

## MEMORIA

ANTECEDENTES.....	3
1. MEMORIA .....	4
1.1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ANTECEDENTES DEL PGOU 1984.....	4
1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES DEL PGOU 1984.....	6
1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS .....	12
1.4. ALTERNATIVAS Y ORDENACIÓN PROPUESTA .....	17
ANEJO A. SINTESIS DE LA MEMORIA .....	32

## ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector Único Primer Cuatrienio (Casablanca), fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 29 de septiembre de 1989. Con posterioridad se han tramitado las siguientes modificaciones puntuales:

Modificación 1. Nueva redacción de la ordenanza 4-1° "Edificaciones para Empleo Terciario". Aprobación definitiva 28/12/1992.

Modificación 2. Nueva redacción de la ordenanza 2-1° "Edificación Abierta" y 7-1°B "Dotaciones Sociales". Aprobación definitiva 17/02/1996.

Modificación 4. Nueva redacción de la Ordenanza 4-1° "Edificación para empleo terciario". Aprobación definitiva 30/03/1999.

Modificación 5. Permuta de ubicación entre parcelas dotacionales del sector y la modificación de la norma 7-1°b "Dotaciones Sociales. Aprobación definitiva 25/01/2000.

Modificación 6. Cambio de calificación urbanística de las parcelas T-1 y T-2 del referido ámbito territorial. Aprobación definitiva 27/06/2000.

Modificación 7. Nueva redacción de la ordenanza 7-1° "Centros Docentes" y la ordenanza 4-1° "Edificación para empleo terciario" Aprobación definitiva 12/07/2000.

Modificación 8. Su objeto consiste en la permuta de usos y superficies entre las parcelas S-5.2, S-2 y D-3. Aprobación definitiva 27/01/2004

Rectificación de la Modificación 6. Su objeto consiste en la subsanación de error material en la ordenanza 2-1° "Edificación abierta". Aprobación definitiva 29/03/2005.

Modificación 9. Nueva redacción de la ordenanza 7-1°a "Centros Docentes y 7-1°B "Dotaciones Sociales" . Aprobación definitiva 31/06/2006

Modificación 10. 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. Nueva redacción de la Ordenanza "Dotacional", que sustituye a las actuales Ordenanza 7-1° a "Centros Docentes" y 7-1° B "Dotaciones sociales" , y mejora de las condiciones físicas y volumétricas de las parcelas D3 y S2, aprobado por el Pleno municipal de 28 de septiembre de 2010.

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

El Plan Parcial desarrolla las previsiones del Plan General de Alcobendas de 1984 y las modificaciones puntuales que se han tramitado posteriormente. Son de interés para la presente modificación las siguientes:

Modificación 5 del Plan General 1984. Normas Urbanísticas del Suelo Urbanizable Programado. Aprobación definitiva 04/05/1989.

Modificación 29 del Plan General 1984. Modificación de determinaciones urbanísticas en el 2º Cuatrienio de S.U.P. Aprobación definitiva 24/05/1995.

Modificación 42-b del Plan General 1984. Modificación de determinaciones urbanísticas en Primer Cuatrienio de S.U.P. Aprobación definitiva 26/02/1999.

En el Plan General aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, el sector correspondiente al Plan Parcial Casablanca es un Área de Planeamiento Incorporado(API-2) que mantiene las determinaciones del Plan Parcial y sus modificaciones, e incorpora como modificación el cambio de calificación de la parcela T.3 de uso Terciario, a uso Residencial Libre (nueva parcela CL8), y el aumento de edificabilidad de la misma correspondiente a la Acción de Incremento número 9 (AI-9).

El presente documento "Texto Refundido" del Plan Parcial del Sector Único Primer Cuatrienio (Casablanca), contiene como documentación gráfica actualizada el plano 3.2 de ZONIFICACIÓN. 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 29 de septiembre de 1989, y por lo tanto no se ha incluido en el presente texto refundido

## **1. MEMORIA**

### 1.1.INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ANTECEDENTES DEL PGOU 1984.

El Plan General de Ordenación de Alcobendas fue aprobado definitivamente en Julio de 1984; sus posteriores modificaciones puntuales no afectan a cuanto a continuación se expone, salvo la última, que se refiere al capítulo 3.5. Normas Urbanísticas en suelo urbanizable programado (SUP); fundamentalmente ello da lugar a que el Cuatrienio 1º se desarrolle como sector único, y a determinadas variaciones en número de viviendas y distribución de superficies edificables, que se van detallando a continuación. Cabe recordar que los instrumentos de planeamiento y ejecución de los tres sectores en que se dividía el Cuatrienio 1º del SUP (de acuerdo con el Plan General antes de su última modificación) fueron

redactados en su día y sirven como base para el presente Plan Parcial y para los proyectos de ejecución que de él se derivarán.

El Plan General clasifica como suelos urbanizables programados (SUP) un conjunto de terrenos situados en el límite Noroeste del continuo urbano, señalado para ellos una serie de especificaciones que, sin perjuicio de su examen detallado más adelante, pueden resumirse aquí en los siguientes aspectos:

- Señalamiento de usos e intensidades, al SUP que han de recibir en él derechos de edificación.
- Señalamiento de suelos exteriores al SUP que han de recibir en él derechos de edificación.
- Estructuración del programa de actuación en los cuatrienios 1º y 2º.
- Elección de la compensación como sistema de actuación.
- Señalamiento de las ordenanzas de Plan General como marco de referencia no obligatorio, siempre que se cumplimenten las especificaciones cuantitativas del SUP.

De estos aspectos se desprende como primera consecuencia la necesidad de no olvidar, al redactar el presente Plan Parcial, el entorno territorial en que se enclava. Por ello, y tras una consideración general del SUP y de sus conexiones con la ciudad actual, los trabajos se han centrado en el análisis del Cuatrienio 1º, para pasar después a la redacción concreta del presente Plan Parcial.

Las propias especificaciones del Plan General, y en particular de su Programa de Actuación, son la base de la justificación de la procedencia de la formulación del Plan Parcial, ya que en dicho Programa se incluye en el Cuatrienio 1º dicha formulación. La situación actual de la construcción en Alcobendas y la demanda de suelo y edificación no hacen sino corroborar las previsiones normativas del Plan General, aconsejando el puntual cumplimiento de sus plazos.

Este planeamiento se inscribe en el marco legislativo constituido por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, atendiendo también a la legislación autonómica, y en particular, a la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. A la vez el Plan Parcial, como desarrollo del Plan General, atiende y cumplimenta todas sus especificaciones; en el aspecto práctico ello se traduce en que los textos legislativos y determinaciones aplicables del Plan General se darán por reproducidas en la mayoría de los casos, transcribiéndolas sólo cuando ello sirva para facilitar y clarificar la lectura.

En este marco normativo el contenido del presente Plan Parcial se ha estructurado adoptando literalmente lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo (arts 57 a 64) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Su contenido se ajusta a lo previsto en la Sección 2ª del Capítulo V del mismo Reglamento, y a la vez tiene en cuenta el apartado 3.2.3.1. del Plan General.

## 1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES DEL PGOU 1984.

### Marco general

Los terrenos del Cuatrienio 1º del SUP están situados al noroeste del continuo urbano, enmarcados entre la calle Marques de la Valdavia y su continuación como carretera al N, la zona industrial al S, diversos desarrollos urbanos y el futuro parque PO al E, y una línea irregular imaginaria al O, que los separa de los correspondientes al Cuatrienio 2º.

La situación de los terrenos del Cuatrienio 1º, como puede observarse en los planos de información, garantiza prácticamente por sí sola su integración en el continuo urbano, con cuyo tejido tiene amplias líneas de contacto; también puede verse su buena posición respecto a las infraestructuras actuales y previstas, y en particular a la red viaria, ya que los terrenos quedan enmarcados por Marques de la Valdavia, Valdelaparra y la vía en proyecto que constituye su frontera con el parque PO, y atraviesa por las previstas prolongaciones de Manuel de Falla y Chopera, existiendo también conexión con la red viaria de la zona industrial.

En lo relativo al marco de condiciones derivadas del Planeamiento de rango superior, se resumen a continuación las especificaciones del Plan General modificado que constituyen datos básicos para el presente trabajo.

### USOS

- Vivienda con dotaciones de P.P. (x) .....	208.526 m <sup>2</sup>
- Empleo terciario con dotaciones de P.P. (x) .....	130.349 m <sup>2</sup>
- Sistemas generales	
- Verde + deportivo + recreo al aire libre + bandas computables .....	14.018 m <sup>2</sup>
- Viario + aparcamiento + intercambios .....	59.110 m <sup>2</sup>
- EGB + Preescolar + Especial .....	4.160 m <sup>2</sup>
- Cultural + actividades sociales + otros .....	4.207 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>420.370 m<sup>2</sup></b>

(x) Estos valores proceden de medición sobre planos del Plan General, y han de ser ajustados de acuerdo con la medición recientemente realizada.

### USOS BÁSICOS Y EDIFICABILIDADES

- Nº de viviendas ..... 1.440
- m<sup>2</sup> edificables par vivienda ..... 186.272
- m<sup>2</sup> edificables para empleo ..... 116.438
- Total m<sup>2</sup> edificables para usos básicos ..... 302.710

Finalmente se reproducen literalmente aquí los datos del Plan General de 1984 necesarios para la ubicación y cualificación de los derechos de los propietarios del sector y de las zonas exteriores que reciben sus derechos en él, así como las superficies reales según reciente mención:

SECTOR RECEPTOR DE DERECHOS	ZONAS Y SECTOR GENERADORES DE DERECHOS	SUPERFICIE SEGÚN P.G. (m <sup>2</sup> suelo)	SUPERFICIE REAL (m <sup>2</sup> suelo)
1º Único	Sector 1º Único	413.750	420.370,00
	VP	7.512	6.531,15
	CA	31.225	32.952,36
	MA (parte)	26.709	
	MA (parte)	8.411	35.360,32
	ES	27.645	27.580,00
	JM (parte)	59.051	78.190,74
	JM (parte)	18.674	
	PO (parte)	45.956	45.956,00

#### Delimitación y medición

La delimitación gráfica del Sector que figuraba en el Plan General de 1984, ha sido transportada a la escala definitiva 1:1.000 con base en el levantamiento topográfico recientemente realizado, en el que se han tenido en cuenta las obras y proyectos titulados en posición de borde.

La medición, tanto de la superficie total como de las diversas áreas de los planos de proyecto, se ha realizado a partir del plano original sobre soporte indeformable; ello significa que en cualquier comprobación sobre copia podrán aparecer pequeñas diferencias no significativas. En cualquier caso en lo referente a tolerancias ya el Plan General señala que habrán de atenerse a lo previsto en el Real Decreto 2.512/77 sobre menciones de terrenos. La descripción de la delimitación gráfica del Sector es la siguiente.

Partiendo de un punto situado en la intersección del eje de Marqués de la Valdavia con la prolongación del límite 0 de la zona CA, el límite sigue esta línea hasta encontrar el borde N de la pavimentación realizada en el semiancho S del paseo de la Chopera. Se dirige hacia el 0 siguiendo dicho borde, que se curva hasta encontrar el ángulo NE del antiguo cerramiento del colegio Emilio Casado. Sigue el cerramiento hacia el 0 y luego el SE, prolongándose desde su vértice S

hasta encontrar Herrera Oria. Sigue dicho borde hacia el SO hasta el ángulo que forma con el borde del semiancho pavimentado de la calle Murillo. Quiebra siguiendo el citado borde de la calle Murillo hacia el SE, hasta un punto donde dobla en ángulo recto para ir a buscar la alineación SE de la vía de nuevo trazado prevista en el Plan General como continuación de la calle Adolfo Romero. Recorre esa alineación hacia el SO, y tras un pequeño giro y quiebro alcanzará actual margen N de la Avenida de Valdelaparra. El límite recorre hacia el O el Borde citado; a alcanzar la rotonda parcialmente construida atraviesa su futura planta y luego la rodea por el O hasta llegar al eje de Valgrande. Recorre dicho arroyo aguas arriba hasta encontrar una línea construida en parte por un sendero y en parte imaginaria, aproximadamente paralela a una vaguada que desemboca en el arroyo antes citado. Sigue hacia el NO el borde O de dicho camino y su prolongación hasta el vértice SE de la finca ocupada por los Talleres de Renault. El límite recorre hacia el NE el lindero E de dicha finca y su prolongación, hasta encontrar el eje de la carretera M-603 Allí quiebra y recorre dicho eje hacia el E de su intersección con el eje de Manuel de Falla. A partir de este punto sigue el eje futuro de Marqués de la Valdavia y quiebra hacia el S en la prolongación del último alcanza de nuevo el eje futuro antes citado; continuándolo hacia el E alcanza el punto de partida.

La medición del Sector 1º Único arroja una superficie de CUATROCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (420.370 m<sup>2</sup>).

Por otra parte se ha realizado la medición de los sistemas generales exteriores, obteniéndose los siguientes resultados.

VP.....	6.531,12 m <sup>2</sup>
CA.....	32.952,36 m <sup>2</sup>
MA .....	35.360,32 m <sup>2</sup>
ES.....	27.580,00 m <sup>2</sup>
JM .....	78.190,74 m <sup>2</sup>
PO (Parte) .....	45.956,00 m <sup>2</sup>

Con lo que se llega a un total de 646.940,57 m<sup>2</sup> de suelo. Dado que el aprovechamiento medio es de 0,46791 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se obtiene un total de 302.710 m<sup>2</sup> edificables, distribuidos del siguiente modo:

m <sup>2</sup> edificables para vivienda .....	186.272
m <sup>2</sup> edificables para empleo terciario .....	116.438

#### Características naturales del territorio

El territorio en el que están situados los terrenos del Cuatrienio 1º, y en consecuencia los del Sector objeto del presente planeamiento, presenta una topografía bastante movida, comprendida entre las cotas 708 y 667 aproximadamente. Se trata de terrenos en los que las aguas superficiales han



excavado profundas vaguadas (ver plano 2-4) que hoy desaguan a través de los arroyos de Valdelaparra y Valgrande en su mayor parte, salvo una pequeña zona al NO cuyo desagüe natural cruza hacia el N la carretera M-6230 hasta llegar al arroyo de Valdeconejeros. Las pendientes son de cierta importancia en algunas áreas del Sector, como puede verse en el siguiente cuadro:

Pendientes	> 16%	3,3 % de la superficie del sector
16%	10%	16,3%
10%	6%	41,6%
<6%		38,8%

En los aspectos fisiográficos, geológicos y litológicos puede decirse que la morfología de la zona es ondulada, presentándose en su mayoría como clásicas "tierras pardas meridionales", mientras el resto está constituido por suelos aluviales en la parte más profunda de las vaguadas. El subsuelo pertenece al MIOCENO-VINDOBONIENSE, con formaciones de tipo detrítico constituidas por conglomerados terciarios de arcillas a los que siguen areniscas. El horizonte superior es de color pardo claro a suavemente rojizo de bosque seco, pobre en humus y delgado, con drenaje natural bueno, variando poco la textura con la profundidad, exentos de cal y de ácido a neutro (ph 5,5 a 7). En la zonas aluviales hay mayor cantidad de materia orgánica en la superficie y la roca madre la forman los aluviones.

Desde el punto de vista edafológico son suelos de colores claros, generalmente pardos, con origen en la erosión de rocas eruptivas, de carácter ácido, secos, xeroforestales. Utilizando el sistema de clasificación de suelos del U.S.D.A. (Soil Taxonomy) los suelos corresponden al tipo A. INCEPTISOLES, suelos arenoso-graníticos de poco fondo con horizonte superior alterado. Presentan epipediones ócricos y en los horizontes subsuperficiales aparece siempre un "cámbico" con moderado grado de evolución. La potencialidad agrícola de estos suelos es baja en general, con mejora en zonas en que la topografía se suaviza, con aumento de la profundidad y disminución de la acidez. Son suelos que a nivel de grupo se clasifican como XEROCREPTS.

Desde el punto de vista edificatorio la mayoría de los terrenos presentan una alternancia de capas de miga y tosco. Parecen identificarse pequeñas áreas donde se han hecho rellenos en fechas no conocidas; en las proximidades de los cauces existen terrenos típicamente aluviales. No pueden descartarse la posibilidad de encontrar capas de arenas limpias cargadas de agua. A la vista de todo lo anterior y de la experiencia constructiva en las inmediaciones, y teniendo a la vista la tabla 8.1 de la Norma M.V. 101-62, los terrenos pueden clasificarse entre arenosos gruesos y arenosos finos, en cualquier caso consolidados; ello permite contar, cpar profundidad de cimentación de 2 m con presiones admisibles comprendidas entre 2,5 y 4 kg/cm<sup>2</sup>, sin que se necesaría la utilización de sistemas especiales de cimentación. Este panorama general favorable no debe ser óbice par que en cada obra concreta se lleven a cabo los estudios pertinentes.

### Usos del suelo

Los terrenos afectados por el Cuatrienio 1º se clasifican desde el punto de vista agrícola como del labor seco 3º en su mayoría, con algunos pastizales de ribera en su borde SO y terrenos degradados en el extremo NE. Los terrenos de labor seco 3º de la parte Norte del municipio soportan generalmente cultivos cerealistas "al tercio" y en algunos casos también de año y vez, dominando el trigo con producciones del orden de 1.500 a 2.000 kg/ha.

En esta zona la situación de hecho corresponde a ese panorama general, y la mayoría de las fincas están dedicadas a cereal. Como excepciones pueden señalarse los siguientes:

- Angulo NE del Sector, donde antiguos terrenos agrícolas han pasado a pastos muy degradados.
- Terrenos del Sector situados al SO del colegio Federico García Lorca, de similares características que los anteriores, donde se sitúan cuatro edificios principales de pequeña entidad y algunas construcciones auxiliares y cercados.
- Terrenos situados en el centro del Sector en los que se ha realizado una plantación de coníferas, de orden de 500 pies, que por su porte y situación parece interesante preservar en lo posible. En este sentido se ha procurado en el planeamiento que queden englobados en parte en áreas libres de edificación.
- Los ya citados pastizales de ribera en la vaguada del arroyo de Valgrande.

### Infraestructuras existentes

#### Abastecimiento de agua

A lo largo de la margen derecha de la carretera Norte del sistema general de abastecimiento de agua al municipio, a San Sebastian de los Reyes y Carretera con Barajas, a lo largo de la carretera que une ésta con Alcobendas, y con la Plaza de Castilla.

Paralela a esta tubería existen dos tramos de otra de 300 mm de diámetro junto a los límites de esta Plan Parcial, que está conectada a la tubería anterior, con presión alta. Por la margen contraria a la indicada existe la antigua aducción al municipio, de 500 mm de diámetro, que dispone de presión inferior.

Por la parte Este, en el Paseo de la Chopera, existen tuberías de 200 mm de diámetro, con baja presión. Lo mismo podría decirse de las tuberías de Adolfo Romero a la altura de la urbanización Balconsa.

Por la parte Sur se encuentra el Polígono Industrial que, en esa zona, se encuentra con tuberías de diámetros 200 mm que, a su vez, provienen de la Arterias antes mencionada.

### Saneamiento

Los terrenos del primer cuatrienio están asentados en cuatro vaguadas.

El ángulo NE del Sector ocupa la vaguada del Paseo de La Chopera, que drena por un colector visitable de 1,80 X 1,00 m el cual discurre aproximadamente por la mediana del citado paseo. Al llegar a su comienzo cruza la N-I y termina en el arroyo de La Vega; en la actualidad sus aguas negras son recogidas unos cien metros antes de la desembocadura por un nuevo colector emisario que las lleva hasta la depuradora.

La zona central del sector drena naturalmente al arroyo de Valdelaparra, que esta entubado en la actualidad a partir de la C/Valdelaparra y lleva sus aguas al arroyo de La Vega, si bien su destino será utilizar el emisario antes citado.

Una pequeña superficie del Sector, en su ángulo NO, drena naturalmente hacia el arroyo de Valdeconejos. Dado que estos terrenos están muy próximos a la divisoria con la cuenca anterior será posible trasvasar las aguas negras a ella.

Por último, al ángulo SO drena hacia el arroyo Valgrande. Sus aguas son recogidas al comienzo del Polígono en la actualidad vierte al arroyo de La Vega; las obras indicadas anteriormente conducirán las aguas negras al emisario citado. La superficie nueva urbanizada, correspondiente a esta vaguada, es muy pequeña con respecto a la que aún queda por urbanizar.

### Energía eléctrica

Según se puede observar en el plano de servicios la zona donde se implanta este Sector. La situada más al Oeste une la E.T. de Alcobendas con la E.T. de Fuencarral a 20 Kv; esta línea, al Sureste de esta zona, tiene un ramal que accede, por el Norte, al Centro Reparto Valgrande".

Por otro lado, existe una segunda línea de M.T. que partiendo de la E.T. Alcobendas alimenta a un C.T. situado en la manzana de Estrella Polar.

Data la proximidad existente con la E.T. la disponibilidad de alimentación puede venir por cualquiera de las dos líneas o directamente de la propia E.T.

### Alumbrado Público

La zona afectada en este sector está prácticamente se reduce al tramo de Marqués de la Valdavia comprendido entre el comienzo y el cruce con la C/Ruperto Chapí.

Existe también un alumbrado entre este punto y algo más del cruce con la C/ Manuel de Falla.

Los semianchos existentes de C/Velázquez y Paseo de la Chopera tiene alumbrado, pero están fuera del ámbito de este sector.

#### Telefonía

Los asentamientos actuales de este sector que disponen de servicio telefónico, están dotados de líneas aéreas.

Únicamente existe tramo subterráneo en el cruce de C/Marques de la Valdavia, a la altura de la C/Ruperto Chapí, desde una canalización subterránea que discurre por la margen derecha de aquella hasta el comienzo de una línea aérea, que discurre por la margen izquierda hasta pasados los talleres de Renault.

#### Estructura de la propiedad

El estudio detallado de la estructura de propiedad y la determinación de derechohabientes se lleva a cabo en el plano 2-3 y en el Anejo B de la presente memoria, donde se contienen las prescripciones del art. 64 RPU y de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. Por ello aquí se traza sólo un primer esbozo de esta cuestión.

Según los datos catastrales, en el Sector existen 31 fincas; además existen terrenos de carácter público, tales como arroyos y vías existentes. Se trata de fincas que conservan su parcela rústica; la superficie media (poco significativa por la existencia de una finca de gran tamaño) es del orden de 1,4 Has/finca.

### 1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Los objetivos y criterios básicos del presente Plan Parcial proceden del Plan General con la modificación antes citada de su capítulo 3.5. Normas Urbanísticas en suelo urbanizable programado (SUP), y su exposición ha sido iniciada en el apartado 1.b)1. de esta memoria. A ello deben añadirse algunas precisiones que se exponen a continuación:

- Antes de la citada modificación del Plan General se llevó a cabo la redacción de los planes parciales de los tres sectores en que en aquel momento se dividían los terrenos del Cuatrienio 1º. En esa redacción se tuvo en cuenta un convenio establecido entre los propietarios del suelo y el

Ayuntamiento, en el que se fijaban algunas condiciones y la propiedad delegada en el Ayuntamiento la redacción del planeamiento.

- Con posterioridad a la aprobación de aquellos planes parciales se ha llevado a cabo la modificación el Plan General ya citada, y se han establecido algunos criterios nuevos en cuanto a tipología y tamaños de las viviendas; en particular se ha fijado en 478 el número de viviendas VPO, dejando el resto de la superficie edificable residencial para 962 viviendas libres. Anejo a las viviendas se sitúa una dotación comercial de 8.200 m<sup>2</sup> edificados, cuya superficie se incluye en el computo y global de éstas y por lo tanto se reduce de la superficie neta residencial. La edificación terciaria se dedica principalmente a construcciones bajas mientras el resto se dispone con altura de hasta cinco plantas. Teniendo en cuenta que una nueva y cuidadosa medición del Sector y de los sistemas generales exteriores arroja los siguientes resultados.
  - Sector 1º único.....420.370,00 m<sup>2</sup>
  - Sistemas generales exteriores .....226.570,57 m<sup>2</sup>

Se obtiene una superficie edificable total de 302.710 m<sup>2</sup>, que, dividida en las proporciones que señala el nuevo capítulo 3.5 del Plan General y con los criterios antes expuestos, se divide el siguiente modo:

Viviendas VPO .....54.970 m<sup>2</sup> edificables  
 Viviendas libres .....131.302 m<sup>2</sup> edificables  
 Terciario Grado A .....116.438 m<sup>2</sup> edificables

Hechas estas precisiones puntuales sobre las consecuencias de los condicionamientos generales antes citados, se pasa a continuación a examinar los objetivos y criterios principales que se han tenido en cuenta en la redacción del presente Plan Parcial.

- Los condicionamientos topográficos y la existencia de arroyos con márgenes edafológicamente apreciables inducen a dos tipos de criterios: de una parte condicionan el sistema de desagües, para el que deben buscarse las características más próximas a las naturales, y por otra invitan a preservar dichas márgenes utilizándolas como base de los espacios libres.
- El tratamiento conjunto de los espacios libres con base a los arroyos, y su conexión con el parque PO se presenta como objetivo de gran importancia. Parece conveniente, a partir de esta primera red, articular el sistema de movimientos peatonales.
- La malla básica de vías rodadas está determinada por el Plan General. Su implantación detallada sobre el terreno debe tener como objetivo una buena adaptación topográfica obliga a una separación de niveles en los cruces de Manuel de Falla y la vía límite SE del Cuatrienio con el arroyo de Valdelaparra.

- Otro objetivo del viario ha de ser la integración del Cuatrienio 2º. A estos efectos del criterio más claro es la prolongación del paseo de la Chopera, complementando sus funciones con otras calles de nuevo trazado.
- Una cierta especialización del viario ha de coordinarse con la zonificación. En este sentido las vías de borde N y S del Cuatrienio 1º (Marques de la Valdavia y Valdelaparra) deben tener el papel de accesos externos y servir de apoyo a los tráficos generados por el empleo terciario, mientras Chopera, Manuel de Falla y la vía límite SE facilitan las conexiones principales de las áreas residenciales con el resto de la ciudad.
- Los objetivos y criterios de la zonificación recogen las consideraciones anteriores e incorporan algunas nuevas: espacios libres sobre los arroyos; empleo terciario apoyado en Marqués de la Valdavía y Valdelaparra; vivienda distribuida por tipos, apoyando las densidades más altas sobre el viario principal y acercándola en lo posible al casco urbano actual; disposición de los volúmenes residenciales en concordancia con consideraciones topográficas; accesibilidad rodada y peatonal par dotaciones y servicios.

Tras este resumen de objetivos y criterios cualitativos se entra a continuación en los aspectos cuantitativos. Partiendo de las determinaciones del Plan General expuestas anteriormente, se ha procedido a la aplicación de las estipulaciones del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y del propio Plan General cuando son más exigentes; en las notas del siguiente cuadro se explican los criterios utilizados.

#### DATOS BÁSICOS

- Superficie del Sector (m <sup>2</sup> ) .....	420.370
- Nº de viviendas	
Colectivas VPO .....	478
Colectivas libres .....	962
 TOTAL.....	 1.440
 - m <sup>2</sup> edificables en vivienda	
Colectivas VPO .....	54.970
Colectivas libres (incluye 8.200 m <sup>2</sup> de comercio) .....	131.302
TOTAL.....	186.272
 m <sup>2</sup> edificables en terciario .....	 116.438
 TOTAL m <sup>2</sup> edificables (vivienda + terciario) .....	 302.710

DOTACIONESDOTACIONES DE PLAN PARCIAL

(La superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público se subdivide entre vivienda y terciario, de acuerdo con sus superficies edificables totales, a los solos efectos del cálculo de los servicios de interés público y social del terciario como 6% de la superficie total atribuida al terciario, y por tanto 60% de la correspondiente a espacios libres).

- TOTAL sistema espacios libres de dominio y uso público (como se verá en el párrafo siguiente, en la parte residencial del Plan Parcial no es suficiente tomar el 10%).

DOTACIONES DE PLAN PARCIAL (RESIDENCIAL)

- Sistema espacios libres de dominio y uso público. Por la parte proporcional a la superficie edificable de viviendas corresponden 25.867 m<sup>2</sup>; pero por número de viviendas se asignan 30.240 m<sup>2</sup>s.

(proporción 15/6)

Jardines.....	21.600 m <sup>2</sup> s
Juego y recreo.....	8.640 m <sup>2</sup> s
TOTAL.....	30.240 m <sup>2</sup> s

- Centros docentes
 

Preescolar.....	2.880 m <sup>2</sup> s
EGB.....	14.400 m <sup>2</sup> s
TOTAL.....	17.280 m <sup>2</sup> s

- Servicios de interés público y social
 

Parque deportivo.....	11.520 m <sup>2</sup> s
Equipamiento comercial.....	4.320 m <sup>2</sup> c
Equipamiento social.....	8.640 m <sup>2</sup> c

- Plazas de aparcamiento (para cada concepto se dan 2 cifras: la primer señala número total de plazas necesarias, la segunda el numero a situar fuera de la parcela; en consecuencia la diferencia habrá de situarse en el interior de la parcela.

Vivienda VPO.....	550
(1pl/100 m <sup>2</sup> edificados).....	385

Vivienda libre.....	1.313
(1 pl/100 m <sup>2</sup> edificados).....	358

Equipamiento social.....	87
(1 pl (100 m <sup>2</sup> edificados) .....	87
.....	1.950
TOTAL.....	830

#### DOTACIONES DE PLAN PARCIAL (TERCIARIO EN SITUACIÓN 2ª)

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público (ver nota en epígrafe "DOTACIONES DE PLAN PARCIAL")..... 16.170 m<sup>2</sup>s
- Servicios de interés público y social (0,6 de la línea anterior) ..... 9.702 m<sup>2</sup>s
- Plazas de aparcamiento (la misma observación que en RESIDENCIAL)

Puertos de trabajo .....	1.164
(1 pl/100 m <sup>2</sup> edif.).....	784
Servicios de interés público y social .....	97
(1 pl/100 m <sup>2</sup> edif. de uso social).....	97
.....	1.261
TOTAL.....	881

#### SISTEMAS GENERALES

(El Plan General cuantifica el conjunto de sistemas generales y da una distribución indicativa. Con las cifras siguientes se da cumplimiento a ello de acuerdo con los siguientes criterios: se ha asignado en primer lugar una superficie para incrementar la dotación escolar, del resto se asignan a viario, con las dimensiones definidas por el Ayuntamiento, lo resultante de las mediciones de Marqués de la Valdavia, Manuel de Falla, Chopera desde Falla hacia el E, vía límite SE y Valdelaparra; aunque esta dedicación a viario es ligeramente superior a la señalada en el Plan General, no se hace deducción en los otros suelos de sistemas generales; podrían descontarse 1.653 m<sup>2</sup> de verde + deportivo + recreo, pero ha parecido preferible situar esta superficie en bandas de protección).

Verde + deportivo + recreo a aire libre + bandas de protección.....	14.018 m <sup>2</sup>
Verde + aparcamiento + intercambios (según PG serían 57.457 m <sup>2</sup> ) .....	59.110 m <sup>2</sup>
EGB + Preescolar + especial.....	4.160 m <sup>2</sup>
Cultural + actividades sociales + otros .....	4.207 m <sup>2</sup>
TOTAL.....	81.495 m <sup>2</sup>



- Plazas de aparcamiento (la misma observación que en DOTACIONES DE PLAN PARCIAL (RESIDENCIAL))

Cultural + actividades sociales .....42  
TOTAL.....42

#### RESUMEN DE DOTACIONES (MÍNIMO EXIGIBLE)

- Espacios libres y deportivo .....72.020 m<sup>2</sup>s  
(Comprende: sistema de espacios libres de dominio y uso público residencial y terciario; verde + deportivo + recreo al aire libre de sistemas generales).
- Social..... 17.280 m<sup>2</sup>s  
(Comprende: dotaciones del Plan Parcial ; sistemas generales).
- Social.....22.549 m<sup>2</sup>s  
(Comprende equipamiento social residencia; interés público y social terciario; cultural y social de sistemas generales. En la parte correspondiente a residencial se adopte una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### 1.4. ALTERNATIVAS Y ORDENACIÓN PROPUESTA

##### Alternativas

Lo hasta aquí expuesto sobre condicionamientos naturales y administrativos, así como sobre objetivos y criterios, ya deja claro que el margen para soluciones alternativas no era, al emprender este trabajo, muy amplio. No obstante en algunos temas quedaban opciones, que se reseñan a continuación en sus aspectos principales; debe no obstante en algunos temas quedaban opciones, que se reseñan a continuación en sus aspectos principales; debe no obstante hacerse notar que, redactándose el presente Plan Parcial sobre la base de los que se referían a los 3 sectores en que anteriormente el Plan General dividía el Cuatrienio 1º, los grados de libertad en la redacción de alternativas están ya muy limitados.

- La disposición relativa de los grandes usos (vivienda y terciario) con relación al viario principal, lo que comporta distintas formas de utilización semiespecializada del mismo.

- La selección de tipologías edificatorias para vivienda; a la vista del fuerte incremento de la edificación terciaria, ha parecido necesario prescindir de la vivienda unifamiliar.
- La utilización de las vaguadas como asiento de viario, o alternativamente, como base del sistema de espacios libres.
- La disposición de los espacios libre de modo disperso, o bien concentrada en forma de red continua que a la vez sirva de base al sistema de movimientos peatonales.
- La mayor o menor concentración de las dotaciones, y reparto de usos en ellas.
- La situación de las áreas escolares, en relación con la alternativa a elegir sobre el sistema peatonal ligado a los espacios libres.

La selección de estas alternativas se ha llevado a cabo con base en los objetivos y criterios expuestos más arriba y a través de consultas con la promoción, dando lugar a la ordenación que se pasa a describir en los siguientes textos y en los planos de proyecto.

#### Descripción de la ordenación propuesta

##### ESTRUCTURA URBANA

En este apartado se procede a la descripción de la ordenación adoptada, con base en los planos de proyecto, de modo no cuantitativo; en el Anejo A. Síntesis de la memoria, previsto en el art 58.3 RPU se detallarán los aspectos cuantitativos.

La conformación general viene predeterminada por el viario principal y se acaba de establecer con una primera zonificación de los grandes usos. El apoyo del empleo terciario en las vías perimetrales al N y al S sitúa el ámbito de los suelos residenciales. Dentro de éstos la situación de las viviendas colectivas se decide en función de criterios de localización y topografía; se busca apoyo en el viario principal o situación lo más cercana posible al continuo urbano y a dotaciones generales.

El sistema de espacios libres se dispone de forma agrupada y a la vez se le da un carácter lineal, convirtiéndolo en base de los desplazamientos peatonales internos e incluso externos, mediante su conexión con el futuro parque PO al SE y con los terrenos del Cuatrienio 2º al O.

Los centros docentes se sitúan en posición centrada con el fin de minimizar los desplazamientos de los escolares; su contacto directo con el sistema de espacios libres asegura la accesibilidad peatonal.

Para las restantes dotaciones sociales se han buscado emplazamientos bien integrados en las redes viarias y a la vez en proximidad a sus usuarios potenciales, utilizando un criterio de fragmentación no excesiva que asegura tamaños mínimos suficientes.

La definición del sistema viario rodado se ha iniciado a partir de las especificaciones del Plan General, adaptando los trazados a la topografía existente y utilizando las secciones transversales que resultan de la continuidad de otras vías municipales exteriores. Se ha completado esta primera malla con la prolongación hacia el O del Paseo de la Chopera y con el trazado de una vía sobre la traza prevista para ferrocarril; las conexiones con el Cuatrienio 2º que estas dos vías ofrecen se complementan con una tercera calle. El sistema viario así definido se complementa con calles de menor entidad que resuelven la accesibilidad de las distintas zonas.

Los trazados se han llevado a cabo, en planta y alzados, con la minuciosidad que se refleja en los planos de proyecto, que parte de la base de que ya durante el levantamiento topográfico se han tomado coordenadas reales sobre el terreno de los ejes del viario las coordenadas de puntos y centros y los radios se recogen en el cuadro que figura al final de este apartado). Para la definición de características geométricas, y especialmente para los acuerdos verticales, se han tenido en cuenta las indicaciones del Plan General y las normas contenidas en el estudio titulado "Road in urban áreas" (Ministry of Transport 1967).

El análisis de circulaciones de ha basado en los estudios que se llevaron a cabo para el Plan General, sobre los que se debe advertirse que los perfiles transversales adoptados incrementan grandemente la capacidad (y en el caso de Manuel de Falla tienen aún una banda de reserva que volvería a incrementarla). Sobre esta base, y teniendo en cuenta no sólo las cargas de tráfico internas sino también las externas, y en particular las que en su día generará el Cuatrienio 2º, se han realizado comprobaciones de capacidad en vías e intersecciones, obteniéndose niveles de servicio satisfactorios incluso en horas punta. En los planos de proyecto se incluye un esquema circulatorio de tráfico rodado y peatonal. También se recogen allí los aparcamientos públicos, en cuya contabilización (que rebasa los valores obtenidos en el apartado 1.c) se han descontado accesos a parcelas privadas y se han tenido en cuenta, en los dispuestos en batería, las medidas necesarias para incluir un 2% de plazas para minusválidos, de 3,30 X 4.50 m.

Las características constructivas del viario proyectado se definirán en el Proyecto de Urbanización con base en las que el Ayuntamiento está utilizando o exigiendo en áreas similares; sobre estas bases se ha llevado a cabo la estimación de costes que se utiliza para el estudio económico financiero. También el Proyecto

de Urbanización podrá realizar los pequeños ajustes de trazado que resulten de su superior nivel de definición y del desarrollo de obras exteriores a estos terrenos.

Debe añadirse aquí que se incrementa la zona de afección viaria de la calle K como reserva para una reconstrucción de sus características.

## INFRAESTRUCTURAS

### Abastecimiento de agua

#### *Conexión con el sistema general*

La superficie que abarca el Cuatrienio 1º se encuentra situada entre el Polígono Industrial y la carretera M-6230 de Alcobendas a El Goloso, al Norte de aquél y al Sur de ésta. Por el Este se encuentran las últimas estribaciones del ensanche del casco en su zona Noroeste.

Los sistemas generales de abastecimiento de agua se encuentran por tanto, al Norte, Este y Sur de esta superficie. El principal de todos ellos, el del Norte, coincide precisamente con el abastecimiento supramunicipal ya que por margen derecha de la carretera de El Goloso discurre la Arteria de Cintura Norte, de 1.250 mm de diámetro que luego de atravesar el casco se divide en dos partes, una de las cuales une con la Plaza de Castilla y la otra abastece a Barajas. Esta arteria, en zonas colindantes con la parte Norte de estos sectores, alimenta a tuberías de 300 mm de diámetro que funcionan como alimentadores de consumos localizados. Es a dos de ellas donde se ha conectado la conexión Norte al sistema general de abastecimiento de agua.

Por la parte Sur de este primer cuatrienio se encuentra el sistema de abastecimiento de agua al Polígono Industrial que esta formado por una red mallada, aún sin terminar, de tuberías de 200 mm de diámetro.

Por último, en la parte más al Este existen tuberías de abastecimiento a las cuales se podrían conectar las redes diseñadas. Corresponden a las tuberías que rodean a las Urbanizaciones Estrella Polar y Balconsa, si bien estas redes están conectadas a la red en baja presión que tiene el Canal de Isabel II en el municipio y no sería recomendable utilizarlas como alimentadoras.

De lo aquí expuesto se deduce que, en cuanto a alimentación de agua se podría acometer la urbanización por fases, ya que la acometida al sistema general se puede efectuar por el norte, Sur e incluso Este.

#### *Dotaciones y caudal demandado*

- a) Residencial. Se ha tomado 3,1 habitantes por vivienda y una dotación de 250 l/hab/día, como así indica el Plan General.

- b) Instituciones. Se ha supuesto un empleado por cada 150 m<sup>2</sup> construidos con una dotación de 100 l/emp/día y un visitante cada 200 m<sup>2</sup> construidos con una dotación de 25 l/vis/día.
- c) Escolar. Se ha supuesto una ocupación de 35 alumnos por aula y una dotación de 100 l/alum/día.
- d) Terciario de oficinas. Se ha supuesto un empleo por cada 110 m<sup>2</sup> construidos con una dotación 100 l/emp./día y un visitante por empleado con una dotación de 25l/vis./día.
- e) Zonas verdes. Se ha previsto que durante los meses más calurosos, Junio a Septiembre, se necesiten 5 l/m<sup>2</sup>/día, durante los meses más lluviosos, Noviembre a Febrero, 1 l/m<sup>2</sup>/día y los cuatro meses restantes, 3 l/m<sup>2</sup>/día. Con ello la media resulta de  $1/3(5+3+1)=3\text{l/m}^2/\text{día}$  lo que supone 0,35 l/seg./ha. Si de las zonas verdes suponemos un 40% de zonas a regar, la repercusión por Ha bruta resulta:  $0,40 \times 0,35 = 0,14 \text{ l/seg./Ha}$  como media anual.
- f) Viales. Se toma una dotación de 1,5 l/m<sup>2</sup>/día que resulta 0,17 l/seg/Ha.
- g) Zonas libres. Se denominan así aquellas zonas interbloques que no están calificadas como zonas verdes de propiedad pública. Se supone un porcentaje sobre el bruto de un diez por ciento de zona a regar, por lo que la dotación media anual se toma como 0,04 l/seg/Ha.
- h) Terciario de naves. Se ha previsto una dotación de polígono industrial, es decir, 1 litro/seg/Ha bruta, según indica el Plan General.

#### *Red de abastecimiento Predimensionado*

Si bien los puntos de conexión a la red general van a ser varios, supondremos, para hacer un primer predimensionado, que todo el gasto de agua se va a producir por un único punto. Es decir el tramo de acometida de la C/Manuel de Falla deberá dar 0,066 m<sup>3</sup>/seg.

Para este caudal y con el condicionante de que la velocidad del agua no pase de 1,5m/seg. a fin de que las pérdidas de carga no sean significativas resulta una tubería de diámetro 250 mm de diámetro comercial.

Ahora bien, el Plan General de 1982 prevé una tubería de 300 mm de diámetro a lo largo de la prolongación de la C/ Manuel de Falla, uniendo la carretera del El Goloso con el Polígono Industrial. Por otro lado, dentro de las normas del Canal de Isabel II existe una que obliga a la instalación de una tubería por cada lado, en calles superiores a los nueve metros.

Según esto, sería deseable que el volumen de alimentación que se reparte por una tubería de 300 mm pudiera hacerse por dos, de tal forma que cada una de ellas sirviera a los asentamientos de cada margen.

Con el mismo condicionante anterior, el caudal previsible por una tubería de 300 mm es de 0,106 m<sup>3</sup>/seg

Disponiendo, en un lado, de una tubería de 250 mm de diámetro, tenderíamos un caudal, con los mismos condicionantes 0,074 m<sup>3</sup>/seg

Calculemos, ahora, el diámetro de la tubería necesaria, por la margen opuesta, para abastecer lo que indica el Plan General (0,106 m<sup>3</sup>/seg) menos lo que se necesita en este Plan Parcial como caudal punto (0,066 m<sup>3</sup>/seg) obtenemos un diámetro de 0,184 m, Lo que implica elegir una tubería de 200 mm de diámetro comercial existente.

La alimentación a este Plan Parcial queda asegurada por las dos tuberías en caso de necesidad de corte de una de ellas, si bien en el caso de que ocurriera en la mayor, la otra necesitaría apoyo del exterior a través del Polígono Industrial.

El resto de la red se ha predimensionado con los diámetros mínimos del Canal de Isabel II, ya que una tubería de 150 mm de diámetro es suficiente para abastecer cualquiera de los caudales demandados en las manzanas a cuyas fachadas cubre.

Todas las tuberías serán de fundición dúctil cementadas en su interior.

#### *Red de riego e hidrantes*

Según indica el Plan General en el artículo 14 de las Normas Urbanísticas se diseñarán redes distintas para el baldeo de calles y para las zonas verdes. Esta red quedará definida en el Proyecto que desarrolle las zonas verdes, completándose cuando proceda con riego por aspersión, tal y como se viene haciendo actualmente en los parques municipales.

En cuanto a la red de riego de calles se dimensionan para un máximo de doce bocas por series, con el condicionante de poderse abrir dos al mismo tiempo lo que supone un caudal aproximado de 7 l/seg. Con la velocidad máxima anteriormente elegida, el diámetro resultante es de 0,077 m, y por lo tanto elegimos un diámetro comercial de 80 mm de diámetro.

Las tuberías serán de fundición dúctil cementada y las bocas de riego, las habituales del municipio, es decir, tipo Ayuntamiento de Madrid.

Las bocas de riego estarán situadas cada 20 o 30 metros de separación entre ellas, dependiendo de los ajustes que prevea el Proyecto de Urbanización.

Los hidrantes proyectados se instalarán injertados directamente a las tuberías de abastecimiento de agua. Para su ubicación se han seguido las condiciones urbanísticas de la Norma de Protección contra incendios CPI-82, más restrictiva que el Plan General.

### Saneamiento

#### *Cuencas*

Como se ha indicado en el apartado de Infraestructuras existentes, la práctica totalidad de este cuatrienio está ubicada sobre tres vaguadas naturales que ya tienen dotaciones.

Los terrenos más orientales están situados en cabeza de la vaguada que conforma el Paseo de la Chopera. La parte central, aproximadamente un sesenta por ciento, evacua a través del Arroyo de Valdelaparra, cuyo último tramo se encuentra recientemente entubado. Una cuarta parte, aproximadamente, de la superficie total, situada en el Suroeste del cuatrienio, está ubicada en la margen izquierda de la parte alta del Arroyo Valgrande; este arroyo se encuentra entubado en un colector de diámetro de un metro en la parte correspondiente al Polígono Industrial, habiéndose duplicado recientemente en su último tramo, por otro colector de 1200 mm.

Una parte muy pequeña del Norte de este Plan Parcial vierte naturalmente al Arroyo de Valdeconejos, que, unos cientos de metros más adelante, penetra en el término de San Sebastián de los Reyes. El resto de las vaguadas comentadas pertenecen al municipio de Alcobendas.

#### *Escorrentías*

Partiendo de los datos proporcionados por el Plan General y de las distribuciones de edificación por parcelas, se ha confeccionado el cuadro siguiente en el que se observa los coeficientes de escorrentía parciales, es decir por zonas de uso diferenciado.

USO	OCUPACIÓN DEL SUELO		COEFICIENTES DE ESCORRENTÍA	
			PARCIALES	PONDERADO
VPO	Edif.	36%	0,85	0,48
	Pavim.	14%	0,85	
	Libre	50%	0,10	
V LIBRES	Edif.	33%	0,85	0,55
	Pavim.	27%	0,85	
	Libre	40%	0,10	
T OFICINAS	Edif.	80%	0,85	0,78
	Pavim.	10%	0,85	
	Libre	10%	0,10	
T NAVES	Edif.	70%	0,85	0,70
	Pavim.	10%	0,85	
	Libre	20%	0,10	
EQUIPAMIENTO	Edif.	60%	0,85	0,55
	Libre	40%	0,10	
DOCENTE	Edif. y Pavim.	30%	0,85	0,33
	Libre	70%	0,10	
VERDE			0,10	0,10
VIALES			0,85	0,85

Aplicando la superficie a cada uno de los usos resulta un coeficiente de escorrentía medio de 0,59.

#### *Intensidades de lluvia*

Se adoptan las fórmulas obtenidas por Seromal para el estudio del Proyecto de Colectores del Polígono Industrial.

Con en él, se toman períodos de retorno de diez años para tuberías de ámbito reducido y de cien años para colectores de vaguada importantes.



$$I_{t,10}=30,207 (t+0,243)^{-1,48}$$

$$I_{t,100}=45,737 (t+0,243)^{-1,048}$$

en las que la duración del aguacero (t) está expresada en hora, mientras que la intensidad horaria (I<sub>t</sub>, i años),- en mm/h.

La duración del aguacero se hace coincidir con el tiempo de concentración del tramo en estudio, con un mínimo de diez minutos.

#### Caudales y predimensionamiento

Se ha aplicado la fórmula racional

$$Q=cIA/3.600$$

en la que c, es el coeficiente de escorrentía I está expresado en mm/h y A, superficie, en m<sup>2</sup>. El resultado viene dado en l/seg.

En el cuadro siguiente se expresan, entre otras, la superficie cubierta por el tramo considerado, el caudal de agua prevista que se ha formado de las de lluvia más las negras provenientes de la zona, obtenidas proporcionalmente a la superficie respecto al consumo de agua punta; y por último la pendiente propuesta con los diámetros previstos.

Se ha forzado al máximo la recogida de agua de todos los sectores para que evacuen al sistema de saneamiento previsto.

POZO N°	SUPERFICIE		CAUDAL PREVISTO (l/seg.)	PENDIENTE PROPUESTA %	PREDIMENSI ONADO Ø (mm)
	PARCIAL	ACUMULAD A			
Colector C-E					
c 10	15.700	15.700	102	1.1,3	300
c 7	7.200	22.900	299	2.3	400
a 13	29.350	44.550	581	2.3	500
c 2	3.570	61.520	789	1.2	600
	10.200				
	3.200				
e 10	4.000	86.720	1.112	1-2	700
	21.200				
Colector L					

1 2	11.055	23.640	308	2-3	400
Colector A (sur)					
a 7	9.275	18.550	242	1-2	400
a 6	23.640	52.190	669	1-2	600
	10.000				
a 3	3.000	71.440	916	2-3	600
	3.690				
	2.815				
	3.465				
	2.815				
	3.465				
Colector Valdelaparra					
e 1	---	17.000	218	1-2	400
a 15'-el-5	18.550	35.550	218	1-2	500
a 15'-el-2	15.300	50.850	652	1-2	600
a 15'-el-0	4.900	55.750	715	1-2	600
Colector M-G-B					
g 5	---	2.080	27	1	300
g 2	7.530	21.610	282	1-2	400
	8.130				
	3.870				
b 4	3.870	34.680	452	1-2	500
	590				
	2.385				
	2.385				
	3.840				
	25.480				
	9.200				
b 2	4.610	41.000	535	2	500
	1.710				
Colector H					
H 9	5.000	12.600	162	1	400
	6.000				
	1.600				
H 5	4.080	22.680	291	2	400
	6.000				
H 2	1.360	24.040	308	2-3	400

Colector V					
f 3	6.000	6.000	118	1	300
f 1	7.870				
	2.890	16.760	331	1	500
k 16	16.675	33.435	660	3	500
v 7	23.029	23.029			
	2.281	42.271	910	2-3	600
a 18		26.210	510	2	500
a 17	13.160	39.370	505	2	500
V 11	8.410%	31.439%	1.700	2	800
	39.370	81.641			
V 18	12.890%	44.329%	2.254	1	1.000
	del pozo	81.641			
	e10= 1.112 l/seg				
V 19	del pozo		2.562	1	1.200
	hl:308				
	l/seg				

#### *Conexión con el sistema general*

Tres son los puntos a los que se conecta el saneamiento de este sector, al sistema general del municipio.

El primero, que corresponde a la parte más oriental del Plan Parcial, recoge el viario de la continuación del Paseo de la Chopera, y el asentamiento situado al Este del colegio Federico García Lorca. La conexión se efectúa al comienzo del colector visitable del Paseo de la Chopera de España. El caudal preciso es del orden de 0,5 m<sup>3</sup>/seg.

El segundo punto de conexión, que es el más extenso, corresponde a la vaguada natural del Arroyo Valdelaparra. La acometida se prevé en el encuentro de la C/ Valdelaparra con el Arroyo del mismo nombre, que es donde se encuentra situado el nuevo colector de esa calle. El caudal previsto es del orden de unos tres m<sup>3</sup>/seg.

El tercer punto de conexión corresponde a la vaguada del Arroyo Valgrande en la confluencia de las calles Valdelaparra y Valgrande. En este punto se recogen aguas de la parte suroccidental de este Plan Parcial, siendo el caudal previsto del orden de 1,6 m<sup>3</sup>/seg.

#### Energía eléctrica

#### *Conexión con el sistema general*

Dada la proximidad de estos tres sectores con la E.T. de Alcobendas y las cargas previstas en ellas, se ha considerado una conexión directa con la citada Estación Transformadora.

Ahora bien, a efectos de no dejar en puntas el circuito proyectado, y dado que es necesario desviar determinadas líneas de M.T. que cruzan la zona objeto de este planeamiento, se ha completado la unión en el otro extremo a la línea de M.T. objeto de desvío y que se explicita en el final de este apartado.

Por otro lado se ha visto la conveniencia de unir dos C.T. proyectados al existente en Estrella Polar.

#### *Dotaciones Estándares*

Las dotaciones se han tomado de la Instrucción BT010 del Ministerio de Industria denominada "Suministros de Baja Tensión. Previsión de cargas", del Plan General de Alcobendas y de datos de Hidrola facilitados para la realización de los PERI del Polígono Industrial.

- a) Viviendas. Se han tomado para las viviendas libres (143 m<sup>2</sup>) 8 Kw por vivienda; para viviendas VPO (115 m<sup>2</sup> aproximadamente) 6 Kw por vivienda.
- b) Zonas libres y verdes. Tanto para las zonas verdes como las libres entre edificaciones en bloque, se ha tomado un estándar de 0,2w/m<sup>2</sup> que viene a ser la iluminación habitual de los parques municipales recientemente construidos.
- c) Viales. Se han diferenciado dos tipos de viales, aquellos de anchura de 20 m o superiores a los que se les ha aplicado una iluminación mínima de unos 20 lux, lo que representa 1,25w/m<sup>2</sup> y los de anchura inferior a 20 m en los que se ha tomado 0,75 w/m<sup>2</sup>.
- d) Escolar. Para la zona escolar se han tomado valores que actualmente sirven de contratación en los edificios de nueva construcción. Para 8 uds, 15 kw para 16 uds, 25 kw y para 24 uds, 40 kw.
- e) Terciario. Basándose en datos obtenidos para los estudios del Polígono Industrial de Alcobendas, facilitados por Hidrola, se han tomado 70 w/m<sup>2</sup> de superficie construida para naves y 50 w/m<sup>2</sup> de superficie construida para oficinas.
- f) Instituciones. Se han tomado 40 w/m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### *Cálculo de potencias*

En los cuadros siguientes se presentan las potencias esperadas en función de las dotaciones anteriores y con los supuestos normales de asentamiento.

Se ha denominado Potencia prevista ( $P_p$ ) a la que se estima se solicitará como contratación.

Se ha denominado Potencia utilizada ( $P_u$ ) a la máxima demanda. Se obtiene de la anterior con el coeficiente de simultaneidad adecuado según los usos.

Se ha denominado Potencia simultánea ( $P_s$ ) a la máxima registrada en un centro de transformación; se ha tomado igual a 0,6  $P_u$ .

Se ha denominado Potencia en red ( $P_r$ ) a la máxima que podría transportarse en el circuito; se ha tomado igual a 0,8  $P_u$ .

*Centro de transformación. Cálculo de la red de M.T.*

Según se puede ver en el croquis adjunto, se han agrupado las manzanas que han servido para el cálculo de las potencias, a efectos de hacer una propuesta de ubicación de centro de transformación. Esta propuesta consiste en ubicar diez centros de transformación con la siguiente potencia.

CT1	1.000 kVA
CT2	1.000 kVA
CT3	800 kVA
CT4	800 kVA
CT5	1.000 KVA
CT6	650 kVA
CT7	800 kVA
CT8	1.000 kVA
CT9	800 KVA
CT10	1.000 KVA

Lógicamente habría una distribución de superficies más precisa en planeamientos posteriores y en la fase de realización, pero la potencia global es suficiente.

Para el cálculo de la red tantearemos para los ocho centros enlazados si el conductor Al 150 es suficiente ya que es el mínimo que Hidrola utiliza en subterráneo de M.T. (supuesto que CT2 y 3 van en otro circuito).

Sus características son: designación P3PFJ, tripolar, aluminio, sección 150 mm<sup>2</sup>, aislado con papel impregnado con mezcla no migrante, pantalla de tres tubos de plomo, fleje de hierro como armadura, cubierto de fibras betunas, tensión 12/20 Kv, resistencia a 20°C 0,206 Ohmios/Km, reactancia 0,103 Ohmios/Km, intensidad admisible (25°C) 265 amperios.

La máxima potencia de transporte está dada por

$P_{max} = 3 \cdot U \cdot I_{max} \cdot \cos$   
entonces  $P_{mas} = 3 \cdot 20.265 \cdot 0,8 = 7.344 \text{Kw}$

como en nuestro caso  $P_r$  es para los ocho C.T. enlazados de 5.323 Kw este conductor es válido para la máxima potencia prevista.

#### *Desvío de líneas aéreas*

Como se ha dicho en el apartado correspondiente a servicios existentes, la superficie que abarca estos sectores está cruzada por dos líneas de M.T.

La primera corresponde a la alineación de la zona urbana Noreste cuyo extremo subterráneo está materializado por el C.T. de Estrella Polar. Se prevé la subteraneización de esta línea, independiente del circuito calculado anteriormente, con un conductor subterráneo de Al 400.

La segunda línea aérea que cruza está compuesta de un doble circuito que alimenta a la parte Norte del Polígono Industrial.

Se prevé un conductor alimentador Al 400 a lo largo de la C/Manuel de Falla hasta la glorieta que conforman las C/Valdelaparra, Valgrande y La Granja. A través de la C/Valdelaparra se unirá un ramal con la actual entrada del tramo aéreo en Somosierra. Parte de este trabajo ya ha sido realizado por Hidrola dado que las industrias que se ha asentado últimamente en Valgrande-Valdelaparra, han solicitado acometida en baja que se ha aprovechado para introducir dicho conducto alimentador. En cuanto al extremo que ha de unir con el aéreo que continúa hasta la E.T. Fuencarral se ha previsto que se haga a partir de la citada glorieta, si bien Hidrola está estudiando la posibilidad de bordear la urbanización de Antibióticos por el Norte, a petición de ésta.

En cualquier caso, ambas líneas aéreas son propiedad de Hidrola y es a ella a quien corresponde indicar cual será la subteraneización adecuada, si bien esos esquemas han recibido su aprobación verbal.

#### Alumbrado público

El tipo de alumbrado en los viales será de vapor de sodio de alta presión con lámparas de potencias de 250W y 400 W, instaladas en luminarias de carcasa cerrada.

Las luminarias irán montadas en báculos troncocónicos de alturas y brazos adecuados para cumplir los objetivos de iluminancia y factor de uniformidad.

En el proyecto de obras correspondiente se tendrá en cuenta que la iluminancia en los viales será la siguiente:

- C/ Manuel de Falla Pº de la Chopera .....20 lux

- Calles de 20 m de anchura.....15 lux
- Calles de 16 m de altura .....10 lux

La canalización será subterránea y la alimentación, a los centros de transformación previstos que proceda, en función de los circuitos resultantes.

En las zonas ajardinadas se utilizarán columnas de cuatro metros de altura, con luminarias para globo difusor de polietileno y lámparas de vapor de sodio de alta presión de 100 W mínimos de potencia. La iluminancia deberá ser de 10 lux den paseos y siete en el resto de zonas verdes.

#### Telefonía

Se ha previsto la obra civil de la canalización subterránea telefónica, para dotar a los sectores de servicio telefónico.

A tal efecto se prevé la instalación de conductos normalizados de PVC con sus correspondientes separadores, cámaras de reparto y densidad. Se ha estimado que la instalación de cable correspondiente enteramente a telefónica.

La conexión al sistema general de canalizaciones se ha previsto de momento de la arqueta situada en el entroque de la C/Ruperto Chapí con la C/Marqués de la Valdavía, si bien para el comienzo de funcionamiento de este Plan, ya se habrá puesto en marcha la nueva central telefónica de Alcobendas.

#### Basuras

La recogida de basuras se efectuará mediante camión recogedor cerrado con prensa basuras.

Se estima que la producción de basuras sea de 6 Tm para la totalidad del Plan Parcial.

Se prevé que por la escasez de entidad importante del peso de basuras a recoger, se pueda llegar a un acuerdo entre la Entidad de Conservación y la contrata del Ayuntamiento, para su evacuación.

Habiéndose inaugurado la Estación de Transferencia de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, la eliminación de estos residuos, lógicamente, se efectuará a través de este camino.

#### Gas

Los promotores del presente Plan Parcial tienen en estudio la posibilidad de incluir en la urbanización una red de gas ciudad. Si llegará a producirse una decisión positiva se estudiará la red en el proyecto de urbanización.

### ANEJO A. SINTESIS DE LA MEMORIA

Se procede a continuación a incluir una síntesis de la Memoria del Plan Parcial, acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantitativos, edificables y volúmenes y demás aspectos relevantes del Plan Parcial del Sector. Los cuadros contienen las características de las parcelas resultantes de las 10 modificaciones puntuales tramitadas.

- La ordenación adoptada se basa en los siguientes condicionantes principales: especificaciones del Plan General; características naturales del terreno, y especialmente las topográficas, que son determinantes para trazados viarios y vertidos; posición periférica del empleo terciario; utilización de las vaguadas como base al sistema de espacios libres.
- Sobre estas bases el Sector apoya su ordenación en el viario principal constituido por la prolongación de Marqués de la Valdavia, Manuel de Falla, prolongación del Paseo de la Chopera, Valdelaparra, vía límite SE y calle partiendo de esta última se dirige hacia el NO hasta penetrar en el Cuatrienio 2º.
- La zonificación sitúa la edificación para empleo terciario al Sur, apoyándola en la calle de Valdelaparra, Severo Ochoa y vía SE al S. La vivienda colectiva se sitúa en parte sobre el paseo de la Chopera, mientras el resto ocupa una zona al SE, situada entre Manuel de Falla y la vía límite SE, en la proximidad del parque PO.
- El suelo dotacional se han fragmentado en varias áreas apoyadas en el viario rodado y peatonal, y en dos casos en contacto con zona de empleo terciario, se ha buscado una estrecha relación con los usos que generan su demanda.

Se pasa a continuación a presentar, en forma de cuadro resumen, los aspectos cuantitativos del presente Plan Parcial; este cuadro deberá verse, por una parte, como cumplimiento de los valores presentados en el apartado 1.3. Objetivos y criterios; y por otra parte en relación con los planos de proyecto, que reiteran y sitúan territorialmente los valores más importantes, y con los aspectos estrictamente normativos del Plan Parcial que se contienen en el Capítulo 4. ORDENANZAS REGULADORAS.



Cuadro de características ANEJO A "SINTESIS DE LA MEMORIA"

PARCELAS	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
Vivienda VPO		
VPO.1 (146 viv.)	9.306,63	16.751,93
VPO.2 (332 viv.)	<u>21.232,26</u>	<u>38.218,07</u>
	<b>30.538,89</b>	<b>54.970,00</b>
<u>Vivienda libre (incluye comercial)</u>		
CL.1 (113 viv.)	9.984,05	15.537,50
CL.2 (102 viv.)	8.954,00	14.025,00
CL.3 (173 viv.)	15.310,00	23.787,50
CL.4 ( 93 viv.)	8.245,55	12.787,50
CL.5 (111 viv.)	9.819,59	15.262,50
CL.6 a (83 viv.)	4.516,67	10.840,00
CL.6 b (73 viv.)	4.043,53	9.704,48
CL.6 c (54viv.)	2.990,38	7.176,91
CL.7 a (32viv.)	1.797,00	4.500,00
CL.7 b 1 (34viv.)	1.971,11	4.730,61
CL.7 b 2 (52 viv.)	3.020,82	7.250,00
CL.7 c (42 viv.)	2.375,00	5.700,00
CL8	<u>7.631,98</u>	<u>18.316,76</u>
	<b>80.659,68</b>	<b>149.618,76</b>
T.4	31.146,09	37.375,31
T.5	<u>54.867,59</u>	<u>68.083,91</u>
	<b>86.013,68</b>	<b>105.459,22</b>
<u>Espacios libres públicos</u>		
L1		
L1 Jardines	1397,88	
L2		

L2a. Parque deportivo	6.020	
L2b. Juego y recreo	3.542,62	
PARCELAS	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
L2c. Jardines (dotación PP)	25.249,07	
L2d. Jardines (sistema general)	2.772,48	
L3		
L3a. Parque deportivo	2.000	
L3b. Juego y recreo	1.460	
L3c. Jardines (dotación PP)	13.900,38	
L4		
L4d. Jardines (sistema general)	2.876,77	
L5		
L5d. Jardines (sistema general)	5.198,75	
L6		
L6d. Jardines (sistema general)	1.517,00	
L7		
Jardines	11.063,00	
TOTAL ESPACIOS LIBRES	<b>76997,95</b>	
<u>Viario</u>		
- Viario rodado (incluso aparcamiento y aceras).	<b>105.373,93</b>	

PARCELAS	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
<u>DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS</u>		
D1	6.000,00	6.000,00
D2	2.480,00	2.480,00
D3	5.194,31	14.284,35
D4	4.218,00	4.218,00
S.1	6.212,00	6.212,00
S.2	5.245,00	14.423,75
S.3	3.567,28	3.567,28
S.4	3.567,28	3.567,28
S.5.1	<u>4.302,00</u>	<u>4.302,00</u>
	<b>40.785,87</b>	<b>76.946,96</b>
- TOTAL EDIFICABLE EN SUELO PRIVADO: vivienda (incluso comercial), terciario		<b>310.047,97</b>
- TOTAL EDIFICABLE EN SUELO PUBLICO (espacios libres, centros docentes, dotacionales sociales)		<b>76.946,96</b>

## ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS REGULADORAS.....	3
ORDENANZA “EDIFICACIÓN ABIERTA”.....	4
ORDENANZA “EDIFICACION PARA EMPLEO TERCIARIO” .....	8
ORDENANZA “DOTACIONAL” .....	13
ORDENANZA “ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES” .....	16

**ORDENANZAS REGULADORAS**

El presente capítulo, viene a complementar aspectos también normativos incluidos en anteriores documentos del presente Plan Parcial (en especial el Anejo A de la memoria).

El Plan Parcial define las manzanas en que habrá de desarrollarse la edificación, delimitándolas con respecto a espacios públicos (calles, zonas verdes, etc.).

El Plan Parcial podrá establecer alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes de la edificación dentro de las parcelas, sin perjuicio que estas últimas determinaciones puedan modificarse por los posteriores Estudios de Detalle que en su caso se redacten.

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

Ordenanza "Edificación abierta"

Ordenanza "Edificación para empleo terciario"

Ordenanza "Dotacional"

Ordenanza "Espacios libres y zonas verdes"

## **ORDENANZA “EDIFICACIÓN ABIERTA”**

Corresponde a edificación en bloques aislados con o sin patios cerrados de parcela, separados entre sí por espacios de uso público. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial.

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas “CL y VPO”, grafizadas en el plano 3.2. “Zonificación”.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes de los límites de la manzana serán las definidas por el Plan Parcial. En el interior de la manzana regirán las alineaciones y rasantes que establezca el Plan Parcial o en su defecto los que resulten del Estudio de Detalle.
- La separación entre edificaciones será la establecida en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- El retranqueo a vías públicas podrá ser nulo; en linderos con espacios libres públicos se dispondrá retranqueo mínimo de 3,00 metros (salvo en la parcela CL8 que será de 5,00 metros)
- Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.
- La altura máxima será de 5 plantas y 16 metros. Las alturas de piso serán las establecidas para cada uso en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los cerramientos sólo podrán hacerse con los elementos constructivos opacos hasta una altura de 1,00 m como máximo en todo su perímetro, autorizándose por encima de ellas setos vegetales y elementos visualmente transparentes. En ningún caso se permitirán cerramientos que, por su disposición, obstaculicen la utilización de suelos de uso público.
- Los espacios libres entre bloque, de propiedad privada, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. no se admitirá sobre ellos ninguna construcción cerrada, pero sí los tratamientos superficiales necesarios para usos recreativos y deportivos. Bajo ellos se autorizan garajes-aparcamiento subterráneos, cuyas cubiertas estarán obligatoriamente tratadas.
- En el interior de las parcelas se crearán como mínimo aparcamientos de acuerdo con los siguientes baremos: 1 plaza/viv, en las parcelas CL1, CL2, CL3, CL4 y CL5; 1,2 plazas/vivienda en las parcelas CL6 y CL7; 1,5 plazas/vivienda en la CL8; 1 plaza/2,9 viviendas en las parcelas VPO 1 y VPO 2; 1 plaza/50m<sup>2</sup> construidos de cualquier otro uso.

Los usos permitidos, de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente serán los siguientes

### Uso característico.

#### **Residencial:**

##### Clase A (vivienda)

- categoría 2ª. Vivienda colectiva.

### Usos permitidos.

Superficie mínima obligatoria para locales destinados a usos permitidos en las siguientes parcelas

- CL1 .....	612,72 m <sup>2</sup> edificados
- CL2 .....	553,07 m <sup>2</sup> edificados
- CL3 .....	938,06 m <sup>2</sup> edificados
- CL4 .....	504,27 m <sup>2</sup> edificados
- CL5 .....	601,88 m <sup>2</sup> edificados
- CL6a .....	1.084,00 m <sup>2</sup> edificados
- CL6b .....	970,45 m <sup>2</sup> edificados
- CL6c .....	717,69 m <sup>2</sup> edificados
- CL7a .....	450,00 m <sup>2</sup> edificados
- CL7b1 .....	473,06 m <sup>2</sup> edificados
- CL7b2 .....	725,00 m <sup>2</sup> edificados
- CL7c .....	570,00 m <sup>2</sup> edificados

La edificación de estos locales podrá, a través del preceptivo Estudio de Detalle, situarse exenta o bien integrada con edificación residencial, a cuyas condiciones de ordenanza se adaptará).

#### **Industria**

##### Clase A. Industria artesana, anejo a otros usos

- Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja.

#### **Terciario**

##### Clase B. Comercial

- situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja.



Clase C. Oficinas

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Clase D. Recreativo

D1 Salas de Reuniones.

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

**Dotacional**Clase A1 Religioso

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A2 Cultural

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A3 Docente

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A4 Administrativo

- situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Clase A5 Sanitario

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A6 Asistencial

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A7 Geriátrico

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª  
En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A9 Deportivo. En planta baja y primera comunicada con la baja.

### **ORDENANZA "EDIFICACION PARA EMPLEO TERCIARIO"**

Corresponde a zonas en que la edificación se dedique preferentemente a albergar actividades del sector económico terciario, de acuerdo con la clasificación vigente. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial. Dentro de esta Ordenanza se consideran dos grados:

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "T", grafizadas en el plano 3.2. "Zonificación".

- El grado A correspondiente a edificación poco densa, destinada a usos extensivos. Se dispone territorialmente en la parte Sur del Plan Parcial, en las parcelas, T-4 y T-5.
- Grado B corresponde a edificación más densa, de altura media destinada a usos intensivos. Las tipologías edificatorias se apoyan en el concepto de "bloque" sin perjuicio de la posibilidad de creación de plantas bajas extensas en forma de zócalo. Se sitúa de forma complementaria al grado A en las parcelas T-4 y T-5.

Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.

Las condiciones de volumen serán las establecidas para la Ordenanza "Edificación abierta", salvo en lo expresamente regulado a continuación.

- La superficie máxima ocupada será del 80% de la parcela.
- La altura máxima ser:
  - . Grado A                    3 plantas y 15,00 ml
  - . Grado B                    5 plantas y 17,00 ml

- No se limitan las dimensiones horizontales de los edificios.

Las parcelas terciarias definidas en este Plan Parcial podrán dividirse en subparcelas. A efectos de ordenación por Estudio de Detalle se considerarán las siguientes superficies de parcela mínima indivisible:

En general la superficie mínima de parcelación será de 5.000 m<sup>2</sup>, aunque podrán existir parcelas de superficie comprendida entre 1.000-5.000 m<sup>2</sup> siempre que en

total no represente más del 5% de la superficie de la parcela genérica que se subdivide.

A partir de la parcelación básica, que servirá para establecer accesos rodados desde la red viaria pública, podrán establecerse varios interiores que den acceso a subparcelas.

Respecto a los dos grados de edificación descritos anteriormente, se distribuyen así territorialmente:

T.4 ..... Grado A  
..... Grado B  
T.5 ..... Grado A  
..... Grado B

En las parcelas T.4 y T.5 la edificabilidad destinada al Grado A no podrá ser inferior al 50% de la total de la parcela.

- En lo referente a la dotación de aparcamientos, habrá de cumplirse en el conjunto de las parcelas de esta zonificación el mínimo de 380 plazas deducido del cuadro del apartado 1.c) de la memoria. Si se distribuyera proporcionalmente a las superficies edificables de las respectivas parcelas, resultaría a razón de 1 plaza/360 m<sup>2</sup> edificadas. No obstante se exigirá un mínimo de 1 plaza/252 m<sup>2</sup> edificadas. En cuanto a la demanda de aparcamientos en razón de los usos, se estará a lo dispuesto por el Plan General para cada uno de ellos.

Los usos permitidos, de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente serán los siguientes (debiendo entenderse este listado como enunciativo y no limitativo, ya que en general se permitirá el asentamiento de cualquier actividad que pueda tener la consideración de terciaria en un sentido amplio):

### **Uso 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), excepto residencias de ancianos.

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación de superficie

## **Uso Terciario**

### Clase A. Hotelero

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin límite de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación

### Clase B. Comercial

- Grupo B1: Comercio en general
- Grupo B2: Estaciones de Servicio.

Para el grupo B1 (Comercio en general)

Se contemplan tres situaciones:

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 4ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros. Categoría 4ª. Sin limitación

Para el grupo B2 (Estaciones de Servicio)

- Situación 1ª. En edificio exclusivo.

### Clase C. Oficinas

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros. Categoría 4ª. Sin limitación

### Clase D. Terciario recreativo

grupo D1-Salas de reuniones:

grupo D2-Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:

grupo D3-Espectáculos:

Se contemplan cuatro situaciones:

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación

## **Uso Industrial**

### Clase A. Industria artesana

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos. 25 CV y 600 m2 por local.

### Clase C. Almacenaje:

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos. 50 CV y 2000 m2 por local.

### Clase E: Servicios Empresariales

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos diferentes de vivienda.

### Garaje-aparcamiento

Los aparcamientos de rotación de titularidad privada, asimilables a actividades industriales de depósito y guarda de vehículos.

- En edificio exclusivo o compartido con otros usos sin limitación de superficie

## **Uso Dotacional**

### Clase A-1: Religioso

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

### Clase A-2: Cultural

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

### Clase A-3: Docente

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

### 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.

### Clase A-5: Sanitario.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.

### Clase A-6: Asistencial.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

### Clase A-9: Deportivo

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

Además de las anteriores, se autorizarán las siguientes actividades en ambos grados A y B:

- Manufacturado de productos, siempre que no sea la actividad exclusiva o claramente dominante.
- Pequeñas actividades de transformación, subordinadas a la actividad principal terciaria, siempre que el volumen no represente más del 10% y no produzca ningún tipo de contaminación.
- Reparaciones de todo tipo, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación.
- Actividades de montaje, siempre que no requieran el empleo de maquinaria pesada y no produzcan ningún tipo de contaminación.
- Laboratorios técnicos, de ensayo o investigación, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación.

**ORDENANZA "DOTACIONAL"**

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "D" y "S", grafadas en el plano 3.2. "Zonificación".

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

Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes serán las determinadas en el presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúa el Proyecto de Urbanización.
- La altura máxima será de 3 plantas y 12,00 metros, para las parcelas D1, D2, D4, S1, S3, S4 y S.5.1 y de 5 plantas y 16 metros, para las parcelas D3 y S2.
- Los retranqueos podrán ser nulos a linderos con red viaria y espacios libres públicos. En linderos con otras parcelas edificables el retranqueo mínimo será de la mitad de la altura máxima autorizable, y en todo caso se deberá cumplir la separación entre edificaciones de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los cerramientos sólo podrán ser opacos hasta 1 m de altura; por encima se podrán disponer elementos visualmente transparentes y plantaciones vegetales.



Los usos permitidos, de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente serán los siguientes.

### **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)

### **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.

**ORDENANZA “ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES”**

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

El sistema de zonas verdes estará constituido por las que se grafican en los planos de ordenación bajo el título más genérico de espacios libres de propiedad y uso público, en el que se engloban: el sistema de espacios libres de dominio y uso público generado por viviendas (jardines y áreas de juego y recreo para niños), el mismo sistema generado por la edificación para empleo terciario, las áreas peatonales de ambos, las áreas de parque deportivo, las áreas de sistema general verde deportivo + recreo al aire libre, y las superficies que se denominan con computables y peatonales por razón de su tamaño y disposición (la distribución que se hace en el plano de zonificación debe entenderse aproximada y sujeta a precisión por el Proyecto de Urbanización).

Como se verá más abajo, dentro del objetivo global de promocionar la utilización múltiple de los espacios destinados a esparcimiento a aire libre, la regulación de usos permitidos dentro de las zonas verdes es muy amplia, por entender que son perfectamente compatibles entre sí actividades tales como pasear, practicar deportes, contemplar espectáculos al aire libre, reunirse para actividades lúdicas, etc.

**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.

PLAN DE ETAPAS  
Y  
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

### **Antecedentes del PLAN DE ETAPAS**

El presente Plan de Etapas se inscribe dentro de las estipulaciones del Programa de Actuación del Plan General en conexión con su apartado 3.5. sobre normas urbanísticas en suelo urbanizable programado. Por otra parte ha de atender a lo dispuesto por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en particular en sus artículos 45, 46 54 y 62), el Reglamento de Edificación Forzosa en conexión con el art. 154 L.S., y la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

Del Plan General de 1984 son de destacar los siguientes aspectos:

- La inclusión en el Cuatrienio 1º de los asistentes generales "1.1. Ensanche y mejora del firme de la M-6230 al Goloso", "1.5. Completamiento de la vía límite NE del polígono industrial" y "1.6. Vía límite NE del polígono industrial, prolongada hasta M-6230".
- La remisión que hace el art. 31.4 del Reglamento de Gestión Urbanística en lo relativo a la ejecución de sistemas generales mediante "inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes Parciales".
- La inclusión en el Cuatrienio 1º del Sector objeto del presente Plan Parcial.
- La determinación, que con esta cita textual se da por cumplimentada, de que "Los Planes Parciales, en su Plan de Etapas, señalarán que la urbanización se hará por polígonos completos, simultaneando la edificación de viviendas con la urbanización necesaria no sólo para éstas, sino también para la zona de empleo terciario proporcional al número de viviendas para el que se haya solicitado licencia".

De los textos legales citados se desprenden las siguientes determinaciones del Plan de Etapas:

- La urbanización se llevará a cabo en una etapa única.
- No se señalan plazo diferenciados para las diferentes infraestructuras; su relación temporal se establecerá en los proyectos de urbanización de acuerdo con la lógica propia del proceso urbanizador normal.
- La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos habrá de ser simultánea a la de las áreas destinadas a vivienda en las que se encuentren territorialmente englobadas.
- Los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos serán los de ejecución total en su entorno, de forma que se

cumplan las especificaciones técnicas (presiones, caudales, potencias, etc.) que señalen los proyectos de urbanización con base en lo establecido en el presente Plan Parcial.

- En cumplimiento del art. 2 del Reglamento de Edificación Forzosa, el presente Plan Parcial ha de contener normas sobre plazos de edificación de los solares. A estos efectos los plazos serán los señalados por el art. 154.2 L.S.; todo ello sin perjuicio de lo establecido por el Plan General en su apartado 3.8.18 sobre licencias condicionadas a completar la urbanización.
- Se señalan los siguientes plazos a la vista del art 3f) de la ley de Medidas Urbanísticas:
  - . Un mes para la presentación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
  - . Un mes para la presentación del Proyecto de Urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación.
  - . Dieciocho meses para la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
  - . Diecinueve meses para la solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
  - . Tres meses para el inicio de la edificación, a partir de la recepción provisional.
  - . Solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización: Una semana a partir de la terminación de las obras; los plazos de recepción provisional y definitiva serán los señalados en el art. 3.1.f) de la Ley antes citada.
  - . Iniciación de la edificación: los plazos máximos serán los establecidos por el art. 154.2 L.S. antes citado; los plazos mínimos vendrán determinados por las regulaciones legales de la simultaneidad de urbanización y edificación. Los promotores habrán de tener en cuenta los plazos previstos necesarios por la utilización de Estudios de Detalle o proyectos de parcelación.

En cualquier caso, será de aplicación a lo anteriormente expuesto el art. 3.2. de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, que dice: "En todo caso, la Administración, en el acto de aprobación definitiva, podrá imponer las condiciones que fueren convenientes para la ejecución del Plan General".

### Antecedentes del ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Los trabajos para la realización de este capítulo se han desarrollado de acuerdo con lo señalado en el art. 63 RPU, Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid y otras Legislaciones concordantes.

Antes de presentar las evaluaciones de medición y presupuesto se hacen las siguientes precisiones:

- Como señala el art. 63.3 RPU "Habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el art. 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación"
- De acuerdo con el art. 59.2 RGU "Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tenga que correr a cargo de los usuarios.

Se pasa a continuación a presentar las evaluaciones realizadas en agosto de 1988, a partir de las cuales, en el proceso de aplicación del sistema de compensación, se llevarán a cabo distribuciones y otros señalamientos económicos.

RED VIARIA.....	457.940.500 pts
ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	97.776.000 pts
SANEAMIENTO.....	126.548.500 pts
ENERGIA ELECTRICA.....	77.448.000 pts
ALUMBRADO PUBLICO.....	14.832.000 pts
TELEFONIA.....	9.016.000 pts
ESPACIOS LIBRES.....	139.923.945 pts
OTRAS INDEMNIZACION.....	28.000.000 pts
TOTAL.....	<b>951.484.945 pts</b>

Estimación del importe de proyectos (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación.....	48.000.000 pts
--	----------------

TOTAL.....	999.484.945 pts
------------	-----------------

Con estos totales se obtienen los siguientes valores medios:

Repercusión por m2 suelo.....	2.377,63 pts
-------------------------------	--------------

Repercusión por m2 edificable de propiedad privada (vivienda, empleo terciario, comercial de dotación de PP).....	3.267,14 pts
---	--------------