

EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTITUYE UN DOCUMENTO CONSOLIDADO DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL API-7 LOS PEÑOTES

El Plan Parcial de Reforma Interior API-7 "Los Peñotes" fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 29 de marzo de 2011. (BOCM nº 117 de 19 de mayo de 2011).

Con posterioridad se han tramitado las siguientes modificaciones puntuales:

Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Reforma Interior API-7 "Los Peñotes" , un doble objeto consistente en: a) reconocer la existencia de unos suelos propiedad de Patrimonio del Estado de carácter patrimonial (y por tanto enajenable) procedentes de la desafectación del Arroyo Calabozos, o de quien los adquiera por cualquier título en derecho y b) adaptar las superficies asignadas al Uso TOC a la realidad del mercado inmobiliario actual aumentando la superficie de suelo de las parcelas B y C destinada a uso Terciario, Oficinas y Comercial (TOC) y reajustando las superficies edificables entre las parcelas B, C y D, sin alterar el régimen de usos, ni las edificabilidades totales del ámbito. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 29 de septiembre de 2015.

Modificación 2 del Plan Parcial de Reforma Interior API-7 "Los Peñotes", cuyo objeto se limita, en el ámbito de la parcela denominada A "zona MCJ", a completar la normativa de aplicación a la misma, para que entre los usos permitidos en la norma zonal de aplicación: "zona MCJ", "Centro de Jardinería", se permita, en primer lugar, además de la venta de animales y sus equipamientos, su cuidado y la prestación de servicio sanitario y, en segundo lugar, permitir el consumo de bebidas y comida en edificios compartidos con otros usos. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 30 de junio de 2022.

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR API-7, LOS PEÑOTES



PROMOTOR

Junta de Compensación del API-7
Los Peñotes

REDACTOR

GIS Gestión, Ingeniería y Soluciones SL
David Gistau Cosculluela ICCP

Diligencia para hacer constar que el presente documento, compuesto de 305 páginas, numeradas de 1 a 304, y con una página 287 bis, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria celebrada el día 29 de septiembre de 2015

Alcobendas, a 27 de octubre de 2015

(Por delegación de la Secretaria General del Pleno de fecha 30 de septiembre de 2015)

FEBRERO 2015

Fdo.: Nuria Ónega Carrión
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO

000001

**PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
API-7 "LOS PEÑOTES"
Modificación puntual nº 1**

FEBRERO 2015

PROMOTOR	TÉCNICO
Junta de Compensación API7 Ctra. Fuencarral-Alcobendas M-603, Km. 3,800 28.108 Alcobendas. Madrid V86310661	D David Gistau Cosculluela Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

Diligencia para hacer constar que el presente documento, compuesto de 304 páginas, numeradas del 1 al 304 ha sido APROBADO INICIALMENTE por Resolución de la Junta de Gobierno Local Nº 5/67

Alcobendas, a 10 de marzo de 2015

La C[] la Junta de Gobierno Local

Fdo.: Mª Concepción Villalón Blesa

000002

ÍNDICE

1.- MEMORIA

1.1.	INTRODUCCIÓN	3
1.1.1.	Antecedentes y justificación	3
1.1.2.	Objeto, contenido y documentación	6
1.2.	EL VIGENTE PLAN GENERAL.....	7
1.2.1.	Evolución urbana del entorno	7
1.2.2.	Determinaciones de planeamiento.....	8
1.3.	MARCO URBANÍSTICO	12
1.4.	EL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR ADAPTADO A LA LSCM.....	13
1.4.1.	Función.....	13
1.4.2.	Contenido sustantivo	13
1.4.3.	Determinaciones sobre las redes publicas.....	14
1.4.4.	Determinaciones sobre los usos del suelo	15
1.4.5.	Determinaciones sobre edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos	15
1.4.6.	Determinaciones sobre la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento del ámbito.....	16
1.4.7.	Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.....	16
1.4.8.	Otras precisiones del contenido sustantivo del PPRI.....	17
1.4.9.	Documentación	17
1.5.	EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-7 " LOS PEÑOTES"	17
1.5.1.	Descripción y justificación del ámbito de planeamiento.....	17
1.5.2.	Estructura de la propiedad	19
1.5.3.	Estructura urbanística existente: Redes públicas.....	19
1.5.3.1.	Red de infraestructuras.....	19
1.5.3.2.	Red de equipamientos.....	20
1.5.3.3.	Red de servicios	20

1.6.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN ..	21
1.6.1.	Estructura de la ordenación pormenorizada	21
1.6.2.	Dotación de aparcamiento en el ámbito.....	25
1.6.3.	Zonificación	26
1.6.4.	Mantenimiento del Centro de Jardinería "Los Peñotes"	26
1.6.5.	Edificabilidad.....	27
1.7.	CATÁLOGO	30
1.8.	ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	30
1.8.1.	Delimitación de la unidad de ejecución	31
1.8.2.	Sistema de actuación.....	31
1.8.3.	Estudio económico.....	31
1.8.4.	Calendario de la ejecución	31
1.9.	INFORME SOBRE LA INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO.....	31
1.10.	INFORME DE EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA ACÚSTICA SOBRE EL MMAA.....	36
1.11.	INFORME SOBRE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.....	37
1.12.	LISTADO de PLANOS	38
	ANEXOS A LA MEMORIA DEL PPRI	39
	ANEXO I.- Escrituras de propiedad.....	39
	ANEXO II.- Plano de "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", octubre 2010.	39
	ANEXO III.- Actas de ocupación de suelo de 24-2-1.995 y 18-12-1.996	39
	ANEXO IV.- Síntesis de los estudios de diseño y valoración de las obras de urbanización y Organización y Gestión de la Ejecución.....	40
	ANEXO V.- Catálogo descriptivo de las edificaciones existentes en el Centro de Jardinería "Los Peñotes"	40
	ANEXO VI Informe sobre derechos edificatorios por desafectación del DPH del Arroyo Calabozos y Documentación Técnica para su desafectación	

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1. Antecedentes y justificación

La formulación y propuesta del Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante PPRI) fue realizada en cumplimiento de lo dispuesto en la ficha de planeamiento del APR-04 "Los Peñotes" del Plan General de Ordenación Urbana de 1999. Posteriormente se aprobó el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, de julio de 2009, en el cual este ámbito pasa a delimitarse como Área de Planeamiento Incorporado denominada API 7 "Los Peñotes".

El PPRI API-7 "Los Peñotes" (anteriormente denominado por el PGOU 1999 PPRI del APR-4 "Los Peñotes") se presentó en los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento de Alcobendas para su admisión y tramitación. La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento decidió admitir la solicitud a trámite y aprobar inicialmente el PPRI del ámbito de suelo urbano API-7 "Los Peñotes", mediante Acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 28 de marzo de 2003. Posteriormente se abrió un periodo de información pública que dio lugar a la presentación del Documento del PPRI, ya adaptado a las prescripciones municipales y al informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid emitido.

Con fecha el 19 de Marzo de 2007 se presentó en el Ayuntamiento de Alcobendas el Documento de PPRI, solicitando su aprobación definitiva. Sobre este documento los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aportaron una serie de observaciones recogidas en un Informe Técnico con fecha 6 de Junio de 2007. En contestación a dicho Informe se presentó Modificado del Plan Parcial en fecha 26 de Diciembre de 2007, recogiendo las modificaciones sugeridas.

Una vez presentado, los servicios técnicos del Ayuntamiento emitieron informe de fecha 1 de Abril del 2008, notificado el 19 de Mayo de 2008, por el que se requiere de nuevo la subsanación de una serie de deficiencias y la aportación de nueva documentación. Una vez subsanadas estas deficiencias y completada la documentación solicitada, se presentó documento "Modificado del APR-04 "Los Peñotes" mayo 2008".

Posteriormente, en fecha 20 de Octubre de 2008, se emitió Informe a dicho Documento por parte de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la C.A.M. En dicho informe se requería la introducción de determinadas modificaciones en el diseño de la vía de servicio de la Carretera M-603.

Una vez modificado puntualmente el diseño de la vía de servicio conforme a dicho informe, se recibió en fecha 27 de enero de 2011 informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la C.A.M.

Por otra parte, en esa misma fecha de 27 de enero de 2011 se recibió estimación de la alegación que presentó D. Marcial Guadalix en fecha 26 de agosto de 2008 en la que los Servicios Técnicos Municipales estiman que la finca nº 7 comprende 1.825 m².

En fecha 29 de Marzo de 2011 y mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del "API-7 Los Peñotes" y publicado en el BOCM número 117 de fecha 19 de Mayo de 2011.

En fecha 23 de Septiembre de 2011 se constituyó la Junta de Compensación "Api7-Los Peñotes" con la adhesión del 100% de los propietarios del ámbito conocidos en ese momento.

En Diciembre de 2011 se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Api7 "Los Peñotes"

Que con posterioridad se tuvo conocimiento de la existencia de un antiguo Arroyo Calabozos, por lo que en fecha 28 de Febrero de 2014 se presentó un Proyecto de desafectación ante la Confederación Hidrográfica del Tajo (en adelante CHT), con una superficie estimada del Cauce del Arroyo de 3.724,10 m².

Que en fecha 7 de Abril de 2014 se recibió de la CHT escrito solicitando determinadas aclaraciones al proyecto, fruto de las cuales se presentó el 12 de Mayo de 2014 un nuevo proyecto del que el deslinde del Arroyo arrojaba una superficie de Cauce a su paso por el ámbito **de 6.574,04 m², que sobre una superficie total del sector de 84.059,60 m² supone el 7,82 % del Sector.**

El Plan Parcial de Reforma Interior del sector API-7 Los Peñotes (en adelante PPRI API7) fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas en sesión de fecha 29 de Marzo de 2011 (publicación en el BOCM número 117, de fecha 19 de Mayo de 2011), Si bien los documentos que desarrollan dicho PPRI tanto desde el punto de vista técnico (proyecto de Urbanización) como desde el punto de vista de la Reparcelación, no han podido completar su tramitación como consecuencia de la aparición con posterioridad a la aprobación definitiva de la existencia en el ámbito de un antiguo Arroyo denominado Arroyo Calabozos, que si bien ya no cumplía función hidráulica alguna, sin embargo no había sido sometido al

preceptivo proceso de desafectación según la Ley de Aguas, con las repercusiones que en tal sentido pudiera tener sobre la estructura de la propiedad, por tanto estamos ante un PPRI que se ha demostrado de imposible cumplimiento por haberse quedado bloqueado su gestión y ejecución, con graves repercusiones económicas para los impulsores del ámbito.

Por otra parte y como consecuencia de la grave crisis inmobiliaria por la que ha pasado España en la ya muy larga tramitación de este PPRI, la tipología de los usos que cabía enmarcar dentro de la ordenanza TOC definida en el PPRI ha cambiado, haciéndose absolutamente necesario dotar a las parcelas de este uso con mayor superficie física, dando preponderancia a su destino comercial (que se implanta en sentido horizontal) frente al Uso de Oficinas (de desarrollo más vertical) y este es el segundo objetivo que se pretende con la presente modificación puntual, sin alterar en absoluto ni el régimen de los Usos, ni las edificabilidades, y simplemente se trata de reducir la superficie de Uso MCJ, ya que en el vigente PPRI se le había asignado una superficie superior a la que en la actualidad viene desarrollando el "Vivero Los Peñotes" y por tanto sin alterar el Objetivo establecido en el Plan General de "mantenimiento del Vivero".

Por tanto y en resumen la presente Modificación Puntual número 1 del PPRI API7 Los Peñotes tiene tres objetivos:

- Cumplir con el fin público establecido para este área de planeamiento integrado en el Plan General que busca la ordenación coherente de los espacios vacantes o semi-degradados hoy existentes con la consolidación de un eje comercial hacia la Carretera de Fuencarral
- Reconocer la existencia de unos suelos propiedad de Patrimonio del Estado de carácter patrimonial (y por tanto enajenables) procedentes de la desafectación del Arroyo Calabozos, o de quien los adquiera por cualquier título en derecho.
- Adaptar las superficies asignadas al Uso TOC a la realidad del mercado inmobiliario actual.

Esta modificación puntual nº 1 del Plan Parcial se formula por iniciativa privada de la Junta de Compensación "Api 7, Los Peñotes" que en su Asamblea de fecha 23 de Enero de 2015 aprobó su redacción y remitir la misma al Ayuntamiento de Alcobendas para su preceptiva tramitación, y la formula al amparo de lo dispuesto en la sección 4º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

La Junta de Compensación ha encargado la redacción técnica de la Modificación Puntual número 1 del PPRI API-7 a la sociedad GIS Gestión Ingeniería y Soluciones quien lo presenta firmada por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. David Gistau Cosculluela.

El presente Documento, denominado "Modificación Puntual nº 1 del PPRI API-7" "Los Peñotes", es un refundido en el que se incorporan las modificaciones al documento aprobado definitivamente.

1.1.2. Objeto, contenido y documentación

El objeto del PPRI es la definición de las determinaciones necesarias para la ordenación pormenorizada, desarrollo y ejecución del API 7 "Los Peñotes" según las directrices de ordenación que para el mismo fija el Plan General en la ficha de planeamiento y en sus Normas Urbanísticas.

Entre los objetivos de su desarrollo destaca de manera principal el "mantenimiento del vivero", es decir de la instalación que bajo el nombre de Centro de Jardinería "Los Peñotes" viene dedicándose desde los años sesenta a la venta de especies vegetales en maceta, de elementos de jardinería en general y para el equipamiento de espacios libres de uso particular, así como de los elementos complementarios necesarios, incluida la venta de animales domésticos. El Vivero que desarrolla su actividad sobre la finca registral número 23558 con una superficie registral de 21.931,19 m², en la presente modificación puntual número 1 aún tendrá una superficie un poco mayor de 23.078,83 m². Para el mantenimiento de dicha actividad y la regulación de las edificaciones existentes y necesarias se adjunta como Anexo VII el catálogo con la descripción de las distintas edificaciones ubicadas en el Centro de Jardinería justificando la edificabilidad consumida.

Las determinaciones de su contenido y documentación son las establecidas para esta clase de planes en la LSCM, que en su Artículo 47 y siguientes desarrolla legislativamente la función, el contenido sustantivo y la documentación integrantes del Plan.

De la misma forma, para su redacción se han tenido en cuenta las determinaciones que para el desarrollo del Plan General se establecen en el Capítulo 3 de su Normativa.

El presente PPRI API-7 "Los Peñotes" se compone de los siguientes documentos:

- Documento nº 1.- Memoria y sus Anexos
- Documento nº 2.- Normas Urbanísticas
- Documento nº 3.- Planos

1.2. EL VIGENTE PLAN GENERAL

1.2.1. Evolución urbana del entorno

En el nuevo PGOU – 2009 de Alcobendas incorpora el APR – 04 como un área de Planeamiento Incorporado API-7 "Los Peñotes", incorporando al documento del PGOU el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

El ámbito de actuación del API-7 "Los Peñotes" ha quedado como un área residual del municipio de Alcobendas, situada entre las carreteras M-603, A-1 y el enlace entre ambas a la altura del Km. 13,900 de esta última, y ello debido principalmente al hecho de que las infraestructuras viarias que la circundan, al convertirse en vías rápidas, van produciendo su aislamiento, al mismo tiempo que los dos propietarios principales han mantenido y mantienen sendas actividades comerciales que por las particulares características físicas de la zona no se han integrado con el resto del conjunto urbano.

La carretera M-603 discurre en paralelo a la A-1, desde ésta, a la cota más alta, el terreno va descendiendo fuertemente hacia el Oeste. Los márgenes Este y Oeste de la M-603 presentan planos de urbanización a cotas muy diferentes y la carretera representa para ambos una solución altimétrica de continuidad al mismo tiempo que una barrera física solamente franqueable a través de las rotondas de cambio de sentido.

El margen Este de la carretera M-603, encajado entre ésta y la A-1 y fuertemente desnivelado, se caracterizan por la presencia de grandes instalaciones terciarias y de equipamiento que al ocupar a su vez grandes porciones de suelo en la estrecha banda que corre entre ambas carreteras no han producido una trama urbana continua. Son instalaciones que producen ámbitos yuxtapuestos sin continuidad entre ellos.

En estas condiciones es fácil que se produzcan discontinuidades y bolsas residuales en el continuo urbano pues los distintos paquetes urbanizados son

independientes unos de otros y cada uno se ha construido su propia vía de

servicio. El ámbito del API 7 es un ejemplo de ello. Está rodeado de zonas más altas que se han urbanizado de forma autónoma; por el Norte los equipamientos de la sección 7-26 Institutos, por el Este la urbanización de viviendas unifamiliares de Cuestablanca y por el Sur la vía de servicio de la conexión entre la M 603 y la A-1.

El frente Sur del ámbito tiene acceso por la vía de servicio de la carretera de enlace entre la M-603 y la A-1. El frente Oeste cuenta también con una vía de servicio, ésta de titularidad particular, que discurre en paralelo a la carretera M-603.

La voluntad de incorporar esta zona a la estructura de su entorno urbano se traduce en los objetivos que el Plan General fija para ella y que se analizan en el epígrafe siguiente.

1.2.2. Determinaciones de planeamiento

Las directrices para el desarrollo urbano del ámbito se contienen con carácter pormenorizado en la ficha del PGOU-99 que este PPRI ejecuta, dado que, como Área de Planeamiento Incorporado, el PPRI se incorpora al nuevo PGOU-2009. A su vez le son de aplicación las normas de carácter general del nuevo PGOU-2009.

En aplicación de esta normativa, en este ámbito se requiere la prolongación de la vía de servicio de la carretera de Fuencarral (M-603) con el objetivo de estructurar el tejido urbano de este margen de la carretera. También se requiere una mejora de la intersección de las carreteras que bordean el ámbito y la cesión de una zona verde de nivel local.

La ejecución de estas determinaciones debe hacerse en régimen de equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios del suelo y para ello en el Plan General se delimita este ámbito como Área de Planeamiento Incorporado con la denominación de API-7 "Los Peñotes".

En los planos de ordenación del Plan General, que se reproducen en este PPRI, quedan reflejadas, tanto la delimitación del ámbito incluyendo la ampliación del sistema general viario para mejorar la intersección de las carreteras y la vía de servicio de la M-603; como la banda de protección de éstas en la que no se permite la edificación.

En la ficha de planeamiento que se ejecuta (PGOU-1999), que se reproduce al final de este epígrafe, se contienen el resto de determinaciones para el desarrollo del área.

A continuación se analizan las determinaciones de planeamiento una vez adaptadas como resultado de la tramitación de este PPRI:

- La delimitación del ámbito se realiza gráficamente en los planos de ordenación. La ficha cuantifica su superficie en 72.760 m², pero esta superficie debe entenderse como aproximada pues depende de la resolución de la cartografía empleada y de su escala de medición. La circunstancia de que las superficies varíen están ya previstas por el Plan General. El PPRI se ha realizado sobre un levantamiento topográfico nuevo y actualizado, a una escala mayor y apoyado en las referencias físicas de las delimitaciones de los ámbitos colindantes. La superficie medida y definida por el PPRI es de 84.034,60 m². En el Anexo II de la Memoria se justifica dicha superficie incluyendo el plano del levantamiento topográfico del ámbito que se ha realizado al efecto. Sin embargo, según un reciente reajuste de la superficie del ámbito como consecuencia de la reciente delimitación de la finca nº 7 por parte del Ayuntamiento, la superficie total del ámbito asciende a 84.059,60 m².
- El aprovechamiento tipo es de 0,275.
- Los aprovechamientos lucrativos máximos propuestos en la ficha son de 20.009 m² edificables del uso terciario, que es el resultado de multiplicar el aprovechamiento tipo por la superficie del ámbito dada en el Plan General. Efectivamente son aprovechamientos propuestos ya que la superficie del ámbito es aproximada. El aprovechamiento lucrativo definido por el PPRI es igualmente el resultado de multiplicar el aprovechamiento tipo establecido por la Ficha del PGOU por la superficie real del ámbito, esto es $0,275 \times 84.059,60 = 23.116,39$ m² de uso terciario.
- Se definen como usos pormenorizados característicos el Terciario y el Dotacional y como usos pormenorizados prohibidos el Residencial y el Industrial.
- Se fijan los siguientes objetivos de ordenación:
 - o Ordenar el área residual entre los equipamientos de la zona de Cuestablanca y el Polígono 18.
 - o Mantenimiento del vivero.
 - o Obtención de la zona verde de sistema local con localización preferente en el límite nordeste del ámbito de actuación, en la separación las viviendas unifamiliares.

- o Continuar y mejorar la vía de servicio de la carretera de Fuencarral, teniendo en cuenta la modificación de la misma requerida por la CAM (plano "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", octubre 2010).
- o Mejorar la intersección de carreteras ampliando su ocupación.
- o Obtener una ordenación más homogénea de las parcelas con relación a su uso y aprovechamiento.
- En cuanto al desarrollo y ejecución del API, el Plan General establece la figura del Plan Especial de Reforma Interior y el sistema de compensación. La prioridad del planeamiento se fija dentro del primer cuatrienio.
- Se hacen las dos siguientes observaciones a la ordenación del ámbito:
 - o La superficie de la zona verde local deberá ser el 10% de la superficie total del ámbito.
 - o El uso terciario se localizará con carácter vinculante en una franja de terreno paralela a la carretera de Fuencarral.

A continuación, se reproduce la ficha de planeamiento correspondiente al API-7 "Los Peñotes" (anterior APR-04 "Los Peñotes", contenida en el Plan General 1999:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCOBENDAS

FICHA DE AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACION	Los Peñotes	Nº de plano y hoja	6-28,34
--------------	-------------	--------------------	---------

SUPERFICIE TOTAL	72.760 m ²
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS	20.009 m ²
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº ARR-4	APROV TIPO 0,275m ² /m ² .

USO CARACTERISTICO	Terciario
USOS COMPATIBLES	Dotacional
USO INCOMPATIBLE	Residencial, Industrial

OBJETIVOS:

- Ordenar el área industrial entre los equipamientos de la zona de Cuestablanca y el polígono 18
- Mantenimiento del vivero
- Continuar la vía de servicio de la carretera de Fuencarral
- Obtención de la zona verde de sistema local con localización preferente en el límite nordeste del PERI en la separación de las viviendas unifamiliares
- Mejorar la intersección de carreteras ampliando su ocupación

PLANEAMIENTO	Plan Especial de Reforma Interior
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO Privada	PROGRAMACION I Cuatrienio

OBSERVACIONES

El plan especial reservará un diez por ciento (10%) de su superficie para zona verde de sistema local, con localización preferente en el límite nordeste del ámbito de actuación.

Las edificaciones para uso terciario se localizarán con carácter vinculante en una banda de terreno paralela a la carretera de Fuencarral (M603)

Los parámetros principales de esta ficha han sido recogidos en la ficha de Planeamiento Incorporado del API – 7 del PGOU de 2009, que queda reflejada a continuación:

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1	
DENOMINACIÓN	LOS PEÑOTES API Nº: API-7
Nº PLANO Y HOJA	5/32,39
SUPERFICIE TOTAL:	84.034,60 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	23.110 m
USO GLOBAL/ USOS PORMENORIZADOS CARACTERÍSTICOS:	TERCIARIO / DOTACIONAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	RESIDENCIAL, INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD DEL USO GLOBAL	0,275 m ² /m ²
PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA	
<ul style="list-style-type: none"> • Plan Parcial de Reforma Interior "Los Peñotes". Aprobación inicial: 28/03/2003 <p>Se ha redactado un estudio acústico de acompañamiento al instrumento de planeamiento, que realiza las necesarias previsiones de tráfico y emisión sonora provenientes de la M-603, y establece las medidas correctoras específicas para resolver el conflicto en la ordenación del ámbito, estableciendo interposición de espacios libres, retranqueos respecto a las vías mencionadas y las medidas necesarias de apantallamiento.</p>	

1.3. MARCO URBANÍSTICO

Estamos ante un PPRI que desarrolla un área de planeamiento incorporado establecida por el reciente PGOU-2009, denominado API-7 "Los Peñotes". Se trata de un área de planeamiento que incorpora el presente PPRI que desarrolla la ficha de planeamiento del APR-4 "Los Peñotes" del anterior PGOU-99, el cual fue objeto de revisión y adaptación a la LSCM en el PGOU 2009.

En el nuevo PGOU 2009, en el art. 13.1.3 a las áreas de planeamiento incorporado les resulta de aplicación las normas de carácter general del Título II de dicho PGOU, disponiendo que rigen como normas particulares las contenidas en el planeamiento antecedente asumiéndose tal como se detallan en el planeamiento original, siempre que expresamente no lo

modifique el nuevo PGOU.

Conforme a dicho marco legal resulta aplicable la LSCM y la normativa urbanística supletoria, así como las determinaciones de la ficha urbanística del APR-4 "Los Peñotes" del PGOU de 1999 y las determinaciones generales establecidas en el nuevo PGOU 2009 y la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Tras su análisis, podemos establecer los siguientes principios:

- 1.- El ámbito de planeamiento que nos ocupa se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado, por comprender un área que precisa de obras de urbanización a realizar en régimen de actuación integrada de reforma interior (API 7), que requieren distribución equitativa de beneficios y cargas (art. 14.2 b) LSCM).
- 2.- El régimen urbanístico aplicable es el de la LSCM.
- 3.- El planeamiento de desarrollo es el Plan Parcial de Reforma Interior (Art. 47.2, LSCM) y ha de redactarse conforme a lo dispuesto a la LSCM, con el contenido sustantivo que el Art. 48 prevé.
- 4.- En cuanto a la cesión de elementos de redes públicas, solamente son exigibles los correspondientes al nivel local (Art. 36.6, LSCM), sin perjuicio de que el Plan General exija alguna determinación estructurante.

1.4. EL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR ADAPTADO A LA LSCM

A la luz de la LSCM, la función, contenido y documentación del plan de desarrollo que nos ocupa es la siguiente:

1.4.1. Función

El presente planeamiento de desarrollo es un Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI), conforme al Art. 47.2 de la LSCM, por tratarse de una operación de urbanización, reforma y mejora urbana en un suelo urbano no consolidado.

1.4.2. Contenido sustantivo

Conforme al artículo 48 de la LSCM "*el Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II del Título II*". Estas determinaciones son las establecidas en el Artículo 35 y siguientes de la LSCM.

"Artículo 35. Determinaciones:

- a. La definición detallada de la conformación espacial del área homogénea y ámbito de actuación.*
- b. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
- c. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*
- d. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
- e. La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.*
- f. La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*
- g. Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística."*

1.4.3. Determinaciones sobre las redes publicas

La LSCM (Art. 36) establece entre las determinaciones que debe contener el planeamiento un sistema de "redes públicas" cuyo objeto es dotar al territorio, en diferentes escalas, de los suelos necesarios para la implantación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios públicos necesarios al servicio de la población y del territorio.

La definición de los elementos de dichas redes, en su escala supramunicipal, corresponde al planeamiento regional territorial o al planeamiento general (Art. 36.4). El sistema de redes de nivel general deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio (Art. 36.5). Por último, es al planeamiento de desarrollo al que corresponde la definición de los elementos integrantes de las redes locales (Art. 35.4.e; 48. 1.d).

Partiendo de este marco normativo, el PPRI califica los terrenos destinados a las redes públicas de nivel local. No obstante, el Plan General establece cesiones de suelo para elementos de la red pública de comunicaciones de nivel general que, por su propia naturaleza, deben ser consideradas determinaciones estructurantes para la ordenación del ámbito. Se trata de la reserva de suelo que se delimita gráficamente en los planos de ordenación para mejorar la intersección de las carreteras y de la franja de terreno

ocupado actualmente por parte de la vía de servicio de la carretera de conexión entre la M-603 y la A-1, esta última ya ocupada según consta en el convenio de 24 de febrero de 1995 que se adjunta en el Anexo III de la Memoria.

También establece directrices estructurantes de ordenación para ciertos sistemas locales cuando en los objetivos de la ficha de planeamiento se refiere a "obtención de la zona verde de sistema local con localización preferente en el límite nordeste del PERI en la separación las viviendas unifamiliares" y a "continuar la vía de servicio de la carretera de Fuencarral".

1.4.4. Determinaciones sobre los usos del suelo

En el nivel de determinación estructurante, el Plan General ha establecido como uso característico para este ámbito de actuación el uso Terciario/Dotacional; asignando un aprovechamiento de 0,275 m² edificables de uso característico Terciario/Dotacional por m² de suelo bruto.

Corresponde al PPRI establecer las determinaciones para la ordenación pormenorizada del uso global y las condiciones para la implantación de los usos compatibles, con asignación de coeficientes de homogeneidad entre ellos para que no se desvirtúe el uso global asignado al ámbito por el Plan General (Art. 38, LSCM).

1.4.5. Determinaciones sobre edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos

En el marco de la legislación anterior, la determinación del aprovechamiento total, es decir, de la edificabilidad total del uso característico en un ámbito de planeamiento de suelo urbano, era igual al producto del aprovechamiento tipo por la superficie total del ámbito, deducidos los suelos destinados a dotaciones públicas existentes ya obtenidas. En el caso del API-7, al no existir suelos adscritos a dotaciones públicas ya obtenidos, la expresión de la edificabilidad máxima del uso característico Terciario/Dotacional sería:

$$\text{Aprovechamiento Total} = \text{Edificabilidad Total uso característico (Terciario)} = \\ \text{AT ua/m}^2 \times (\text{Superficie total del ámbito})$$

En el marco de la LSCM (Art. 39) la determinación de la edificabilidad total del uso global en un ámbito de planeamiento de suelo urbano no consolidado es igual al producto del coeficiente de edificabilidad de uso característico del ámbito por la superficie total del ámbito. Su formulación será:

$$\text{Edificabilidad Total uso característico (Terciario)} = e \text{ m}^2 \text{ uso característico/m}^2 \times \text{Superficie total del ámbito}$$

Ambas expresiones, para el API-7, son la misma, de donde se deduce que **AT = e** de uso característico.

El PPRI adopta y define la cifra de 0,275 m² edificables de uso Terciario/Dotacional por m² de suelo bruto del ámbito como coeficiente de edificabilidad del mismo.

1.4.6. Determinaciones sobre la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento del ámbito.

En virtud del artículo 96 de la LSCM, sobre "cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento", en los ámbitos de actuación habrá de cederse al Ayuntamiento libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 % del producto del coeficiente del aprovechamiento unitario de este ámbito.

En virtud de ello, mediante el Proyecto de Reparcelación que se tramite y apruebe por ese Ayuntamiento se llevará a cabo esta cesión, que se ubicará prioritariamente en la ZONA TOC - TERCIARIO DE OFICINAS Y COMERCIAL, situada al norte del ámbito.

1.4.7. Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada

El PPRI delimita dentro del ámbito de actuación zonas de ordenación pormenorizada como método de sistematizar los principales parámetros normativos y las asigna condiciones de ordenación y modelos tipológicos de edificación propios y característicos para cada una de ellas (Art. 40, LSCM).

1.4.8. Otras precisiones del contenido sustantivo del PPRI

Las determinaciones del contenido sustantivo del PPRI contenidas en el Art. 48 (LSCM) son características del planeamiento de desarrollo y en esto no se aprecian modificaciones respecto a la legislación anterior. Son las siguientes:

- Alineaciones y rasantes de la ordenación urbana, proyectadas para procurar mejor integración del nuevo ámbito en la ciudad.
- Condiciones de las parcelas.
- Condiciones de la edificación y usos.
- Localización de las reservas de suelo para los elementos de las redes públicas de nivel local.

1.4.9. Documentación

A la documentación clásica de Memoria, Planos, Normas Urbanísticas y Catálogo, la LSCM (Art. 49) añade la obligación de acompañar el PPRI con un "informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento". Además, se sustituye el tradicional estudio económico financiero y plan de etapas por un genérico documento de "*Organización y gestión de la ejecución*", en lógica correspondencia con el propósito de la Ley de desprogramar el planeamiento y programar la ejecución. De cualquier manera, este nuevo documento deberá contener por fuerza un estudio del coste económico de implantación de los servicios urbanos y demás gastos de urbanización, además de un calendario para la ejecución de las unidades y la edificación de los solares (Art. 78).

1.5. EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-7 " LOS PEÑOTES"

1.5.1. Descripción y justificación del ámbito de planeamiento

El ámbito queda definido por las fincas que lo componen y se puede describir en sentido horario desde el Sur por las siguientes referencias:

- Borde interior de acera de la vía de servicio de la carretera de enlace entre la M-603 y la A-1.
- Borde exterior de la franja de terreno referida en el Convenio del 24 de febrero de 1995 que se adjunta en el Anexo III esta Memoria.
- Borde Este de la carretera M-603, ahora centro de la mediana entre ésta y la vía de servicio particular que discurre en paralelo a ella.

- Linde con la zona de equipamientos de la sección 7-26 Institutos, al Norte - Borde exterior de la porción de terreno consignado en al Acta de ocupación que se adjunta en el Anexo III de esta Memoria.
- Linde con la zona de equipamientos de la sección 7-26 Institutos, al Norte.
- Linde con la urbanización de viviendas unifamiliares de Cuestablanca, al Este y Norte.
- Linde con la zona de dominio público del lazo de la carretera de enlace entre la M-603 y la A-1.

El ámbito de actuación queda caracterizado por el Centro de Jardinería "Los Peñotes", situado en la zona sur del mismo. El Centro de Jardinería es ya una instalación fuertemente consolidada por el tiempo que, dedicada desde los años sesenta a la venta de especies vegetales, así como de los elementos complementarios necesarios, incluida la venta de animales domésticos. La parcela del Centro de Jardinería está ampliamente ocupada por sus instalaciones compuestas de invernaderos, marquesinas, umbráculos, edificios convencionales y bancales para la exposición y venta en maceta de especies vegetales, dispuestas de una manera orgánica y adaptadas a la topografía del terreno, con gran presencia de masas verdes entre la edificación.

El ámbito comprende también una parcela, con frente a la carretera M-603, ocupada por una instalación de venta de materiales de construcción, si bien ésta tiene menos presencia que la de "Los Peñotes". Esta instalación cuenta con dos edificaciones, una de las cuales recae en la banda de protección de la carretera M-603 y, por lo tanto, queda en situación de fuera de ordenación. Existen dos parcelas más, ambas vacantes; la mayor de ellas también da frente a la carretera M-603; y la otra, de mucho menor tamaño, está situada en el extremo Sureste junto al Centro de Jardinería.

El ámbito está dominado por las alturas circundantes, desde los equipamientos de la sección 7-26 Institutos al Norte, a la urbanización de viviendas unifamiliares de Cuestablanca por el Este, y por el enlace entre la M-603 y la A-1 al Sur, cuyo tronco central está sobreelevado respecto a las vías de servicio laterales, una de las cuales es la que linda con el ámbito y por la que éste tiene acceso. El ámbito presenta una orientación general hacia el Oeste y cuenta con una situación estratégica, en el cruce de las carreteras mencionadas y frente al núcleo de La Moraleja con el que se comunica por un paso inferior de la A-1.

El perímetro así definido coincide con el delimitado por el Plan General y su superficie, es de 84.059,60 m²; y ésta es, en consecuencia, la superficie del ámbito definida y adoptada por el PPRI.

En el Anexo III de la Memoria se incluyen los convenios establecidos entre la propiedad y el Ayuntamiento de Alcobendas para la ocupación de sendas franjas de terreno junto a la carretera de unión entre la M-603 y la A-1, y junto a la zona de equipamientos del Norte del ámbito.

1.5.2. Estructura de la propiedad

El suelo del ámbito del API 7 "Los Peñotes" está formado por las fincas que a continuación se describen, numeradas correlativamente en los planos de información del PPRI y cuyos datos registrales son los siguientes:

FINCA APORTADA	TITULAR REGISTRAL	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE REGISTRAL M2	SUPERFICIE REAL M2	PORCENTAJE DE PARTICIPACION POR FINCAS (%)	PORCENTAJE PARTICIPACION POR PROPIETARIO (%)
FA-1	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	60-4ª	23558	21.931,19	21.931,19	26,0900%	76,2864%
FA-2	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	65-10ª	652	7.288,00	9.498,41	11,2996%	
FA-3	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	75-4ª	1871	1.958,70	736,74	0,8764%	
FA-4	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	70-10ª	965	10.335,00	11.913,79	14,1730%	
FA-5	Hortícola del centro S.L.	1148	1000	80-6ª	1291	16.625,00	20.045,95	23,8473%	
FA-6	MARVALL S.A.	884	786	74-10ª	588	11.041,95	11.494,43	13,6741%	13,6741%
FA-7	Marcial Guadalix Moreno y hnos.	720	623	142-1ª	39684	1.017,00	1.825,00	2,1711%	2,1711%
FA-8	TRES 954 Gestion Inmobiliaria S.L.	49	38	4	3227	40,05	40,05	0,0476%	0,0476%
FA9	Patrimonio del Estado					6.574,04	6.574,04	7,8207%	7,8207%
FINCIE TOTAL						76.210,93	84.059,60	100,0000%	100,0000%

1.5.3. Estructura urbanística existente: Redes públicas

1.5.3.1. Red de infraestructuras

Compuesta por las infraestructuras viarias que delimita el ámbito por el Sur y Oeste. Al Sur, la carretera de Alcobendas a La Moraleja que enlaza la M-603 y la A-1. Al Oeste, la M-603.

La accesibilidad al ámbito se realiza por las vías de servicio de dichas carreteras, una de las cuales, la correspondiente a la M-603, ha sido ejecutada de manera particular por los propietarios del ámbito, todavía no está cedida al Municipio y es susceptible de una nueva ampliación requerida por la CAM (plano "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", octubre 2010), que se actualiza el presente Documento de PPRI (conexión del nuevo viario local con la vía de servicio de la M-603).

La otra, la de la carretera de Alcobendas a La Moraleja que enlaza la M-603, está construida sobre 1.365 m² de terreno ocupados a D. Juan Diego Salmerón Godoy, conforme se establece en el Convenio de 24 de febrero de 1995 firmado entre éste y el Ayuntamiento de Alcobendas, según el cual los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a dicho suelo pertenecerían a su antiguo poseedor y actual propietario, y cuya copia se adjunta en el Anexo III de esta Memoria.

1.5.3.2. Red de equipamientos

En el límite Norte del ámbito se encuentra la zona de equipamientos de la sección 7-26 Institutos. Sobre un terreno colindante con ésta y dentro del API-7, D. Juan Diego Salmerón Godoy convino la ocupación de 903,70 m² de suelo a favor del Ayuntamiento para la regularización de las instalaciones deportivas contiguas. De dicha ocupación, se adjunta en el Anexo III de esta Memoria, copia del Acta levantada el 18 de diciembre de 1996, según la cual los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a dicho suelo se imputarían a la actuación urbanística API-7, de esta manera el propietario permite la ocupación, que se efectúa a cuenta de las cesiones futuras, con garantía de los aprovechamientos que correspondan. Este suelo, perteneciente al API 7 "Los Peñotes" y ya ocupado por el Ayuntamiento es el calificado por el PPRI como zona de equipamiento local EQL.

1.5.3.3. Red de servicios

En el Anexo IV de esta Memoria, en el epígrafe correspondiente a Memoria Informativa, se refieren las infraestructuras exteriores al ámbito de planeamiento a las que acometerán las redes de servicios urbanos propuestos en este PPRI.

1.6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN

1.6.1. Estructura de la ordenación pormenorizada

La ordenación del ámbito concentra, por zonas, la parcelación actual, compuesta de nueve fincas pertenecientes a cuatro propietarios, cuatro de las cuales se encuentran actualmente en uso. Se propone la siguiente parcelación orientativa:

- El Centro de Jardinería "Los Peñotes", que ocupa parcialmente tres de ellas (1, 2 y 3), debe mantener su uso y su ubicación principal. Para ello se regulariza el límite noroeste (paralelo a la M-603) de la parcela 1, anexionando parte de la finca 2.
- La parcela del Almacén de venta de materiales de construcción debe transformarse a usos terciarios y no mantendrá su ubicación actual exacta, aunque sí mantiene su frente principal a la M-603. Se reserva una parcela que agrupa una parte de su actual finca (6) con la finca 4 y la parte de la finca 1 no ocupada por el Centro de Jardinería.
- Las dos restantes fincas de la misma propiedad que el Centro de Jardinería (4 y 5) y la parte de la finca 6 que no ocupará el Almacén de venta de materiales de construcción están agrupadas y se destinarán a uso terciario y las correspondientes cesiones para los sistemas locales (zona verde y viario).
- La finca restante (7), al Este del Centro de Jardinería, se mantiene independiente respecto de éste y se destinará a sistemas generales (reserva de Red General) y a zona verde local.
- La finca 8 queda incorporada dentro de los usos terciarios
- La finca 9 correspondiente a la desafectación del Arroyo Calabozos y que atravesaba todo el ámbito queda incorporada a los distintos usos que se le superponen.

La circunstancia de que el ámbito esté delimitado por carreteras ha sido determinante en la ordenación. Las áreas edificables y de uso público deben, pues, alejarse de las lindes exteriores. El Centro de Jardinería "Los Peñotes" ocupa el frente de la carretera de Enlace de la M-603 con la A-1 y tiene su acceso por una vía de servicio.

En la ordenación propuesta se han dispuesto seis zonas lucrativas. El Centro de Jardinería "Los Peñotes" se mantiene en la zona M.C.J. (Mantenimiento de Centro de Jardinería), con su acceso por la vía de servicio del Enlace de la M-603 con la A-1.

El resto de suelo lucrativo lo constituyen cinco zonas de uso T.O.C. (Terciario Oficinas Comercial), B, C, D, E Y F, que se disponen en el frente de la M-603 y en el frente del nuevo viario local. Las que se disponen en el frente de la M-603 son lo suficientemente profundas para que puedan ser edificadas respetando las zonas de protección de las carreteras. Éstas últimas tienen su acceso por una vía de servicio que se actualiza con el diseño incorporado en el documento de "Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas", informado favorablemente en fecha 29 de noviembre de 2011, por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid. En este diseño se incluye su cruce con el nuevo viario local que va desde esta vía de servicio hasta unirse en una nueva rotonda de tres brazos con la calle Federico Chico Mendes.

En el extremo Nordeste, conforme se dispone en la ficha de planeamiento, se ubica la zona verde local de mayor tamaño. Esta zona linda con una zona exterior al ámbito que se encuentra entre el límite del ámbito y la parcela de la Residencia de Tercera edad, y que actualmente es un talud sin uso, por lo que siguiendo los criterios del Ayuntamiento será urbanizada junto con la zona verde local como zona exterior al ámbito.

Al norte del ámbito se establece una cesión de suelo para equipamiento que regulariza la zonificación entre los equipamientos de la sección 7-26 Institutos y los usos terciarios del API-7. El suelo correspondiente a esta cesión se encuentra ya ocupado por el Ayuntamiento conforme se documenta en el Acta de Ocupación cuya fotocopia se adjunta en el Anexo III de esta Memoria.

Para garantizar la continuidad de la red viaria propuesta, la estructuración de estas zonas se realiza mediante el trazado de la nueva calle que parte perpendicular a la vía de servicio de la M-603 y la enlaza, a través de una parcela de uso dotacional propiedad del Ayuntamiento (a requerimiento del mismo), en una glorieta de tres brazos compensados con la calle Chico

Mendes de la urbanización Cuestablanca, separando la banda de parcelas destinadas a uso terciario de oficinas y comercial en dos. Esta nueva calle hace accesible la zona verde desde el ámbito y desde la urbanización colindante, y proporciona un frente adicional de accesos, desde el interior del ámbito, al Centro de Jardinería que ahora puede contar con una nueva entrada.

Las superficies resultantes de la ordenación son las siguientes:

CALIFICACIÓN DEL SUELO				SUPERF. NETA PARCELA m ²	EDIFICAB. USO CARACTERÍST. m ²	COEF. HOM.	EDIFICAB. DE CADA USO
RED PÚBLICA GENERAL							
RED DE INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN - VIARIO GENERAL (INCLUIDO 1365 m ² DEL CONVENIO DE 24 FEBRERO 1995)							
		RG-1		9.757,00			
		RG-2		409,00			
TOTAL SUELO DE LA RED PÚBLICA GENERAL				10.166,00			
RED PÚBLICA LOCAL							
RED DE EQUIPAMIENTOS - ZONA VERDE LOCAL							
		ZVL-1		5.593,00			
		ZVL-2		1.404,00			
		ZVL-3		1.645,00			
EQUIPAMIENTO LOCAL							
		EQL		904,00			
RED DE SERVICIOS - VIARIO LOCAL							
		VL		4.565,00			
TOTAL SUELO DE LAS REDES LOCALES				14.111,00			
TOTAL SUELO PÚBLICO				24.277,00			
SUELO LUCRATIVO							
ZONA MCJ - Terciario Comercial							
		PARCELA A		22.924,00	3.614,05	0,55	6.571,00
ZONA TOC - Terciario Oficinas-Comercial							
		PARCELA B Gr.1		16.048,00	8.750,00	1	8.750,00
		PARCELA C Gr.1		6.750,00	2.776,00	1	2.776,00
		PARCELA D Gr.1		9.560,60	4.243,82	1	4.243,82
		PARCELA E Gr.1		4.000,00	3.302,34	1	3.302,34
		PARCELA F Gr.2		500,00	430,18	1	430,18
TOTAL SUELO LUCRATIVO				59.782,60	23.116,39		26.073,34
TOTAL ÁMBITO				84.059,60	23.116,39		26.073,34

Elementos de las redes públicas

Son "el conjunto de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integro." (Art. 36 LSCM). Son de cesión obligatoria y gratuita al Municipio y han de entregarse libres de cargas y urbanizadas (Art. 91 y 95 LSCM).

En lo que respecta a cesión de terrenos para elementos de las redes públicas generales, la nueva LSCM dispensa de su obligatoriedad a los suelos urbanos hasta la adaptación a la misma de la totalidad del Plan General (DT 4ª). No obstante, las **reservas de suelo para la red general de infraestructuras**, en el

cruce de la M-603 con la carretera de enlace de la M-603 con la A-1, son determinaciones estructurantes de Plan General y deben cederse libre y gratuitamente. En este sentido el Plan Parcial delimita dentro del ámbito del API 7 una zona de red general viaria como mejora de la intersección de las carreteras M-603 y de Alcobendas a la A-1 y otra zona en el acceso sur a la Urbanización Cuestablanca desde el Enlace, en esta última se ha ensanchado su acera para mejorar su acceso peatonal. Todos estos elementos de la **red general de infraestructuras de comunicación** del ámbito comprenden una superficie de 10.166,00 m², en la que se incluyen:

- 1.365 m² de suelo ocupado para el ensanche de la carretera de enlace entre la M-603 y la A-1, según se documenta en el Convenio de 24 de febrero de 1995, cuya copia se adjunta en el Anexo III de esta Memoria.
- Banda paralela a la M-603, para ampliar la vía de servicio existente, según modificación requerida por la CAM (plano de Propuesta de vía de servicio para el acceso al área de planeamiento incorporado API 7 "Los Peñotes", Carretera M-603, de Fuencarral a Alcobendas, presentada en octubre de 2010 y actualización con el presente PPRI).

El PPRI ordena y califica suelo para los elementos de las **redes públicas de nivel local** en la cuantía de 14.111,00 m², de los cuales 8.642 m² son de zona verde local, 904 m² de equipamiento local, y 4.565,00 m² de viario local.

La zona verde local se ha distribuido en tres zonas: la ZVL1 de 5.593 m², ubicada en la zona noreste del ámbito con acceso desde el nuevo viario local; la ZVL2 de 1.404,00 m², ubicada cerca de la confluencia entre la M-603 y el Enlace de ésta con la N-I, con acceso desde dicho Enlace; y, por último, la ZVL3 de 1.645 m², ubicada al sur del acceso sur de la urbanización Cuesta Blanca, que tiene acceso desde el Enlace de la M-603 con la N-I.

La cantidad total de suelo público calificado por el PPRI, como se detalla en el cuadro anterior, es de 24.277,00 m², equivalente al 28,88% de la superficie total del ámbito.

En cuanto a las redes públicas locales, la LSCM determina la cesión de 30m² de suelo por cada 100 m² construidos de cualquier uso, de los cuales, al menos el 50% ha de ser para el sistema de espacios libres públicos arbolados. El PPRI cumple este estándar de redes locales.

Para la edificabilidad total contemplada en el ámbito de 26.073,34 m², una vez sumadas las edificabilidades de cada uso, se necesitarían en aplicación de la LSCM las siguientes cesiones:

Zona verde (mínimo 50 %)	$0,5 \times 26.073,34 \times 30 / 100 = 3.911,00 \text{ m}^2$
Resto de equipamientos y servicios	$0,5 \times 26.073,34 \times 30 / 100 = 3.911,00 \text{ m}^2$
Total	7.822,00 m²

El siguiente cuadro justifica el cumplimiento de las reservas de suelo para redes públicas:

REDES PÚBLICAS - NIVELES Y SISTEMAS	LSCM		MOD. PPRI
REDES SUPRAMUNICIPALES	EXIGIBLES SÓLO EN SUELO URBANIZABLE		---
REDES GENERALES INFRAESTRUCTURAS EQUIPAMIENTOS SERVICIOS	NO EXIGIBLES EN SUELO URBANO (salvo determinaciones estructurantes fijadas en PGOU)		10.166,00 --- ---
REDES LOCALES - EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	30 m ² s / 100 m ² c	7.822	4.565,00 904,00
ZONA VERDE	ZONA VERDE ≥ 50%	≥ 3.911	8.642,00
CESIÓN TOTAL DE SUELOS PARA REDES PÚBLICAS (m²)			24.277,00

1.6.2. Dotación de aparcamiento en el ámbito.

La dotación de aparcamiento considerada para las zonas lucrativas, a ubicar en el interior de cada parcela, es:

- Para el uso Terciario Oficinas y Comercial (zona TOC): 1 plaza por cada 50 m² edificables, en virtud del artículo 162 de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones de Alcobendas.
- Para el uso Terciario Comercial Mantenimiento de Centro de Jardinería (zona MCJ): 1 plaza por cada 235 m² de superficie de parcela. Se ha tomado como referencia el m² de superficie de parcela atendiendo a las particulares condiciones del uso de MCJ en relación con cualquier otro uso terciario comercial, dado que esta actividad comercial necesita menos edificabilidad que otras tipologías comerciales a la hora de exponer su mercancía y más superficie abierta de exposición de especies vegetales.

1.6.3. Zonificación

El PPRI ha delimitado cinco zonas de ordenación pormenorizada:

- Zona MCJ.- Mantenimiento de Centro de Jardinería
- Zona TOC.- Terciario de oficinas y comercial
- Zona ZVL.- Zona verde Local
- Zona EQ.- Equipamiento
- Zona VL.- Viario
- Zona RG.- Red General

Cada una de ellas se dota de normas particulares para las parcelas, la edificación y los usos en orden a alcanzar los objetivos establecidos por la ficha del Plan General, de forma principal, el mantenimiento del vivero o Centro de Jardinería y el establecimiento del uso global Terciario.

La zonificación establecida por el PPRI contempla la zona MCJ, cuyo uso característico es el terciario comercial centro de jardinería, al frente de la carretera de enlace entre la M-603 y la A-1, correspondiente con los terrenos ocupados actualmente por el Centro de Jardinería. La zona TOC, cuyo uso característico es el terciario oficinas y comercial, se ordena en el frente de la M-603 y del viario local de nueva creación.

Las zonas correspondientes a los suelos públicos se ordenan de acuerdo a los intereses del municipio; la ZVLI (como zona verde principal) en el Nordeste del ámbito, la de EQ junto a los equipamientos de la sección 7-26 Institutos, el viario local conectando con el viario de la urbanización Cuesta Blanca en una gran rotonda, mejorando la accesibilidad de las parcelas resultantes, y el viario de carácter general ubicado al Sur y Oeste del ámbito.

1.6.4. Mantenimiento del Centro de Jardinería "Los Peñotes"

Entre los objetivos de la ficha del Plan General está el "mantenimiento del vivero", se trata de la actividad del Centro de Jardinería "Los Peñotes", ya citado.

La condición impuesta por el Plan General, de mantenimiento del vivero, es posible con la regulación y la integración del uso en la ordenación de la zona ocupada por dicha actividad. Ello se consigue, permitiendo el mantenimiento de las edificaciones y estableciendo unos usos característicos y permitidos que regulen la citada actividad.

En orden a lo dispuesto en el Art. 40.3 de la LSCM, el Plan Parcial distingue distintas zonas, asignando un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, estableciendo relaciones de ponderación entre las distintas zonas y cada uno de los posibles usos pormenorizados, en virtud del artículo 38.3.b).

De esta manera, en tanto en cuando se impone por parte del PGOU la condición de mantener el uso de vivero, creando así un subtipo de uso comercial no regulado en su apartado de usos, y dado que el metro cuadrado de edificabilidad de este uso, destinado principalmente a exposición y almacenaje de especies vegetales, tiene un valor en el mercado bastante menor que m² de uso terciario oficinas y comercial (comercial distinto a centro de jardinería), al aprovechamiento asignado a la zona MCJ se le aplicará un coeficiente de homogenización del 0,55 para convertirlo en edificabilidad MCJ, mientras se mantenga el uso del vivero.

En el supuesto de que la actividad terciaria-comercial "Centro de Jardinería" cese por completo, la parcela A pasará a regularse por la norma zonal TOC, lo que implicará que la edificabilidad será de uso característico TOC, con un máximo de 3.614,05 m² edificables. En tanto no se produzca el cese de la actividad la parcela se regulará por la norma zonal MCJ, con un máximo de 6.571 m² de edificabilidad de uso comercial Centro de Jardinería.

1.6.5. Edificabilidad

La edificabilidad del API ha quedado definida, conforme a la ficha del PGOU adaptada a la terminología de la LSCM, por el coeficiente de edificabilidad de uso característico del ámbito en la cifra de 0,275 m² construidos del uso característico terciario por m² de suelo bruto.

Por aplicación de este coeficiente de edificabilidad a la superficie medida del ámbito, la superficie máxima edificable de uso característico terciario alcanza la cifra de 23.116,39 m²: $(84.059,60 \times 0,275 = 23.116,39)$

La edificabilidad de uso característico terciario (antes de homogeneizar) correspondiente a las parcelas existentes, por aplicación del coeficiente de edificabilidad de uso característico se expresa en el siguiente cuadro:

FINCA APORTADA	TITULAR REGISTRAL	SUPERFICIE REAL M2	APROV.TIPO M2/M2	SUP. EDIFICABLE DE USOS CARACT M2	CESION AYTO. 10%	SUP. EDIFICABLE SUSCEPTIBLE DE APROPIACION USO CARACT. (TOC) M2	PORCENTAJE DE PARTICIPACION POR FINCAS (%)	PORCENTAJE PARTICIPACION POR PROPIETARIO (%)
FA-1	Hortícola del centro S.L.	21.931,19	0,275	6.031,08	603,11	5.427,97	26,0900%	84,1071%
FA-2	Hortícola del centro S.L.	9.498,41	0,275	2.612,06	261,21	2.350,86	11,2996%	
FA-3	Hortícola del centro S.L.	736,74	0,275	202,60	20,26	182,34	0,8764%	
FA-4	Hortícola del centro S.L.	18.487,83	0,275	5.084,15	508,42	4.575,74	21,9937%	
FA-5	Hortícola del centro S.L.	20.045,95	0,275	5.512,64	551,26	4.961,37	23,8473%	
FA-6	MARVALL S.A.	11.494,43	0,275	3.160,97	316,10	2.844,87	13,6741%	13,6741%
FA-7	Marcial Guadalix Moreno y hnos.	1.825,00	0,275	501,88	50,19	451,69	2,1711%	2,1711%
FA-8	TRES 954 Gestion Inmobiliaria S.L.	40,05	0,275	11,01	1,10	9,91	0,0476%	0,0476%
FA9	Patrimonio del Estado	6.574,04	0,275	1.807,86	180,79	1.627,07	7,8207%	7,8207%
FICIE TOTAL		84.059,60		23.116,39	2.311,64	20.804,75	100,0000%	100,0000%

El PPRI distribuye esta edificabilidad asignando a cada parcela de la ordenación pormenorizada una determinada cantidad de la misma en orden a conseguir los objetivos de ordenación ya referidos.

El uso global asignado por el Plan General al API-7 es el Terciario, y el uso pormenorizado característico es el Dotacional. Como usos pormenorizados prohibidos los usos Residencial e Industrial.

La LSCM, en sus Artículos 38.3.b y 40.3, confía al Plan Parcial la fijación de los coeficientes de homogeneización necesarios y convenientes para que la ordenación pormenorizada de los usos lucrativos cumpla los objetivos asignados, a la hora de materializar el aprovechamiento en edificabilidad de cada uso pormenorizado, y para que éstos no puedan suponer un cambio del uso global del ámbito (Art. 38.5.b).

Coefficientes de homogenización de usos

Los coeficientes de homogenización fijados por el PPRI son los siguientes:

- Terciario Oficinas y Comercial 1,00
- Terciario Mantenimiento del Centro de Jardinería 0,55

Se ha asignado el coeficiente 1 para el uso Oficina y Comercial por ser el que se establece de manera general a las zonas lucrativas ordenadas. El coeficiente de 0,55 se ha asignado al uso terciario comercial de Mantenimiento de Centro de Jardinería dada la diferencia de valor en el mercado inmobiliario del m² de edificabilidad para vivero o centro de jardinería en relación con el valor de la edificabilidad de uso terciario oficinas y comercial. Así pues, para equilibrar en justicia la edificabilidades de estos dos usos terciarios se ha asignado este coeficiente 0,55 al uso MCJ, teniendo en cuenta el diferente valor de estas edificabilidades y el mantenimiento de este uso como condición prevista en la ficha urbanística de este ámbito contenida en el PGOU. Este coeficiente se aplicará para materializar el aprovechamiento asignado a la zona MCJ en edificabilidad de MCJ, de forma que, en el supuesto de que cese la actividad del vivero por completo, este aprovechamiento se podrá traducir en edificabilidad TOC mediante la aplicación de un coeficiente 1.

Coeficiente de localización.

Se establece un coeficiente de localización sobre la parcela E, que se aplicaría en la operación reparcelatoria, con el objeto de equilibrar la diferencia de valor unitario que sufren las parcelas debido a las diferentes condiciones orográficas. El coeficiente funciona incrementando la edificabilidad de TOC que le corresponde al adjudicatario de la Parcela E, en aplicación del coeficiente 0,7, en detrimento del resto de la edificabilidad TOC adjudicada en el resto de parcelas.

De este modo se pretende compensar las parcelas de uso TOC en las que la pronunciada diferencia de cotas perjudica el valor de las mismas. La aplicación de este coeficiente supondrá un reparto equitativo de la edificabilidad TOC entre los propietarios, atendiendo al distinto valor de las parcelas, sin suponer en ningún momento un incremento de la edificabilidad del ámbito.

Por tanto, a la Parcela E se le aplicará en la reparcelación un coeficiente de 0,70 debido a la importante diferencia de cota existente, compensando así la diferencia de valor que esta característica produce.

Con la parcelación orientativa que se plantea en este PPRI, la distribución de la edificabilidad por parcelas resultantes de la ordenación y su totalización es la siguiente:

USO CARACTERÍSTICO TERCIARIO DE OFICINAS Y COMERCIAL		SUPERFICIE NETA SUELO LUCRATIVO m ²	EDIFICABILIDAD USO CARACTERÍSTICO (TOC) m ²	COEFICIENTES HOMOGENIZACIÓN y LOCALIZACIÓN	EDIFICABILIDAD DE CADA USO
PARCELA A	ZONA MCJ USO TERCIARIO	22.924,00	3.614,05	0,55	6.571,00
PARCELA B	ZONA USO TOC GR.1	16.048,00	8.750,00	1	8.750,00
PARCELA C	ZONA USO TOC GR.1	6.750,00	2.776,00	1	2.776,00
PARCELA D	ZONA USO TOC GR.1	9.560,60	4.243,82	1	4.243,82
PARCELA E	ZONA USO TOC GR.1	4.000,00	3.302,34	0,7	3.302,34
PARCELA F	ZONA USO TOC GR.2	500,00	430,18	1	430,18
TOTAL		59.782,60	23.116,39		26.073,34

1.7. CATÁLOGO

La zona carece de elementos protegidos por el Plan General por lo que el PPRI no contiene precisiones al respecto.

Se menciona este documento, no necesario en este PPRI, ya que la LSCM lo hace constar como parte integrante de la documentación de que debe constar un Plan Parcial.

1.8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La LSCM desprograma el planeamiento y programa la ejecución, en este sentido el documento que la Ley denomina Organización y Gestión de la Ejecución es novedoso, aunque su contenido: estudio económico para la implantación de los servicios y ejecución de la urbanización, y la fijación de plazos para la ejecución de las unidades y las edificaciones, es equivalente al de los anteriormente habituales Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas.

En efecto, la LSCM en numerosos artículos se refiere a la equidistribución de beneficios y cargas (Art. 14.2 b, 18.1.c, 39.3, 82 y siguientes, etc.) y a la realización de las obras de urbanización y a su valoración (95, 97, etc.), de lo que se deduce que deben valorarse los costes de urbanización para poder alcanzar los objetivos de distribución equitativa de beneficios y cargas que propone la Ley. De la misma manera el Artículo 78 establece que deben fijarse los plazos para la ejecución de las unidades y la edificación de los solares.

1.8.1. Delimitación de la unidad de ejecución

El Plan General define cada ámbito de planeamiento remitido como una unidad de ejecución (Epígrafe 2.2), de manera que no será necesario delimitarla de forma previa al inicio de la actividad de ejecución del planeamiento.

El PPRI asume que la totalidad del ámbito de actuación es una unidad de ejecución, a los efectos previstos en la LSCM.

1.8.2. Sistema de actuación

En la ficha de planeamiento del API 7 se fija el Sistema de Compensación para la ejecución del planeamiento por iniciativa privada. El PPRI así lo asume, pudiendo sustituirse la Junta de Compensación por un Convenio Urbanístico, conforme a lo dispuesto en la LSCM si existe acuerdo entre todos los propietarios del suelo.

1.8.3. Estudio económico

El PPRI valora económicamente la realización de las obras de urbanización del ámbito y la implantación de los servicios urbanos necesarios, así como su conexión con los sistemas exteriores. Las obras de urbanización son las correspondientes a las redes públicas definidas por el planeamiento y los servicios son los enumerados en el Anexo IV de esta Memoria, según se establece en el Artículo 97 de la LSCM.

1.8.4. Calendario de la ejecución

Los plazos para la ejecución de la unidad y la edificación de los solares se han establecido con criterios de flexibilidad y condicionados a la ejecución de las condiciones previas necesarias.

1.9. INFORME SOBRE LA INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

La LSCM establece de manera novedosa que los Planes Parciales deben acompañarse de un informe sobre la infraestructura de saneamiento.

Dicho informe debe ser emitido por el organismo administrativo correspondiente a la vista de las soluciones propuestas por el Plan Parcial para dicho servicio urbano.

El presente PPRI incorpora, en el Anexo IV de esta Memoria, las consideraciones sobre el diseño y las especificaciones técnicas referentes a la propuesta de red de saneamiento del API; y en un cuadernillo aparte, el Estudio Hidrológico de Saneamiento y Depuración.

El Órgano Ambiental emitió dos informes fechados, respectivamente, el 16 de marzo y 30 de julio de 2012 en los que se da por evacuado en sentido favorable el informe preceptivo y vinculante derivado del artículo 7.2 del Decreto 170/1998, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

La Modificación Puntual nº1 del PPRI del API 7 Los Peñotes no implica ninguna diferencia en materia de saneamiento (D 170/1998) con respecto al PPRI vigente en la actualidad y que ya fue objeto de informe por el órgano Ambiental.

El ingeniero redactor de los proyectos y estudios de saneamiento, D. Alberto J. Belinchón, certifica que la modificación no altera las condiciones de vertido por cuanto que:

- Las superficies de viario y zonas verdes permanecen idénticas
- Las edificabilidades también permanecen idénticas

Por este motivo, el caudal resultante para los distintos períodos de retorno y el punto de vertido son idénticos en el documento ya aprobado y en la modificación propuesta. Se adjunta certificado del ICCP redactor escaneado. Efectivamente, en octubre de 2011 se elaboró el Estudio Hidrológico y de Infraestructuras de Saneamiento (realizado en respuesta al Decreto 170/1998) con el fin de obtener el informe preceptivo y vinculante del órgano Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El Órgano Ambiental contestó favorablemente, como hemos señalado anteriormente, a través de los informes de 16 de marzo y 30 de julio de 2012, estableciendo las condiciones siguientes:

4.1- Respetto a la depuración de aguas residuales

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se deberán incluir artículos relativos a las Normas Particulares de Urbanización, en las que se haga referencia a:

- *Conformidad con las estimaciones de caudales generados por el desarrollo de la actuación urbanística:*
 - o *El caudal medio de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el API-7 "Los Peñotes" no será superior a 180 m³/día.*
 - o *De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (versión 2006), el caudal punta de aguas residuales generadas por el API-7 es 5,64 l/s, equivalente a 487 m³/día.*
- *Destino final de las aguas residuales generadas por el ámbito:*
 - o *Las aguas residuales generadas por el API-7 "Los Peñotes" se tratarán en la EDAR Arroyo de la Vega, del Sistema de Depuración Arroyo de la Vega.*

4.2- Respetto a la Red de saneamiento

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se deberán incluir los artículos relativos a las Normas Particulares de Urbanización con referencia a cuanto sigue, y los planos de ordenación deberán incorporar su vinculación gráfica:

- *Conformidad con el tipo de red de saneamiento propuesta:*
 - o *La red de saneamiento podrá ser unitaria, de acuerdo con la justificación aportada en el informe de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento y bajo las condiciones señaladas en el informe del Canal de Isabel II.*

4.3- Respetto a las conexiones a las infraestructuras generales

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se deberán incluir los artículos relativos a las Normas Particulares de Urbanización con referencia a cuanto sigue, y los planos de ordenación deberán incorporar su vinculación gráfica:

- *Conformidad con las conexiones a las infraestructuras generales:*
 - o *No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco*

veces el caudal punta de aguas residuales aportadas por la actuación, es decir, 28,2 l/s, ó lo que es lo mismo 2.435 m³/día.

- *Condiciones en las que resultan admisibles las nuevas incorporaciones al sistema de colectores y emisarios a la EDAR destinataria de las aguas residuales generadas por el ámbito, así como las infraestructuras necesarias para ello:*
 - *La red de saneamiento interior del ámbito conectará a colectores de titularidad municipal, por lo que será el Ayuntamiento de Alcobendas quien deberá autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos.*

4.4- Respetto al riego de zonas verdes

- *Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.*
- *Con fecha 26 de enero de 1998, el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR Arroyo de la Vega, para el riego de zonas verdes del municipio de Alcobendas.*
- *En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada. y disponiendo de una única acometida con contador.*
- *Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.*

4.5- Respetto a la afección al medio hídrico

- *El documento para aprobación definitiva, en su caso, deberá disponer de las autorizaciones o informes de afección sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico.*

4.6 - Respecto a las condiciones incluidas en este informe en relación con el cumplimiento del Decreto 170/1998

- *El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación. Esa esta propuesta de ordenación a la que se refiere el mismo y considerando únicamente aspectos que conciernen a las condiciones ambientales y de funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento.*
- *Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar en el documento del proyecto de urbanización que se apruebe.*

Así las cosas, estimamos que las condiciones establecidas se mantienen y se toman en consideración para el nuevo PPRI modificado y documentos que lo desarrollen.

ESTUDIO HIDROLÓGICO Y DE SANEAMIENTO EN CUMPLIMIENTO DE DECRETO 170/1998

El estudio elaborado para dar cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid de octubre de 2011, e informado favorablemente por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid en 2012, se considera suficiente dado que, como hemos dicho, la modificación del PPRI en nada altera las condiciones de vertido del API 7.

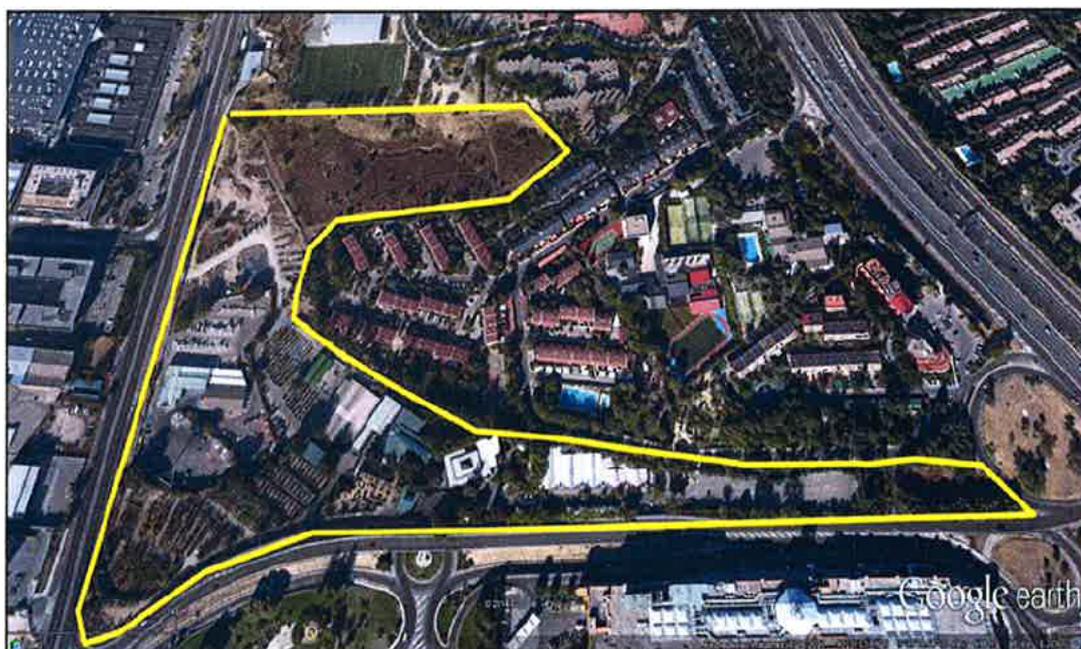
Además, el informe de 16 de marzo de 2012 de la DG de Evaluación Ambiental, establecía: "*Cualquier modificación sobre lo previsto en el PPRI del API-7 "Los Peñotes" que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*".

Por tanto, de acuerdo con este informe y dado que la modificación puntual del PPRI no implica variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios y depuradoras, no será necesario que el órgano ambiental vuelva a informar, siendo válido por tanto, el informe ya emitido.

1.10. INFORME DE EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA ACÚSTICA SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

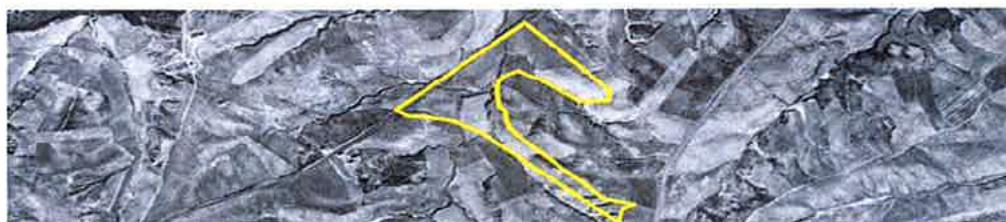
Se desarrolla a Continuación

JUNTA DE COMPENSACIÓN
Area de Planeamiento Incorporado 7 “Los Peñotes”
(API-7) del PGOU de ALCOBENDAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN PARCIAL DE
REFORMA INTERIOR DEL API 7 “LOS PEÑOTES”

ESTUDIO ACÚSTICO



INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	4
2.1 Fuentes de ruido en el ámbito.....	5
2.1.1 Carreteras.....	5
2.1.2 Otras fuentes.....	5
3. ESTUDIOS PREVIOS Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	5
3.1 Estudios acústicos elaborados.....	5
3.2 Zonificación acústica.....	6
4. NORMATIVA, LEGISLACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA.....	8
5. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL.....	10
5.1 Construcción del modelo de predicción:.....	10
5.1.1 Terreno.....	10
5.1.2 Edificación y otros obstáculos.....	10
5.1.3 Meteorología.....	10
5.1.4 Fuentes de ruido.....	11
5.1.5 Método de predicción y parámetros de las simulaciones.....	11
5.1.6 Definición de períodos horarios.....	12
5.1.7 Índices de evaluación.....	12
5.1.8 Presentación de resultados.....	13
5.2 Mapas de isófonas preoperacionales.....	13
6. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN POSTOPERACIONAL.....	14
6.1 Construcción del modelo de predicción:.....	14
6.1.1 Terreno.....	14



6.1.2	Edificación y otros obstáculos.....	14
6.1.3	Fuentes de ruido	15
6.1.4	Método de predicción y parámetros de las simulaciones	15
6.2	Mapas de isófonas postoperacionales	15
7.	ANÁLISIS ACÚSTICO	16
8.	MEDIDAS CORRECTORAS	17
9.	CONCLUSIONES	17
	ANEXO I- Planos:	19



1. INTRODUCCIÓN

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Contaminación Acústica de la Modificación puntual nº1 del PPRI API-7 Los Peñotes en el municipio de Alcobendas (Madrid).

El estudio lo realiza la empresa EVALUACIÓN AMBIENTAL, con la colaboración de la ingeniería especializada en contaminación acústica CECOR SL.

El trabajo se ha realizado mediante la construcción de un modelo de predicción acústica, construido a partir de los datos cartográficos disponibles y de los datos de tráfico derivados del estudio de tráfico realizado. Los resultados obtenidos sobre la situación acústica tras la urbanización, han sido contrastados con los usos previstos en dicha ordenación.

El estudio se ha realizado en etapas, considerando una primera situación preoperacional correspondiente al escenario actual y una situación postoperacional, con la urbanización prevista. Posteriormente se han propuesto y valorado las medidas correctoras necesarias para cumplir con los Objetivos de Calidad Acústica de cada área de sensibilidad acústica.

Este estudio constituye la revisión del elaborado en enero de 2015, que fue tramitado con el documento de modificación puntual del PPRI, aprobado inicialmente y ha sido objeto de informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental (órgano ambiental) con fecha 7 de julio de 2015. Además en este estudio se corrigen y aclaran las cuestiones que ha señalado el órgano ambiental

El informe del órgano ambiental pone de manifiesto las siguientes cuestiones en materia de contaminación acústica (página 9 del informe) que se irán respondiendo a los largo de este documento:

4.9. Cumplimiento de la Ley 37/2003 y los Reales Decretos que la desarrollan.

Analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

- **Respecto a las medidas correctoras.**

Analizando las zonas de conflicto, se observa que las parcelas A, B, C, D, ZVL-2 y ZVL-3 incumplen los Objetivos de Calidad Acústica (OCAs) establecidos para la zonificación propuesta.

Deberán llevarse a cabo tanto las medidas preventivas (retranqueo en todas las parcelas de los edificios al viario) propuestas, como medidas correctoras no contempladas en el Estudio Acústico de la Modificación del Plan Parcial, para garantizar el cumplimiento de los OCAs establecidos para la zonificación acústica indicada en el propio Estudio Acústico.

Dichas medidas deberán incorporarse mediante, las correcciones pertinentes de la documentación que formaliza el contenido sustantivo de la Modificación Puntual del Plan Parcial, fundamentalmente, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas y Estudio Económico Financiero, en todo caso, con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.



- **Respecto a la Zonificación acústica.**

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, disminuidas en 5 dB, de conformidad con el artículo 14.4 del Real Decreto.

Los suelos destinados a Red pública de equipamiento de zonas verdes o espacios libres, se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona en que se localicen.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructuras de transporte, actividades,...) y las áreas residenciales se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito objeto del estudio se encuentra ubicado en Alcobendas, al suroeste del municipio de Alcobendas y al noroeste del municipio de Madrid.

El ámbito comprende un área de actuación, que está dividido en Parcelas (A a F), zonas de espacios libres para arbolado (ZVL1 a ZVL3), zonas de viarios y zona de equipamiento.

La superficie de suelo delimitada en este ámbito es de 84.059,6 m², correspondiendo 59.727,85 m² a las Parcelas (A-F) y 24.331,75 m² a las zonas de espacios libres para arbolado, zonas de viarios y zona de equipamiento.



Figura 1. Situación del ámbito "Los Peñotes"



2.1 FUENTES DE RUIDO EN EL ÁMBITO

2.1.1 Carreteras

Las carreteras son el principal foco de ruido en el entorno del ámbito, entre las que cabe destacar la carretera M-603, el tramo 34 que va desde el enlace con la M-603 hasta el cruce con la autovía del Norte A-1, y la autovía del Norte, que aunque ésta se localiza a mayor distancia y dada la alta capacidad, es importante considerarla en el estudio.

En el estado preoperacional y postoperacional se han tenido en cuenta las mismas fuentes de ruido, ya que el tráfico derivado del interior, no modificará sustancialmente la intensidad media diaria de las fuentes de ruido descritas anteriormente.

Los datos de tráfico de la autovía, A-1, han sido extraídos de los datos publicados por el Ministerio de Fomento y actualizados con fecha del 31 de diciembre de 2013.

Los datos de las carreteras, M-603 y tramo 34, han sido extraídos de los datos publicados por la Comunidad de Madrid y actualizados con fecha del 31 de diciembre de 2013.

2.1.2 Otras fuentes.

No se ha tenido en cuenta la presencia de otras fuentes de ruido en el entorno, por no existir líneas próximas de ferrocarril, ni industrias colindantes ni operaciones de aviación dentro de la zona de afección publicada por AENA.

3. ESTUDIOS PREVIOS Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

3.1 ESTUDIOS ACÚSTICOS ELABORADOS

A continuación se recogen los antecedentes de estudios de ruido correspondientes al Plan Parcial de Reforma Interior "Los Peñotes", dentro de los cuales se localiza el ámbito de estudio de este informe.

- En el año 2008 se hizo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 78/1999, un estudio acústico el cual fue considerado para la aprobación del Plan Parcial que se produjo en 2011.
- Como se ha comentado anteriormente, en enero de 2015, se elaboró un estudio acústico completo de esta Modificación Puntual del PPRI del API 7 Los Peñotes que fue tramitado con el documento aprobado inicialmente y ha sido objeto de informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 7 de julio de 2015.

- Adicionalmente, el municipio de Alcobendas ha realizado los Mapas Estratégicos de Ruido (MER). También, el Ministerio de Fomento ha realizado los MER correspondientes a la Autovía A-1.

3.2 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

En los estudios acústicos, citados en el apartado anterior, hay una propuesta de zonificación acústica por parte del Ayuntamiento de Alcobendas.



Figura 2. Zonificación acústica de Alcobendas

En concreto en la zona del ámbito de estudio, se ha considerado como una Zona acústica III. Área Tolerablemente ruidosa.

Como se puede observar en la zonificación actual, el ámbito de estudio está ubicado entre un área considerada especialmente ruidosa (industrial) con unas fuentes de ruido destacables, como son las carreteras M-603 y el tramo 34 de conexión en esta carretera y la Autovía A-1, y un área levemente ruidosa (residencial) ubicada al Sureste del ámbito.

El Real Decreto 1367/2007 establece, en su apartado 2 del "Anexo V-Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica", que "se estudiará la transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superen los 5 dB(A)".

En este caso tenemos un área de Tipo II (levemente ruidosa) muy próxima a un área de Tipo IV (especialmente ruidosa), separada por el ámbito objeto del presente estudio, por lo que está justificado el uso de zonas transición acústica entre estas dos áreas.

Por lo tanto se modifica ligeramente la zonificación acústica contemplada en el estudio elaborado en enero de 2015, contemplando dos zonas de transición acústica junto a las carreteras. Esta zonificación actual se muestra a continuación:

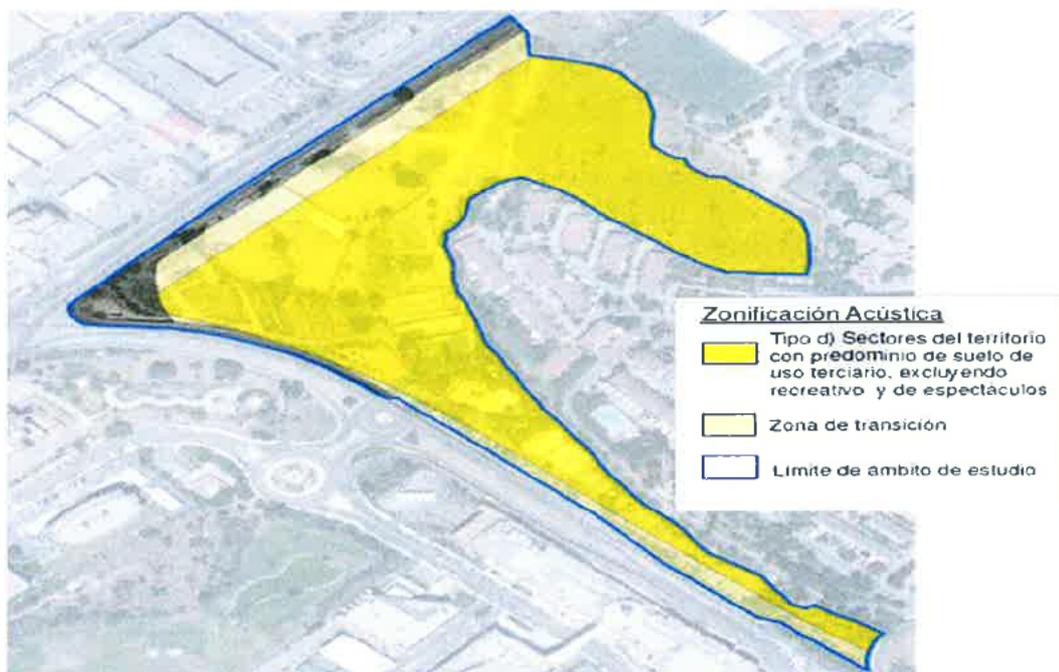


Figura 3. Zonificación acústica de Los Peñotes

Estas zonas de transición no tendrán uso específico y como dice el propio Real Decreto 1367/2007 al aplicar estos criterios a los espacios libres de separación entre áreas acústicas en las que una de ellas es residencial: *“Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.”*

Por lo tanto la mayoría del ámbito mantiene la zonificación como zona tipo d)- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario (actividades terciarias) distinto del contemplado en c) (recreativo y espectáculos). La zonificación acústica del área en estudio quedaría como muestra la figura 3.

Tipo d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso **terciario (actividades terciarias)** distinto del contemplado en el c).

- Terciario hospedaje
- Terciario oficinas
- Terciario comercial
- Dotacional servicios - Administraciones.
- Públicas, Dotacional deportivo y Dotacional Servicios Públicos.

Figura 4. Usos contemplados para las áreas tipo d.



4. NORMATIVA, LEGISLACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

El Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, recoge en el artículo 2 que *"el régimen jurídico aplicable en la materia (la contaminación acústica) será el definido por la legislación estatal"*.

A estos efectos, el marco jurídico de aplicación para elaborar el presente estudio acústico lo constituye la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan:

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007.

A nivel Municipal existe la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Alcobendas, 27 de Noviembre de 2014, y define diferencias horarias con la legislación estatal. Según el Artículo 4 -Periodos horarios-, apartado 1, el día se divide en tres periodos: período día constituido por 12 horas continuas de duración, comprendido entre las 8.00 y las 20.00 horas; periodo tarde, comprendido entre las 20.00 y las 22.00 horas; y período noche, entre las 22.00 y las 8.00 horas. Los intervalos horarios así definidos harán aplicable un valor de los índices de ruido determinado según las tablas correspondientes.

Según este marco legislativo, ésta Ordenanza establece en el párrafo 1 del artículo 7 -Objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones-: *"Los objetivos de calidad acústica de los niveles sonoros ambientales aplicables a las áreas urbanizadas existentes están reflejados en la tabla A del apartado 1 del Anexo III de la presente Ordenanza y se evaluarán conforme a lo establecido en el apartado 2 del Anexo IV"*.

Para el establecimiento de los OCAs en este estudio, al igual que en el elaborado en enero de 2015, se considerará el API 7 como un área urbanizada existente, de acuerdo con las definiciones del artículo 2º del RD 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- a) Área urbanizada: superficie del territorio que reúna los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable para ser clasificada como suelo urbano o urbanizado y siempre que se encuentre ya integrada, de manera legal y efectiva, en la red de dotaciones y servicios propios de los



núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estando o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento.

Estas condiciones se cumplen para el API 7 del PGOU con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto citado (24 de octubre de 2007) ya que está considerado suelo urbano, al menos desde 1999 y cuenta con todos los servicios requeridos por la legislación urbanística sin otras obras que las de conexión.

Según esto los Objetivos de Calidad acústica aplicables serían los de la Figura 5.

1. Tipo de Área Acústica		2. Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	I	60	60	50
a	II	65	65	55
d	III	70	70	65
c	IV	73	73	63
b	V	75	75	65
f	VI	-	-	-

Figura 5. Objetivos de calidad acústica para ruido.

Por lo tanto los límites que marcan los Objetivos de Calidad Acústica en el desarrollo son 70 dB(A) para día y tarde y de 65 dB(A) para el periodo de noche en la zona terciaria.

En el informe de la DG EA de 7 de julio de 2015, con respecto a la interpretación de la normativa, se aprecia un error, dado que indican que ha de aplicarse lo establecido en el artículo 14.4 del RD 1367/2007 es decir, establecer los OCAs en 5 dB menos de los que se establecen para estas zonas, cuando esto se aplica a "...zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto...". El API 7 no responde a esta definición por lo explicado anteriormente.



5. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL.

5.1 CONSTRUCCIÓN DEL MODELO DE PREDICCIÓN:

El área de estudio se caracteriza para su simulación mediante la definición de los siguientes elementos geométricos: terreno, carreteras, edificios y obstáculos. Estos elementos deben ser obtenidos de distintas fuentes de información e integrados en un solo modelo simplificado y constituyen el escenario de propagación de ruido, objeto del estudio. Los mapas de ruido en el estudio han sido calculados a una escala única de 1:2.500.

5.1.1 Terreno

El terreno se modela a partir de la cartografía disponible a escala 1:2.500, y en 3D. La cartografía facilitada del propio proyecto de urbanización, que se ha completado con cartografía tridimensional procedente del Instituto Nacional Geográfico del MDT 5, con un mallado de puntos de cota con un espaciado 5x5. Esta ha sido revisada y simplificada para su exportación al modelo de cálculo.

5.1.2 Edificación y otros obstáculos

Los edificios están definidos por su cota de la base y el número de plantas. Toda la información relativa a la edificación (alturas de los edificios, áreas de los mismos...) y usos del suelo de la zona de estudio se obtiene a partir de los datos cartográficos disponibles, y se completan con los datos proporcionados por la oficina del Catastro del Ministerio de Hacienda.

Adicionalmente, se identifican todos aquellos objetos y obstáculos que pudieran tener un efecto significativo sobre la propagación sonora, tales como muros, diques, apantallamientos, etc.

El campo sonoro es modelado teniendo en cuenta las posibles reflexiones en los diversos obstáculos existentes, descartando fuentes sonoras ubicadas a más de 1000 m del receptor considerado. Se ha limitado el número de reflexiones a un máximo de dos.

5.1.3 Meteorología

Para todas las consideraciones al respecto se tomarán los valores recomendados en la guía WG-AEN. Por defecto se tomará una temperatura de 15° C y una humedad relativa del 70%.

Además se introduce el siguiente criterio en lo relativo a los porcentajes de ocurrencia de condiciones favorables a la propagación del ruido: período día: 50%, período tarde: 75% y período noche: 100%.



No se introducen datos relativos a direcciones de viento predominantes por no disponer de información adecuada al respecto.

5.1.4 Fuentes de ruido

Las fuentes de ruido consideradas han sido solamente las carreteras, según se justifica en el punto "2.1 Fuentes de ruido", a continuación se aportan los valores introducidos al programa de cálculo para cada una de ellas.

Carretera	IMH			% Pesados			Velocidad [Km/h]	
	Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche	Ligeros	Pesados
A-1	8736	5940	1398	4	4	4	120	100
M-603	1799	1152	288	6	6	6	80	80
Tramo 34	1486	1006	264	8	8	8	60	60

5.1.5 Método de predicción y parámetros de las simulaciones

Los datos obtenidos de los puntos anteriores han sido implementados en bases de datos vinculadas a elementos geométricos de cartografía (Sistema de Información Geográfica, GIS).

Desde estas bases de datos los datos son exportados al software dedicado para proceder al cálculo de los mapas de propagación acústica, y que también es empleado como herramienta de salida del cartografiado acústico. En concreto, para la implementación del cartografiado acústico se emplean las siguientes herramientas:

- *Software* **Datakustik Cadna A XL 4.3.1.**
Predicción sonora en exteriores.
- *Software* de gestión de Sistema de Información Geográfica (GIS) **Esri ArcVIEW 10.0.**



La herramienta fundamental de cálculo será Datakustik Cadna A, software de simulación de propagación acústica en el ambiente exterior en tres dimensiones, implementando los métodos estándares de cálculo establecidos legalmente. Los resultados son presentados como curvas isófonas en mapas horizontales o verticales.

A partir de los cálculos efectuados en el software anterior su implementación gráfica, tanto en formato papel como electrónico, se efectuará mediante la



herramienta Esri ArcVIEW. Este programa facilita la edición y generación de mapas con las reseñas principales en el mapa.

En el Anexo II del Real Decreto 1513/2005 se establecen los métodos recomendados para la obtención de los índices de ruido aplicables para la cartografía acústica. Los niveles sonoros generados se refieren a un período normalizado de un año. Para el caso concreto de este estudio, los métodos a emplear serán:

- **Ruido de tráfico rodado:** modelo de cálculo nacional francés NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTU-LCPC-CSTB) recogido en el *Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, Journal Officiel du 10 mai 1995, Article 6* y en la norma francesa XPS 31-133.
- **Ruido de tráfico ferroviario:** Método Nacional de cálculo de los Países Bajos, publicado como "*Reken – en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaai '96, Ministerie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 20 november 1996*", adaptado a lo exigido a la Directiva 2002/49/CE, recogido en el Anexo II del RD 1513/2005 que desarrolla la Ley de Ruido.
- La **propagación acústica** ha sido calculada mediante las directrices de la norma internacional ISO 9613-2: "Acoustics - Attenuation of sound during propagation outdoors - Part 2: General method of calculation".

5.1.6 Definición de períodos horarios

Los períodos horarios establecidos en la legislación de aplicación son:

- Período **día** (8:00 – 20:00h): 12 horas
- Período **tarde** (20:00h – 22:00h): 2 horas
- Período **noche** (22:00 – 8:00h): 10 horas.

5.1.7 Índices de evaluación

De acuerdo a los límites sonoros establecidos en la legislación de aplicación, los parámetros de cálculo del modelo serán los siguientes:

- **L_d** (Nivel equivalente día): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos *día* de un año.
- **L_t** (Nivel equivalente tarde): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período vespertino, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos *tarde* de un año.



- L_n (Nivel equivalente noche): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período noche, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos *noche* de un año, con horario entre (23:00 - 7:00)

Los cálculos se realizarán mediante análisis en bandas de frecuencia de octava. El espectro de emisión y propagación sonora estará definido entre 63 Hz y 8 kHz, si bien la representación de los resultados se realizará en banda ancha con ponderación frecuencial A.

5.1.8 Presentación de resultados

Los resultados del estudio se mostrarán en general de forma gráfica mediante curvas isófonas a color en 2D, representando los índices de evaluación descritos en el apartado anterior para los períodos día, tarde y noche a 4 m de altura.

La leyenda de colores empleada para la representación de los niveles sonoros es la siguiente:

Nivel sonoro (dB(A))			
	<45		60-65
	45-50		65-70
	50-55		70-75
	55-60		>75

Tabla 1. Leyenda de colores

5.2 MAPAS DE ISÓFONAS PREOPERACIONALES

Los resultados del modelo preoperacional no han podido ser calibrados y validados al carecer el estudio de mediciones experimentales o mapas de ruido accesibles.

Una vez procesado el modelo se obtienen los mapas de ruido del área en la situación preoperacional. Los mapas completos de niveles globales para la situación preoperacional se pueden consultar en el Anexo I.

Las carreteras M-603 y el tramo 34 de conexión en esta carretera y la Autovía A-1 son los principales focos de ruido sobre API 7.



Figura 6. Mapas de ruido pre operacionales

Durante el día y la tarde la isófona de 70 dB(A) y durante la noche la isófona de 65 dB(A), en color rojo y naranja, respectivamente, superan la línea de la ordenación en su uso terciario.

6. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN POSTOPERACIONAL.

6.1 CONSTRUCCIÓN DEL MODELO DE PREDICCIÓN:

El modelo de predicción de ruido postoperacional se ha construido a partir del preoperacional, modificando la cartografía allí donde se prevé que cambie en el ámbito y ampliando y modificando las fuentes de ruido previstas. Los mapas completos de niveles globales para la situación postoperacional se pueden consultar en el Anexo I.

6.1.1 Terreno

La cartografía tridimensional del desarrollo en su fase postoperacional ha sido reconstruida a partir de los datos topográficos disponibles. Partiendo de la cartografía tridimensional preoperacional se han realizado modificaciones de aquellas zonas en las que el plan modificará la orografía respecto a la situación actual.

6.1.2 Edificación y otros obstáculos

En la zona a urbanizar, en la situación postoperacional, se han tenido en cuenta edificios, a partir de las Parcelas definidas considerando los retranqueos y alturas definidas en las Normas urbanísticas particulares de las zonas, de fecha de febrero de 2011.

- a. Retranqueos definidos en los edificios.



(...)En todo caso la separación de las edificaciones a los linderos no afectados por la franja de protección será de al menos diez (10) metros para el uso TOC grado 1 y de tres (3) metros para uso TOC grado 2.

b. Altura de los edificios.

(...)Para el uso TOC grado 1 se establece una altura máxima de la edificación de 20,00 m. y para el uso TOC grado 2 se establece una altura máxima de 12 m. En el caso concreto de los edificios de las pastillas B TOC gr 1 y C TOC gr 1, en este estudio acústico, se ha establecido una altura de 10 metros de acuerdo al uso definido.

También, la DG de Carreteras de la Comunidad de Madrid ha establecido una zona de protección de 25 metros desde la arista de explanación exterior de la M603, por tanto la parcela deberá tener ese retranqueo en su lado que mira a la M603.

6.1.3 Fuentes de ruido

Las fuentes de ruido consideradas son las mismas que en la situación preoperacional, considerando que el flujo de tráfico derivado del ámbito de estudio no modifica sustancialmente los valores de IMH de las carreteras consideradas. Los datos se pueden consultar en el apartado 5.1.4. Fuentes de ruido.

6.1.4 Método de predicción y parámetros de las simulaciones

No hay diferencias en cuanto al método utilizado para la fase preoperacional.

6.2 MAPAS DE ISÓFONAS POSTOPERACIONALES

La situación que debe ser tenida en cuenta para verificar el cumplimiento de los requisitos de la legislación, es una situación equivalente media a lo largo de todo el año.

En la Figura 7 se pueden ver los mapas de ruido generados para la situación prevista.

En el periodo de día y tarde la isófona de 70 dB(A) y en noche la isófona de 65 dB(A), en color rojo y naranja, respectivamente, superan la línea de la ordenación solamente en aquellas áreas calificadas como zonas de transición no así las de su uso terciario (d).

En el punto siguiente se analiza el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica. Como hemos comentado, las áreas consideradas con uso terciario en el ámbito no están afectadas por niveles que superen los OCA.

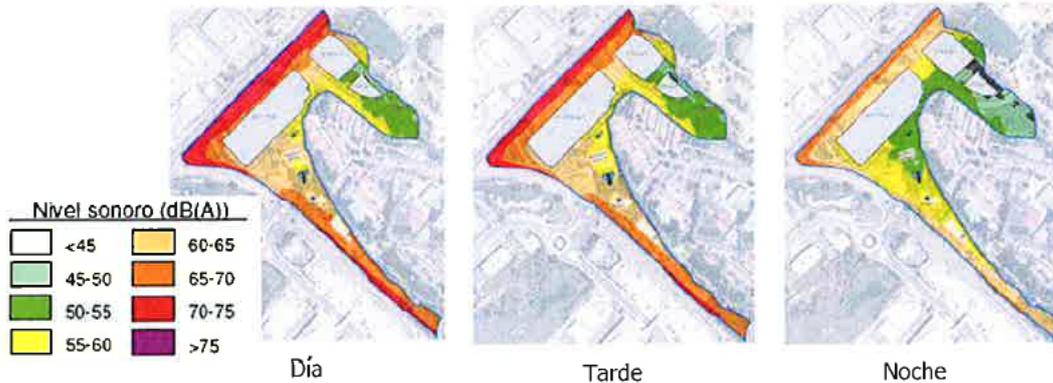


Figura 7. Mapas de ruido postoperacionales

7. ANALISIS ACÚSTICO

Loa mayores niveles acústicos se producen en las zonas que están más cerca de la carretera M-603 y el tramo 34, que han sido previamente consideradas como zonas de transición acústica.

Como hemos señalado y es importante destacar, las áreas consideradas con uso terciario en el ámbito no están afectadas por niveles que superen los OCA.

Los edificios proyectados, en la situación postoperacional, se han definido para la situación más conservadora, tanto en superficie como en altura. Esto es, en el caso concreto del lado de la carretera M-603 (incluyendo la vía de servicio), se ha considerado una distancia entre ésta y los edificios proyectados de 25 metros, según exigencia mínima de la DG de carreteras de la Comunidad de Madrid. También se ha considerado el retranqueo mínimo en los edificios, según se ha definido anteriormente, en función de la tipología de 10 metros para grado 1 y 3 metros para grado 2.

Atendiendo al nivel acústico de las isófonas y a los usos previstos, se puede trazar un mapa de conflicto, con las áreas del territorio en las que se incumplen los OCAS según el uso previsto.

En la siguiente figura hay una captura de este plano, el cual se ha adjuntado en el Anexo I. Se puede apreciar gráficamente que no hay zonas de conflicto en el ámbito al ser consideradas zonas de transición aquellas sensiblemente coincidentes con las áreas de conflicto presentadas en el estudio elaborado en enero de 2015.



Figura 8. Mapa de conflictos frente a ordenamiento de usos.

8. MEDIDAS CORRECTORAS

Las normas urbanísticas del ámbito ya prevén un área de retranqueo en todas las parcelas de los edificios a los linderos, por lo que en la definición final de los edificios los niveles acústicos podrán ser menores, ya que se ha considerado la situación máxima de ocupación en superficie. Por lo tanto no hay necesidad de plantear medidas correctoras acústicas en el ámbito, bajo las premisas de usos y ocupación anteriormente expuestas.

9. CONCLUSIONES

Se ha elaborado un Estudio de Contaminación Acústica para la Modificación puntual del Plan Parcial de Reforma Interior API-7 Los Peñotes, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos de desarrollo y la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Alcobendas, de 27 de Noviembre de 2014, considerando alcanzados los objetivos planteados inicialmente así como los establecidos en la legislación vigente.

El estudio se ha realizado mediante modelos de predicción acústica, uno preoperacional que contempla la situación acústica actual y otro postoperacional, que contempla las modificaciones topográficas y funcionales que contempla el ámbito, y que refleja los niveles de emisión de ruido previstos para la situación de urbanización prevista.



El sector ha sido considerado con un uso mayoritario terciario (tipo de área acústica d), si bien se han definido dos zonas de transición acústica, tal y como las define el Real Decreto 1367/2007, por estar en la confluencia de dos zonas con más de 5 dB(A) de diferencia en los objetivos de calidad acústica. Los límites que marcan los Objetivos de Calidad Acústica en la zona tipo d) del desarrollo son 70 dB(A) para día y tarde, y de 65 dB(A) para el periodo de noche.

Tras analizar los Mapas de ruido resultantes para los periodos de día, tarde y noche, así como los mapas de conflicto, se ha comprobado que no hay zonas de conflicto acústico (áreas de territorio donde no se cumplen los Objetivos de Calidad Acústica) en el ámbito objeto de estudio. Por ello, técnicamente no es necesaria la implantación de medidas correctoras acústicas.

Se puede concluir que el área destinada para uso terciario es apta para su urbanización desde el punto de vista acústico.

En Madrid a 24 de julio de 2015.

Por Evaluación Ambiental, S.L.

Por CECOR, S.L.

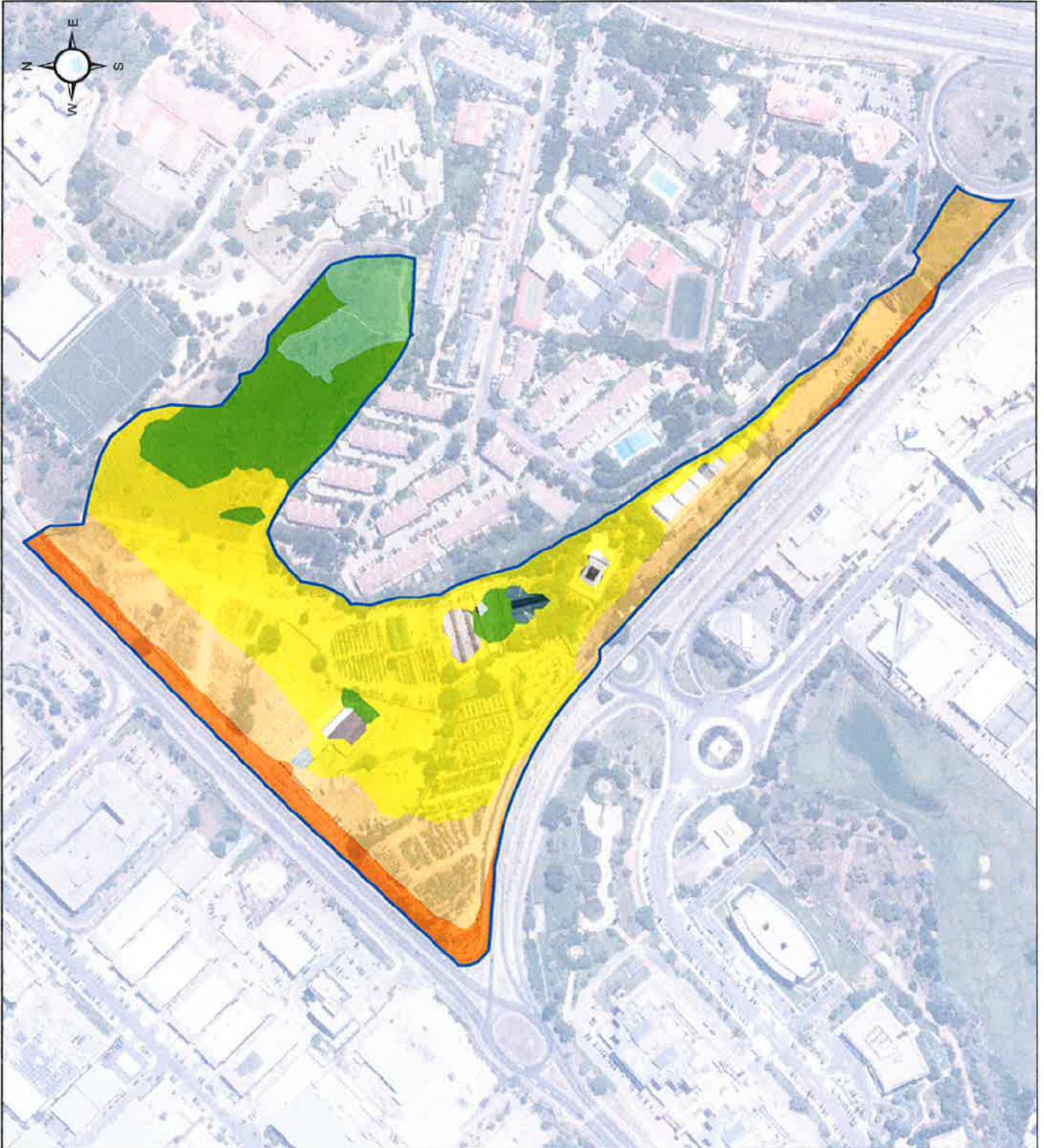
Guillermo Camacho Ruiz
Licenciado en CC Biológicas

Alberto Hernández Martín
Ingeniero Industrial



ANEXO I- PLANOS:

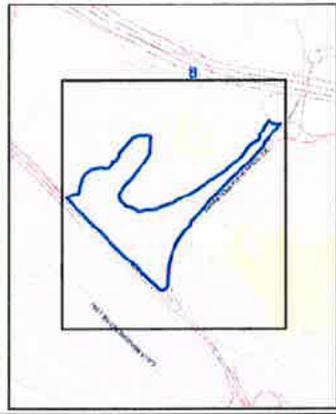
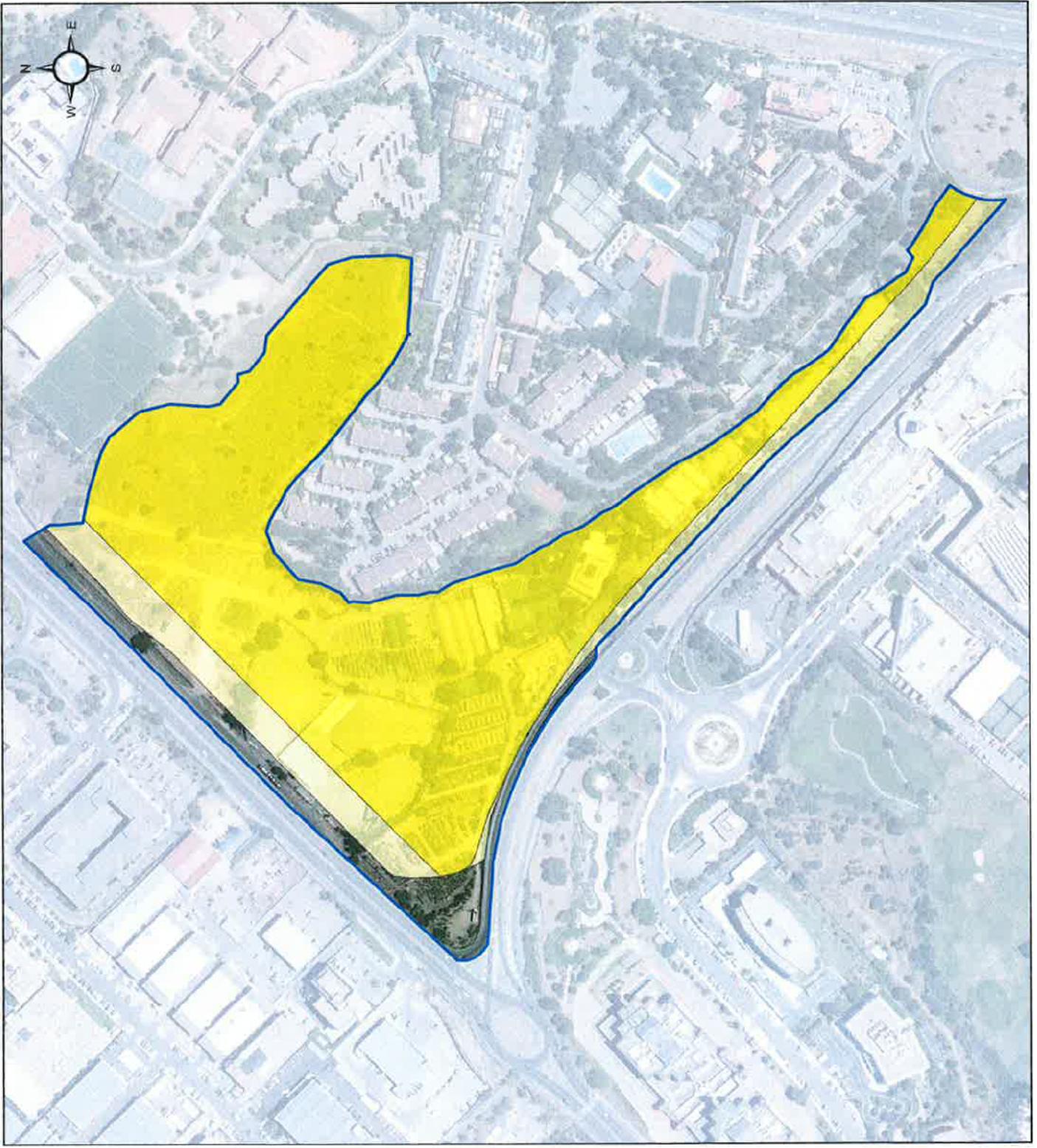
- Mapas de exposición acústica ambiental preoperacional día, tarde y noche.
- Mapas de zonificación acústica.
- Mapas de exposición acústica ambiental postoperacional día, tarde y noche.
- Mapa de conflicto acústico postoperacional con líneas de isófonas máxima día, tarde y noche.



Leyenda

Ln Nivel sonoro (dB(A))	
	<math><45</math>
	60-65
	45-50
	65-70
	50-55
	70-75
	55-60
	>75
	Límite de ámbito de estudio

Título del Proyecto: Modificación puntual nº1 del Plan parcial de reforma interior AP17 Los Penoles		Fecha: enero 2015		Código Proyecto: CA 14309	
Tramitar Por: Escenario preceptivo para el período noche		Escala: 1:2.500		Municipio: Alcobendas	
Plano nº: BA-0303-3		Gobernador: UTM ETRE 1989		Municipio: Alcobendas	
Año: 2015		Diseñador: J.P.		Municipio: Alcobendas	
Fecha: 14/01/2015		Diseñador: J.P.		Municipio: Alcobendas	
Proyecto: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL AP17 "LOS PENÓLES"		Consultor: CECOR		Municipio: Alcobendas	



Leyenda

Zonificación Acústica

Tipo d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario, excluyendo recreativo y de espectáculos

Zona de transición

Límite de ámbito de estudio

Proyecto

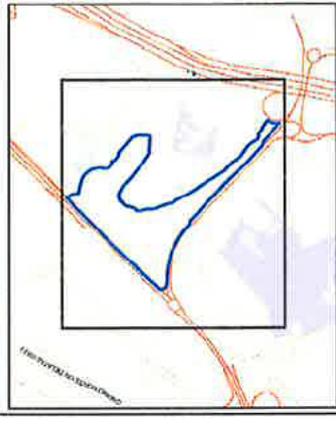
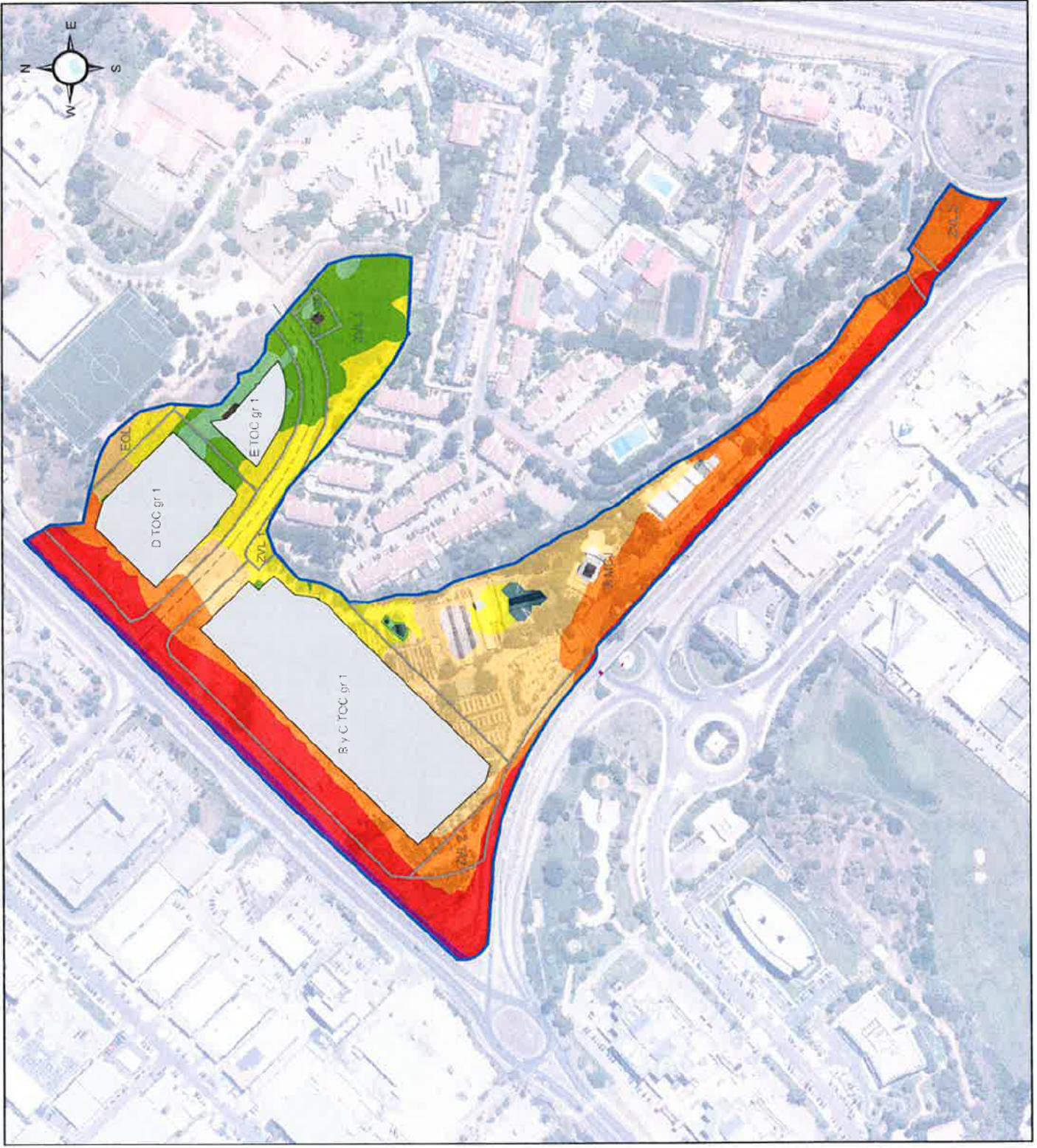
Título del Proyecto: **Modificación puntual nº1 del Plan parcial de reforma interior API-7 Los Penotes**

Título del Plano: **Mapa de Zonificación Acústica**

Plano nº:	Escala:	Fecha:	Código Proyecto:
EA14082.2.1	1:2.500	Julio 2015	614089
Alcalde:	Subscripción:	Elaboración:	Aprobación:
PAOLA	UTM ETREZ 1888	AR	AR
1	1307200 6	AR	GC
2	1307200 0	AR	GC

Promotor: **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL API-7 "LOS PENOTES"**

Contratador: **CECOT**

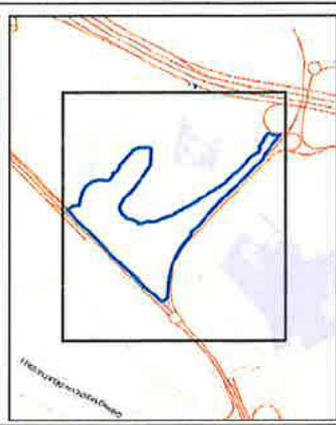
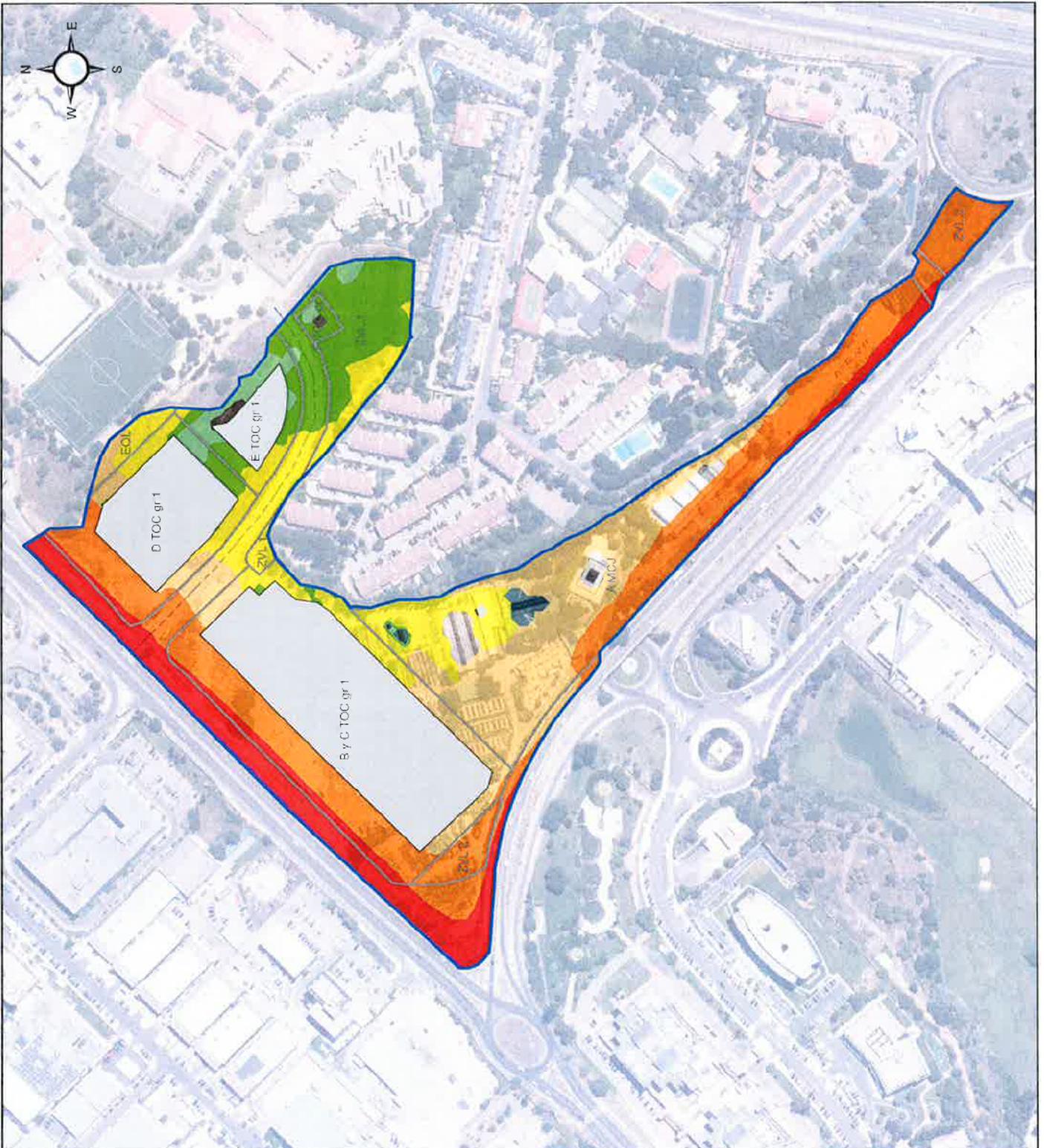


Legenda

Ld Nivel sonoro (dB(A))	
<math><45</math>	60-65
45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
Límite de ámbito de estudio	
Edificios previstos	

Título del Proyecto: Modificación puntual nº1 del Plan parcial de reforma interior API-7 Los Penoles

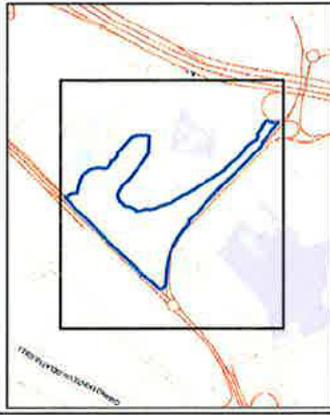
Título del Plano: Escenario postoperacional para el período día					
Plano nº:	12.630	Fecha:	enero 2016	Código Proyecto:	BA 14084
Proyecto:	EA 14083.3 I	Colaborador:	UPM ESTRE 1188	Estado:	COMPLETADO
Auto:	1	Elaborado:	JR	Aprobado:	GC
Revisión:	14/07/2015	Revisado:	JR	Revisado:	GC
Promotor: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL API-7 "LOS PEÑOTES"					
Colaborador: CECOR					



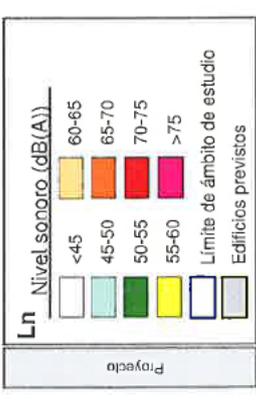
Leyenda

Le Nivel sonoro (dB(A))	
<45	60-65
45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
Limite de ámbito de estudio	Edificios previstos

Título del Proyecto:		Modificación puntual nº1 del Plan parcial de reforma interior API-7 Los Penoles	
Título del Plano:		Escenario posoperacional para el período tarde	
Plano nº:	ESCALA:	Fecha:	Código Proyecto:
BA14068.0.2	1:2.500	enero 2015	BA14068
Hoja:	Coordenadas:	Estado:	Comunidad Autónoma:
1	UTM ETRS 1989	AR	MD
Rev:	Revisión:	Elaborado:	Comprobado:
1		JR	JR
Premiador:		Consultor:	
JUNTA DE COMPENSACION DEL API-7 "LOS PENOTES"		CECOR	



Leyenda



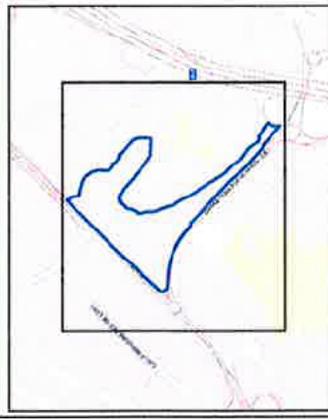
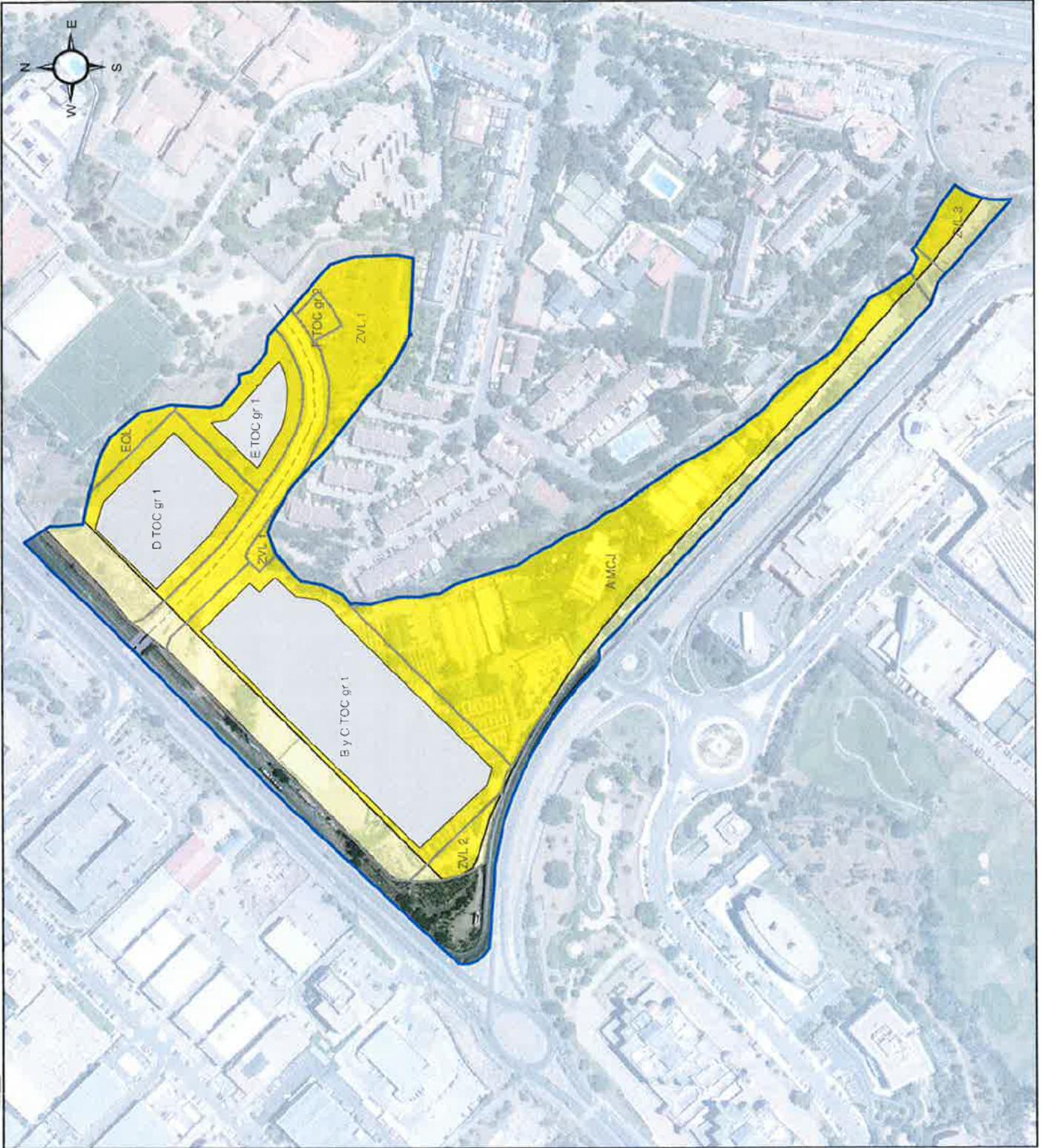
Título del Proyecto: Modificación puntual nº1 del Plan parcial de reforma interior API-7 Los Penoles

Título del Plano: Escenario postoperacional para el período noche

Plano nº:	Estado:	Fecha:	Código Proyecto:
014000023	12.2010	enero 2015	014000
Hoja:	Subproyecto:	Ubicación:	Administración:
1	UTM ETRS 1989	JR	AM
Año:	Origen:	Escala:	Proyecto:
14/01/2015			

Promotor: **JUNTA DE COMPENSACION DEL API-7 "LOS PENOTES"**

Consultor: **CECOR**



Leyenda

Proyecto

- Limite de ámbito de estudio
- Límites Conflicto (dB(A))
- Zonas de Conflicto
- Zonificación Acústica
 - Predominio uso terciario
 - Zona de transición

Título de Proyecto: Modificación puntual nº1 del Plan parcial de reforma interior API-7 Los Penoles

Título del Plano: Escenario postoperacional con áreas de conflicto

Plano nº:	EA-14095-4.1	Escala:	1:2.500	Fecha:	Julio 2016	Código Proyecto:	EA-14095
Aut.:	1	Carácter:	IT/MT/RS 1565	Elaborado:	JR	Comprobado:	JR
Dir.:	1	Director:	JR	Revisado:	JR	Revisado:	JR
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2

Promotor: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL API-7 "LOS PENÓLES"

Consultor: CECOT

1.11. INFORME SOBRE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Se desarrolla a Continuación

**ESTUDIO AERONÁUTICO SOBRE LA AFECTACIÓN
POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE LAS
ACTUACIONES PREVISTAS EN LA “MODIFICACION
NUMERO 1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA
INTERIOR DEL A. P. I. – 7” “LOS PEÑOTES”**

Madrid, 7 de enero de 2015

000068

1 INDICE

2 INTRODUCCION

2.1 Objeto

2.2 Antecedentes

2.3 Emplazamiento y Entorno

3 Servidumbres Aeronáuticas

3.1 Marco legal

3.2 Configuración Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas

4 Análisis de las Servidumbres Aeronáuticas

5 Conclusiones

6 Anexos

6.1 Anexo I: RESOLUCIÓN DE LA DGAC POR LA QUE SE DA INICIO LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PARA EL MUNICIPIO DE ALCOBENDAS.

7 Planos

Plano. Nº 1.1 Localización y Emplazamiento

Plano. Nº 1.2 Localización y Emplazamiento

Plano. Nº 1.3 Area A.P.I.-7

Plano. Nº 1.4 Ubicación del área de planeamiento A.P.I.-7 respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado".

Plano. Nº 1.5 Cotas del Terreno en la zona del A.P.I.-7

000069

2 INTRODUCCION

2.1 Objeto

El presente ESTUDIO tiene por objeto demostrar desde el punto de vista aeronáutico, que la "Modificación número 1 del Plan Parcial de Reforma Interior" denominado "LOS PEÑOTES", que se diseñó en cumplimiento de lo dispuesto en la ficha de planeamiento del A. P. I.-7 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, es compatibles con las Servidumbres Aeronáuticas establecidas para el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas **y además acreditar:**

- La Justificación de la inclusión de éste planeamiento de desarrollo en los supuestos del procedimiento abreviado.
- Que las alturas máximas sobre el nivel del mar, incluidos todos sus elementos, establecidas en el documento de la "Modificación número 1 del Plan Parcial de Reforma Interior" denominado "LOS PEÑOTES", no superan las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en dicho documento de desarrollo en ningún caso supera los 100 metros.
- Que en este documento de desarrollo no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- Que en el documento de desarrollo está incluido el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado con carácter normativo.

2.2 Antecedentes

2.2.1 Informe de la DGAC sobre planeamiento urbanístico (se adjunta copia en anexo I)

Según se cita en el artículo 29 del Capítulo V del Decreto 584/1972 de 24 de febrero sobre servidumbres aeronáuticas, en su última actualización de 17 de mayo de 2013.

"Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración."

2.2.2 Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado positivamente por la Dirección General de Aviación Civil según informe titulado "INFORME SOBRE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCOBENDAS (MADRID) (Exp. 030057)" y que fue evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. En este informe, que se adjunta en el anexo I, se cita textualmente lo siguiente:

"En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid), en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, y en particular que la aprobación del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS S-4 "AMPLIACIÓN DE RED ELÉCTRICA" queda suspendida, de conformidad con la cláusula incluida por el Ayuntamiento, hasta que no disponga de informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil, por el que se conceda una excepción según lo estipulado en el Real Decreto

1541/2003.”

Con fecha 23 de julio de 2009, se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 173, la Resolución de 13 de julio de 2009, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se hacía público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 9 de julio de 2009, por el que se aprobaba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, a excepción del Suelo Urbanizable Sectorizado S-4 "Ampliación de Red Eléctrica", cuya aprobación definitiva se aplazaba conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 259/1998, al contenido del informe de fecha 10 de junio de 2009, de la Dirección General de Aviación Civil, y a la cláusula introducida por el Ayuntamiento en las Normas correspondientes.

2.2.3 Área de Planeamiento Incorporado A.P.I.-7 denominado "LOS PEÑOTES".

El Área de Planeamiento Incorporado A. P. I.-7 denominado "LOS PEÑOTES", forma parte del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alcobendas aprobado en 2009, y del que se ha hecho mención anteriormente en el apartado 2.2.2, y del que evacuó informe positivo la Dirección General de Aviación Civil. Hay que hacer constar que **en dicho informe la Dirección General Aviación Civil aprobó dicho planeamiento de acuerdo a la ficha A.P.I. 7 incluida en el PGOU de Alcobendas, sin ninguna exclusión o salvaguarda.**

Por tanto, el Área de Planeamiento Incorporado A. P. I.-7 denominado "LOS PEÑOTES", tal y como viene definido en el PGOU de Alcobendas, tiene el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos sobre servidumbres aeronáuticas.

2.2.4 Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid/Barajas

En el Real Decreto 1080/2009 de 29 de junio, se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas previamente por la Orden FOM/429/2007, de 13 de Febrero.

2.2.5 La resolución de la DGAC por la que se da inicio la aplicación del Procedimiento Abreviado para el Municipio de Alcobendas

Con fecha 20 de Noviembre de 2014, el Ayuntamiento de Alcobendas recibe **comunicación de la Dirección General de Aviación Civil de la resolución de fecha noviembre de 2014, por la que da inicio la aplicación del procedimiento abreviado** previsto en los artículos 29 y 32 del decreto 584/1 972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por real decreto 297/2013, en el término municipal de Alcobendas. En el anexo III de este estudio se adjunta copia de dicha comunicación.

2.2.5 Informe Complementario de la DGAC sobre planeamiento urbanístico para el Municipio de Alcobendas

Con fecha Noviembre 2014, es evacuado por la **Dirección General de Aviación Civil (DGAC) informe complementario** donde se recogen las condiciones y plano de aplicación del Procedimiento Abreviado **sobre el documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas "**, del término municipal de Alcobendas. En el anexo III de este estudio también se adjunta copia del informe complementario.

2.2.6. Aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Incorporado API-7 "Los Peñotes" (se adjunta copia en anexo II)

000071

El Ayuntamiento de Alcobendas, en el Pleno celebrado el 29 de marzo de 2011, adoptó **aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Incorporado API-7 "Los Peñotes"** del vigente Plan General de 2009. En el acta de dicho Pleno, se recogen además las **NORMAS URBANÍSTICAS** de aplicación a la totalidad del ámbito del API-7 "Los Peñotes.

2.3. Emplazamiento y Entorno

El Área de Planeamiento Incorporado A. P. I.-7 denominado "LOS PEÑOTES", está situado en el municipio de Alcobendas de la Comunidad Autónoma de Madrid, al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. En el plano nº 1.1 y 1.2 se puede ver con mayor detalle la situación del A.P.I. -7. En el plano 1.3 se representa el A.P.I.-7.

En el **plano 1.4** se puede ver **la ubicación de este área de planeamiento A.P.I.-7 respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado"**.

2.3.1 Antecedentes de ordenación

La formulación y propuesta del Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante PPRI) se realizó en cumplimiento de lo dispuesto en la ficha de planeamiento del A. P. I.-7 "Los Peñotes", delimitada como Área de Planeamiento Incorporado por el Plan General del municipio de Alcobendas (Comunidad Autónoma de Madrid).

Se realizó por iniciativa privada de la sociedad HORTÍCOLA DEL CENTRO, S.L. que ostenta la propiedad del 84,47% del suelo del ámbito y la formula al amparo de lo dispuesto en los Artículos 5.4.a) y 104.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

En base al Plan Parcial de Reforma Interior del A. P. I.-7 se ha redactado el Proyecto de Urbanización.

2.3.2 Características del polígono

Las características más importantes del Polígono de acuerdo con los datos de la ficha del A. P. I. son las siguientes:

La urbanización está situada al Sur del Término Municipal de Alcobendas y tiene una superficie de 84.059,60 m². El Polígono tiene una superficie de suelo de usos lucrativos de 59.753,60 m². y una edificabilidad asignada de 26.073,34 m².

La superficie del viario es de 14.760,00 m²., de los cuales 10.093,00 m² corresponden a viario general y 4.667 m² a viario local. La superficie de equipamiento es de 904,00 m² y la de las zonas verdes de 8.642,00 m².

A continuación se describe con más detalle las superficies de cada una de las parcelas del Polígono de actuación:

CALIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
USOS LUCRATIVOS			
TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO DE OFICINAS Y COMERCIAL	A	23.078,83	6.571,00
	B	16.148,00	8.750,00
	C	6.650,00	2.776,00
	D	9.560,60	4.243,82
	E	4.000,00	3.302,34
	F	500,00	430,18
	SUBTOTAL	59.937,75	26.073,34
RED PÚBLICA GENERAL			
VIARIO	RG-1	9.684,85	----
	RG-2	409,00	----
	SUBTOTAL	10.093,85	----
RED PÚBLICA LOCAL			
EQUIPAMIENTO	EQL	904,00	----
	ZONAS VERDES	ZVL-1	5.793,00
ZVL-2		1.204,00	----
ZVL-3		1.645,00	----
VIARIO	VL	4.482,00	----
	SUBTOTAL	14.028,00	----
TOTAL DEL SECTOR		84.059,60	26.073,34

El objetivo del A. P. I. es completar la urbanización del área, posibilitando el cosido de trazados y bordes, así como la articulación urbana y el reequipamiento.

El sistema de actuación a aplicar en este Polígono es el de Compensación.

000073

Debido a que la titularidad de la Carretera M-603, pertenece a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid, las obras se han desglosado en dos Proyectos, ya que tendrán distinta tramitación administrativa. Por un lado, las obras de la vía de servicio de la carretera M-603, y por el otro, las obras correspondientes a la urbanización del sector, el viario local y todos los servicios urbanos para la dotación de las parcelas del polígono. En el Proyecto de Urbanización no se contempla a nivel de presupuesto, los levantados y demoliciones, el movimiento de tierras, la pavimentación de calzadas y aceras, el drenaje superficial y la señalización horizontal y vertical de la vía de servicio. Aunque si se han contemplado a nivel de cálculos de dimensionamiento de servicios y a nivel de planos, debido a que la vía de servicio es parte integrante del Plan Parcial de Reforma Interior del A. P. I.-7 "Los Peñotes".

2.3.3. Situación y conexión con el exterior

Los terrenos objeto del desarrollo de este Proyecto de Urbanización se encuentran en el Término Municipal de Alcobendas, siendo los límites generales del Polígono los siguientes:

Norte: Carretera M-603.

Sur: Enlace entre carreteras A-1 / M-603.

Este: Urbanización Cuestablanca.

Oeste: Carretera M-603.

Al nordeste, la conexión con el exterior se realiza a través de la calle de Francisco Chico Méndez.

Hacia el Sur se conecta mediante la carretera de enlace de las carreteras M-603 y de la Autovía A-1.

Al noroeste, la conexión con el exterior se verifica mediante la vía de servicio de la carretera M-603.

2.3.4. Normas Urbanísticas de Aplicación al A.P.I.-7 "Los Peñotes"

Estas normas están reflejadas en el documento la "Modificación número 1 del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Incorporado API-7 "Los Peñotes", del que se adjunta copia en el anexo III de este estudio.

El A.P.I.-7 está dividido en varias zonas: Viario, Mantenimiento del Centro de Jardinería (MCJ), y Terciario de Oficinas y Comercial (TOC) (TOC grado 1 y TOC grado 2).

Las normas más significativas desde el punto de vista aeronáutico son las que se refieren a las alturas de las edificaciones que serán permitidas construir en ese área de planeamiento y sus posibles usos.

Para cada una de las zonas la norma dice:

- Viario:

"2.2 En estas zonas solo podrán autorizarse los siguientes usos y construcciones:

- *La pavimentación para el acceso a las parcelas, debiendo renunciarse al incremento del valor patrimonial que supone tal pavimentación.*
- *Aparcamientos subordinados a la actividad principal no pavimentado, salvo que se produzca renuncia al incremento del valor patrimonial.*
- *El ajardinamiento*
- *Cerramientos situados a más de cinco (5) metros del borde exterior del arcén, con una altura máxima de 1,00 m. Para elementos constructivos opacos; por encima de esa altura, y hasta 2,50 m., podrán establecerse setos y elementos constructivos visualmente permeables.*

000074