200 m² por local.

- Clase C: Oficinas
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
En ambas situaciones, hasta un máximo del 15% de la superficie edificable por parcela, en varios locales independientes,

Se autorizarán además todos aquellos usos impuestos por las normativas general y específica, y los usos complementarios que se justifiquen como necesarios o convenientes para el adecuado funcionamiento del uso predominante.

Condiciones de Volumen.

- Edificabilidad. La superficie máxima edificada es la señalada en la Tabla de Características, que es de 17.568 m² sobre la rasante del terreno, la altura máxima será de cuatro plantas, o dieciséis metros.
- Parcela mínima. 4.000 m². En caso de segregación de la manzana será preceptiva la redacción de un estudio de detalle para ordenar los volúmenes resultantes y la distribución de usos entre ellos.
- Área de movimiento. Se señala únicamente la línea Exterior de Edificación, que en este caso no será necesario mantener, pero que tampoco podrá sobrepasarse. Plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La ocupación es libre, pero deberá concretarse si se tramita un estudio de detalle.
- Accesos. Sujeta al Proyecto de Edificación correspondiente.

Condiciones de desarrollo. Será preceptivo el desarrollo de un proyecto de ejecución de la manzana, con todas sus edificaciones e infraestructuras, incluso jardinería y mobiliario urbano.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² edificados. Se resolverán en el interior de la manzana, bajo rasante al menos en un 80% de la dotación total. El 20% restante se podrá situar en superficie.

3.6. Zona Residencial Intensiva

Corresponde a las manzanas situadas en la parte central del Sector, en la intersección del Bulevar principal H-2 con la prolongación del Camino Ancho de la Moraleja, denominando V-3 en este Plan Parcial.

Sus características están recogidas en el plano 2.2. "Zonificación", y para mayor detalle, en el plano 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", con la denominación RI. Sus parámetros de aprovechamiento son los que figuran en las adjuntas Tablas de Características. Como ya se indica en el apartado 3.2.2. de estas Ordenanzas, se consideran también Unidades de Edificación a las parcelas resultantes de la subdivisión de las manzanas RI (ver plano 2.7.C.3./AD/R).

Definición. Vivienda Colectiva en bloques, que se alinean para formar manzanas semiabiertas, con espacios libres interiores ajardinados. La amplitud del sólido capaz permite jugar, dentro de la unidad registral de cada manzana, con distintas tipologías arquitectónicas, combinando fondos de edificación y alturas, e introduciendo incluso soluciones de vivienda con acceso independiente.

Condiciones de Uso

Uso característico.

Residencial:

- Clase A (vivienda):
 - . categoría 2ª. Vivienda colectiva.

Usos permitidos.

- . Despachos profesionales: anejos a la vivienda del titular, con una superficie máxima por vivienda de 50 m²,
- . Lugares de reunión: para uso exclusivo de la comunidad de vecinos; situado en planta baja, y con una superficie máxima de 150 m².
- . Espacios libres comunitarios: incorporando en su diseño los accesos viarios y peatonales a viviendas y aparcamientos, quedarán totalmente ajardinados, permitiéndose únicamente la construcción de piscina y zonas de juegos.

Condiciones de Volumen.

- Edificabilidad. Para cada Unidad de Edificación, el índice de edificabilidad, la superficie máxima edificada y el número máximo de viviendas construidas

serán las que se señalan en las adjuntas Tablas de Características. La altura máxima será de cinco plantas o quince metros.

- Áreas de Movimiento. Son las que aparecen en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La línea de Edificación Exterior deberá mantenerse estrictamente el menos en un 60% de su longitud, en cada fachada de la manzana; la Alineación Interior Privada, en aquellas manzanas en las que se señala, tiene carácter de alineación máxima; y no deberá mantenerse necesariamente, pero no podrá ser sobrepasada en ningún caso. La ocupación se limitará al 50% de la superficie de la manzana.
- Accesos. Los puntos de acceso al interior de la manzana desde la red viaria son vinculantes, y no se permitirán más contactos para vehículos con las vías públicas que los señalados en los planos.

En el caso de que se optase por soluciones de viviendas con acceso y garaje independientes, dichos accesos deberán realizarse desde la red interior de la manzana.

Condiciones de Desarrollo. Cada unidad de Edificación será objeto de un Proyecto de Edificación, al menos no sólo las edificaciones previstas en la manzana, sino también todos los accesos, aparcamientos y servicios que ocupasen los espacios libres de la Unidad.

Si se desarrollase el Proyecto Básico de la Unidad en varias fases de Proyectos de ejecución, éstos abarcarán al menos una fachada completa de la Unidad. Y en este caso, la ejecución de los accesos, aparcamientos y servicios interiores deberá incluirse, en su totalidad, en la primera fase o Proyecto de ejecución.

Los Proyectos en cuestión podrían determinar, bajo convenio con las Compañías Suministradoras, la necesidad de implantación de centros de transformación u otros elementos infraestructurales no previstos en este Plan Parcial.

Será preceptiva la inclusión en los Proyectos de un estudio específico de paisajismo referido a los espacios interiores de la Unidad, con especial atención al tratamiento de los accesos y aparcamientos en superficie.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

Para residentes y visitantes. La dotación será de 2 plazas por cada vivienda o 120 m² construidos, y se resolverá al menos en un 80% bajo rasante, y el resto en superficie en el interior de la manzana.

3.7. Zona Residencial Extensiva

Corresponde a las manzanas situadas al Sur del Sector, a lo largo de una banda paralela a la Variante de la Autovía Madrid-Burgos, que establece la transición tipológica con los asentamientos residenciales de El Soto y La Moraleja.

Sus características están recogidas en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.7. "Unidades e Edificación. Usos y Edificabilidades", con la denominación RE. Sus parámetros numéricos y de aprovechamiento son los que figuran en las adjuntas Tablas de Características.

Definición. Vivienda Unifamiliar agrupada, aislada o en fila, creando conjuntos en los que se combinan las parcelas individuales con zonas privadas ajardinadas, de uso colectivo, para la implantación de piscinas e instalaciones deportivas de pequeña dimensión.

El conjunto recibe un tratamiento arquitectónico y paisajístico global, resolviendo de forma coordinada los accesos a la red viaria y las acometidas a las infraestructuras públicas.

Condiciones de Uso

Uso característico.

Residencial:

- Clase A (vivienda):
 - . categoría 1ª. Vivienda unifamiliar. Agrupada o aislada o en fila

Usos permitidos.

- Usos Compatibles Permitidos. Serán exclusivamente los siguientes:
 - . Artesanía y despachos profesionales: anejos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 50 m², o del 30% de la superficie de la vivienda.
 - . Espacios libres comunitarios: contendrán los accesos viarios y peatonales y las redes de infraestructuras, estando por lo demás totalmente ajardinados. Se permite en ellos la construcción de piscinas y zonas de juegos, con los anejos previstos reglamentariamente.

Condiciones de Volumen.

- Edificabilidad. Para cada Unidad de Edificación la superficie máxima edificable, y el número máximo de viviendas construidas, serán las que se señalan en las adjuntas Tablas de Características. La altura máxima será de dos plantas, o nueve metros.
- Áreas de Movimiento. Serán las señaladas en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La ocupación se fija en el 50% de la superficie de la parcela individual.
- Parcelación y Accesos. La concepción general de la parcelación y la situación de los accesos a la red pública son vinculantes, pero no el número y dimensión exacta de las parcelas, ni el diseño y localización precisa de los accesos, que deberán fijarse en los correspondientes Proyectos de Parcelación y Edificación.

Condiciones de Desarrollo. Será preceptiva la redacción de un Proyecto de Parcelación de cada Unidad de Edificación. Este Proyecto será previo o simultáneo al Proyecto de ejecución de la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y servicios, y espacios libres, que también será preceptivo para cada Unidad de Edificación completa.

Los proyectos en cuestión podrán determinar, bajo convenio con las Compañías Suministradoras, la necesidad de implantación de centros de transformación y otros servicios no previstos en este Plan Parcial.

Será preceptiva la inclusión en el Proyecto Ejecutivo de Edificación de un estudio de paisajismo que abarque la totalidad de los espacios no ocupados por la edificación; y especialmente los destinados a viales, aparcamientos y otras instalaciones en superficie.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

- Para residentes y visitantes. La dotación será de una plaza en el interior de la parcela individual, y de al menos otro plazo por cada vivienda o 150 m² construidos, en el espacio libre comunitario; que podrá ser en superficie, con el adecuado tratamiento paisajístico.

La superficie construida baja rasante a nivel de planta semisótano o sótano que se destine a la dotación de plazas de aparcamiento exigidas, no consume edificabilidad a efectos de cálculo total del aprovechamiento de la parcela, hasta un máximo de 125 m²c.

3.8. Zona de Uso Comercial

Corresponde a las Unidades de Edificación que aparecen con esta denominación de los planos 2.2. "Zonificación", y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades". Su situación, características, superficies y parámetros de aprovechamiento son los que aparecen en los planos y Tablas de Características adjuntas, así como en los apartados 3.2. y 3.5. de la Memoria.

Definición. En este uso se han previsto dos situaciones:

- Centro Comercial Principal, con la denominación C-C.
- Centros de apoyo, con las denominaciones C-1, C-2 y C-3.

La unidad denominada C-C, destinada al Centro Comercial Principal, contempla la implantación de un Centro Comercial Integrado de rango metropolitano, en una parcela de uso exclusivo y localización estratégica. La tipología arquitectónica es libre, dentro de un conjunto de diseño unitario. Predominan los volúmenes horizontales y los espacios peatonales ajardinados, que podrán cubrirse mediante elementos ligeros acristalados.

Los centros de apoyo son pequeñas unidades distribuidas en la zona de Uso Terciario, que tiene por objeto prestar servicios comerciales, personales y de esparcimiento a los usuarios de la zona.

Condiciones de Uso

Uso característico.

Terciario:

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 4ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite .

El uso comercial y terciario recreativo D-1 serán los característicos, y podrán asociarse a las actividades complementarias características de los centros comerciales integrados con objeto de prestar servicios comerciales, personales y de esparcimiento a los usuarios de la zona. Por lo tanto, los usos permitidos serán los siguientes:

Usos permitidos.**Terciario:**

- Clase C: Oficinas
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-1 (salas de reuniones)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-3 (Espectáculos)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada.

Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Asistencial.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
 - . Situación 4ª. Al aire libre.

Industrial:

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

Condiciones de Volumen.

- Edificabilidad. La superficie máxima edificada será para cada Unidad de Edificación la que aparece en las adjuntas Tablas de Características. No computarán dentro de esta cifra, en el supuesto de que se dispusieran bajo rasante, los espacios destinados a almacenes, frigoríficos, áreas de preparación, instalaciones técnicas, circulaciones generales de distribución, carga y descarga.
- Áreas de Movimiento. Son las que aparecen en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La línea de Edificación Exterior no deberá mantenerse estrictamente, y tiene carácter de alineación máxima, no pudiendo sobrepasarse en ningún caso. No se fijan Alineaciones Interiores.

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

La altura máxima será de cinco plantas, o veinte metros sobre rasante en el Centro Comercial Principal, y de tres plantas o doce metros en los Centros de Apoyo.

Los espacios libres interiores al perímetro del Área de Movimiento podrán ocuparse con porches y cubiertas ligeras acristaladas, fácilmente desmontables, cuya superficie computará como edificable al 50%.

- Accesos. Los puntos de acceso a la red viaria pública señalados en el Plan Parcial son meramente indicativos, y podrán modificarse en función del Proyecto de Edificación. En el Centro Comercial Principal, serán totalmente independientes los circuitos de carga y descarga, y de acceso a las instalaciones técnicas, de aquellos destinados a circunstancias y aparcamientos de clientes.

Condiciones de Desarrollo. Para cada Unidad de Edificación, será preceptivo el desarrollo de un único Proyecto de Ejecución que incluirá todas las edificaciones e infraestructuras, incluido mobiliario urbano y jardinería, que se prevean en cada una de dichas Unidades. La composición y tipología arquitectónicas serán libres.

Las actividades no computadas como edificabilidad, cuando no existan impedimentos técnicos o funcionales, se situarán bajo rasante, en entreplantas técnicas, o sobre cubierta.

- En el Centro Comercial Principal, al menos un 20% de la superficie de suelo de ventas deberá destinarse a locales individuales, pudiendo el resto constituir una o varias unidades integradas. Dentro de estas, y a título meramente indicativo, se recomienda que la implantación de una gran superficie orientada a la alimentación no sobrepase los 10.000 m² de superficie, destinándose el resto al comercio en general, ocio y esparcimiento, y demás usos permitidos.
- En los Centros de Apoyo, la distribución de usos es libre, en función de lo que en su momento determine la demanda.

En los Proyectos de ejecución de estas Unidades se podrán disponer, con independencia de las dotaciones requeridas, aparcamientos en superficie anejos a la red viaria, cuyo diseño se coordinará con lo de las edificaciones y espacios libres.

Será preceptiva la inclusión en dichos Proyectos en un estudio de paisajismo referido a los espacios interiores de la Unidad, con especial atención al tratamiento de los accesos y aparcamientos en superficie, las superficies peatonales, el mobiliario urbano y, en su caso, los porches y estructuras ligeras que se prevean en dichos espacios.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

En el Centro Comercial Principal, la dotación será de una plaza por cada 25 m² de superficie bruta edificada sobre rasante, y se situará bajo rasante al menos en un 80% de la cifra total. La dotación en superficie será objeto de tratamiento paisajístico y dispondrá de su propia red viaria interior. En los centros de apoyo, cuya accesibilidad es fundamentalmente peatonal, no se fija una dotación requerida de aparcamientos.

No obstante, en caso de renovación total (demolición y nueva edificación), de las edificaciones existentes en las parcelas C-1, C-2 y C-3, la nueva edificación deberá cumplir en el interior de la parcela la dotación de aparcamiento establecida para cada uso por la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

3.9. Zona de Equipamientos privados

Corresponde a las Unidades de Edificación que aparecen con la denominación EP en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades".

Su situación, características, superficie y parámetros de aprovechamiento son los que aparecen en los planos y Tablas de características adjuntas, así como en lo apartados 3.2. y 3.5. de la Memoria.

Definición. Dotaciones orientadas a la oferta de servicios culturales y de reunión, personales, de ocio y de esparcimiento.

Se han previsto dos situaciones:

- Unidades EP-1, EP-2, EP-3 y EP-4. próximas al Centro Comercial, y al Parque del Arroyo de La Vega, destinadas a crear un centro cultural y de esparcimiento.
- Unidad EP-5, junto a la Zona deportiva, destinada a club social.

En ambas situaciones la tipología arquitectónica es libre, y se adaptará en cada caso a los requerimientos funcionales específicos.

Se ha previsto además la localización de dos Estaciones de Servicio de Carreteras (ES), sin más aprovechamiento ni edificabilidad que las instalaciones propias de este servicio, según figura en las Tablas de Características. Estas Estaciones de Servicio dispondrán como uso complementario el comercial asociado al establecimiento.

Condiciones de Uso

Uso Característico.

Terciario:

- Clase A: Hotelero
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª sin límite.
- Clase C: Oficinas
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-1 (salas de reuniones)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
 - . Situación 4ª Al aire libre.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-3 (Espectáculos)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

Dotacional:

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
 - . Situación 1ª. En locales cerrados
 - . Situación 2ª. Al aire libre
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
 - . Situación 4ª. Al aire libre

Usos permitidos.

Terciario:

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª inferior al 30% de la edificabilidad

Industrial:

- Clase C: Almacenaje
 - Almacenes: asociados a la actividad principal, incluyendo todas las instalaciones técnicas o de apoyo para el adecuado funcionamiento del uso predominante.
- Clase E: Servicios Empresariales
 - Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos diferentes de vivienda.

Condiciones de Volumen.

- Edificabilidad. La superficie máxima edificada, para cada Unidad de Edificación, es la que figura en las adjuntas Tablas de Características. No computarán dentro de esta cifra las superficies dedicadas a almacenes, instalaciones técnicas, áreas de distribución, necesarias para el adecuado funcionamiento del uso predominante, siempre que dichos servicios se instalen bajo rasante.

- Áreas de Movimiento. Sobre rasante son las que aparecen en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento".

La línea de Edificación Exterior deberá mantenerse estrictamente al menos en un 60% de la longitud de la fachada. No se fijan Alineaciones Interiores, pero la superficie máxima de ocupación será 2/3 de la superficie de parcela; los espacios interiores resultantes podrán acristalarse mediante elementos ligeros.

En las parcelas con frente a la autovía A-1, la edificación bajo rasante (subsuelo) deberá separarse del lindero de la parcela frente a la autovía, 3 metros y, en cualquier caso, respetarán la zona de limitación a la edificabilidad establecida por la Ley de carreteras que se encuentre en vigor. (señalada en el plano 2.7 unidades de edificación usos y edificabilidades). No se autoriza la iluminación cenital de estos sótanos.

La altura máxima será de cinco plantas, o veinte metros, para las Unidades EP -1, EP-2, EP-3 y EP-4, y de tres plantas, o doce metros, para la EP-5.

Condiciones de Desarrollo. Será preceptivo, para cada Unidad de Edificación, la redacción de un Proyecto de ejecución que incluya no sólo las edificaciones sino también todos los accesos, circulares y aparcamiento, infraestructuras y espacios libres.

La composición arquitectónica será libre. Las superficies que no computan como edificables se situarán bajo rasante, cuando ello sea compatible con sus requerimientos técnicos o funcionales.

En los Proyectos de ejecución de estas Unidades se podrán disponer, con independencia de las dotaciones obligatorias, aparcamientos en superficie anejos a la Red Viaria, cuyo diseño se entregará dentro del proyecto conjunto.

Se incluirá, asimismo, un estudio de paisajismo de los espacios interiores de la Unidad, que garantice el adecuado tratamiento de los accesos, circulaciones y aparcamientos en superficie, el mobiliario urbano, y los porches, cerramientos y estructuras ligeras que se hayan previsto.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación será de una plaza por cada 50 m² de suelo edificable, y se situará bajo rasante, al menos en un 80% de la dotación total. La dotación en superficie recibirá el adecuado tratamiento paisajístico y dispondrá de su propia red viaria interior.

Límites 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.

3.10. **Zona de Equipamientos Generales**

Corresponde las Unidades de Edificación con esta denominación (EG), que aparecen en los planos 2.2. "Zonificación", 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y con mayor detalle en el plano 2.4. Equipamientos y Zonas Verdes".

Definición. Se corresponde con el sistema general de equipamiento comunitario y comprende aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos previstos en el art. 25.1.d) del Reglamento de Planeamiento en los que el suelo sea de titularidad pública con independencia de la actividad que en ellos se desarrolle y su gestión, que podrá ser privada. Las superficies y características de las parcelas, de cesión obligatoria y gratuita por los propietarios del suelo, son las que se recogen en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes", siendo sus destinos los previstos en el citado texto reglamentario, a excepción de los cementerios, que no se consideran idóneos en esta zona y el comercio que tiene una amplia representación en el sector.

Condiciones de uso

Uso Característico.

Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria):
Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, pero tienen vínculos de carácter religioso, cultural, social o semejante (residencias de religiosos, colegios mayores, residencias de deportistas u otros análogos
 - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

- Clase C. Alojamientos dotacionales:
Edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales.). Estos alojamientos tendrán carácter transitorio o rotativo y por lo tanto serán ocupadas por sus usuarios de forma temporal.
 - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
 - . Situación 1ª. En locales cerrados
 - . Situación 2ª. Al aire libre
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
 - . Situación 4ª. Al aire libre
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)

Usos pormenorizados asociados:

Aquellos directamente vinculados a la actividad principal que colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos pormenorizados asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

Condiciones de volumen.

Las edificaciones se circunscribirán a los perímetros de las áreas señaladas en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La edificabilidad máxima será $1 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$, para todas las parcelas a excepción de la EG-6, 7 y 8 con edificabilidad de $1,25 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$. La altura máxima se limita a 5 alturas o 15 metros.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamiento será la establecida para cada uso por la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

3.11. Zonas Verdes

Corresponde a los espacios con esta denominación en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes". Sus superficies aparecen además en los Cuadros de Zonificación en los apartados 3.3. y 3.4. de la Memoria.

Definición. Comprende las superficies, de cesión gratuita y obligatoria por los propietarios del suelo, destinada a parques y jardines de uso público y titularidad municipal.

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

Condiciones de Desarrollo. El tratamiento de estos espacios será objeto del correspondiente capítulo en el Proyecto de Urbanización General, mencionado en el apartado 2.7. de estas Ordenanzas, y su ejecución estará a cargo de los propietarios del suelo.

En el Parque de la Variante, se prevé la posibilidad de ubicar vías de servicio para dicha variante, sin que ello suponga modificación de zonas verdes a los efectos de lo señalado en la Ley del suelo y Reglamento de Planeamiento.

3.12. Zonas de Equipamientos Dotacionales

Corresponde a las Unidades de Edificación que con esta denominación (ED), aparecen en los planos 2.2. "Zonificación, 2.7. Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y con mayor detalle en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes".

Definición. Comprende las parcelas destinadas a las dotaciones reglamentarias, en grado de equipamientos locales. Las parcelas a las que se aplica esta normas 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 de suelo.

Sus superficies, características y destinos están recogidos en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes"; así como en el apartado 3.4. de la Memoria, y en el apartado 3.4. de estas Ordenanzas Reguladoras.

Condiciones de Uso

Uso Característico.

Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria):
Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, pero tienen vínculos de carácter religioso, cultural, social o semejante (residencias de religiosos, colegios mayores, residencias de deportistas u otros análogos)
 - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

- Clase C. Alojamientos dotacionales:
Edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales.). Estos alojamientos tendrán carácter transitorio o rotativo y por lo tanto serán ocupadas por sus usuarios de forma temporal.
 - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
 - . Situación 1ª. En locales cerrados
 - . Situación 2ª. Al aire libre
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
 - . Situación 4ª. Al aire libre
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)

Para la parcela ED-2 el uso Clase E. Servicios públicos, comprenderá los destinados al suministro de productos básicos a los ciudadanos (mercado), para el abastecimiento de artículos de consumo alimentarios o no alimentarios,

integrados en un colectivo de locales de comercio al por menor y otros servicios, que compartirán la utilización de espacios e instalaciones de uso común. Podrá contar además con usos y áreas destinadas a servicios terciarios-recreativos, actividades culturales, educativas, o cualquier otro equipamiento que contribuyan a la mejora de la oferta de servicios al consumidor y al correcto funcionamiento del servicio público.

Usos pormenorizados asociados:

Aquellos directamente vinculados a la actividad principal que colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos pormenorizados asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

Condiciones de volumen.

Las edificaciones sobre rasante deberán localizarse dentro de los perímetros de las Áreas de Movimiento señaladas en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento" de este Plan Parcial.

En las parcelas con frente a la autovía A-1, la edificación bajo rasante (subsuelo) deberá separarse del lindero de la parcela frente a la autovía, 3 metros y, en cualquier caso, respetarán la zona de limitación a la edificabilidad establecida por la Ley de carreteras que se encuentre en vigor. (señalada en el plano 2.7 unidades de edificación usos y edificabilidades). No se autoriza la iluminación cenital de estos sótanos.

La edificabilidad máxima será de 1,0 m²e/m²s. para todas las parcelas a excepción de la ED-6 con edificabilidad de 1,25 m²e/m²s y de la ED-2 con edificabilidad de 0,33m²e/m²s.

La altura máxima se limita a 3 plantas o 12 metros, a excepción de la ED-6 que será de 4 plantas y 16 metros. Para la ED-2 la altura máxima será de 3 plantas o 12 metros para nuevas edificaciones, y de 15 metros para la edificación existente.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamiento será la establecida para cada uso por la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Para la parcela ED-2 la dotación de aparcamiento será de 1 plaza por cada 50 m² edificados, pudiéndose localizar tanto bajo rasante como en superficie. La dotación en superficie recibirá el adecuado tratamiento paisajístico.

Gestión del arbolado de dominio público

Será necesaria la elaboración de un Plan de Gestión del Arbolado de dominio público por la afección que el proyecto de construcción en la ED-2 producirá sobre el arbolado existente, que venga a cumplir lo establecido en la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

El contenido del citado Plan deberá incorporar la propuesta de valoración de los árboles afectados, así como una propuesta de reposición en cumplimiento de la Ley 8/2005, tanto en la cantidad de la reposición como en la selección del género y especies de los árboles a reponer, con el fin de cumplir el espíritu de la Ley.

Límites 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.

3.13. Red Viaria

Corresponde a las superficies así definidas en el plano 2.2. "Zonificación", y con mayor detalle en los planos de la serie 2.5. "Red Viaria". Sus características y superficies están recogidas en el apartado 3.6. de la Memoria, Cuadro de Zonificación del Plan Parcial, y en los artículos 2.3.1., 2.3.2. y 2.4.2. de estas Ordenanzas.

Definición. Contiene las superficies de uso público, de cesión gratuita y obligatoria por los propietarios del suelo, destinadas a la circulación rodada y peatonal. Incluye las bandas de protección, las aceras y paseos, y los aparcamientos públicos anejos a la red.

Condiciones de Uso y Volumen. No se prevén en esta zona más usos que el de circulación de vehículos y personas, y el paso de las infraestructuras señalada en los Esquemas de Servicios del Plan Parcial, recogidas y ampliadas, en su día, en el Proyecto de Urbanización que se redacte.

Condiciones de Desarrollo. El proyecto de las redes viaria y peatonal será objeto y parte de un único Proyecto de Urbanización General, con las salvedades y precisiones que se hacen en los apartados 2.6. y 2.7. de estas Ordenanzas Reguladoras.

Cualquier alteración de la Red Viaria Principal, según se define ésta en el artículo 2.4.2. de estas Ordenanzas, constituirá modificación del Plan Parcial. No así las modificaciones o ajustes de la Red Secundaria que a tenor de lo que se dispone en el artículo 2.8.3. de las Ordenanzas, podrán realizarse mediante un Estudio de Detalle.

3.14. Infraestructuras Básicas

Corresponde a las redes y elementos destinados al saneamiento, abastecimiento de agua y red de riego, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, distribución de gas y comunicaciones telefónicas.

Sus localizaciones y características aparecen en el apartado 3.7. de la Memoria del Plan Parcial, y en los planos de la serie 2.8. "Infraestructuras".

Definición. Las redes de infraestructuras se implantan, con carácter general, bajo rasante y en suelo de uso público, zonificado en superficie como red viaria o bien como zonas verdes.

Ello no obstante, los Centros de Transformación, señalados en el plano 2.8.3., se sitúan en sus propias parcelas, señaladas para este uso exclusivo; pudiendo los Proyectos de las Unidades de Edificación, previo acuerdo con las Compañías Suministradoras, determinar la necesidad de implantar otros centro, o elementos de las infraestructuras, no previstos en este Plan Parcial

Condiciones de Uso y Volumen. No se prevén en esta zona más usos que el paso y servicio de las infraestructuras correspondientes. En cuanto a las edificaciones necesarias para albergar dichos servicios, se realizarán bajo rasante cuando no existan impedimentos para ello, por sus necesidades técnicas o funcionales.

Condiciones de Desarrollo. El proyecto de las infraestructuras es parte integrante del Proyecto de Urbanización General, con las observaciones hechas en los apartados 2.6. y 2.7. de estas Ordenanzas Reguladoras.

3.15. Zona deportiva

Corresponde a la Unidad de Edificación con la denominación (S) que aparece en los planos 2.2. "Zonificación", 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y con mayor detalle en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes".

Definición. Comprende esta zona los terrenos destinados a instalaciones, recintos y edificios destinados a la práctica y enseñanza física y deportes, incluyendo la actividad deportiva considerada como espectáculo, con los servicios anejos al uso mencionado.

Condiciones de uso

Uso Característico.

Dotacional:

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
 - . Situación 4ª. Al aire libre

Usos permitidos.

Se permitirán exclusivamente como subordinados al uso principal y no accesibles directamente desde el exterior.

Terciario:

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª inferior al 30% de la edificabilidad
Este uso sólo estará destinado al servicio interno de los usuarios, aunque podrá ir exento.
- Clase C: Oficinas
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada y hasta 500 m2 por local

- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, destinado a los usuarios y espectadores de las instalaciones.

Usos pormenorizados asociados:

Aquellos directamente vinculados a la actividad principal que colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos pormenorizados asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

Condiciones de Volumen

- Parcela mínima: no se establece.
- Retranqueos de edificación: No se establecen. Ver condiciones de ocupación.
- Edificabilidad máxima 2.500 m².
- Ocupación: La ocupación máxima por la edificación cerrada será como máximo el 8% de la superficie total de suelo y se situará en la zona más próxima al acceso rodado, a una distancia no superior de 25 metros desde el lindero Norte. La ocupación de superficie en un recinto vallado no podrá superar un tercio de el total; los dos tercios restantes deberán tener un carácter abierto, en forma de espacios ajardinados sobre los que pueda realizarse eventualmente alguna actividad deportiva. Para estos espacios se emplearán especies vegetales similares a las del resto del sector.
- Altura máxima de la Edificación: 2 plantas y 8 m de altura.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamiento será la establecida para cada uso por la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Además se podrá autorizar bajo rasante el aparcamiento de uso público en contacto con la vía pública, destinado al estacionamiento temporal de vehículos.

PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
Y
PROGRAMA DE EDIFICACION

1.	PRELIMINARES	83
1.1.	Objeto	83
1.2.	Antecedentes.....	83
1.3.	Contenido y método.....	83
2.	PLAN DE ETAPAS	84
2.1.	Consideraciones sobre la Evolución del Mercado Inmobiliario Metropolitano.....	84
3.	ESTUDIO ECÓNOMICO - FINANCIERO.....	87
3.1.	Costes de Urbanización	87
3.2.	Cronograma de Inversiones en Urbanización.....	88
3.3.	Otros gastos.....	89
3.4.	Estimación total de costes.....	89
3.5.	Asignación de las Inversiones y Financiación	89

1. PRELIMINARES

1.1. Objeto

El presente volumen contiene los documentos de Plan de Etapas, Estudio Económico – Financiero y Programa de Edificación, como parte integrante del Plan Parcial Arroyo de La Vega, en el término municipal de Alcobendas, Madrid.

Según está previsto en los artículos 54 y 55, 62 63 y 73.3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, contiene el estudio del desarrollo temporal de las determinaciones del Plan Parcial; así como la evaluación económica de la implantación de las infraestructuras y servicios previsto, y la programación de la edificación.

1.2. Antecedentes

El Plan Parcial del Arroyo de La Vega tiene por ámbito de aplicación los terrenos, de esta denominación calificados como Suelo Urbanizable No Programado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

En virtud del acuerdo adoptado por el Ilmo. Ayuntamiento en sesión de 17/11/88, el Programa de Actuación Urbanística que ha de desarrollar este Sector es de formulación municipal directa; habiéndose acordado además la tramitación simultánea del PAU y el Plan Parcial correspondiente.

Por esta razón, no existe para la programación temporal de esta ordenación marco normativo de rango superior, por lo que su cronograma deberá atenerse únicamente a condicionantes, bien sea internos de la propia ordenación, o exógenos y derivados de su entorno, ajenos a la programación del Plan General vigente en el término.

1.3. Contenido y método

Este volumen se ha dividido en tres partes, que se corresponden respectivamente con los tres documentos, Plan de Etapas, Estudio Económico-Financiero y Programa de Edificación, requeridos por la Ley y su Reglamento.

El Plan de Etapas se inicia con unas consideraciones sobre la evolución del mercado inmobiliario metropolitano, para llegar a un primer dimensionamiento en función de las proyecciones de la oferta. A continuación se hace un análisis de los condicionantes impuestos por la lógica de las infraestructuras, incluyendo las operaciones de enlace y conexión con los sistemas exteriores a la ordenación. Como consecuencia de estos dos tipos de factores, socio – económicos y técnicos, se propone el cronograma de desarrollo de las ofertas de suelo e infraestructuras.

El Estudio Económico – Financiero contiene un primer apartado en el que se enumeran y dimensionan las inversiones en infraestructuras asignables a este Plan Parcial, de acuerdo con la normativa urbanística y con las determinaciones del Plan General.

A continuación, y en función de los escalonamientos de la oferta que ha determinado el Plan de Etapas, se deduce la tabla temporal de las inversiones necesarias para la implantación de las infraestructuras y servicios previstos.

Finalmente, se establece la asignación de inversiones a los sectores, público y privado; y, a partir de una hipótesis de generación de recursos propios por venta de suelo urbanizado, se hace una estimación de las cargas financieras resultantes, y de la capacidad para asumir dichas cargas.

El Programa de edificación, aunque no estrictamente obligatorio por ser un Plan de promoción municipal, se ha incluido también, para la parte correspondiente al suelo de uso privado. Contiene un calendario para la puesta en marcha de las edificaciones, según sus distintos usos, y una estimación de los ritmos de construcción previsibles.

Para concluir estos preliminares, deberán entenderse que estos tres documentos (Plan de Etapas, Estudio Económico – Financiero y Programa de Edificación, por su carácter de futuros, sólo pueden ofrecer cifras aproximadas, sujetas a revisión en el transcurso del desarrollo del presente Plan Parcial.

2. PLAN DE ETAPAS

2.1. Consideraciones sobre la Evolución del Mercado Inmobiliario Metropolitano

La ordenación Arroyo de la Vega es una actuación atípica, en el sentido de que predominan en ellas los usos no residenciales, y especialmente el uso terciario y los equipamientos comerciales. Por esta razón, en la programación de la oferta de suelo no habría que tener en cuenta las previsiones demográficas como es habitual en el planeamiento residencial – sino las expectativas de mercado para cada uno de los usos en cuestión.

En relación con el uso terciario, el ámbito de mercado a considerar es el de la región metropolitana, por ser ésta una actividad cuyos mecanismos de oferta y demanda pertenecer, al menos, a esa escala.

Desde el punto de vista de la actividad del mercado, durante unos años se experimentó un crecimiento espectacular, especialmente si se compara con la década 1975-1985, durante la cual la producción de inmuebles administrativos fue extraordinariamente reducida.

Estos elevado índices de construcción estuvieron motivados, sin duda en el contexto ritmo de creación de nuevas empresas, por los procesos de expansión de las existentes, y por la ampliación o renovación de sus sedes e inmuebles.

Dentro de este escenario de expansión con caracteres de “boom” inmobiliario, la presencia de empresas e inversiones extranjeras, al hilo de la integración española en la economía europea, ha sido uno de los factores determinantes para el sostenimiento de tan altas cotas de crecimiento.

Pero las tasas de aquellos años y el descenso brusco en los siguientes no deben en principio extrapolarse, al menos al corto y medio plazo. Se ha producido un cambio de la situación en lo que respecta a la oferta porque la escasez de suelo para oficinas se debía en parte al déficit acumulado durante la crisis de principios de los ochenta y en parte también por los efectos de las drásticas medidas contra la terciarización que introdujo el Plan General de Madrid. En la actualidad se ha desarrollado en Alcobendas el Centro Empresarial de la Moraleja y existe oferta en otras zonas del Área Metropolitana –Carretera de la Coruña, Parque Empresarial de Las Rozas, Parque de las Naciones, etc.

Desde el lado de la demanda, se ha producido una desaceleración de los flujos de inversión extranjera; en parte porque ya se está aproximando el mercado nacional a situaciones de mayor equilibrio.

En cuanto a las tendencias de localización de los usos terciarios, especialmente el de oficinas, no hay razones para pensar que vayan a modificarse, dentro del horizonte de este planeamiento, las actuales pautas de preferencia, que apuntan inequívocamente al sector Norte del Área Metropolitana.

El sector Arroyo de la Vega aparece claramente dividido en dos áreas diferenciadas, las situadas al Norte y al Sur de la Variante de la carretera nacional N-I. Pero esta división física tan evidente no es equilibrada. El sur está ocupado en su mayor parte por parcelas de usos terciarios y un pequeño número de viviendas unifamiliares, pero es muy deficitario en dotaciones, equipamientos y zonas verdes; por el contrario en el Norte se sitúa la mayor parte de las viviendas, el centro comercial, el resto de terciario y la mayor parte de dotaciones, equipamientos y parques públicos. Es decir, existe un gran desequilibrio entre ambos.

Por otra parte existen importantes condicionantes en las infraestructuras, los cuales es preciso considerar:

- Al Norte discurre el cauce del arroyo de la Vega, la mayor arteria fluvial del municipio, cuyas obras de canalización son imprescindibles dentro del proceso urbanizador.
- También en el Norte y paralelo al arroyo, discurre el colector principal de evacuación de aguas residuales del municipio, al que conectará la red de

saneamiento del sector y que precisará de obras de acondicionamiento para adaptarlo al trazado del vial H-3.

- Los accesos principales al sector son las conexiones de la antigua N-1 con el vial H-1 y del vial H-2 con la carretera M-110, situadas en la zona Norte; y el enlace con la variante de la N-1, que permite acceder a las zonas Norte y Sur. Luego es la zona Norte la que resuelve en gran medida la accesibilidad del sector.
- La recogida de las aguas residuales de El Soto, que actualmente van por un emisario sur-norte que conecta al colector general Oeste-Este, atravesando el trazado de la autovía, debe resolverse dentro de las obras de urbanización mediante la construcción de un nuevo emisario compatible con las nuevas cotas del terreno y que recoja tanto las aguas residuales como las pluviales. Es una infraestructura única que afecta a las zonas Norte y Sur.
- El Centro Comercial con independencia de los centros de apoyo, que están obviamente ligados a las edificaciones adyacentes y los Equipamientos Privados, debe preverse que se edificarán pronto, pues existen déficit en el sector norte de la región metropolitana. El Centro Comercial y cuatro de los cinco Equipamientos Privados se encuentran situados en la parte Norte del Sector.
- El gran espacio libre de uso público, el Parque Público junto al arroyo de la Vega, está situado en el Norte, así como la totalidad de los sistemas generales de equipamiento y la mitad de las parcelas dotacionales. El resto de éstas últimas se encuentran al Sur del sector.

De lo expuesto anteriormente se deduce que la parte del sector situada al Norte de la carretera N-1 debería ser desarrollada de forma prioritaria.

Sin embargo no es posible plantear la división del sector en dos polígonos que pudieran ejecutarse en etapas diferenciadas, por los motivos que se indican a continuación:

- El sector Norte, que sería el primero en desarrollarse tiene una carga mucho mayor en obras de infraestructura, cesiones e indemnizaciones por edificios y actividades existentes.
- No parece fácil llevar a cabo una compensación interpoligonal en los respectivos proyectos de reparcelación, debido al gran desequilibrio de costes y cesiones en el situado al Norte y al elevado número de propietarios implicados, muchos de ellos titulares de pequeñas superficies.
- Existe una interrelación entre las instalaciones de servicios urbanos de ambos sectores, que imposibilita su segregación.

- En el momento de redactar este documento las obras están casi finalizadas en todo el sector. Existe además un Proyecto de Parcelación definitivamente aprobado, con arreglo al cual se han estado girando los costes. Parece imposible e improcedente en este momento proceder a una división poligonal del sector y a su ejecución por etapas.

Considerando todo lo expuesto, parece evidente que debe programarse la ejecución de las obras de urbanización en una sola etapa. En atención al volumen de las mismas, el plazo no debería ser superior a cuatro años.

Se propone por ello el siguiente:

PLAN DE ETAPAS

Etapas:	ÚNICA
Calendario:	1991 Aprobación Proyecto Urbanización
	1992 Comienzo de obras de Urbanización
	1995 Finalización de las obras de Urbanización

El final de los años citados tiene el carácter de plazo máximo para el incumplimiento de la acción descrita.

A partir de 1994 las obras de urbanización deben tener un grado de ejecución que permita conceder licencias de edificación en los términos previstos en el art. 33.2. del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. ESTUDIO ECÓNOMICO - FINANCIERO

3.1. Costes de Urbanización

A los efectos de este Estudio Económico-Financiero, y de conformidad con lo previsto en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión, deben computarse todas las inversiones asociadas al proceso de urbanización, incluyendo todas las operaciones encaminadas a la transformación y preparación del suelo.

Tratándose además de una actuación en Suelo Urbanizable No Programado, y a tenor de lo que se especifica en el Programa de Actuación Urbanística del Sector, se incluyen también las obras necesarias para garantizar el adecuado enlace con la estructura general del entorno.

Así pues, las inversiones a considerar son las siguientes:

- Obras de la Red Viaria, incluidas las canalizaciones de servicios.
- Obras de saneamiento, hasta las acometidas de las Unidades de Edificación.

- Redes de Abastecimiento de Agua, y de Riego e Hidrantes; Redes de Suministro de Gas Natural; y Canalizaciones Telefónicas, todas ellas hasta las acometidas a las Unidades de Edificación.
- Jardinería y Mobiliario Urbano en Zonas Verdes y Red Viaria, tanto de tráfico rodado como peatonal.
- Obras de traslado y remodelación de infraestructuras existentes. Obras de enlace con las infraestructuras exteriores.
- Obras de enlace fuera del ámbito del Plan Parcial, incluyendo las expropiaciones que fueran necesarias para realizarlas (calles H-4 y V-2).
- Cualquier otro gasto que conduzca a la terminación de las obras.

Dado el avanzado nivel de ejecución alcanzado por las obras de urbanización, actualmente es posible hacer una previsión bastante más precisa de su coste total:

Movimiento de tierras	950 m
Pavimentación.....	1.203 m
Encauzamiento arroyo y puentes	513 m
Distribución de agua y riego.....	143 m
Alcantarillado	546 m
Energía eléctrica	490 m
Alumbrado público	272 m
Jardinería.....	598 m
Telefonía	79 m
Gas	85 m
	4879

3.2. Cronograma de Inversiones en Urbanización

De acuerdo con el análisis de costes, el desarrollo temporal de las inversiones se recoge en el cuadro adjunto.

PERIODO	INVERSIÓN millones Pts.
1991	---
1992	553 m
1993	1.652 m
1994	1.814 m
1995	860 m
TOTAL	4.879 m

En estas cantidades no se ha incluido el IVA.

3.3. Otros gastos

Con independencia del coste de las obras de urbanización, la ejecución de esta supone otros gastos necesarios para su culminación.

Proyectos técnicos	226 m
Direcciones facultativas	68 m
Ensayos	36 m
Gestión y control	401 m
Gastos jurídicos (notaria, inscripciones, etc.)	85 m
Expropiaciones	47 m
Varios.....	30 m
Indemnizaciones por edificaciones y actividades existentes	1.621 m
Estimación por IVA respecto al total de gastos	1.000 m
	3.514 m

En general el abono de los gastos resultantes se asemeja temporalmente al de las obras de urbanización, mientras que los de indemnizaciones se concentran en los periodos anterior e inmediatamente posterior al comienzo de las obras.

3.4. Estimación total de costes

Obras de urbanización.....	4.879 m
Otros gastos.....	3.514 m
	8.393 m

Las cuotas teóricas anuales asignadas a los propietarios son las siguientes:

1992	2.242 m
1993	3.710 m
1994	1.242 m
1995	1.199 m
	8.393 m

3.5. Asignación de las Inversiones y Financiación

Según está previsto en la Normativa del Programa de Actuación Urbanística del Arroyo de la Vega, y recogido asimismo en las Ordenanzas Regulatoras de este Plan Parcial, todas las inversiones en urbanización, incluidas las correspondientes a Sistemas Generales (salvo la Variante de la Autovía Madrid-Burgos, cuyo coste no se ha computado en este Estudio) correrán por cuenta de los propietarios del suelo. Se excluyen únicamente de esta obligación los reintegros previstos en el artículo 59.2 del Reglamento de Gestión.

Para financiar las inversiones, se puede acudir a los mercados financieros habituales, con el respaldo y garantía del valor de los terrenos ordenador. Además, una vez que se haya aprobado el Proyecto de Reparcelación, y se haya dado forma jurídica a los propietarios, se podrá proceder a la venta de parcelas fiduciarias, asignadas al conjunto de la propiedad, para sufragar en parte las obras de urbanización.

Los propietarios podrán además reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de energía eléctrica, a tenor de lo previsto en el art. 59.2 del Reglamento de Gestión; así como de las de gas y conducciones telefónicas, en la parte que en su día se determine según los reglamentos vigentes.

También con carácter general, los propietarios, podrán generar recursos propios mediante sus aportaciones individuales, en la proporción que resulte de sus derechos de participación.