REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

DOCUMENTO CONSOLIDADO

El presente documento forma parte del DOCUMENTO CONSOLIDADO de la documentación técnica de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, compuesto por el denominado Texto Consolidado aprobado por el Pleno municipal de fecha 31 de marzo de 2009 y de la Separata complementaria del Texto Consolidado, aprobada por el Pleno municipal de fecha 16 de junio de 2009.

Ambos documentos fueron aprobados definitivamente, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 24 de julio de 2009, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 9 de julio de 2009. (BOCM de 23 de julio de 2009).

Contiene igualmente:

- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada de suelo urbano consolidado "Universidad de Comillas" aprobado por el Pleno municipal de fecha 25 de mayo de 2010 (BOCM de 26 de julio de 2010)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada de la red pública de equipamiento local en la manzana XVII de El Soto, aprobado por el Pleno municipal de 21 de diciembre de 2011 (BOCM de 27 de enero de 2011)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada sobre las parcelas de las calles

Calabozos 3 y Fco Gervás 3 y 5, aprobado por el Pleno municipal de 29 de noviembre de 2011 (BOCM de 26 de enero de 2012).

- La corrección de errores materiales y de hecho detectados en el documento, y cuya rectificación fue objeto de Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 2 de febrero de 2012. (BOCM de 17 de febrero de 2012)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada en el ámbito de suelo urbano del polígono industrial, aprobado por el Pleno municipal de 30 de octubre de 2012 (BOCM de 30 de noviembre de 2012).
- La modificación puntual nº 2 Área de suelo urbanizable. Sector S-5 "Comillas", aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 14 de noviembre de 2013 (BOCM nº 281 de 26 de noviembre de 2013).
- Levantamiento del aplazamiento de la aprobación Definitiva del Sector de Suelo Urbanizable Sector S-4 "Ampliación de Red Eléctrica", de la Revisión del Plan General. Acuerdo de 29 de enero de 2015 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 30 de 5 de febrero de 2015)
- La modificación puntual nº1 del PGOU para la delimitación del AI 11"Paseo Conde de los Gaitanes 177-179". Acuerdo de 21 de mayo de 2015 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 125 de 28 de mayo de 2015)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de modificación y mejora de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado que incluye las parcelas zona5/grado15"Aguilera" y T3 "El Juncal" y suelo de dominio público afecto a la red de infraestructuras de comunicación y transportes. Aprobado por el Pleno municipal de 29 de septiembre de 2015 (BOCM nº 286 de 2 de diciembre de 2015)

- La modificación puntual nº4 del PGOU en el ámbito de la plaza del Pueblo nº 1 y la plaza del General Gómez Oria número 3. Acuerdo de 29 de diciembre de 2015 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 6 de 8 de enero de 2016)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada en el ámbito del suelo urbano de la Norma Zonal 5. Grado 31 "Bulevar Salvador Allende II". Aprobado por el Pleno municipal de 31 de enero de 2017 (BOCM nº 93 de 20 de abril de 2017)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada en el ámbito del suelo urbano de las parcelas de la avenida del Monte de Valdelatas del polígono industrial. Aprobado por el Pleno municipal de 27 de junio de 2017 (BOCM nº 183 de 3 de agosto de 2017)
- La modificación puntual nº6 del PGOU, de mejora de la ordenación del conjunto formado por los terrenos del ámbito de actuación aislada AA-3 y por la parcela C3 "Arroyo de la Vega". Acuerdo de 12 de marzo de 2019 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 67de 20 de marzo de 2019)
- La modificación puntual nº7 del PGOU, consistente en la derogación de la prohibición de determinados usos en el casco antiguo. Acuerdo de 9 de abril de 2019 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 90de 16 de abril de 2019)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada de las parcelas A-1 y A-2 de la calle Camino Ancho. Zona Este de la Moraleja. La carrascosa, aprobado por el Pleno municipal de 12 de septiembre de 2019 (BOCM 237 de 5 de octubre de 2019)
- Las modificaciones introducidas por el Plan Especial de Ordenación pormenorizada de las parcelas B "La Carrascosa"

Zona Este de la Moraleja, aprobado por el Pleno municipal de 22 de diciembre de 2020 (BOCM nº 16 de 20 de enero de 2021)

- La modificación puntual nº1 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, referida a la edificación de la iglesia y el antiguo convento de las Religiosas Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús. Acuerdo de 5 de mayo de 2021 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 113 de 13 de mayo de 2021). El anuncio de la aprobación definitiva con la nueva ficha y las Normas Urbanísticas se publicó en el BOCM de 22 de junio de 2021.
- La modificación puntual nº10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, de mejora de las condiciones de regulación urbanística de los locales municipales de la calle Bulevar Salvador Allende. Acuerdo de 1 de septiembre de 2021 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 215 de 9 de septiembre de 2021) El anuncio de la aprobación definitiva con las Normas Urbanísticas se publicó en el BOCM nº228, de 24 de septiembre de 2021.
- La modificación introducida por la modificación puntual nº 5 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de "EL ENCINAR DE LOS REYES", (API-1 "El Encinar de los Reyes" del PGOU 2009), aprobado por el Pleno municipal de 30 de marzo de 2023 (BOCM nº 110 de 10 de mayo de 2023)
- La modificación introducida por el "PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LAS ACTUACIONES CONJUNTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 2009, aprobado por el Pleno municipal de 21 de julio de 2023 (BOCM 200 de 23 de agosto de 2023)

- La 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 (BOCM 116 de 16 de mayo de 2024)
- La modificación puntual nº3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, para el cambio del sistema de ejecución correspondiente a la Actuación de Incremento número 10 (AI-10). Acuerdo de 10 de julio de 2024 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 170 de 18 de julio de 2024). El anuncio de la aprobación definitiva con las Normas Urbanísticas se publicó en el BOCM nº212, de 5 de septiembre de 2024.

ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN 1
CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES 2
1.1. FUNDAMENTO DEL PLAN GENERAL 2
1.2. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN 2
1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN 3
1.4. VIGENCIA 3
1.5. CRITERIOS DE REVISIÓN 3
1.6. EFECTOS DEL PLAN GENERAL 4
1.7. DOCUMENTOS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS 4
1.7.1. Memoria Descriptiva y Justificativa 4
1.7.2. Normas Urbanísticas 5
1.7.3. Informe de Análisis Ambiental 5
1.7.4. Estudio de Viabilidad 5
1.7.5. Planos de Ordenación 5
1.7.6. Catálogo de bienes y espacios protegidos 6
1.8. EL PLAN GENERAL: VALOR DE SU ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES 6
1.9. TERMINOLOGÍA 8
1.10. ABREVIATURAS UTILIZADAS 17
TÍTULO II. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL 19
CAPÍTULO 2º. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 20
2.1. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD 20
2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 20
2.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO 21
2.4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL 21
2.5. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES 22
2.5.1. Edificaciones fuera de ordenación 22
2.5.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación 22
2.5.3. Régimen de los edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación 23
2.6. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES 23
2.6.1. Supuestos de estado ruinoso de las edificaciones 23
2.6.2. Ruina urbanística 23
2.6.3. Ruina física inminente 24
2.6.4. Declaración de ruina 24
2.6.5. Obligación de demoler 25
2.7. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DE SUELO 25
CAPÍTULO 3º. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 26
3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO 26
3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS 26
3.2.1. Objeto 26
3.2.2. Tipos 26
3.2.3. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias 27
3.2.4. Proyectos de Edificación 29
3.3. REGLAS GENERALES 31
3.4. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA 32
3.4.1. Intervención de los particulares en la gestión y desarrollo del Plan General 32
3.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 32

3.5.1. Ámbitos de Actuación 32
3.5.2. Determinación del Sistema de Actuación 33
3.5.3. Cesiones Obligatorias 33
3.5.4. Costes de la urbanización 34
3.5.5. Conservación de la urbanización 35
3.5.6. Derecho a edificar 35
3.6. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN 37
3.6.1. Regulación 37
3.6.2. Actos sujetos a licencia 37
3.6.3. Tipos de licencias 39
3.6.4. Procedimiento y régimen jurídico de las licencias 39
3.6.5. Ordenes de ejecución 39
3.6.5.1. Ordenes de ejecución para conservación y rehabilitación 40
3.6.5.2. Ordenes de ejecución y registro de la propiedad 40
3.6.5.3. Otorgamiento de la licencia de edificación 40
CAPÍTULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO 41
4.1. DETERMINACIONES GENERALES 41
4.1.1. Objeto 41
4.1.2. Aplicación 41
4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS 41
4.2.1. Clasificación según su naturaleza 42
4.2.2. Clasificación según su régimen de interrelación 42
4.2.3. Clasificación según su grado de pormenorización 42
4.2.4. Clasificación según su naturaleza y grado de pormenorización 43
4.3. USO RESIDENCIAL 45
4.3.1. Definición 45
4.3.2. Clasificación, categorías y situaciones 45
4.3.3. Condiciones de uso 46
4.4. USO INDUSTRIAL 47
4.4.1. Definición 47
4.4.2. Clasificación categorías y situaciones 47
4.4.3. Condiciones de uso 48
4.4.4. Condiciones de protección 48
4.5. USO TERCIARIO 49
4.5.1. Definición 49
4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones 49
4.5.3. Condiciones de uso 53
4.6. USO DOTACIONAL 53
4.6.1. Definición 53
4.6.2. Aplicación 53
4.6.3. Clasificación categorías y situaciones 54
Clase A. Red de Equipamientos sociales 54
Clase B. Red de Equipamientos: Zonas verdes y Espacios libres 57
Clase C. Red de infraestructuras de comunicaciones y transportes 57
Clase D. Red de Servicios urbanos e infraestructurales 59
Clase E. Red de Servicios públicos 59
4.6.4. Condiciones particulares de uso 59
Clase A. Red de Equipamientos sociales 60

Clase B. Red de equipamientos. Zonas verdes y Espacios libres. *60*
Parque urbano y local. *60*
Jardín y áreas ajardinadas *61*
Clase C. Red de Infraestructuras de comunicaciones y transportes *62*
Vía pública *62*
Red de transporte ferroviario (Renfe y Metro) *63*
Red de transporte aéreo (Aeropuerto de Madrid-Barajas) *66*
Estaciones de autobuses *68*
Aparcamiento de uso público *68*
Clase D. Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. *69*
Red de energía eléctrica: *70*
Clase E. Red de Servicios Públicos *70*
CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN 71
5.1. DETERMINACIONES GENERALES 71
5.1.1. Objeto 71
5.1.2. Aplicación 71
5.2. DETERMINACIONES PARTICULARES 71
5.2.1. Red viaria 71
5.2.2. Abastecimiento de agua 72
5.2.3. Red de evacuación 73
5.2.4. Red de suministro de energía eléctrica 75
5.2.5. Red de alumbrado público 75
5.2.6. Otras instalaciones 76
5.2.7. Tratamiento de los espacios libres y red de riego 76
5.2.8. Otras determinaciones de carácter ambiental 78
CAPÍTULO 6º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 79
6.1. DETERMINACIONES GENERALES 79
6.1.1. Definición 79
6.1.2. Clases de condiciones 79
6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA 79
6.2.1. Definición 79
6.2.2. Aplicación 79
6.2.3. Linderos 80
6.2.4. Dimensión de linderos 80
6.2.5. Superficie de la parcela 80
6.2.6. Parcela mínima 80
6.2.7. Parcela mínima edificable 80
6.2.8. Parcela edificable 80
6.2.9. Relación entre edificación y parcela 80
6.2.10. Parcelación, segregación y agregación de parcelas 81
6.2.11. Delimitación e identificación de parcelas 81
6.2.12. Condiciones para la edificación de una parcela 81
6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA 81
6.3.1. Definición 81
6.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA 82
6.4.1. Definición 82
6.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA 82
6.5.1. Definición 82

6.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD 82
6.6.1. Definición 82
6.6.2. Aplicación 82
6.6.3. Medición de la superficie edificable o edificabilidad 82
6.6.4. Superficie edificada total 82
6.6.5. Superficie edificable 84
6.6.6. Coeficiente de edificabilidad 84
6.6.7. Superficie útil 84
6.7. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ORNATO 85
6.7.1. Definición 85
6.8. CONDICIONES ESTETICAS 85
6.8.1. Definición 85
6.9. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: CONDICIONES DE USO Y ACCESIBILIDAD 86
6.9.1. Definición 86
6.10. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS 86
6.10.1. Definición 86
6.11. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO 86
6.11.1. Definición 86
6.11.2. Aplicación 87
6.11.3. Condiciones particulares para cada uso 88
6.11.4. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio aparcamiento. 88
6.12. CONDICIONES DE SEGURIDAD 88
6.12.1. Definición 88
6.13. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO 88
6.13.1. Definición 88
CAPÍTULO 7º. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 89
7.1. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN 89
7.2. PROTECCIÓN AMBIENTAL 89
7.2.1. Niveles sonoros y vibraciones 89
7.2.2. Residuos gaseosos 92
7.2.3. Residuos sólidos 93
7.2.4. Aguas residuales 95
7.2.4.1. Contaminación de aguas 95
7.2.4.2. Depuración de aguas 95
7.2.5. Residuos radiactivos 96
7.2.6. Protección del arbolado 96
7.2.7. Protección de encinar existente en La Moraleja y El Encinar de los Reyes 96
7.2.8. Calidad del suelo y las aguas subterráneas 97
7.2.9. Otras medidas de protección de carácter general 97
7.2.10. Medidas de protección a garantizar por el promotor 101
7.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 106
7.3.1. Legislación aplicable y definiciones 106
7.3.2. Intervenciones arqueológicas y paleontológicas 106
7.3.3. Ámbito y régimen de aplicación. 107
7.3.4. Zonificación arqueológica: tipos, definiciones y normas 107
7.3.4.1. Áreas A, de Protección Integral 107
7.3.4.2. Áreas B, de Protección General 108
7.3.4.3. Áreas C, de Protección Cautelar 109

7.3.5. Normas comunes en todo el término municipal 109
7.3.6. Disciplina 110
7.3.7. Listado de Bienes del Patrimonio Arqueológico 110

TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE 111

CAPÍTULO 8º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE 112

8.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS 112
8.1.1. Definición 112
8.1.2. Categorías 112
8.1.3. Suelo no urbanizable de especial protección 112
8.1.4. Suelo no urbanizable preservado 113
8.2. RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE 113
8.2.1 Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección 113
8.2.2. Régimen de autorización y ejecución de obras, construcciones e instalaciones 113
8.2.3. Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo no urbanizable de protección 114
8.3. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 114
8.3.1. Desarrollo 114
8.3.2. Determinaciones de Planes Especiales 115
8.4. PARCELACIONES O SEGREGACIONES RÚSTICAS 115
8.4.1. Carácter rústico 115
8.4.2. Licencia municipal 115
8.4.3. Autorización urbanística previa 115
8.4.4. Tramitación 115
8.4.5. Documentación de expediente 115
8.4.6. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima 116
8.4.7. Edificaciones existentes 117
8.4.8. Expropiaciones 117
8.5. IMPACTO AMBIENTAL 117
8.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN 117
8.6.1. Ámbito de aplicación 117
8.6.2. Condiciones específicas 118
8.6.2.1 Suelo no urbanizable de especial protección por la Ley del Parque Regional de la Cuenca alta del Manzanares. 118
8.6.2.2 Suelo no urbanizable de especial protección por la Ley Forestal 119
8.6.2.3. Suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias 119
8.6.2.4. Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces 123
8.6.2.5. Suelo no urbanizable de especial protección, Defensa nacional 124
8.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO 124
8.7.1. Ámbito de aplicación 124
8.7.2. Condiciones específicas 124
8.7.2.1. Suelo no urbanizable preservado. Inadecuado para la urbanización 124

TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE 126

CAPÍTULO 9º. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE 127

9.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN 127

CAPÍTULO 10º. SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO 128

10.1. DEFINICIÓN 128
10.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO 128
10.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES 128

CAPÍTULO 11º. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 133
11.1. DEFINICIÓN 133
11.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 133
11.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD 136
11.4. INTENSIDAD DE USO LUCRATIVO 137
11.5. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES 137
CAPÍTULO 12º. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 151
12.1. DEFINICIÓN 151
12.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 151
12.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS 152
12.4. ÁMBITO DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN 153
12.5. INTENSIDAD DE USO LUCRATIVO 153
12.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 154
TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO 161
CAPÍTULO 13º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANO. ÁREAS DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO 162
13.1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN COMUNES A TODO EL SUELO URBANO 162
13.1.1. Ámbito territorial aplicación 162
13.1.2. Zonas de Protección de Viario 162
13.1.3. Clases de áreas de ordenación 162
FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO 164
13.2. ÁREAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 190
13.2.1. Definición 190
13.2.2. Desarrollo y gestión 190
13.2.3. Condiciones de las actuaciones aisladas, de las actuaciones conjuntas y de las actuaciones de incremento 191
FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS 193
FICHAS DE ACTUACIONES CONJUNTAS 200
FICHAS DE ACTUACIONES DE INCREMENTO 225
13.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 236
13.3.1. Definición 236
CAPÍTULO 14º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES 237
14.1. ZONA 1. MANZANA CERRADA 238
14.1.1. Ámbito territorial 238
14.1.2. Tipología edificatoria 238
14.1.3. Obras permitidas 238
14.1.4. Usos Pormenorizados: 238
14.1.5. Intensidad de uso 241
14.1.6. Condiciones estéticas 244
14.1.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio 244
14.2. ZONA 2. EDIFICACIÓN ABIERTA 245
14.2.1. Ámbito territorial 245
14.2.2. Tipología edificatoria 245
14.2.3. Obras permitidas 245
14.2.4. Usos pormenorizados 245

14.2.5. Intensidad de uso 249
14.2.6. Condiciones estéticas 251
14.2.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio 251
14.3. ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR 252
14.3.1. Ámbito territorial 252
14.3.2. Tipología edificatoria 252
14.3.3. Obras permitidas 252
14.3.4. Usos pormenorizados 253
14.3.5. Intensidad de uso 253
14.3.6. Condiciones estéticas 255
14.3.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio 255
14.4. ZONA 4. MANZANA CERRADA MIXTA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA 256
14.4.1. Ámbito territorial 256
14.4.2. Tipología edificatoria 256
14.4.3. Obras permitidas 256
14.4.4. Usos pormenorizados 256
14.4.5. Intensidad de uso 258
14.4.6. Condiciones estéticas 260
14.4.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio 260
14.5. ZONA 5. EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO ESPECÍFICO 261
14.5.1. Ámbito territorial 261
14.5.2. Tipología edificatoria 262
14.5.3. Obras permitidas 262
14.5.4. Usos pormenorizados 262
14.5.5. Intensidad de uso 265
14.5.6. Condiciones estéticas. 266
14.5.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio 266
14.5.8. Condiciones específicas para el Grado 34 Re Eléctrica. 266
14.6. ZONA 6. INDUSTRIA 267
14.6.1. Ámbito territorial 267
14.6.2. Tipología edificatoria 267
14.6.3. Obras permitidas 267
14.6.4. Usos pormenorizados 267
14.6.5. Intensidad de uso 270
14.6.6. Condiciones estéticas. 272
14.6.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio 272
14.6.8. Otras condiciones 272
14.7. ZONA 7. ÁREAS DE TIPOLOGÍA TRADICIONAL 273
14.7.1. Ámbito territorial 273
14.7.2. Tipología edificatoria 273
14.7.3. Obras permitidas 273
14.7.4. Usos pormenorizados 273
14.7.5. Intensidad de uso 273
14.7.6. Condiciones estéticas 274
14.7.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio 274
14.8. ZONA 8. DOTACIONAL 275
14.8.1. Ámbito territorial 275
14.8.2. Tipología edificatoria 275

14.8.3. Obras permitidas 275
14.8.4. Usos pormenorizados 276
14.8.5. Intensidad de uso 278
14.8.6. Condiciones estéticas 280
14.8.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio. 280
14.9. ZONA 9. TRANSFORMACIÓN 281
14.9.1. Ámbito territorial 281
14.9.2. Procedimiento 281
14.9.3. Condiciones de la nueva ordenación 281
14.9.4. Condiciones de uso 281
CAPÍTULO 15º. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO 288

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. FUNDAMENTO DEL PLAN GENERAL

El Plan General (PG) de Alcobendas tiene su fundamento en el hecho de la redacción de un Documento de Planeamiento que actúe como instrumento de ordenación integral del territorio ocupado por el término municipal de Alcobendas.

El Plan General define los instrumentos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, cualquiera que sea la clase o categoría del mismo.

Igualmente delimita las competencias urbanísticas propias del derecho a la propiedad del suelo, ya sea directamente o a través de los documentos de desarrollo que él mismo prevé.

El Plan General ha sido redactado en virtud de lo dispuesto en el TRLS 2/2008 y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM)

1.2. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

El contenido de este Plan General de Alcobendas se rige por la legislación urbanística vigente.

Entre sus objetivos está clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable. (Artículo 41.2.a) LSCM.

La Documentación de este Plan General se guía por lo definido en el artículo 43 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

Las Normas Urbanísticas se organizan en un total de cinco títulos:

Título I. "Introducción", que contiene las Normas relativas a la naturaleza, ámbito, vigencia, criterios, efectos y contenido documental de las mismas.

Título II. "Normas de carácter general", que contiene el régimen urbanístico del suelo determinando los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión para cada clase de suelo, las normas por las que se regulan y los instrumentos de planeamiento de nivel jerárquico inferior que habrán de redactarse para desarrollar de manera pormenorizada el Plan General y legitimar su posterior ejecución y las normas generales de los usos, la urbanización y la edificación así como las normas generales de protección.

Título III. "Normas particulares del suelo no urbanizable", que contiene las condiciones particulares por las que ha de regirse esta clase de suelo, estableciendo los distintos niveles de protección.

Título IV. "Normas particulares del suelo urbanizable", que contiene las condiciones particulares por las que han de regirse los suelos urbanizables en régimen transitorio sectorizados y no sectorizados.

Título V. "Normas particulares del suelo urbano", que contiene las condiciones particulares para esta clase de suelo.

1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de este Plan General es el término municipal de Alcobendas, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones, de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

1.4. VIGENCIA

El Plan General entrará en vigor de acuerdo con lo establecido en la legislación del suelo y del régimen local que sea de aplicación.

La vigencia de este documento de planeamiento es indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones. (Artículo 66.3 LSCM).

El Plan General sustituye plenamente al Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 3 de junio de 1999, que queda derogado expresamente a la entrada en vigor del presente.

Cualquier alteración de su contenido habrá de abordarse mediante el oportuno expediente de revisión o modificación. (Artículos 67 y 55 LSCM).

Dichos expedientes se habrán de sujetar a las mismas condiciones enunciadas para su formulación, teniendo en cuenta lo definido en los artículos 67 y 55 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.5. CRITERIOS DE REVISIÓN

Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo (artículo 6.8.1. LSCM).

La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento, según se establece en el artículo 61 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A los ocho (8) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior.

No se fijan en este Documento criterios fijos para que se proceda a su revisión, pudiendo realizarse, a criterio razonado del Ayuntamiento, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen, conforme a lo establecido en el artículo 68.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Sin embargo se podrá acudir a dicha revisión cuando las previsiones fijadas en él sean sobrepasadas o cuando acontecimientos suficientemente justificados así lo aconsejen.

Cuando razones de urgencia o excepcional interés público exijan la adaptación del planeamiento a las determinaciones establecidas en instrumentos de ordenación del territorio, el Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá disponer el deber de proceder a la revisión del planeamiento municipal fijando a plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, conforme a lo establecido en el artículo 68.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.6. EFECTOS DEL PLAN GENERAL

La entrada en vigor del Plan General le confiere en virtud del artículo 64 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid los siguientes efectos:

1º. La vinculación, por la que todos los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones están sometidos al régimen urbanístico que les sea de aplicación de acuerdo con su clasificación y calificación.

2º. La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resultan disconformes con la nueva ordenación.

3º. La obligatoriedad, por la que todos los particulares y la Administración están obligados al cumplimiento de las determinaciones de aplicación.

4º. La ejecutoriedad, por la que las determinaciones contenidas en el Plan General son inmediatamente ejecutivas desde la publicación de la Aprobación Definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 124 TRLS/92.

5º. La declaración de utilidad pública a efectos de expropiaciones.

6º. La publicidad, por la que todos los documentos integrantes del Plan General, y los de su desarrollo, son públicos y accesibles al ciudadano, pudiendo consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

1.7. DOCUMENTOS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Alcobendas en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

1.7.1. Memoria Descriptiva y Justificativa

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

1.7.2. Normas Urbanísticas

Constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Alcobendas. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Comunidad de Madrid.

1.7.3. Informe de Análisis Ambiental

En el que se identifican, describen y evalúan los probables efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan, así como un conjunto de alternativas evaluadas con criterios de sostenibilidad ambiental que tienen en cuenta los objetivos y el ámbito geográfico de aplicación.

1.7.4. Estudio de Viabilidad

Recoge el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 43.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Alcobendas y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública, que se harán efectivas cuando se asignen en sus presupuestos o privada, y a la evaluación de costes.

1.7.5. Planos de Ordenación

- Plano nº 1: Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del suelo no urbanizable.

  A escala 1/10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida para la totalidad del término municipal de Alcobendas. En este plano se establece la regulación pormenorizada del suelo no urbanizable común y de especial protección en sus distintas categorías. En su contenido específico, la regulación pormenorizada del suelo no urbanizable común y de especial protección, prevalece sobre cualquier otro plano.

  Carece de eficacia ordenadora en relación con la clasificación de los suelos urbanizables, y de los suelos urbanos.

- Plano nº 2: Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbanizable.

  A escala 1/5.000 contiene el modelo resultante para la ordenación de la ciudad definido por las redes generales de: comunicaciones, espacios libres y equipamientos y la clasificación del suelo para la ciudad y su entorno sobre la base del plano de estructura general y orgánica. Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbanizable.

- Plano nº 3: Régimen y gestión de los suelos urbanizables y no urbanizables.

  A escala 1/5.000, contiene la clasificación del suelo y la delimitación de ámbitos de planeamiento y gestión posterior, así como el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar, para los suelos urbanizables y no urbanizables, correspondientes a la ciudad y su entorno, elaborado a partir del plano de estructura general y orgánica. Como plano de ordenación sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre algunos de los restantes planos.

- Plano nº 4: Infraestructuras. Esquema de la Red de Energía Eléctrica, Saneamiento y Abastecimiento.

  A escala 1/5.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las condiciones y elementos básicos de la Red de Energía Eléctrica, Saneamiento y Abastecimiento. Debe considerarse como indicativo.

- Plano nº 5: "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

  A escala 1/1.000 recoge la red viaria; las secciones tipo; y la definición pormenorizada de las alineaciones y rasantes de elementos de nueva creación o que modifican los existentes. Recoge también la parte de las redes generales pertenecientes a esta clase de suelo, el régimen edificatorio propio de cada zona y los ámbitos del planeamiento remitido. Incluye la delimitación de las áreas de reparto en el suelo urbano. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos en lo concerniente al suelo urbano.

- Plano nº 6: Régimen y gestión del suelo urbano.

  A escala 1/1.000 contiene la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión remitidos y el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar, y las que se prevén sobre redes generales y locales.

  Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre las de cualquiera de los restantes planos.

1.7.6. Catálogo de bienes y espacios protegidos

Contiene régimen de protección de los edificios, construcciones y espacios que merecen protección en atención a sus valores.

1.8. EL PLAN GENERAL: VALOR DE SU ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES

Establece el artículo 34.3 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid. "Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los

instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan".

Por otra parte, el artículo 35 de la citada ley, establece:

"1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

   a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.

   b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.

   c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

   d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

   a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

   b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas 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 estrcturantes de la ordenación urbanística."

Asimismo, según lo señalado en los artículos 47.3 y 50.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid el planeamiento de desarrollo podrán modificar o mejorar la determinaciones pormenorizadas establecidas por el Plan General.

1.9. TERMINOLOGÍA

A efectos de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se utilicen los términos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativamente se expresa en las mismas.

En las posteriores fases de desarrollo del presente Plan General, Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc. habrán de contemplarse y respetarse estas mismas terminologías para el ámbito de su actuación.

ACTUACIÓN CONJUNTA
Ámbito territorial delimitado en el Plan General que define las parcelas que deben agruparse para poder edificar presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia.

ALERO
Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

ALINEACIÓN
Es la línea que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público. Se distinguen los siguientes tipos:

- Alineación actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- Alineación Oficial. Son las alineaciones señaladas por el Planeamiento.
- Alineación exterior. Son las que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio destinado a viales o espacios libres exteriores.
- Alineación Interior. Son las señaladas por el planeamiento para delimitar los espacios susceptibles de ocupación por edificación y el espacio libre interior de la manzana, bien sea de carácter público o privado.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en cualquier punto del perímetro de la edificación. En algunos casos puede señalarse la altura de coronación, medida hasta el punto más alto de la cubierta.

ALTURA LIBRE DE PISO
Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

ALTURA DE PATIO
Es la distancia medida desde el nivel de la rasante del mismo hasta la coronación del muro más alto que lo conforme, incluido el antepecho de fábrica o torreones si los hubiere.

ALTURA DE PISO
Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE UN TERRENO
Aprovechamiento real de un terreno que tenga carácter privado, homogeneizado o ponderado respecto del uso y tipología edificatoria característica o predominante en el área de reparto en la que esté situado el terreno.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DE UN ÁREA DE REPARTO
Suma de los aprovechamientos lucrativos correspondientes a los terrenos comprendidos en cada Área de Reparto.

APROVECHAMIENTO REAL DE UN TERRENO
Superficie edificable en ese terreno que resulte de la aplicación directa de las determinaciones que, sobre intensidad de uso, establece el Plan General para ese terreno.

APROVECHAMIENTO UNITARIO DE UN ÁREA DE REPARTO
Aprovechamiento lucrativo total del Área de Reparto expresado en metros cuadrados construibles de usos y tipología globales o característicos dividido por la superficie total del Área de Reparto excluidos los terrenos afectos a dotaciones o equipamientos públicos ya existentes.

ÁREA DE REPARTO
Ámbito territorial en el que se integra todo el suelo urbanizable sectorizado, a efectos de la fijación del aprovechamiento unitario de reparto.

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación. Se definen en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, especifico o remitido

AZOTEA
Se entiende por azotea la planta, transitable o no transitable, que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta o altura máxima autorizable de un edificio y cuya pendiente es inferior al 15% en las no transitables y del 3% en las transitables. Deberá disponer de un acceso desde elementos comunes de la edificación no autorizándose el acceso directo a través de las viviendas o locales situados en las plantas inferiores.

BAJO CUBIERTA
Se entiende por planta bajo cubierta inclinada la que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas bajo planos inclinados.

BALCONES
Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con fondo máximo cuarenta (40) centímetros.

BANDERÍN
Anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura tal que permita el paso peatonal o rodado bajo él.

BLOQUE ABIERTO
Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

CERRAMIENTO DE PARCELA
Es el elemento constructivo que situado sobre los linderos de una parcela, la delimita físicamente.

CHIMENEA DE VENTILACIÓN
Espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta.

CORNISA
Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

CUERPO VOLADO CERRADO
Cuerpo volado cerrado es el saliente de la línea de fachada del edificio, habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

DENSIDAD
Número de viviendas permitidas por el Plan expresadas por unidad de superficie del suelo en que se sitúan.

EDIFICABILIDAD
Coeficiente que indica el número de metros cuadrados o metros cúbicos edificables en un terreno por unidad de superficie de suelo de ese terreno.

Se distinguen tres tipos de edificabilidades:
a) Edificabilidad bruta: expresando la relación entre la superficie o volumen total edificable y la superficie total de una zona incluyendo las parcelas edificables y los suelos libres de cesión obligatoria.
b) Edificabilidad neta: expresando dicha relación con la parcela neta una vez deducidos los espacios libres.
c) Edificabilidad sobre zona: expresando la relación entre la superficie o volumen total edificable y la superficie total del área ordenada con norma a un grado concreto de una norma zonal.

EDIFICIO EXCLUSIVO
Aquel en el que en todos sus locales se desarrollan actividades contempladas dentro del mismo USO.

EDIFICIO EXENTO
Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

ENTRANTE
Entrantes son los espacios no cerrados que se sitúan en el interior de la línea de fachada del edificio.

ESCAPARATE
Huecos acristalados de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.

FINCA FUERA DE ALINEACIÓN
Son aquellas en las que la Alineación Oficial no coincide con la Alineación Actual.

FONDO EDIFICABLE
Es el parámetro que señala cuantitativamente la posición en la que pueden situarse los planos de fachadas opuestos a un plano vertical en las alineaciones oficiales, medido perpendicularmente a los correspondientes tramos de dichas alineaciones oficiales. Se definen en los planos correspondientes y normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

LINDERO
Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN O DE FACHADA
Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

LUZ RECTA
La distancia comprendida entre un hueco y el exterior del paramento frontero o límite de la parcela en su caso, medida en la perpendicular al hueco en toda su extensión.

MANZANA
Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.

MANZANA CERRADA
Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser MANZANA CERRADA COMPLETA o COMPACTA en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie de suelo exceptuando o no los patios de parcela, o MANZANA CERRADA con PATIO DE MANZANA en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.

MEDIANERÍA
Es el elemento constructivo de una edificación que es común o que la separa de la edificación existente o posible de la parcela colindante.

MARQUESINA
Vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal o rodada bajo ella.

MIRADOR
Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

MUESTRA
Rótulos en madera, metal u otro material que, paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar los productos que se venden en los comercios.

OBRA MAYOR
Cualquier obra que afecte a la estructura del edificio.
La remodelación integral de edificios también se considera obra mayor.

OBRA MENOR
Todas aquellas obras que no tienen la consideración de obras mayores.

OCUPACIÓN
Es la relación entre la superficie ocupada por el edificio sobre y/o bajo rasante y la de la parcela expresada en porcentaje.

PLANTA BAJA
Se considera planta baja todo local que, aún teniendo algún punto de la cara superior del suelo bajo rasante, la cara inferior de su techo sobresalga respecto de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación más de ciento cincuenta (150) centímetros.

Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura.

PLANTA DE PISO
Todas aquellas que están por encima de la planta baja, a excepción del bajo cubierta.

PARCELA
Porción de terreno, unitario bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento.

PARCELA NETA
Parte de terreno, apto o no para la edificación según la ordenanza que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios que se destinen a dominio público.

PARCELA MÍNIMA
Superficie mínima de suelo bajo una sola propiedad registral, admisible en los procesos de parcelación, agregación y reparcelación.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE
Superficie mínima de suelo, admisible en el proceso de edificación.

PARCELA EDIFICABLE
Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

PASAJES
Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales o portales y conexión peatonal entre espacios de uso público.

PATIO
Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de la edificación.

PATIO MANCOMUNADO
Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado mutua y fehacientemente respecto a servidumbre de luces, vistas y demás cargas y beneficios.

PATIO DE MANZANA
Es el espacio cuya forma y posición está definido por el planeamiento, mediante las alineaciones interiores de una manzana, y junto con los de las parcelas colindantes forman un espacio libre.

PATIOS DE PARCELAS
Es el patio situado en el interior de la parcela. Se dividen en dos grupos:

- Patio cerrado: aquel que está situado en el interior de la propia edificación de parcela y cerrado por todos sus lados.
- Patio abierto de parcela: aquel que está situado entre el perímetro de la edificación y las fincas colindantes, vial o espacio libre público.

PIEZA HABITABLE
Aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que implican la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales los vestíbulos, pasillos, cuartos de baño, aseos, cocinas, vestidores, despensas, trasteros, almacenes, etc.

PORTAL
Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

PROTECCIÓN
Elemento macizo o calado que tiene por finalidad delimitar exteriormente balcones, terrazas, ventanas muy bajas, etc. constituyendo una barrera defensiva ante la caída al vacío.

RASANTES ACTUALES
Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes o del terreno natural.

RASANTES OFICIALES
Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en el Plan o Proyecto de Urbanización.

REDES SUPRAMUNICIPALES
Conjunto de suelos reservados para comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras de servicios de urbanización, estructurados para atender, como mínimo, las necesidades del conjunto de la población de la Comunidad Autónoma.

REDES GENERALES
Conjunto de suelos reservados para comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras de servicios de urbanización, estructurados para atender, como mínimo, las necesidades del conjunto de la población de la ciudad.

REDES LOCALES
Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, al margen de las redes generales, deberá contener cada uno de los sectores de los suelos urbano y urbanizable, y cuya organización espacial o bien se regula en el suelo urbano del propio Plan General o se regulará en el planeamiento de rango jerárquico inferior que se redacte para desarrollo y pormenorización de las previsiones del Plan General en el suelo urbanizable.

RETRANQUEOS
Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación y entre la edificación y los linderos de las parcelas colindantes.

A estos efectos se considera edificación a cualquier elemento constructivo permanente que sobresalga más de un metro del terreno natural.

SALIENTE
Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas, cuerpos volados cerrados, cornisas, aleros, marquesinas.

SECTOR
Espacio del suelo urbanizable que ha de ser objeto del desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial.

SEMISÓTANO
Se entiende por planta semisótano aquella cuyo pavimento esté en algún punto por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante y la cara inferior de su techo por encima de ella menos de ciento cincuenta (150) centímetros.

SOLAR
Superficie de suelo urbano apta para la edificación o construcción que cuenta con las calzadas pavimentadas las calzadas y las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente soladas y encintadas, además de contar, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

SOLAR EDIFICABLE
El solar tendrá la consideración de edificable cuando su superficie sea igual o superior a la definida para la parcela mínima edificable en la ordenanza correspondiente.

SOPORTAL
Espacio cubierto que queda a lo largo de una fachada o de todos o alguno de los lados de una plaza, que se forma sosteniendo la parte delantera de los edificios con pilares o columnas.

SÓTANO
Se entiende por sótano aquel local en que la cara inferior de su techo esté en todos sus puntos por debajo de la rasante.

SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA
Es la superficie cubierta comprendida entre la línea exterior de los muros de cerramiento de la edificación, incluyendo la superficie de terrazas en el cincuenta por ciento (50%).

SUPERFICIE EDIFICADA
Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas

SUPERFICIE OCUPADA
Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación habitable.

TERRAZAS
Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y que superen las dimensiones establecidas para balcón.

UNIDADES DE EJECUCIÓN
Ámbitos territoriales delimitados en el Plan General para el cumplimiento conjunto, por todos los propietarios de suelo comprendidos en ellas, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

USO GLOBAL
Son usos globales los predominantes en las zonas en que se divide el suelo en el Plan General (áreas homogéneas, sectores y ámbitos de suelo urbano), en correspondencia con la zonificación del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales. Representará como mínimo el 50% de la superficie edificable del ámbito.

USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO
Son usos pormenorizados predominantes en las zonas que se señalan en las ordenanzas, en correspondencia con la zonificación del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales. Representará como mínimo el 50% de la superficie edificable del ámbito.

USO PORMENORIZADO ASOCIADO
Son usos asociados los directamente vinculados al uso principal que colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso pormenorizado

característico o permitido conlleva implícitamente usos asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento.

USO PORMENORIZADO PERMITIDO
Son usos pormenorizados permitidos los que se consideran secundarios en las zonas que se señalan en las Ordenanzas, o en las áreas en que el Plan General divide el suelo, concordantes con las previsiones del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales. Su superficie edificada no podrá ser superior a la del uso global, o a la del uso característico en el caso de las zonas señaladas por las ordenanzas.

USO PROHIBIDO
Son usos prohibidos aquellos usos pormenorizados que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las ordenanzas, en correspondencia con la zonificación del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales.

VITRINAS
Escaparates salientes o exentos de fachada.

VIVIENDA COLECTIVA
Tipología de edificación en la que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso desde el exterior y en su caso las comunicaciones horizontales y verticales.

VIVIENDA EXTERIOR
Aquella que tiene al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza, o alternativamente sobre espacio libre de uso público o privado.

VIVIENDA UNIFAMILIAR
Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela diferenciada, bien sea en una única unidad registral o constituya un espacio privativo agrupado con los de otras viviendas con las que constituye una unidad registral.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN HILERA O FILA
Son aquellas que aun ocupando parcelas independientes se adosan por dos o uno de sus linderos laterales a las viviendas colindantes, formando desarrollos lineales de más de dos viviendas.

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Sólo existe una vivienda por cada parcela o subdivisión interior en los supuestos que expresamente se determinen.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS
Son aquellas que aun ocupando parcelas independientes se adosan por uno de sus linderos a la vivienda colindante.

VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA
Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.

VOLUMEN TOTAL EDIFICADO
Es la suma de los volúmenes edificados por planta.

ZONA
Superficie de uso urbanístico pormenorizado característico homogéneo, en la que se aplica una ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.

ZONA DE RETRANQUEO
Es la superficie comprendida entre el área de movimiento de la edificación y los linderos de las parcelas colindantes y vía pública.

1.10. ABREVIATURAS UTILIZADAS

Teniendo en cuenta que estas Normas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística vigente que se cita a continuación, se acompaña su relación con las siglas que en el presente texto se utilizarán en lo sucesivo.

* Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1346/1976 de 9 de abril) TRLS/76
  o.....Ley del Suelo de 1976

* Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo ..... TRLS 2/2008

* Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid,..... LSCM
  ..... Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

* Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid,.....Ley 7/2007

* Reglamento de Planeamiento (RD 2159/78 de 23 de junio BOE 18-9-78) .....RP

* Reglamento de Disciplina Urbanística (RD 2187/78 de 23 de junio, BOE 18-9-78)..... RD

* Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/78 de 25 de agosto, BOE 31-1-79 y 1-2-79).....RG

* Plan General.....PG

* Plan de Sectorización..... PS

* Plan Parcial.....PP

* Plan Especial .....PE

* Plan Parcial de Reforma Interior.....PPRI

* Estudio de Detalle..... ED

* Proyecto de Urbanización .....PU
* Suelo Urbano Consolidado .....SU
* Suelo Urbano no Consolidado .....SUC
* Suelo Urbanizable ..... SUble
* Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio ..... SURT
* Suelo Urbanizable Sectorizado .....SUS
* Suelo Urbanizable no Sectorizado ..... SUNS
* Suelo no urbanizable de protección ..... SNUP
* Suelo no urbanizable de protección con normativa específica .....SNUNE
* Área de Planeamiento Incorporado ..... API
* Área de Planeamiento Remitido ..... APR
* Unidad de Ejecución .....UE
* Actuación Aislada .....AA
* Actuación Conjunta..... AC
* Actuaciones de Incremento .....AI

TÍTULO II. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 2º. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El TRLS 2/2008 determina que la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición por los propietarios del suelo y condiciona su ejercicio, sin que la ordenación urbanística del uso de los terrenos confiera derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define, y establecen el principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, fijando la obligación legal de repartir entre los propietarios afectados tanto cargas como beneficios derivados de esta acción urbanística.

El Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que en el mismo se establece para el suelo del término municipal.

2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General clasifica el suelo del municipio de Alcobendas en urbano, urbanizable y no urbanizable de protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por el PG se distinguen las siguientes clases de suelo:

* Suelo no urbanizable de protección. Es aquel que el PG mantiene ajeno a cualquier destino propiamente urbano, en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

  El PG distingue dos categorías de suelo no urbanizable en función del grado de protección que los preserva de usos urbanos, a saber:

  * Suelo no urbanizable de especial protección. (SNUP).

  * Suelo no urbanizable preservado. (SNU).

* Suelo urbanizable. Comprende las áreas que, por ejecución y desarrollo del PG pueden ser ocupadas por usos urbanos, bien de carácter residencial, industrial, terciario o dotacional.

  Su delimitación queda fijada en los planos de Régimen y Gestión de los suelos urbanizables y suelos no urbanizables y su régimen particular se recoge en el Título IV de estas Normas y en las fichas correspondientes de las distintas áreas.

* Suelo urbano. Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución del PG lleguen a adquirir tal situación.

El PG distingue dos categorías de suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

- Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación o mejora urbana, siempre que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

La delimitación de estas categorías de suelo urbano queda fijada en los planos n_5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", conforme a la definición que de las áreas incluidas en cada una de las categorías se regula en el Título V de estas Normas.

2.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados, entendiendo por uso global el predominante o característico de un área y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

En suelo urbanizable el PG establece los usos globales de cada sector, que deberán pormenorizarse por el PS o PP correspondiente.

En suelo urbano el PG pormeniza el uso de cada finca, señalando los usos pormenorizados característicos y los usos pormenorizados permitidos o prohibidos, estableciéndose los siguientes tipos:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Dotacional.

2.4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el TRLS 2/2008.

Para las construcciones e instalaciones de carácter provisional en suelo no urbanizable se estará a lo establecido, además, en el Capítulo V del Título I de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.5. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

2.5.1. Edificaciones fuera de ordenación

Tendrán la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del vigente Plan General que resultaren disconformes con el mismo por:

a) Ser las condiciones de edificación disconformes con el planeamiento.

b) Ser el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo disconforme con el planeamiento.

2.5.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación

Se distinguen las siguientes clases, en función del grado de incompatibilidad con la nueva ordenación:

- Grado 1. Instalaciones, construcciones y edificaciones Totalmente Incompatibles con la nueva ordenación.

  Se distinguen los siguientes supuestos:

  a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

  b) Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo.

  c) Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación no esté prevista pero en los que concurran las dos siguientes circunstancias:

     1. No respetar la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación.

     2. Encontrarse dentro de la situación denominada "Grupo 2" constituida por construcciones y edificaciones ejecutadas sin someterse a ningún tipo de ordenación urbana y cuya edificabilidad real es inferior a la otorgada por el planeamiento, por lo que es previsible su sustitución.

  d) Edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación por encontrarse incluidas en el Área Remitida a Planeamiento posterior o Unidad de Ejecución:

  e) Edificaciones, construcciones e instalaciones en suelos urbanizables o no urbanizables fuera de ordenación por causa de las condiciones de edificación, o por ser incompatibles con las previsiones del planeamiento:

- Grado 2. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación

  Constituido por el resto de Instalaciones, construcciones y edificaciones no incluidas en el Grado 1.

2.5.3. Régimen de los edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación

El régimen de las obras y de los usos en general y de las actividades en particular será el establecido en la Ordenanza Municipal sobre el régimen de fuera de ordenación

2.6. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

2.6.1. Supuestos de estado ruinoso de las edificaciones

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos contemplados en el artículo 171 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir:

a) Ruina Urbanística

b) Ruina física Inminente.

2.6.2. Ruina urbanística

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones técnicas del edificio previstas en la Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificios, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban realizarse para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

Se entiende por obras de reparación necesarias, exclusivamente, aquellas que reponen el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad constructiva y salubridad.

A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 por 100 del valor de la construcción, la determinación objetiva del valor de la construcción se realizará conforme a la metodología, módulos y coeficientes establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid;

en caso de que existiera proyecto técnico y otros elementos de valoración objetiva propios del edificio, se podrá valorar en base a éstos.

La determinación objetiva del valor de la reparación se determinará por aplicación de una tabla de precios unitarios actualizada al año de la valoración.

2.6.3. Ruina física inminente

Una construcción se encuentra en situación de ruina física inminente cuando concurra en ella las siguientes circunstancias:

1. La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
2. La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.
3. La demora en los trabajos de demolición, implica un peligro real para las personas.

Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o parte de ella, acordando, su demolición total o parcial

La adopción de estas medidas no presupondrá, ni implicará, en todos los casos, la declaración de situación legal de ruina urbanística.

En el supuesto de que la construcción se encontrará ocupada, el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cunaod ello fuere posible.

2.6.4. Declaración de ruina

La declaración de una edificación en estado de ruina, sin perjuicio de los dispuesto para la ruina inminente, se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y que pondrá fin una resolución del Alcalde u órgano en quien delegue en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora se acordará lo procedente respecto al desalojo de sus ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas necesarias destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que se contemplarán en la resolución.

La orden de desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevará implícita la declaración de ruina del mismo.

2.6.5. Obligación de demoler

La declaración de estado de ruina de un edificio o parte del mismo, impone al propietario la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2.7. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DE SUELO

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, en función de la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto de la clasificación del suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General y se corresponden con los enunciados en la Ley; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la LSCM, Ley 8/2007 y demás disposiciones concordantes, así como con las especificaciones que en esta materia contiene la presente normativa urbanística.

CAPÍTULO 3º. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

La aplicación de las determinaciones del PG se llevará a cabo según se establece en esta Normativa para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido en el PG, el Ayuntamiento podrá proceder según las diferentes clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución y al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.

A su vez, los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del PG así cómo colaborar en la gestión o ejecución, tal y cómo se señala a continuación.

3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS

3.2.1. Objeto

La aplicación de los siguientes Planes y Proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos establecidos en ellas, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento, así cómo la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por aquellas.

3.2.2. Tipos

Los instrumentos de desarrollo del PG son de tres clases, bien de planeamiento, bien de ejecución o bien de gestión, y comprenden:

a) Instrumentos de Planeamiento.
   - Planes de Sectorización.
   - Planes Especiales.
   - Planes Parciales.
   - Estudios de Detalle.
   - Catálogos.

b) Instrumentos de Gestión.
   - Proyectos de Reparcelación.
   - Proyectos de Expropiación.
   - Proyectos de Parcelación.

c) Instrumentos de Ejecución.
   - Proyectos de Urbanización.
   - Proyectos de Obras.
   - Proyectos de Edificación.

Las funciones, contenidos y procedimientos de tramitación de los instrumentos de planeamiento serán las reguladas en el Capítulo III y Capítulo IV del Título II de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los instrumentos de gestión estarán a lo dispuesto en el Capítulo III del Título III de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las funciones y contenidos de los instrumentos de ejecución se describen a continuación.

3.2.3. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes de Sectorización, Planes Parciales y Planes Especiales.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, son las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
b) Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
d) Red de distribución de energía eléctrica.
e) Red de alumbrado público.
f) Jardinería en el sistema de espacios libres.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 5º de estas Normas.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 80 de la LSCM.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
c) Planos de Proyecto y de Detalle.
d) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
e) Mediciones.
f) Cuadro de precios descompuestos.
g) Presupuesto.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir, al menos, las precisiones siguientes:

- Ámbito de actuación, a escala mínima 1/1.000.

- Determinaciones del Plan General o del Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.

- Calificación pormenorizada del suelo.

- Definición de alineaciones y rasantes.

- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

- En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

- Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones:

- Para la adecuada protección de la vegetación: cuando la eliminación de ejemplares arbóreos ornamentales sea ineludible, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para el arbolado ornamental. Se utilizará el mismo criterio de valoración para el arbolado no ornamental, asegurando asimismo la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado. Esta directriz tendrá efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.

- Para la adecuada protección de la población: en este tipo de proyectos, además de las medidas propias de la normativa vigente en prevención de riesgos laborales se adoptarán medidas de seguridad para la población en la realización de obras y circulación de vehículos y maquinaria. Además, se establecerán criterios preferentes de prevención de molestias sobre el coste y tiempo de ejecución de los trabajos, y por tanto con establecimiento de períodos de inactividad y disminución de costes de tráfico. Asimismo, se llevará a cabo un correcto balizado y vallado de actuaciones de obra y zonas de movimiento de maquinaria, así como una adecuada señalización e iluminación.

3.2.4. Proyectos de Edificación

Son los documentos que, suscritos por técnico competente y con visado colegial, recogerán los aspectos técnicos necesarios para la solicitud de licencia de ejecución de alguno de los siguientes:

1. Tipos de obras:

Se distinguen los siguientes tipos de obras:
. Obras en los edificios.
. Obras de nueva edificación.

A efectos de estas normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obras se define:

. Morfología de un edificio o características morfológicas:

La composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición estructural y el número, altura y configuración de sus plantas.

. Envolvente de un edificio.

Constituida por todas las superficies en contacto con el exterior, es decir, cubiertas, fachadas a calle, a patios o espacios libres.

a) Obras en los edificios, que son las que se realizan en edificaciones existentes y pueden tener carácter parcial o total.

   Las obras en los edificios se clasifican en:

   - Obras de restauración, que son las que tienen por objeto la restitución de un edificio existente o parte del mismo, a sus condiciones o estado original. La reposición o reproducción de las condiciones originales, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquel o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

     Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos o las fachadas o a patios y cubiertas del edificio; recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores.

   - Obras de conservación o mantenimiento. Son las destinadas a mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato sin alterar sus características morfológicas, o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, voladizos, limpieza y reposición de canalones, bajantes, reparación de cubiertas, sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

   - Obras de consolidación y reparación. Son las tendentes a mantener la estabilidad del edificio mediante el refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados. Las obras afectarán exclusivamente a los elementos dañados

- Obras de rehabilitación. Son todas aquellas intervenciones sobre un edificio destinadas a mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato y modifiquen o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

  Dentro de las obras de rehabilitación se encuentran:

  . Obras de acondicionamiento. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la modificación o sustitución del todo o parte de su distribución y/o de sus instalaciones sin alterar las características morfológicas o sus elementos estructurales, ni alterar la envolvente del edificio..

  . Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales de un edificio causando modificaciones en su morfología. Están sujetas al mismo régimen que las obras de nueva planta.

- Obras exteriores. Son las obras que afectan puntualmente a las fachadas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, elementos de cierre, marquesinas, escaparates o similares.

- Obras de demolición: Son aquellas que eliminan parte o todo de un edificio existente.

b) Obras de nueva edificación: Son aquellas que se realizan sobre un solar para la construcción de una nueva edificación, o la ampliación de una edificación existente.

  Se clasifican en:

  - Obras de reconstrucción. Son las destinadas a la reposición de un edificio preexistente en el mismo solar, reproduciendo en el nuevo las mismas características morfológicas del desaparecido. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección.

  - Obras de sustitución. Son las que comprenden la demolición parcial o total de un edificio existente y la construcción, en su lugar, de una nueva edificación.

  - Obras de nueva planta. Son las de construcción de un nuevo edificio.

  - Obras de ampliación. Son las destinadas a incrementar el volumen o la ocupación de un edificio existente.

2. Documentación.

Los Proyectos de Edificación contendrán al menos, la siguiente documentación, y siempre la exigida por el Código Técnico de la Edificación, en cada caso:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Planos.

- Presupuesto.
- Pliego de Condiciones.

Esta documentación deberá tener el suficiente grado de definición para hacer comprensible la propuesta que contengan y en especial la adecuación de la misma a la normativa de este PG que le sea de aplicación. El Ayuntamiento podrá solicitar la documentación complementaria, tanto gráfica como escrita, que considere necesaria sobre aspectos cuantitativos y cualitativos del proyecto tendentes a cumplimentar la legalidad urbanística de la propuesta.

En los casos de incluir obras de urbanización con viales privados o públicos, el proyecto recogerá la documentación técnica específica de los mismos.

3. Condiciones de protección

Por otra parte, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la población:

En este tipo de proyectos, además de las medidas propias de la normativa vigente en prevención de riesgos laborales se adoptarán medidas de seguridad para la población en la realización de obras y circulación de vehículos y maquinaria. Además, se establecerán criterios preferentes de prevención de molestias sobre el coste y tiempo de ejecución de los trabajos, y por tanto con establecimiento de períodos de inactividad y disminución de costes de tráfico. Asimismo, se llevará a cabo un correcto balizado y vallado de actuaciones de obra y zonas de movimiento de maquinaria, así como una adecuada señalización e iluminación.

3.3. REGLAS GENERALES

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, tal cómo se indica a continuación:

a) En suelo urbano.

   a.1.) En suelo urbano consolidado. Mediante Estudios de Detalle y, en su caso, Proyectos de Urbanización, o bien, directamente, mediante Licencia de Edificación, en el caso de solares ajustados a Plan, otorgada al correspondiente Proyecto de Edificación.

   a.2.) En suelo urbano no consolidado. Mediante Planes Parciales de Reforma Interior y Planes Especiales y después como en el apartado anterior.

b) En suelo urbanizable.

   b.1.) En suelo urbanizable sectorizados.
   Mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle y licencias de edificación.

   b.2.) En suelo urbanizable no sectorizados.
   Mediante elaboración de Plan de Sectorización y después cómo en el apartado anterior.

c) Redes locales, generales y supramunicipales.

Podrán desarrollarse, bien directamente, bien mediante Planes Especiales y Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

Las condiciones de uso para la red supramunicipal vía pecuaria espacio libre protegido están recogidas en el apartado de suelo no urbanizable de protección especial vías pecuarias de las normas urbanísticas.

3.4. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

3.4.1. Intervención de los particulares en la gestión y desarrollo del Plan General

Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que se desarrollen en las previsiones de éste Plan General.

Los Planes de Sectorización, Planes Parciales y Planes Especiales de iniciativa particular deberán contener las prescripciones exigidas por el artículo 106 de la LSCM.

3.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El PG clasifica el suelo para la aplicación concreta del régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, dentro del marco de lo dispuesto para cada clase de suelo en la Ley del Suelo 8/2007 y Título I de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, tal y como se establece en los Títulos III, IV y V de las presentes Normas Urbanísticas, (Normas particulares para cada clase de suelo).

3.5.1. Ámbitos de Actuación

A/ Tipos de ámbitos.

La ejecución del PG y de los Planes que lo desarrollan en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas, directas o ámbitos de incremento en suelo urbano consolidado.

Cuando se considere necesario podrá exigirse el cumplimiento de los trámites previstos en el artículo 100 de la LSCM

B/ Requisitos para la delimitación.

La delimitación de las unidades de ejecución en los Sectores de suelo urbanizable o en el suelo urbano si no estuviera contenida en el Plan General, se realizará con los requisitos del artículo 99.2 de la LSCM.

C/ Formulación.

La determinación y delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan General o en un Plan que lo desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con el procedimiento dispuesto en el artículo 100.2 de la LSCM.

3.5.2. Determinación del Sistema de Actuación

La ejecución de las unidades de ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.
- Ejecución forzosa.

El sistema de actuación de cada unidad de ejecución delimitada será el señalado en las fichas correspondientes.

Las unidades de ejecución no definidas en el PG se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para la delimitación de unidades de ejecución (artículo 100).

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada según lo dispuesto en el artículo 103 de la LSCM.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el artículo 138.1 de la LSCM.

3.5.3. Cesiones Obligatorias

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la legislación vigente para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del PG y de cada uno de los Planes que lo desarrollan.

Las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio si pertenecen a la red local o general y a favor de la Comunidad de Madrid si pertenecen a la red supramunicipal, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan General o en los planes que lo desarrollen.

3.5.4. Costes de la urbanización

A/ Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 97 de la LSCM.

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que el PG exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquellas gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B/ Obras

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una Unidad de Ejecución comprenderá los siguientes conceptos, salvo que el PG exima del coste de parte o alguno de ellos:

B.1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

B.4. Suministros de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado, así como amueblamiento necesario para su uso y disfrute, en parques, jardines y vías públicas.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica y demás servicios con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C/ Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

3.5.5. Conservación de la urbanización

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en el PG o en el planeamiento que las desarrolle.

Cuando así se establezca, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 137.4 de la LSCM.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.5.6. Derecho a edificar

A/ Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el PG o en el planeamiento de desarrollo y cuenten con los servicios señalados en el artículo14 de la LSCM, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de unidades de ejecución, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

A.2. Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el PG o en los Planes que lo desarrollen.

A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran.

B/ Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

B.1. Que tratándose de suelo incluido en una unidad de ejecución se hayan cumplido los requisitos de los apartados A.1, A.2 y A.3 anteriores.

B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

B.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

B.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere al apartado anterior.

3.6. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

3.6.1. Regulación

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 21,1,11) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde al Alcalde u órgano en quien delegue, el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

2. La sujeción a la licencia urbanística rige para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas con excepción de las actuaciones para la ejecución de infraestructuras a que se refieren los artículos 33.a y 53.d de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, conforme a lo establecido en su artículos 41.

3. Cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, la resolución del expediente de solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en los artículos 244 del texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana aprobado por RD Legislativo 1/1992 de 26 de Julio.

4. Se asegurará el cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada Ley. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, se asegurará el cumplimiento de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, que constituye legislación básica estatal de protección del medio ambiente.

3.6.2. Actos sujetos a licencia

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 151 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid, y artículo 1 del R.D. y Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, estarán sujetos a la obtención previa de licencias, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

   a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.

   b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

   c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.

   d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

   e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.

   f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.

g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.

i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.

o) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

   Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la vegetación:

   Cuando la eliminación de ejemplares arbóreos ornamentales sea ineludible, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para el arbolado ornamental. Se utilizará el mismo criterio de valoración para el arbolado no ornamental, asegurando asimismo la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado. Esta directriz tendrá efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.

p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.

s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

t) Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.

u) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Están también sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

3. No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de órdenes de ejecución.

4. Cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los municipios en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística , sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas en las secciones anteriores o que acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

3.6.3. Tipos de licencias

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) De parcelación.
b) De obras de urbanización.
c) De obras de edificación.
d) De otras actuaciones urbanísticas.
e) De primera ocupación.
f) De actividades e instalaciones.
g) De apertura y funcionamiento.

3.6.4. Procedimiento y régimen jurídico de las licencias

El régimen jurídico de las licencias se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Especial de Tramitación de licencias aprobada al efecto, y en los procedimientos expresamente aprobados para agilizar la tramitación de expedientes.

3.6.5. Ordenes de ejecución

Son órdenes de ejecución los actos administrativos por los que se ordena a los titulares de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, realizar las actuaciones necesarias para cumplir los deberes establecidos en el TRLS 2/2008.

Las actuaciones realizadas al amparo de una orden de ejecución estarán exentas de la obtención de licencia, pero sujetas al pago de impuesto de construcciones.

3.6.5.1. Ordenes de ejecución para conservación y rehabilitación

El órgano competente del Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, a los propietarios de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3.6.5.2. Ordenes de ejecución y registro de la propiedad

Cuando se inicie expediente por incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación y de conformidad con el artículo 307 del TRLS/92, se podrá solicitar del Registro de la Propiedad la inscripción en el mismo de dicho acto administrativo haciéndose constar la notificación al interesado.

Para el supuesto que se hiciera efectiva la ejecución sustitutoria y no fuera satisfecho su importe por quien resulte titular de la finca, si constare la inscripción de la resolución a que se refiere el párrafo anterior o en su caso, si la finca permaneciera inscrita a favor del obligado se tramitará el correspondiente procedimiento administrativo de apremio, tomándose anotación preventiva de embargo por el importe de la obligación insatisfecha.

3.6.5.3. Otorgamiento de la licencia de edificación

En todo caso, el acto de otorgamiento de licencia de edificación implica la cesión a título gratuito, por el propietario de los terrenos, de la superficie destinada a vial y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetros de la parcela. Igualmente deberá prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las citadas obras comprometidas.

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la de pavimentación en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en los dos casos, será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.

Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá otorgarse la Licencia de primera ocupación de obras de nueva planta, que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

CAPÍTULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO

4.1. DETERMINACIONES GENERALES

4.1.1. Objeto

El régimen de los usos tiene por objeto su clasificación en función de los diversos aspectos con que pueden ser diferenciados, así como la regulación pormenorizada de los mismos según el destino urbanístico de los terrenos.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- En el suelo urbano consolidado: con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran en las presentes normas, o en las normas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido, señalando los pormenorizados característicos, permitidos y prohibidos (artículo 40.3 de la Ley 9/2001).

- En el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado: con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose la pormenorización en los planes parciales que para su ejecución se formulen (artículo 38.1 y en su caso 38.4 de la Ley 9/2001).

- En el suelo urbanizable no sectorizado: se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación, indicándose los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.

- En el suelo no urbanizable: se señala el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Las condiciones generales de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

4.1.2. Aplicación

El régimen de los usos, según la clasificación del suelo, es de aplicación a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Se establece el siguiente sistema de clasificación de usos en orden a su implantación en el territorio, de acuerdo con el modelo de ordenación elegido y regulado por el Plan General.

- Según su naturaleza
- Según su grado de interrelación
- Según su grado de pormenorización.
- Según su naturaleza y grado de pormenorización

4.2.1. Clasificación según su naturaleza

Se clasifican en
a) Uso Residencial:
b) Uso Industrial
c) Uso Terciario
d) Uso Dotacional

4.2.2. Clasificación según su régimen de interrelación

Se clasifican en:

a) Usos pormenorizados característicos: aquellos predominantes para una determinada parcela o zona del suelo urbano (previstos por el Plan General o por el planeamiento incorporado, específico o remitido), o sector de suelo urbanizable, (previstos por el Plan General o planeamiento de desarrollo). Representará como mínimo el 50% de la superficie edificable de la zona o ámbito.

   Igualmente son usos característicos los que se corresponden con los propios del medio natural en suelo no urbanizable.

b) Usos pormenorizados permitidos: aquellos que tienen el carácter de secundarios para una determinada parcela o zona del suelo urbano (previstos por el Plan General o por el planeamiento incorporado, específico o remitido), o sector de suelo urbanizable, (previstos por el Plan General o planeamiento de desarrollo). Son complementarios del característico, aportando una diversidad funcional a las áreas, sectores o zonas y favoreciendo la dinámica urbana de las mismas. Su superficie edificable no podrá ser superior a la del uso característico en cada área, sector o zona.

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

d) Usos prohibidos: aquellos que no se consienten por el Plan General o por el planeamiento incorporado, específico o remitido, por ser inadecuados en determinadas áreas de la ciudad.

e) Usos provisionales: Se podrán autorizar usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, de conformidad con el art. 20 de la Ley 9/2001, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento.

4.2.3. Clasificación según su grado de pormenorización

Los usos clasificados según su naturaleza, se pormenorizan en función de la creciente acotación de su expresión funcional en:

- Clases
- Categorías
- Situaciones

4.2.4. Clasificación según su naturaleza y grado de pormenorización

Se distinguen los siguientes usos:

1. RESIDENCIAL	Clase A. Vivienda	
	Clase B. Residencia Comunitaria	
	Clase C. Alojamientos Dotacionales	
2. INDUSTRIAL	Clase A. Industria Artesana, pequeña industria o taller	
	Clase B. Taller del automóvil	
	Clase C. Almacenaje	
	Clase D. Industria ligera o media	
	Clase E. Servicios Empresariales	
3. TERCIARIO	Clase A. Hotelero	
	Clase B. Comercial	
	Clase C. Oficinas	
	Clase D. Terciario Recreativo	
4. DOTACIONAL	Clase A. Red Equipamientos sociales	A.1. Religioso
		A.2. Cultural
		A.3. Docente
		A.4. Administrativo
		A.5. Sanitario
		A.6. Asistencial
		A.7. Geriátrico
		A.8. Ocio y Espectáculos
		A.9. Deportivo
	Clase B. Red Equipamientos: Zonas verdes y Espacios libres	
	Clase C. Red Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes	
	Clase D. Red Servicios Urbanos e Infraestructurales	
	Clase E. Servicios públicos	

El presente Plan General establece una clasificación de usos que varía sensiblemente con la establecida en el Plan General de 1984. En las áreas de planeamiento incorporado, en las que se mantiene con carácter general el planeamiento redactado en desarrollo del Plan General de 1984, los usos permitidos hacen referencia a la clasificación del Plan General que se revisa. Al ser de aplicación en estas áreas las normas de carácter general se establece el siguiente cuadro de equivalencia entre las clases de usos del Plan General de 1984 y el presente Plan General.

P.G. 84		REVISIÓN 2004	
1. VIVIENDA	- Unifamiliar - Colectiva	Uso Residencial: Clase A. Vivienda	- Categoría 1 Unifamiliar - Categoría 2 Colectiva
2. GARAJE APARCAMIENTO	- Garaje-aparcamiento - Estaciones de Servicio - Talleres Automóvil - Servicios Públicos de Transporte	Uso Dotacional: Clase C. Infraestructuras de Transportes y comunicaciones. Aparcamiento de uso público Uso Terciario: Clase B. Comercial. - B.2. Estaciones de Servicio Uso Industrial: Clase B. Talleres de Automóvil Uso Dotacional: Clase C. Infraestructuras de Transportes y comunicaciones	
3. ARTESANÍA		Uso Industrial: Clase A. Industria Artesana	
4. INDUSTRIA		Uso Industrial: Clase D. Industria Ligera o Media Uso Industrial: Clase C. Almacenaje Uso Industrial: Clase E. Servicios Empresariales.	
5. ALOJAMIENTO COLECTIVO	- Hotelero - Residencias, Colegios Mayores - Residencias de Ancianos	Uso Terciario: Clase A. Hotelero Uso Residencial: Clase B. Residencia Comunitaria Uso Dotacional: Clase A. Equipamientos sociales - A.7.- Geriátrico	
6. COMERCIAL		Uso Terciario: Clase B. Comercial (grupo1. comercio en general)	
7. OFICINAS		Uso Terciario: Clase C. Oficinas Uso Dotacional: Clase A. Equipamientos sociales - A.4.- Administrativo: Administraciones Públicas	
8. ESPECTÁCULOS	(Cines, teatros) (Parques Zoológicos, Atracciones)	Uso Terciario: Clase D. Terciario Recreativo: - D-3. Espectáculos (Cines, Teatros, Circos, Plazas Toros...) Uso Dotacional: Clase A. Equipamientos sociales - A.8. Ocio y Espectáculos (Parques Zoológicos, Atracciones, Verbenas, Auditorios...)	
9. LUGARES DE REUNIÓN		Uso Terciario: Clase D. Terciario Recreativo - D-1: Cafés Conciertos, Bares Especiales, Discotecas, Salas de Fiesta, Baile, Casinos, Bingos, Clubes - D-2: Bares, Restaurantes, Cafeterías	
10. RELIGIOSO		Uso Dotacional: Clase A. Equipamientos sociales - A.1. Religioso	
11. CULTURAL		Uso Dotacional: Clase A. Equipamientos sociales - A.2. Cultural (Bibliotecas, Museos, Salas de Exposiciones Jardines Botánicos), - A.3. Docente	
12. DEPORTIVO		Uso Dotacional: Clase A. Equipamientos sociales - A.9. Deportivo	
13. SANITARIO			
1. Hospitalización y tratamiento		Uso Dotacional: Clase A. Equipamientos sociales - A.5. Sanitario (Hospital, Ambulatorio, Clínica Veterinaria)	
2. Tratamiento sin hospitalización		Uso Dotacional: Clase A. Equipamientos sociales - A.6. Asistencial (excepto Residencia Ancianos) (Servicios Sociales, Personas Discapacitadas)	
14. SERVICIOS GENERALES		Uso Dotacional: Clase D. Servicios Urbanos e Infraestructurales (Energía Eléctrica, Saneamiento, Telefonía...) Clase E. Servicios públicos (Bomberos, Policía, correos, cementerios tanatorios, ...). Clase C. Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones (Ferrocarril, Aeropuerto, Estaciones de Autobuses)	
ZONAS VERDES		Uso Dotacional: Clase B. Equipamientos: Zonas verdes y Espacios Libres:	

4.3. USO RESIDENCIAL

4.3.1. Definición

Uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

4.3.2. Clasificación, categorías y situaciones

A efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Clase A. Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado con otros pero con acceso independiente y exclusivo a la unidad parcelaria.

Categoría 2ª. Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que está sometida, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación:

- Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

- Vivienda libre: cuando no esté sometida a ningún régimen específico.

Clase B. Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, pero tienen vínculos de carácter religioso, cultural, social o semejante (residencias de religiosos, colegios mayores, residencias de deportistas u otros análogos), excepto residencias de ancianos.

Se contemplan dos situaciones:

Situación 1ª. En edificio exclusivo. Según superficie y número de camas se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Hasta 2.000 m²
Categoría 2ª. Hasta 4.000 m²

Categoría 3ª. Sin limitación de superficie

Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Según el porcentaje de ocupación se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada
Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada
Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. sin limitación

Clase C. Alojamientos dotacionales: edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales..). Estos alojamientos tendrán carácter transitorio o rotativo y por lo tanto serán ocupadas por sus usuarios de forma temporal.

Se contemplan dos situaciones:

Situación 1ª. En edificio exclusivo. Según superficie y número de camas se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Hasta 2.000 m²
Categoría 2ª. Hasta 4.000 m²
Categoría 3ª. Sin limitación de superficie

Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Según el porcentaje de ocupación se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada
Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada
Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. sin limitación

El uso Clase C "Alojamientos dotacionales" se podrá disponer en cualquier suelo municipal calificado para uso dotacional en las normas zonales del Plan General, planeamiento incorporado, específico o remitido.

4.3.3. Condiciones de uso

Las condiciones de uso serán las establecidas en la Ordenanza de Edificación, instalaciones y construcciones.

4.4. USO INDUSTRIAL

4.4.1. Definición

Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de su tecnología.

4.4.2. Clasificación categorías y situaciones

Clases:

Clase A. **Industria artesana, pequeña industria o taller:** comprende aquellas actividades que ocupan superficies (salvo en las áreas industriales), menores o iguales a 600 m², cuyo objeto principal es la producción, transformación y reparación o prestación de servicios realizados mediante un proceso en el que la intervención personal constituye factor predominante, determinándose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial totalmente mecanizada o en grandes series.

Clase B. **Taller del automóvil:** comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, conservar o mantener vehículos automóviles no industriales.

Clase C. **Almacenaje:** comprende aquellas actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y también aquellos que tengan un servicio directo al público.

Clase D. **Industria ligera o media:** comprende aquellas actividades autorizables en las áreas industriales, sin limitación de superficie, cuyo objeto principal es la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos por procesos industriales, así como el envasado y embalaje, y el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Clase E. **Servicios Empresariales:** comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares.

Esta clase de uso podrá implantarse además de en las situaciones contempladas a continuación, en cualquier suelo calificado para uso terciario en su clase de oficinas en las normas zonales del Plan General, en las áreas de planeamiento incorporado o remitido (APIs, SURT y SUS), conforme al Plan Especial de regulación del Uso Servicios Empresariales en los Ámbitos de uso característico Terciario.

Se establecen cinco situaciones:

Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificio.

Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado a planta baja

Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a la calle, en zonas de uso característico residencial. (zona 1 y zona 4)

Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos diferentes de vivienda. (zona 5 y 6)

Situación 5ª. En áreas industriales. (zona 6)

CLASE DE LA INDUSTRIA	SITUACIÓN RELATIVA					
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	Potencia superficie
A. Artesana, pequeña o taller	NO	10 200	25 600	25 600	Ilimitado Ilimitado	CV m²
B. Taller del automóvil	NO	10 200	25 600	25 600	Ilimitado Ilimitado	CV m²
C. Almacenaje	10 1000	10 1000	10 1000	50 2.000	Ilimitado Ilimitado	CV m²
D. Ligera o media	NO	NO	NO	NO	Ilimitado Ilimitado	CV m²
E. Servicios Empresariales.	NO	Ilimitado	Ilimitado	Ilimitado	Ilimitado	CV m²

4.4.3. Condiciones de uso

Las condiciones de uso serán las establecidas en la Ordenanza de Edificación, instalaciones y construcciones. No obstante, en aquellos edificios donde se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales situados en planta semisótano, se podrá autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante a excepción del uso residencial. En este caso, los usos que se establezca en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamiento, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

Los espacios profesionales en uso Industrial se localizarán en aquellas zonas o parcelas que expresamente determine el presente Plan General o el Plan Especial que a tal efecto se formule. Cualquier actuación edificatoria que pretenda la implantación de estos espacios profesionales queda condicionada a la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que sean necesarios.

4.4.4. Condiciones de protección

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la atmósfera:

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Se promoverá la instalación de industrias limpias en los nuevos desarrollos industriales, tomando como base aquellas industrias que no estén incluidas en el anexo II del Decreto 833/1975, Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Los Planes Parciales de todos los sectores de suelo urbanizable a desarrollar durante el período de vigencia del Plan General, incluirán en su normativa urbanística medidas para la reducción de las emisiones atmosféricas durante las obras de urbanización, sobre todo la emisión de partículas en suspensión. Para ello se implementarán medidas de prevención de producción de polvo en la fase de obra tales como el riego de pistas, la aportación de floculantes, el uso de filtros y catalizadores en la maquinaria de obra, etc.

4.5. USO TERCIARIO

4.5.1. Definición

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, actividades empresariales, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros, etc.

4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

Clase A. Hotelero: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Se contemplan tres situaciones:

Situación 1ª. En edificio exclusivo. Según su superficie construida se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Hasta 1.000 m² por edificio
Categoría 2ª. Hasta 3.000 m² por edificio
Categoría 3ª. Sin límite de superficie

Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Según el porcentaje de ocupación se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada
Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada
Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. Sin limitación

Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Según el porcentaje de ocupación se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada
Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada
Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. Sin limitación

Clase B. Comercial: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor o a prestar servicios a particulares.

Se incluye, en el uso Terciario-comercial las estaciones de servicio (en situación 1ª En edificio exclusivo) que comprende las instalaciones dedicadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados de petróleo para la automoción. Igualmente se incluye en el uso Terciario-comercial los locutorios que comprende los establecimientos que prestan servicios de comunicación, telefonía, por fax o por internet.

Se establecen dos grupos:

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

Para el grupo B1 (Comercio en general)

Se contemplan tres situaciones:

Situación 1ª. En edificio exclusivo. Según su superficie construida se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Hasta 500 m² por edificio
Categoría 2ª. Hasta 1.000 m² por edificio
Categoría 3ª. Hasta 3.000 m² por edificio
Categoría 4ª. Sin limitación de superficie

Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Según el porcentaje de ocupación se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada
Categoría 2ª. Inferior al 30% de la superficie edificada
Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. Sin limitación

Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Según su ubicación se distingue una única categoría:

Categoría 1ª. En planta baja y primera comunicada con planta baja.

Para el grupo B2 (Estaciones de Servicio)

Situación 1ª. En edificio exclusivo.

Tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales minoristas, los establecimientos individuales o colectivos que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, dispongan de una superficie útil para la exposición y venta al público, superior a 2.500 metros cuadrados.

A estos efectos, se consideran grandes establecimientos comerciales minoristas colectivos:

- Los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, y ubicados en una misma área o recinto común urbanizado.
- Los centros comerciales, integrados por un conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados, promovidos y comercializados por una o varias entidades, con criterio de unidad, cuyo tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, y que dispone de forma permanente de una imagen y gestión unitaria.

Se entenderá por superficie útil de exposición y venta al público, aquella en la que se exponen artículos de forma permanente o habitual, para su venta directa, esté cubierta o no, y siempre que sea efectivamente utilizable por el consumidor.

La instalación y ampliación de un gran establecimiento comercial minorista requerirá la concesión, mediante Orden del Consejero competente en materia de comercio, de la correspondiente autorización, que será previa a la obtención de las correspondientes licencias municipales, así como a las de cualquier otra entidad o Administración que sean exigibles, en su caso

No se requerirá autorización para aquellos proyectos que supongan la ampliación del establecimiento existente, siempre que la superficie de venta en que vaya a verse incrementado no exceda del 30 por 100 de la superficie de venta inicial.

En cualquier caso será de aplicación la normativa vigente de Comercio de la Comunidad de Madrid (Ley 16/1999 , de 29 de abril, de Comercio Interior y la Ley 1/2008 de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid. Asimismo se entenderán siempre asumidas, con carácter general, las diversas modificaciones o desarrollos de la legislación sectorial de aplicación de obligado cumplimiento, en el momento en que aquéllas se produzcan.

Clase C. Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Se contemplan tres situaciones:

Situación 1ª. En edificio exclusivo. Según su superficie construida se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Hasta 1.000 m² por edificio
Categoría 2ª. Hasta 3.000 m² por edificio
Categoría 3ª. Sin limitación de superficie

Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Según el porcentaje de ocupación se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada
Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada
Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. Sin limitación

Situación 3º. En edificio compartido con uso de vivienda. Con categoría única:

Categoría 1ª. En planta baja y primera.

Clase D. Terciario recreativo: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

Se establecen tres grupos:

grupo D1- Salas de reuniones: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, bares especiales, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

grupo D2- Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes y cafeterías, excepto bares especiales

grupo D3- Espectáculos: se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho (cine, circos estables, teatros, etc.) es decir, aquellos en los que se configuran ámbitos diferenciados entre actor y espectador.

Se contemplan cuatro situaciones:

Situación 1ª. En edificio exclusivo. Según la superficie se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Hasta 1.000 m² por edificio
Categoría 2ª. Hasta 3.000 m² por edificio
Categoría 3ª. Sin limitación de superficie

Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Según el porcentaje de ocupación se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada y hasta 250 m² por local.
Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada y hasta 500 m² por local.

Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. Sin limitación

Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Según su ubicación se distingue una única categoría:

Categoría 1ª. En planta baja y primera comunicada con la baja (Quedan excluidos los locales destinados a:
- Café-Espectáculo
- Discoteca, Sala de Fiestas y Restaurante-Espectáculo)

Situación 4ª. Al aire libre.

4.5.3. Condiciones de uso

Las condiciones de uso serán las establecidas en la Ordenanza de Edificación, instalaciones y construcciones. No obstante, en aquellos edificios donde se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales situados en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a la planta sobre rasante a excepción del uso residencial. En este caso, los usos que se establezca en semisótanos, reunirán las condiciones, correspondientes a las plantas sobre rasante relativa a ventilación, alturas evacuación, dotación de aparcamiento, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

Los espacios profesionales en uso terciario (comercial y oficinas) se localizarán en aquellas zonas o parcelas que expresamente determine el presente Plan General o el Plan Especial que a tal efecto se formule. Cualquier actuación edificatoria que pretenda la implantación de estos espacios profesionales queda condicionada a la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que sean necesarios.

4.6. USO DOTACIONAL

4.6.1. Definición

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

4.6.2. Aplicación

1. Las condiciones señaladas para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en el conjunto de planos número 5.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentre.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación -edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.

   En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

4. En aquellos nuevos equipamientos sin calificar, será el Ayuntamiento de Alcobendas el que en su momento determine su uso específico.

5. Compatibilidad de usos:

   En las parcelas calificadas para usos de equipamiento, además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación. Estos usos compatibles estarán directamente vinculados al principal de equipamientos, colaborando en su funcionalidad y plenamente integrados con el mismo.

6. Sustitución de equipamientos existentes. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

4.6.3. Clasificación categorías y situaciones

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

Clase A. Red de Equipamientos sociales

A.1. Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

Situación 1ª.	En edificio exclusivo
Situación 2ª.	En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda
Situación 3ª.	En edificios con uso vivienda
	Categoría 1ª. Planta baja y primera comunicada con la baja

A.2. Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento, el fomento y difusión de la cultura (bibliotecas, museos, salas de exposición, auditorios, jardines botánicos,...).

Situación 1ª. En edificio exclusivo
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda
Situación 3ª. En edificios con uso vivienda
Categoría 1ª. Planta baja y primera comunicada con la baja

A.3. Docente: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

Situación 1ª. En edificio exclusivo
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda
Situación 3ª. En edificios con uso vivienda
Categoría 1ª. Planta baja y primera comunicada con la baja

A.4. Administrativo: comprende los servicios mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las Administraciones públicas en todos sus niveles, Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos.

Situación 1ª. En edificio exclusivo
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda
Situación 3ª. En edificios con uso vivienda
Categoría 1ª. Planta baja y primera.

A.5. Sanitario: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, clínicas veterinarias, etc., excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Se contemplan tres situaciones:

Situación 1ª. En edificio exclusivo.
Categoría 1ª. Hasta 500 m² por edificio
Categoría 2ª. Hasta 1.000 m² por edificio
Categoría 3ª. Sin limitación de superficie

Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada y hasta 250 m² por local.
Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada y hasta 500 m² por local.
Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. Sin limitación
Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda.
Categoría 1ª. Planta baja y primera comunicada con la baja

A.6. Asistencial: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, personas discapacitadas, centros de día, centros de atención a drogodependientes, centros ocupacionales.

Situación 1ª. En edificio exclusivo.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada y hasta 250 m² por local.
Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada y hasta 500 m² por local.
Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. Sin limitación

Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda
Categoría 1ª. Planta baja y primera comunicada con la baja

A.7. Geriátrico: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria de carácter residencial para la tercera edad (residencia de ancianos).

Situación 1ª. En edificio exclusivo.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada y hasta 250 m² por local.
Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada y hasta 500 m² por local.
Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. Sin limitación

Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda
Categoría 1ª. Planta baja y primera comunicada con la baja

A.8. Ocio y espectáculos: que comprende los locales e instalaciones dedicados al recreo de las personas (parques zoológicos, parques acuáticos, parques de atracciones, circos ambulantes,…).

Situación 1ª. En locales cerrados.
Situación 2ª. Al aire libre.

A.9. Deportivo: que comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.

Situación 1ª. En edificio exclusivo.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada.
Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada.
Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada
Categoría 4ª. Sin limitación

Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda
Categoría 1ª. Planta baja y en semisótano comunicado con planta baja con acceso por planta baja
Situación 4ª. Al aire libre.

Clase B. Red de Equipamientos: Zonas verdes y Espacios libres

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Se distingue:

- Parque local: zonas ajardinadas de superficie pequeña o media dentro del ámbito de influencia de barrio o sector, que corresponde a las dotaciones destinadas a satisfacer las necesidades básicas de ocio, reposo y esparcimiento de los residentes de un barrio o sector.

- Parque urbano: zonas ajardinadas de superficie media y grande dentro del ámbito de influencia a nivel general, que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental de los residentes en el municipio. (nueva redacción)

- Parque metropolitano: Areas con un carácter predominantemente forestal, propias del recreo campestre, que ofrecen al ciudadano una actividad de disfrute y conocimiento del medio natural dentro del propio marco metropolitano.

- Jardín y áreas ajardinadas: que corresponden a los espacios ajardinados de reducida extensión y con configuración condicionada por la red viaria colindante, que no se ajusta a la definición de parque, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal, y destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, así como a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

- Areas de juegos y recreo de los niños: que comprende los espacios libres destinados al reposo y disfrute de los residentes más jóvenes.

- Areas estanciales: que comprende los espacios libres, cuya función principal es la permanencia de los peatones, constituyendo elementos cualificados del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambios social (plazas, bulevares,…)

Clase C. Red de infraestructuras de comunicaciones y transportes

Tienen uso para las comunicaciones y el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Con carácter general, para toda la Red de infraestructuras de comunicaciones y transportes, será compatible el uso de "Red supramunicipal de transporte ferroviario" (Metro y Renfe), entendiendo por este uso la ubicación de los elementos necesarios de esta red (respiraderos y bocas de la red), así como la afectación del subsuelo por los túneles de los diversos recorridos necesarios.

Se distingue:

- Vía pública: Espacios de dominio y uso público destinados a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de personas y el estacionamiento de vehículos.

  Se distinguen los siguientes tipos:

  1. Red viaria: Espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales. A su vez se distinguen dos niveles:

     - Red viaria principal: aquella cuya función, características de diseño, intensidad circulatoria sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad a nivel metropolitano y municipal. Se incluyen en esta categoría de red, tanto la red viaria de carácter general, como los terrenos señalados como de dominio público en la Ley de Carreteras del Estado y en la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid de carácter supramunicipal:

     - Red viaria secundaria: aquella que tiene un carácter local, cuya función se puede limitar al uso y servicio de los residentes de un barrio o sector.

  2. Áreas de acompañamiento viario: que comprende los espacios adyacentes a la red viaria, cuya función principal es el acompañamiento al viario, constituyendo elementos cualificados del espacio urbano que no reúnen las condiciones para ser consideradas áreas estanciales de espacios libres y zonas verdes.

- Red de transporte ferroviario (Metro y Renfe): cuando se destina a facilitar el movimiento y transporte por ferrocarril.

- Red de transporte aéreo: cuando se destina a facilitar el movimiento y transporte por avión.

- Estaciones de autobuses: comprende las instalaciones destinadas al estacionamiento de autobuses y a facilitar el intercambio de viajeros.

  Se contemplan dos situaciones:
  Situación 1ª. En edificio exclusivo
  Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda

- Aparcamiento de uso público: comprende las siguientes clases:

  a) Los aparcamientos de rotación de titularidad pública, incluso aparcamientos disuasorios, de aproximación y otros vinculados a intercambiadores de transporte.

b) Los aparcamientos de residentes de concesión municipal, con carácter supletorio en tanto no se apruebe la normativa específica reguladora de las condiciones a las que deben ajustarse estos aparcamientos.

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

d) Los aparcamientos en los que, constituyendo una dotación de servicio asignada a un uso, edificio o actividad, sea previsible su funcionamiento en la práctica como aparcamientos de rotación, tales como los aparcamientos de grandes superficies comerciales, establecimientos de ocio, edificios de gran concurrencia pública, etc.

Se contemplan tres situaciones:

Situación 1ª. En edificio exclusivo.

Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, en planta baja, semisótano y sótanos. Según su superficie se distinguen las siguientes categorías:
Categoría 1ª. Hasta 125 m² por edificio
Categoría 2ª. Hasta 500 m² por edificio
Categoría 3ª. Hasta 1.000 m² por edificio
Categoría 4ª. Sin limitación de superficie

Situación 3ª. En superficie o en subsuelo de terrenos de uso público.

Clase D. Red de Servicios urbanos e infraestructurales

Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, gas, servicio telefónico, recogida y tratamiento de residuos sólidos.

Clase E. Red de Servicios públicos

Destinados a dotar a la población de los servicios públicos relacionados con la conservación de la ciudad, la salvaguarda de las personas y los bienes, el suministro de productos básicos, y en general, todas las instalaciones específicas para la provisión de servicios a los ciudadanos. Se desglosa en las siguientes categorías:

- Seguridad y protección ciudadana: instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes: comisarías, parques de bomberos, y similares.
- Servicios de correos.
- Mantenimiento y limpieza de la ciudad: instalaciones destinadas a actividades propias del mantenimiento y limpieza de los espacios públicos.
- Recintos feriales.
- Servicios funerarios: cementerios, tanatorios y similares.

4.6.4. Condiciones particulares de uso

Clase A. Red de Equipamientos sociales

Las condiciones particulares de uso serán las establecidas en la Ordenanza de Edificación, instalaciones y construcciones. No obstante, de aquellos edificios donde se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales situados en planta semisótano se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante a excepción del uso residencial. En este caso los usos que se establezca en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamiento, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

Clase B. Red de equipamientos. Zonas verdes y Espacios libres.

Con carácter general, para toda la Red de espacios libres y zonas verdes, será compatible el uso de "Red supramunicipal de transporte ferroviario" (Metro, Renfe), entendiendo por este uso la ubicación de los elementos necesarios de esta red (respiraderos y bocas de la red), así como la afectación del subsuelo por los túneles de los diversos recorridos necesarios.

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

Se garantizará el tratamiento de las zonas verdes como áreas especializadas de esparcimiento.

Con carácter general, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la vegetación:

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.

En las nuevas zonas verdes correspondientes a las redes públicas establecidas en la Ley del Suelo se procederá a la plantación de especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del ámbito de estudio, de acuerdo con lo establecido en el capítulo III de la Ordenanza Municipal para el ahorro de consumo de agua en el término municipal de Alcobendas de 26 de diciembre de 2001.

Se establecen las siguientes condiciones particulares:

<u>Parque urbano y local.</u>

Los parques urbanos y locales mantendrán una primacía de la zona forestada o ajardinada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se definen en el párrafo anterior.

La superficie mínima del parque urbano de nueva creación en planeamiento de desarrollo del Plan General será de mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados. Los parques con superficie inferior a los anteriores tendrán la consideración de parques de la red local.

Podrán disponerse los siguientes usos permitidos: en parcelas calificadas como parques menores de 4 ha se podrán instalar edificaciones para usos cultural-educativo (actividades de investigación e instrucción a la población sobre las características de los parques) así como edificaciones adscritas a la red de servicios públicos exclusivamente para el mantenimiento y limpieza de la ciudad y seguridad ciudadana, sin rebasar la altura de diez (10) metros; instalaciones asistenciales de urgencia y pequeños quioscos de periódicos, flores y similares con una superficie máxima construida por unidad de quince (15) metros cuadrados y una planta de altura y edificaciones con uso terciario-recreativo D-2 (bebidas y comidas) con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por unidad y una planta de altura. En parcelas calificadas como parques mayores de 4 ha podrán implantarse además de las edificaciones permitidas en parques menores de 4 ha, edificaciones con una superficie máxima de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados por unidad y una planta de altura destinadas a uso terciario-recreativo D-2 (bebidas y comidas), compatibles con el establecimiento de salas de conferencias, exposiciones y multiuso. Las edificaciones antes descritas son unidades independientes y autónomas, no autorizándose su concentración ni su agrupación física. Cada una de ellas tendrá un emplazamiento adecuado a las características del parque y dará servicio a un determinado área, en función del número de edificaciones y de la superficie total de la zona verde, de forma que se garantice un equilibrio de la actividad de ocio y de recreo.

La ocupación máxima del suelo por las edificaciones autorizables será del tres por ciento (3%) por ámbito y la edificabilidad máxima de 0,03 m²/m².
Los cerramientos con elementos constructivos opacos solo podrán alcanzar cincuenta (50) centímetros de altura, autorizándose por encima de ellos setos vegetales y elementos visualmente transparentes.
Los parques urbanos y locales contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Contarán con la presencia del agua al menos en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

Jardín y áreas ajardinadas

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental, su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas, y contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.
Las áreas ajardinadas se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
b) Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
d) Áreas de plantación y ajardinamiento.
e) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

Clase C. Red de Infraestructuras de comunicaciones y transportes

Con carácter general, las infraestructuras que discurran en superficie (no enterradas) deberán disponer de una banda de protección de infraestructuras, libre de edificaciones, con una anchura variable en función de la gravedad del impacto que provoquen.

Se establecen las siguientes condiciones particulares:

Vía pública

Definición: La red viaria está compuesta por los terrenos sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados. La superficie de red viaria de uso y dominio público, queda definida gráficamente por la línea que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viarios (alineación), ya sean de carácter general o local.

● *Condiciones de diseño.* Las condiciones de diseño detalladas en este capítulo serán de obligado cumplimiento en los nuevos tramos viarios en áreas de nuevos desarrollos en suelo urbanizable, así como en áreas de planeamiento remitidos en suelo urbano. Tendrán el carácter de recomendación en áreas consolidadas de suelo urbano.

La red viaria que se proyecte, deberá tener un perfil transversal definido por su anchura entre alineaciones exteriores que se ajuste a las siguientes características mínima obligatorias, salvo justificación en contra:

Para la red viaria principal:

Ancho TOTAL	**Nº de carriles**	**Anchura de carril**	**Anchura de acera**	**Anchura de la banda de aparcamiento**	
				línea	Batería
25 m	2 por sentido + mediana	3,25 m	3,50 m	2,20 m	5,00 m

Para la red viaria secundaria:

Ancho TOTAL	**Nº de carriles**	**Anchura de carril**	**Anchura de acera**	**Anchura de la banda de aparcamiento**	
				línea	Batería
16 m	1 por sentido	3,00 m	2,50 m	2,20 m	5,00 m

Las plazas de estacionamientos laterales a las calzadas dispuestas en batería tendrán una achura mínima de 2,40 metros.

Las calles peatonales deberá tener un perfil transversal de 5 metros.

En general se procurará evitar los fondos de saco, pero cuando existan, estos tendrán una longitud máxima de 50 metros y una glorieta, que permita el giro de los vehículos sin maniobra (inscribible en una circunferencia de diámetro superior a dieciocho (18) metros en vías urbanas y de treinta y dos (32) metros en polígono industrial).

Siempre que sea posible, se dispondrán líneas de arbolado en las aceras.
Las intersecciones principales se resolverán con glorietas, de radio mínimo 15 metros.

La pendiente máxima será del siete por ciento (7%).

Se tendrá en cuenta para el trazado viario y su diseño, todo lo recogido en la normativa sobre " Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas"

En las áreas ajardinadas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General.

● *Condiciones específicas de las calles particulares.* Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

Las Autoridades Municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan General

Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación se estará a lo previsto en las presentes Normas y a lo que al respecto tenga establecido el Ayuntamiento.

Red de transporte ferroviario (Renfe y Metro)

Definición: La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

La red ferroviaria comprende:

a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes, y estaciones, que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

● *Condiciones de desarrollo:* Con objeto de orientar más cuidadosamente los proyectos de urbanización, previamente a la actuación sobre cualquier terreno que se prevea como perteneciente al uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas previstas, o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para estás. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Cuando se trate de realizar la ordenación de los ámbitos inmediatos al trazado ferroviario, habrán de tenerse en consideración las determinaciones que a tal efecto establece la Ley 39/2009, la cual recoge, en sus Artículos 12 a 18, una serie de limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, que deberán ser respetadas, de entre las cuales se enuncian a continuación las más releventes.

En todo caso, para cualquier actuación a realizar que pudiera producirse dentro de la zona de influencia del ferrocarril, deberá solicitarse la correspondiente autorización a la Dirección General de Planificación de Capacidad de mantenimiento de Infraestructura.

● *Condiciones generales de diseño:* Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la Ley 39/2003, de 17 noviembre, del sector ferroviario, y demás disposiciones vigentes, además de las regulaciones contenidas en estas Normas.

Las aperturas de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezca este Plan General y los instrumentos de su desarrollo.

● *Zona de dominio público* Comprenden la zona de dominio público ferroviario, los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias, una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación o intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los túneles, la determinación de

la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos.

● *Zona de protección.* La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público, y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

● *Normas especiales.* Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

● *Límite de edificación.* A ambos lados de las líneas ferroviarias se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación situada a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En aquellos casos en los que, en su caso, el Plan General o el planeamiento de desarrollo proponga ordenaciones que permitan la edificación a una distancia de la plataforma ferroviaria inferior a los 50 metros, que señala la Ley, será necesario tramitar ante el Ministerio de Fomento la reducción de la línea de edificación, justificando adecuadamente la necesidad de dicha reducción.

● *Condiciones de la zona de servicio ferroviario.* Dentro de la zona de servicio ferroviario podrán realizarse otras de carácter industrial, comercial y de servicios cuya localización esté justificada por su relación con aquéllas, de conformidad con lo que determine el Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios.

Las obras que se lleven a cabo en la zona de servicio ferroviario deberán adaptarse al Plan Especial de ordenación de ésta o al instrumento equivalente. Para la constatación de este requisito habrá de solicitarse, antes de su realización, informe a la Administración urbanística.

● *Condiciones específicas de la red de Metro.* Se indican las siguientes:

1. La planificación, proyecto, construcción y explotación de la red de Metro se someterán a lo regulado en su normativa específica y a lo establecido en estas Normas.
2. En las zonas bajo rasante de las estaciones de acceso a la red de Metro, podrán autorizarse usos asociados imprescindibles para su correcto funcionamiento.

Red de transporte aéreo (Aeropuerto de Madrid-Barajas)

En este ámbito, así como en aquellas áreas afectadas por las diversas servidumbres que genera esta Red, se estará a lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. Se adjunta a continuación la principal legislación, tanto en lo relativo al funcionamiento y regulación del ámbito propiamente dicho de la red de transporte aéreo (Aeropuerto de Barajas), como a las diversas afecciones que el mismo genera en su entorno:

- Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre, por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto, y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, por la que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas.
- Orden PRE/1931/2008, de 30 de junio, por la que se prorrogan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas.
- Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Madrid/Barajas.
- Huellas de Ruido aprobadas por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones de Ampliación del Sistema Aeroportuario de Madrid/Barajas.

En aquellos ámbitos de suelo no urbanizable y de suelo urbano y urbanizable afectados por Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas y cuya ordenación pormenorizada se remite a planeamiento posterior, el instrumento de ordenación que los desarrolle y en el que, entre otras determinaciones, se establecerán las alturas máximas de las construcciones, estructuras o instalaciones para la construcción, requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación civil en los términos previstos en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente, los ámbitos de suelo urbanizable afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas, de conformidad con el plano 2.2 "Servidumbres Aeronáuticas" estarán a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del R.D. 2591/1998.

En el caso de suelos con ordenación pormenorizada, se requerirá la resolución favorable conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas para la ejecución de estructuras (postes, antenas, etc.) así como para la instalación de los medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares,) siempre y cuando superen la altura máxima autorizada por el planeamiento y las limitaciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.

Adicionalmente se advierte que, de acuerdo con el artículo 8 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, deben considerarse como obstáculos las construcciones que se eleven a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, por lo que tales construcciones requieren igualmente resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

De conformidad con el artículo 7 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en la redacción dada por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, el Ministerio de Fomento, según corresponda, podrán autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones en aquellos casos en que, aún superándose los límites de las servidumbres, los estudios aeronáuticos requeridos por la autoridad aeronáutica civil competente acrediten que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves. Asimismo, podrán autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones en los supuestos de apantallamiento.

Se necesitará la autorización previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, para la construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, dentro de la zona se seguridad de equipos radioeléctricos afectos al servicio aeroportuario.

Igualmente, de acuerdo al artículo 16 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, dentro de la Zona de Limitación de Alturas de las instalaciones radioeléctricas será necesario el consentimiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea para la instalación de todo tipo de emisor radioeléctrico, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas.

Las instalaciones existentes o futuras del término municipal deberán evitar la emisión de humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Igualmente, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias también deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

En cuanto a las servidumbres aeronáuticas, el plano 2.2 de este documento recoge la afección de las mismas sobre el término municipal de Alcobendas.

Estaciones de autobuses

En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios complementarios.

Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo.

En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

La altura máxima será de dos (2) plantas y doce (12) metros.

Aparcamiento de uso público

● *Definición:* Los aparcamientos de uso público se definen como todos aquellos espacios, de titularidad pública o privada, en contacto con la vía pública, destinados al estacionamiento temporal de vehículos y que no constituyen una dotación de servicio asignada a un uso, edificio, local o actividad, de acuerdo con los criterios contenidos en estas Normas.

● *Condiciones generales:* En los aparcamientos de uso público se autoriza como uso complementario con carácter secundario el lavado automático de vehículos, engrase y cambio de neumáticos, pudiendo establecerse en cualquier planta.

Los aparcamientos de uso público se localizarán:

a) Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b) En los espacios libres o edificados de las parcelas públicas o privadas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas como tales en estas Normas para la implantación de aparcamientos como dotaciones de servicio de los edificios.

La construcción de un aparcamiento de uso público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encuentra consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de la situación consolidada previa a la construcción.

b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiere alcanzado.

c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

Podrá autorizarse, con carácter provisional, la utilización de solares vacantes como aparcamientos de uso público en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Las condiciones de desarrollo y de diseño para cualquier clase de aparcamiento de uso público cumplirán las condiciones establecidas para la dotación de servicio de aparcamiento en la Ordenanza de Edificación, Instalaciones y Construcciones.

Por último, de conformidad con el art. 17 del Real Decreto legislativo 2/2008 por el que se aprueba el TRLS, cuando existan superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo, destinadas a dominio público y edificación privada, podrá constituirse un complejo inmobiliario en el que ambas tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan en cada caso para la protección efectiva del dominio público y la delimitación de los derechos y deberes correspondientes a los constituyentes del complejo inmobiliario.

Lo dispuesto en el párrafo anterior podrá aplicarse a la totalidad de los aparcamientos de uso público existentes en el término municipal de Alcobendas en la actualidad, así como a aquellos que se ejecuten en el futuro.

Clase D. Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales.

● *Definición:* Tienen la consideración de uso dotacional de servicios urbanos e infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de agua, al suministro de energía eléctrica y alumbrado público, gas, servicio telefónico y a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos.

● *Condiciones generales:* Con carácter general, las infraestructuras que discurran en superficie (no enterradas) deberán disponer de una banda de protección de infraestructuras, libre de edificaciones, con una anchura variable en función de la gravedad del impacto que provoquen.

Estos usos, se atendrán a sus reglamentaciones específicas, adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno. Asimismo cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento, que no pueden generar riesgos ni molestias en su entorno.

Cualquier infraestructura aérea que discurra tanto en los polígonos de nueva urbanización como en el suelo urbano, se consideran en situación de fuera de ordenación. El régimen transitorio a aplicar, como consecuencia de dicha situación, será:

- Permitido: obras de reparación indispensables por razones de seguridad y mantenimiento estricto de la red.

- Prohibido: cualquier otro tipo de obra. Cambio, sustitución o ampliación de las infraestructuras existentes. Nuevos tendidos aéreos o adosados a fachadas.

Red de energía eléctrica:

En suelo urbanizable sectorizado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea. Los Planes Parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante el soterramiento de las mismas, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad de la compañía responsable del servicio.

En el suelo urbano todas la líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas. Los centros de transformación (CT), de reflexión o reparto cumplirán las siguientes condiciones:

- Se ubicarán en terrenos de dominio público (vía pública o espacios libres públicos).

- Serán admisibles en edificios destinados a otros usos en situación de planta baja e inferior a la baja.

Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación en materia de acceso, seguridad, ventilación, transmisión de ruidos y vibraciones.

Las posibles modificaciones del trazado de líneas aéreas o soterramientos de las mismas, derivados del futuro desarrollo urbanístico, deberán realizarse conforme al Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

Clase E. Red de Servicios Públicos

Estos usos se atendrán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno. Asimismo cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no pueden generar riesgos ni molestias en su entorno.

CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

5.1. DETERMINACIONES GENERALES

5.1.1. Objeto

Las normas generales de urbanización tienen por objeto regular las obras consistentes en la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento urbanístico, así como la ejecución de las infraestructuras y servicios básicos previstos.

5.1.2. Aplicación

Será de aplicación a todo proyecto de urbanización cuyo objeto sea la realización de obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el planeamiento general o de desarrollo, así como a toda obra de urbanización realizada en la vía pública que deba ser recibidas por el Ayuntamiento para su explotación y conservación.

5.2. DETERMINACIONES PARTICULARES

5.2.1. Red viaria

La ejecución material de la red viaria se ajustará a las determinaciones establecidas en la Instrucción Técnica de vías públicas del Ayuntamiento de Alcobendas.

Con carácter general, las infraestructuras que discurran en superficie (no enterradas) deberán disponer de una banda de protección de infraestructuras, libre de edificaciones, con una anchura variable en función de la gravedad del impacto que provoquen.

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la atmósfera y la vegetación:

Se preverán zonas de transición entre las vías y las zonas verdes o residenciales de los sectores urbanizables en las cuales se amortigüen los niveles acústicos y de inmisión de contaminantes atmosféricos en cumplimiento de la Ley 25/1988 de 29 de junio, de carreteras, la Ley 3/1991 de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid, así como del Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica.

Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la perdida, por especies iguales o similares.

5.2.2. Abastecimiento de agua

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de "Infraestructuras. Esquema de las redes", y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican que sobre las grandes conducciones de abastecimiento son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

a) Banda de Infraestructura de Agua (BIA): son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

   Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

   a.1) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
   a.2) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
   a.3) Se prohíbe la instalación de colectores.
   a.4) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
   a.5) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

b) Franjas de Protección (FP): se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA.

   Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red y equipos específicos se ajustará a la normativa o reglamentación que tenga vigente en cada momento el organismo encargado del suministro. Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de dicho organismo.

En este sentido, en cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

Los Planes de Sectorización y Planes Parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red pública o particular existente o de manantial propio. El abastecimiento por red particular o manantial propio habrá de ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento, y sólo será permisible en suelos no urbanizables; en estos casos los efluentes no podrán verterse en las redes municipales salvo autorización municipal expresa.

Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento.

Las dotaciones mínimas se establecerán de acuerdo con las tablas de dotaciones del organismo encargado del suministro.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes la cual cumplirá las condiciones establecidas en el CTE.

5.2.3. Red de evacuación

La ejecución material de la red de evacuación se ajustará a las determinaciones establecidas en la Instrucción Técnica de vías públicas del Ayuntamiento de Alcobendas. Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II.

En los proyectos de urbanización de las áreas de nuevos desarrollos en suelo urbanizable se exigirá una red de alcantarillado con sistema separativo.

No se podrán aprobar los Proyectos de Urbanización sin haber satisfecho las cantidades correspondientes a cada sector en cuanto al saneamiento y depuración de acuerdo con lo establecido en el Convenio suscrito por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

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

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

El vertido medio diario de las aguas residuales generadas por los nuevos desarrollos en suelo urbanizable sectorizado contemplado en este documento para el municipio de Alcobendas es de 15.917 m3/día, que corresponde a una población de 63.408 habitantes-equivalentes. Este es el máximo caudal de aguas residuales a incorporar al SIS.

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

La titularidad y gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración quedarán definidas en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Deberá recogerse en los Proyectos de Urbanización la definición de los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el período inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos.

Los proyectos de urbanización deberán garantizar la imposibilidad de incorporación de aguas residuales a la red de pluviales, así como de la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Asimismo, dichos proyectos contendrán las medidas concretas de control y seguimiento, así como de informe al Ayuntamiento, que el promotor deberá llevar a cabo. No se podrán aprobar por parte del Ayuntamiento proyectos de urbanización o modificaciones de los mismos, sin que este extremo quede garantizado. Asimismo, el Ayuntamiento exigirá al promotor la documentación que acredite la imposibilidad de esta mezcla de pluviales y residuales, antes de la recepción de la obra de urbanización.

Para controlar todos los vertidos líquidos generados por las actividades industriales, debe instalarse una arqueta de control de efluentes antes de la incorporación al colector. En el caso de que las aguas pluviales sean susceptibles de contaminación dentro de las instalaciones industriales, estas se incorporarán a la red de aguas negras, de manera que no exista la posibilidad de verter aguas contaminadas al arroyo.

El Ayuntamiento de Alcobendas deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que viertan a colectores de titularidad municipal, y garantizará que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos.

En caso de realizar una conexión a colectores y emisarios de titularidad patrimonial de la Comunidad de Madrid, se deberá recabar del Canal de Isabel II, como Ente gestor responsable, la correspondiente autorización de conexión.

Las obras de conexión a la red general estarán completamente concluidas antes de la incorporación de los vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, así como construidas y puestas en servicio las infraestructuras necesarias para el saneamiento y depuración de los desarrollos urbanísticos propuestos en este Plan General, no otorgándose licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumplan estas condiciones.

Se propone la realización de un plan especial de infraestructuras para resolver el problema del saneamiento de la zona centro de La Moraleja. En La Moraleja centro, las parcelas sin conexión de sus aguas residuales a la red pública de saneamiento lo realizan mediante depósitos estancos, para

evitar problemas de contaminación. No obstante, se pretende la mejora de este área de la red municipal.

Los vertidos generados por los nuevos desarrollos propuestos en este Plan General se tratarán en la nueva EDAR de "Arroyo de Quiñones", diseñada para una población de 230.000 h-e, junto con la EDAR "Arroyo de la Vega", una vez realizadas las obras de mejora.

5.2.4. Red de suministro de energía eléctrica

La ejecución material de la red de suministro de energía eléctrica se ajustará a las determinaciones establecidas en la normativa vigente, así como a lo dispuesto en la propia normativa de la compañía suministradora. Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la compañía distribuidora.
Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a ser subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste tales obras.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterráneas que se ubicarán en terrenos de dominio público, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección del medio ambiente:

Las infraestructuras que discurran en superficie (no enterradas) deberán disponer de una banda de protección de infraestructuras, libre de edificaciones, con una anchura variable en función de la gravedad del impacto que provoquen.

Se dará cumplimiento al Decreto 131/1997, de 16 de octubre. En su cumplimiento, los ámbitos de ejecución que se encuentren sobrevolados por líneas eléctricas de alta tensión deberán recoger específicamente, en su ficha de desarrollo y como condición, el enterramiento de las citadas líneas.

5.2.5. Red de alumbrado público

La ejecución material de la red alumbrado público se ajustará a las determinaciones establecidas en la Instrucción Técnica de vías públicas del Ayuntamiento de Alcobendas.

No obstante las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos mínimos que se indican a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un treinta por ciento (30%) al señalado para cada caso. En todas las vías urbanas se exigirá un nivel de iluminación mínimo de treinta (30) lux y una uniformidad de 1/3. En recorridos peatonales la iluminación mínima será de quince (15) lux y la uniformidad de 1/4.

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección del medio nocturno:

- Se adoptarán las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor luminoso" del Comité Español de Iluminación.

- Los proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior deben estar orientados a iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplan los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

- Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

- Las instalaciones han de llevar incorporadas sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

- Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

- Las instalaciones se deberán adaptar de manera general a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.

5.2.6. Otras instalaciones

La red de telecomunicaciones y de gas cumplirán las condiciones establecidas en las normativas de las compañías distribuidoras. Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de las correspondientes compañías.

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección del paisaje:

Los proyectos relacionados con instalaciones de antenas de telefonía móvil estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Por ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, en aquellas zonas singulares (espacios que están protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones no quedará autorizada.

5.2.7. Tratamiento de los espacios libres y red de riego

Espacios Libres

El tratamiento de los espacios libres se ajustará a las determinaciones establecidas en la Instrucción Técnica de vías públicas del Ayuntamiento de Alcobendas.

Se adoptarán las soluciones que favorezcan la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno, encauzándolas para el riego de alcorques o áreas drenantes. A tal efecto debe mantenerse un porcentaje igual o superior al 50% de zonas no impermeabilizadas intercaladas con las zonas pavimentadas. Se evitarán por tanto los "parques duros", con el cumplimiento de este porcentaje máximo de pavimentación.

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la vegetación:

En los Planes Parciales de los Suelos Urbanizables Sectorizados se preservarán los reductos de vegetación más valiosa con especial énfasis en las áreas de ribera favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.

En las nuevas zonas verdes correspondientes a las redes públicas establecidas en la Ley del Suelo se procederá a la plantación de especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del ámbito de estudio, de acuerdo con lo establecido en el capítulo III de la Ordenanza Municipal para el ahorro de consumo de agua en el término municipal de Alcobendas de 26 de diciembre de 2001.

Red de riego

Para el riego de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este documento de Plan General, (sectores S-1, S-2, S-3, S-4), se tiene prevista la revisión del Convenio de Colaboración para el suministro de agua residual regenerada para el riego de parques y zonas verdes, firmado por el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II, con fecha 26 de enero de 1.998.

En la Cláusula 5ª del citado convenio, el Canal de Isabel II se comprometió a destinar un caudal del efluente de la EDAR del Arroyo de la vega con una concesión de 63 l/seg. o un máximo de 1.959.552 m3. Posteriormente, y una vez ejecutadas las obras necesarias, se firmó con fecha 28 de Junio de 2.001 el Protocolo de Desarrollo del citado convenio, a partir del cual se comenzó a regar con agua reciclada los parques y jardines públicos de Alcobendas.

Para los desarrollos urbanísticos proyectados y en ejecución con fecha posterior a la del citado Protocolo del vigente Plan General de 1999 (Fuentelucha, Valdelacasa y el Juncal), se han incluido en los respectivos proyectos de urbanización los correspondientes estudios de riego y demandas de agua reciclada, partiendo de la utilización de la actual concesión, sin necesidad de solicitar ampliación de la misma al Canal de Isabel II, debido a la idoneidad del dimensionamiento de la red y el ajuste de los consumos a los máximos otorgado por el CYII.

En este sentido, en la revisión del Convenio prevista para los nuevos desarrollos, se contemplará asimismo la posible ampliación del periodo de concesión, actualmente establecido entre mayo y septiembre, ya que la experiencia de estos años demuestra que, debido a la traslación de las estaciones climatológicas, y al aumento de las temperaturas medias mensuales, se hace necesario el riego por encima del periodo indicado, siendo más recomendable desde el punto de vista de la

sostenibilidad, realizarlo con agua reutilizada antes que mediante la explotación de los acuíferos a partir de la red de pozos existente.

Los caudales que se puedan prever, en su caso, para incluir en futuras ampliaciones tanto de la EDAR del Arroyo de la Vega como de la nueva de Arroyo de Quiñones, no se pueden establecer al día de la fecha en detalle, ya que las características pormenorizadas de los nuevos desarrollos urbanísticos, deberán establecerse por los correspondientes Planes Parciales de desarrollo.

Por tanto, en el momento del desarrollo de estas actuaciones, se deberá especificar la red de reutilización de aguas recicladas en cada una de ellas, y se incorporará el Estudio de Viabilidad para el riego de zonas verdes y otros usos, que incluya informe del Ente Gestor de la concesión de dichas aguas.

Si en su momento las citadas redes de riego se conectaran transitoriamente a la red de distribución de agua potable, deberán cumplir la Normativa del Canal, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento del Canal de Isabel II, si la superficie bruta de las zonas verdes del sector fuera superior a tres hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

5.2.8. Otras determinaciones de carácter ambiental

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la atmósfera:

Se promoverá y facilitará la instalación y consumo de combustibles o formas de energía, que produzcan menos emisiones contaminantes locales en todos los tipos de emplazamientos (viviendas, locales, equipamientos, industrias…), como la electricidad o el Gas Natural, y en especial el uso de la energía solar, de acuerdo a la "propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

CAPÍTULO 6º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

6.1. DETERMINACIONES GENERALES

6.1.1. Definición

Las determinaciones generales son las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones e instalaciones por sus propias características y por su relación con el entorno.

Con carácter general el Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo español por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer una serie de requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, definidos por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

6.1.2. Clases de condiciones

La edificación cumplirá las condiciones particulares que se detallan en los apartados siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la parcela
- Condiciones de posición en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela.
- Condiciones de volumen y forma.
- Condiciones de edificabilidad
- Condiciones de calidad, higiene y ornato.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones de funcionalidad:
  - . Condiciones de uso
  - . Condiciones de Accesibilidad.
- Condiciones de dotación de servicios de los edificios.
- Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones de conservación y mantenimiento.

6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA

6.2.1. Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial e independiente, de acuerdo con las disposiciones del Plan, que se encuentra debidamente registrada.

6.2.2. Aplicación

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación de la norma zonal del Plan General, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

6.2.3. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero interior opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en el que sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

6.2.4. Dimensión de linderos

Es la dimensión establecida por las normas del Plan General, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, para uno o varios linderos de la parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

6.2.5. Superficie de la parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

6.2.6. Parcela mínima

Es la dimensión que las normas del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, definen como mínima para que una parcela pueda ser sometida a procesos de parcelación, agregación o segregación.

6.2.7. Parcela mínima edificable

Es la dimensión que las normas del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, definen como mínima para que una parcela pueda ser edificada.

6.2.8. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

6.2.9. Relación entre edificación y parcela

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento del aprovechamiento y la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La edificación de cada parcela será independiente de la de las parcelas colindantes. Cada edificación no podrá levantarse sobre más de una parcela salvo cuando expresamente así lo establezca la ordenación que se apruebe.

3. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

6.2.10. Parcelación, segregación y agregación de parcelas

No se permitirá segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

6.2.11. Delimitación e identificación de parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

6.2.12. Condiciones para la edificación de una parcela

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones dimensionales, fijadas por las normas zonales del Plan General, u Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido en relación a:

a) Superficie: Que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.
b) Linderos: Que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento.
c) Forma: Que permita la inscripción de un circulo con una determinada longitud de diámetro.

6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA

6.3.1. Definición

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, especifico o remitido.

Igualmente, todo edificio, construcción o instalación deberá cumplir las condiciones de posición establecidas en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

6.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

6.4.1. Definición

Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Se definen en la normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, especifico o remitido.

Igualmente, todo edificio, construcción o instalación deberá cumplir las condiciones de ocupación establecidas en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

6.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

6.5.1. Definición

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las edificaciones y construcciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, especifico o remitido.

Igualmente, todo edificio, construcción o instalación deberá cumplir las condiciones de volumen y forma establecidas en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

6.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

6.6.1. Definición

Son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

6.6.2. Aplicación

Serán exigibles para todas las obras de nueva edificación y rehabilitación. Se establecen para cada parcela según la norma zonal del Plan General o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

6.6.3. Medición de la superficie edificable o edificabilidad

La edificabilidad es el valor que señala el planeamiento (normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido), para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.

La edificabilidad se dimensionará en metros cuadrados edificados sobre metros cuadrados (m^2/m^2) de suelo, y/o en metros cuadrados (m^2) edificables máximos.

6.6.4. Superficie edificada total

La superficie edificada total (edificabilidad total) es la suma de las superficies edificadas en las plantas sobre rasante que componen la edificación, incluida la planta semisótano, entendiendo

como superficie edificada por planta la superficie cubierta comprendida entre el perímetro exterior de la planta considerada, excluidas las zonas o cuantías que a continuación se enumeran.

Zonas o cuantías que no computan a efectos de edificabilidad:

- Los soportales de uso público ni los pasajes de acceso a espacios públicos, las plantas bajas porticadas, ni los elementos ornamentales en cubierta.

- Los sótanos para todos los usos en general

- Para todos los usos sin excepción, las superficies de la planta semisótano destinadas a:

  . Superficies situados en semisótano destinados al uso de garaje-aparcamiento.
  . Locales situados en semisótano destinados a cuartos de instalaciones propias del garaje o del edificio, servicios higiénicos y vestuarios.
  . Locales situados en semisótano destinados a trasteros en uso residencial.
  . Locales situados en semisótano en edificios con uso no residencial destinados a almacenaje o archivo en cuantía de 3 m² por cada 100 m² de edificabilidad.

- Los huecos de aparatos elevadores

- Los grandes conductos o conjunto de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cero con cinco (0,5) metros cuadrados.

- Los balcones.

- El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de las terrazas. A partir de una profundidad respecto a la línea de fachada igual a su altura libre o a su anchura, computará el cien por cien (100%).

- El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de los patios de parcela cubiertos con lucernarios o claraboyas traslúcidas

- Los tres primeros metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en tipología de vivienda colectiva.

- Los miradores sobresalientes de la línea de fachada con una superficie de hasta 1,50 m².

- En vivienda unifamiliar, el cincuenta por ciento (50%) de los espacios exteriores abiertos y cubiertos en nivel de planta baja. Tampoco computaran los cuartos destinados a los cubos de basura situados en la entrada, cuando constituyan un elemento de similares características a la edificación principal, con una altura libre menor de 170 centímetros y con dimensión máxima para un contenedor.

- En las entreplantas se computará su superficie y si se manifiestan al exterior, computarán como número de plantas.

- Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima edificable reguladas en la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones, (excepto las construcciones cerradas y cubiertas destinadas a uso deportivo, de recreo y juegos) siempre que se justifiquen unas dimensiones adecuadas a las necesidades.

- Cuando en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido se autorice el uso del hueco bajo cubierta y la altura de la cumbrera respecto a la cara superior del último forjado supere los doscientos veinte (220) centímetros, computará el espacio bajo ésta con una altura entre forjados superior a ciento cincuenta (150) centímetros, independientemente de que en el proyecto se considere o no su uso y del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.

6.6.5. Superficie edificable

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificable total que puede construirse en una parcela o un área o sector.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen de la edificación sobre la parcela.
b) El coeficiente de edificabilidad máximo. (m^2 e/ m^2 s)
c) La superficie edificable máxima. (m^2)

6.6.6. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de la zona, ámbito o sector, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre al superficie total edificable y la superficie neta de las parcelas edificables, o en su caso la superficie de la zona, ámbito o sector de la que se han deducido los espacios libres y los de cesión obligatoria.

6.6.7. Superficie útil

La superficie útil de un local o pieza, es la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, de directa utilización para el uso a que se destine. Su medición se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

6.7. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ORNATO

6.7.1. Definición

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la correcta utilización de los locales de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que este no deteriore el medio ambiente, garantizando un uso racional de la energía para la adecuada utilización del edificio y una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Todo edificio, construcción o instalación deberá cumplir las condiciones de calidad, higiene y ornato establecidas en la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones y en el CTE.

6.8. CONDICIONES ESTETICAS

6.8.1. Definición

Son las que se imponen a la edificación con la finalidad de salvaguardar la estética urbana.

Todo edificio, construcción o instalación deberá cumplir las condiciones estéticas establecidas en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección del paisaje:

El diseño de las edificaciones que se construyan en los suelos urbanizables seguirá criterios de integración en el entorno arquitectónico especialmente en lo que se refiere a formas, alturas, colores y texturas.

En las nuevas construcciones se evitarán formas que rompan con el paisaje mediante el control de la normativa edificatoria municipal.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo urbano, tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en Valdelamasa y tramo alto del arroyo de la Vega, sobre todo en la zona de Valdelatas.

La disposición y las alturas de los edificios serán tales que alteren lo menos posible la intervisibilidad entre el Suelo Urbano actual y las unidades de paisaje protegidas (Valdelamasa y tramo alto del arroyo de la Vega, sobre todo en la zona de Valdelatas).

6.9. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: CONDICIONES DE USO Y ACCESIBILIDAD

6.9.1. Definición

- Condiciones de uso

Son las condiciones a que han de someterse aquellos usos a implantar en cualquier edificio y que se admitan en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Todo edificio, construcción o instalación deberá cumplir las condiciones de uso establecidas en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones. No obstante, en aquellos edificios en donde se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales situados en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a la excepción del uso residencial. En este caso, los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamiento, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fuera de aplicación.

- Condiciones de accesibilidad.

En todos las edificaciones será de aplicación la Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 138/98, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de dicha Ley, y lo regulado al respecto por el CTE.

6.10. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

6.10.1. Definición

Se consideran dotaciones de servicio de un edificio o local, las destinadas a proveer al mismo las condiciones adecuadas para su correcto funcionamiento de acuerdo al uso que tiene previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio podrán ser obligatorias o facultativas.

Todo edificio, construcción o instalación deberá cumplir las condiciones de dotación de servicios establecidas en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

6.11. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

6.11.1. Definición

Son las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento asociado a los diferentes usos.

Las edificaciones y los espacios no edificados destinados al desarrollo de actividad, dispondrán del espacio necesario para le estacionamiento de los vehículos de sus usuarios

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización, y en su caso del número previsible de usuarios.

6.11.2. Aplicación

Serán exigibles a las edificaciones y locales resultantes de obras de nueva edificación y rehabilitación integral de edificios, así como a las actividades que en ellos se implanten.

El Ayuntamiento, no obstante, podrá exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o rehabilitación, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

Igualmente será exigible el cumplimiento de la dotación de aparcamiento en cambios de usos, siempre que el edificio disponga de garaje aparcamiento.

Se establece dotación de plazas de aparcamiento para los siguientes usos:

- Residencial
- Industrial
- Terciario
- Dotacional-equipamientos sociales

La dotación total de plazas de aparcamiento correspondiente a un edificio o parcela, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo.

Los aparcamientos destinados a dotación de servicio de un edificio no podrán transformarse en aparcamientos de uso público.

El conjunto de las plazas de aparcamiento que constituyen la dotación de aparcamiento de un edificio tendrá el carácter de plazas vinculadas al conjunto del edificio debiendo constar esta condición en la correspondiente licencia.

La dotación de servicio de aparcamiento se implantará en los espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, en espacio libre o edificado.

b) En espacio comunal, edificado o libre, estableciéndose en este último caso la correspondiente servidumbre.

Se admiten los aparcamientos mancomunados.

Con carácter provisional se podrá autorizar la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuado.

6.11.3. Condiciones particulares para cada uso

El número de plazas de aparcamiento asociado a los diferentes usos será el establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones estas Normas, sin perjuicio de la regulación establecida por las normas zonales del Plan General, u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

En los suelos urbanizables, el planeamiento de desarrollo fijará la dotación mínima por usos a localizar en cada parcela resultante, atendiendo a los siguientes estándares.

Se establecerá una dotación mínima a localizar en el interior de cada parcela resultante, de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda con algún régimen de protección y de 2 plazas de aparcamiento por vivienda libre.

6.11.4. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio aparcamiento.

Las condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento serán las establecidas en la Ordenanza municipal de Edificación, construcción e instalaciones.

6.12. CONDICIONES DE SEGURIDAD

6.12.1. Definición

Son aquellas que deben cumplir los edificios con el fin de prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Todo edificio, construcción o instalación deberá cumplir las condiciones de seguridad establecidas en la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones y en el CTE.

6.13. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

6.13.1. Definición

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, todo ello conforme a lo dispuesto en el TRLS 2/2008 y la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán someterse a una Inspección Técnica que cumplirá las determinaciones legalmente establecidas y reguladas por la Ordenanza municipal sobre Inspección Técnica de Edificios.

CAPÍTULO 7º. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se determina la Protección de los siguientes elementos, cuya delimitación se recoge en el plano 1bis "Protección del Patrimonio Edificado y Arqueológico", a escala 1:20.000, así como en los correspondientes planos de calificación de suelo urbano de este documento; y asimismo se incluyen en el Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos con una ficha individual para cada uno de ellos, redactado para la Revisión del Plan General:

- Ermita de la Paz. Calle Begonia 277. El Soto de la Moraleja. Bien de Interés Cultural.
- Cruz situada frente a la Ermita de la Paz. Protección integral
- Nichos antiguos del cementerio de la Ermita de la Paz. Protección estructural.
- Iglesia de San Pedro Apóstol. Plaza de Felipe Álvarez Gadea nº 1 y 2. Protección integral.
- Ermita de San Isidro. Descansadero de Vía pecuaria.
- Vivienda y Almacén. C/ Constitución 16.
- Casa del Guarda del Real Bosque de la Moraleja. Pº Marquesa Viuda de Aldama c/v Camino Ancho.
- Iglesia y antiguo convento de Religiosas Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús. Paseo Conde de los Gaitanes 23

A estos efectos, y siempre con sujeción a lo indicado en el Catálogo, debe señalarse lo siguiente:

- Cualquier actuación que se realice en el monumento o en el entorno inmediato del Bien de Interés Cultural, deberá estar supeditada preceptivamente a la resolución favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- En edificios o elementos con protección integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral, quedando expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio no se encuadren en las definiciones anteriores.

- En edificios y construcciones con protección estructural, no se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras.

Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo, o bien porque el estado de deterioro aconseje su modificación.

7.2. PROTECCIÓN AMBIENTAL

7.2.1. Niveles sonoros y vibraciones

El art. 6 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, establece que los Ayuntamientos deberán adaptar "el planeamiento urbanístico a las disposiciones de esta Ley y de sus normas de desarrollo".

En coherencia con esta previsión, ya el art. 24.1 del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, estableció la necesidad de adaptación del planeamiento urbanístico a la normativa sobre contaminación acústica: "Los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias de Planeamiento y cualquier otra figura de planeamiento urbanístico a nivel municipal o inferior, tendrán en cuenta los criterios establecidos por este Decreto en materia de protección contra la contaminación acústica y los incorporarán a sus determinaciones en la medida oportuna".

Las determinaciones y contenidos documentales que el planeamiento debe adaptar, a la vista de los apartados 2º, 3º y 4º del recién citado art. 24 del Decreto 78/1999 son los siguientes:

> *"2. La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Decreto.*
> *3. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.*
> *4. Las figuras de planeamiento urbanístico general incorporarán en sus determinaciones, al menos, los siguientes aspectos:*
> *a) Planos que reflejen con suficiente detalle los niveles de ruido en ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible una vez acometida la urbanización.*
> *b) Criterios de zonificación de usos adoptados a fin de prevenir el impacto acústico.*
> *c) Propuesta de calificación de áreas de sensibilidad acústica en el ámbito espacial de ordenación, de acuerdo con los usos previstos y las prescripciones de este Decreto.*
> *d) Medidas generales previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico.*
> *e) Limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y vibraciones a incorporar en las Ordenanzas urbanísticas.*
> *f) Requisitos generales de aislamiento acústico de los edificios en función de los usos previstos para los mismos y de los niveles de ruido estimados en ambiente exterior".*

En la Ordenanza municipal de ruidos se regulan estos aspectos.

Por otra parte, en las 16 zonas de conflicto acústico detectadas en el estudio acústico de la Revisión y Adaptación del Plan General, se establece que el Plan General asumirá como medida correctora lo siguiente:

Se declararán Zonas de Situación Acústica Especial (en adelante, ZSAE) en dos fases.

FASE 1. Declaración como ZSAE preferentes las cuatro zonas con conflicto acústico severo detectadas en el estudio acústico del PR (Zonas de Conflicto 1, 5, 6 y 12). Puesta en marcha de los Planes de Actuación Acústica que comenzarán por una campaña de mediciones acústicas in situ que caractericen en detalle cada problema (conflicto moderado, severo o crítico), para priorizar las actuaciones que se deriven. A este fin se recomienda la inclusión de estos Planes en el Estudio de Viabilidad del Plan General.

FASE 2. De las doce zonas de conflicto moderado (Zonas de Conflicto 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 y 16), declaración como ZSAE de aquellas cuyos niveles sonoros ambientales se verifiquen como excesivos por personal técnico municipal. Puesta en marcha de Planes de Actuación Acústica en aquellas zonas declaradas como ZSAE tras la verificación anteriormente citada.

Además, del Informe Previo de Análisis Ambiental se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de los niveles sonoros:

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores industriales, estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte de dicho estudio.

Por otra parte, la envolvente 60 dB(A) día y 50 dB (A) noche de la huella aprobada el 28 de enero de 2004 y la envolvente resultante del escenario actualizado de las medidas efectuadas entre octubre de 2006 y septiembre de 2007 con el Aeropuerto en operación, conforme a los datos aportados por AENA a la CSAM, afectan a Suelo no Urbanizable de Protección de Normativa Específica y a Suelo Urbanizable no Sectorizado (Área 3, "R-2 Norte"), circunstancia que se ha tenido en consideración en las condiciones de uso de este área.

Se establecen en este Plan General una serie de medidas a tener en cuenta siempre que sea posible, a modo de recomendaciones de carácter general, tendentes a limitar los niveles sonoros de la ciudad, debidos al tráfico rodado, que son las siguientes:

- En el nuevo viario se regulará una velocidad máxima de 50 km/h para todos los vehículos de tracción mecánica en todo el viario interior, independientemente de su jerarquía.

- En las vías de acceso interior de acceso directo a las viviendas, que no han sido tenidas en cuenta en el estudio acústico, se regulará una velocidad máxima de alrededor de 30 km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

- Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente, se propiciará la utilización de medidas de adecuación del tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

    - Estrechamientos que no impliquen cuellos de botella (puntos no críticos)
    - Cambios de alineación (puntos no críticos)
    - Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad)
    - Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

- Se recomienda limitar la circulación de tráfico pesado en el viario de acceso directo a viviendas en horario nocturno (23 a 7 h), salvo vehículos de emergencia y recogida de basuras.

- En todo el viario interior dentro de las áreas que el estudio acústico clasifica como de Tipo II (áreas levemente ruidosas: uso residencial), se prohibirá la circulación de vehículos pesados

articulados, permitiendo únicamente los necesarios para la ejecución de trabajos y obras, siempre a falta de itinerario alternativo, y de vehículos de emergencia.

- Se propiciará el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de la mera regulación de velocidad.

7.2.2. Residuos gaseosos

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el artículo 41 y siguientes del Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial. Las actividades calificadas como insalubres en atención a producir humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las instalaciones correctoras adecuadas.

De forma general "la instalación de generadores de calor de uso industrial o doméstico, individual o colectivo, de potencia superior a 25.000 Kcal/h requerirá licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento". Si la potencia es inferior a las 25.000 Kcal/h, pero por razón de su situación, características de sus chimeneas, o a juicio de los Servicios Municipales supongan un riesgo potencial o real de contaminación del aire, o una acusada molestia en el vecindario, estarán obligadas a adoptar las pertinentes medidas correctoras que se impongan.

Los generadores de calor autorizados utilizarán como combustibles los fijados en el Decreto 2204/1975. En el caso de "C", y en el de combustibles sólidos se estará a lo previsto en el Anexo IX del citado Decreto.

Cuando las instalaciones superen las 25.000 Kcal/h, deberán ser conservadas y revisadas por empresas autorizadas por la Consejería de Industria. Dichas empresas estarán obligadas a realizar una revisión mensual como mínimo, llevando un libro donde quede constancia de todas ellas.

A todos los efectos restantes se cumplirán los niveles de dispersión establecidos por la normativa vigente.

Por otra parte, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la atmósfera:

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Se promoverá la instalación de industrias limpias en los nuevos desarrollos industriales, tomando como base aquellas industrias que no estén incluidas en el anexo II del Decreto 833/1975, Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Los Planes Parciales de todos los sectores de suelo urbanizable a desarrollar durante el período de vigencia del Plan General, incluirán en su normativa urbanística medidas para la reducción de las emisiones atmosféricas durante las obras de urbanización, sobre todo la emisión de partículas en

suspensión. Para ello se implementarán medidas de prevención de producción de polvo en la fase de obra tales como el riego de pistas, la aportación de floculantes, el uso de filtros y catalizadores en la maquinaria de obra, etc.

Se promoverá y facilitará la instalación y consumo de combustibles o formas de energía, que produzcan menos emisiones contaminantes locales en todos los tipos de emplazamientos (viviendas, locales, equipamientos, industrias…), como la electricidad o el Gas Natural, y en especial el uso de la energía solar, de acuerdo a la "propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Además, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la atmósfera:

Se promoverá la utilización de combustibles de menor incidencia ambiental (gasolina sin plomo, gasóleo sin azufre, hidrógeno, biocarburantes) tanto en el transporte colectivo.

7.2.3. Residuos sólidos

Según la Ley de Bases de Régimen Local, es obligación del Ayuntamiento la retirada de los residuos sólidos urbanos. El resto de los residuos los ha de gestionar el propio productor, comunicando al Ayuntamiento la forma de gestión, el nombre del gestor y el lugar de abandono o depósito.

Estos residuos se depositan en tres tipos de vertederos:

- Vertedero de residuos sólidos urbanos.
- Vertedero de residuos sólidos inertes.
- Vertedero de residuos tóxicos y peligrosos.

Los dos primeros son de competencia municipal y el tercero supramunicipal.

Los criterios comunes de ubicación de vertederos serán los siguientes:

- Situarse a más de dos (2) kilómetros de distancia de los núcleos urbanos o de cualquier suelo apto para la urbanización clasificado como tal.

- Localizarse teniendo en cuenta los vientos dominantes para que estos no puedan llevar olores a núcleos de población y en lugares poco visibles desde la carretera y rodeados de zonas arboladas.

La ubicación de vertederos, debe ir precedida de un estudio hidrogeológico detallado del posible emplazamiento, que establezca la idoneidad del terreno para ese uso, y de las características de su utilización y mantenimiento. Este tipo de vertederos debe ser obligatoriamente controlado por los Servicios Técnicos Municipales competentes. Se exigirán los sistemas de tratamiento depurativo que autorice la legislación vigente en esta materia.

Como mínimo, los vertederos deberán cubrirse con tierra de forma periódica y, una vez agotados, deberá reponerse la capa vegetal y arbolado con especies autóctonas.

En cualquier caso, la ordenación de los problemas derivados de los residuos sólidos se atendrá en su día al resultado de los estudios supramunicipales que se desarrollen en el futuro.

Queda totalmente prohibido el abandono de residuos de cualquier naturaleza sobre el terreno, bien sea público o privado e independiente de la composición del residuo.

El vertido o acopio de tierras sobre cualquier terreno se realizará previa autorización municipal y bajo los criterios técnicos que se definan al respecto.

Del informe previo de análisis ambiental se derivan las siguientes especificaciones en materia de gestión de residuos para la adecuada protección del medio ambiente:

El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid el 21de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M. con fecha de 8 de abril.

En la gestión de residuos se dará cumplimiento, en todos sus puntos, a la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. De manera especial se cumplirá lo previsto en el artículo 29 de la citada Ley de forma que se prevea la dotación de los Puntos Limpios necesarios para la recogida selectiva de residuos derivada de los nuevos desarrollos. Asimismo, se cumplirá lo señalado en el artículo 30 de la misma Ley, por lo que los nuevos sectores de suelo industrial que, en su caso, pudieran desarrollarse (desarrollos futuros del SUNS) deberán contar con los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos. La construcción de tales centros se llevará a cabo a costa de los promotores y su gestión corresponderá al órgano gestor del sector.

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones en materia de gestión de residuos para la adecuada protección del medio ambiente:

Se tomarán las siguientes medidas para la adecuada gestión de los residuos:

- Se llevará a cabo en las obras de los proyectos de ejecución el adecuado programa de control medioambiental.

- Se respetarán y adoptarán las condiciones establecidas para la gestión de residuos en general, y en particular para las demoliciones y obras mediante Ordenanzas municipales.

- Se adoptarán las medidas contempladas en los planes de la Comunidad de Madrid sobre residuos de cualquier tipo.

- En el caso de virtual implantación del uso industrial, los sectores de suelo industrial deberán contar con los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos. La construcción de tales centros se llevará a cabo a costa de los promotores y su gestión corresponderá al órgano gestor del sector.

- Se adoptarán las medidas contempladas en el apartado de afecciones y medidas correctoras del Estudio de Incidencia Ambiental.

7.2.4. Aguas residuales

7.2.4.1. Contaminación de aguas

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de las condiciones de potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y Cauces, Decreto 62/94 sobre Gestión de Residuos Biosanitarios y Citotóxicos, la Ley 10/93, de 26 de octubre sobre vertidos líquidos, industriales al sistema integral de saneamiento y demás disposiciones aplicables.

Queda prohibido a los establecimientos industriales, que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química o bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, así como también queda prohibido su vertido en los ríos o arroyos sin previa depuración. El vertido, incluso depurado, deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

7.2.4.2. Depuración de aguas

Las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, estimándose que éstos han tenido eficacia cuando las aguas en el momento de su vertido reúnan las condiciones recogidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla la Ley de Aguas.

En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente, la depuración previa de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

En los vertidos industriales, el efluente que llegue, en su caso, a la estación depuradora municipal, no podrá superar los parámetros recogidos en la Ley 10/1993 de la ciudad de Madrid sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

Del informe previo de análisis ambiental se derivan las siguientes especificaciones en lo referente a la reutilización de aguas depuradas:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

7.2.5. Residuos radiactivos

Serán calificadas como insalubres o nocivas las actividades relacionadas con el empleo de la energía nuclear o atómica en cuanto puedan dar lugar a la contaminación del suelo, aire, agua o productos alimenticios. Las industrias de tratamiento de materiales radiactivos, las centrales eléctricas que funcionen mediante energía atómica, las instalaciones de reactores y experiencias nucleares, así como las que utilicen isótopos radiactivos y cualesquiera otras relacionadas con dicha energía, adoptarán las medidas preventivas específicas dictadas por los Organismos Técnicos competentes.

7.2.6. Protección del arbolado

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la vegetación:

Cuando la eliminación de ejemplares arbóreos ornamentales sea ineludible, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para el arbolado ornamental. Se utilizará el mismo criterio de valoración para el arbolado no ornamental, asegurando asimismo la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado. Esta directriz tendrá efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.

7.2.7. Protección de encinar existente en La Moraleja y El Encinar de los Reyes

Siendo la encina una especie protegida, tanto por sus beneficios ecológicos y ambientales como por los peligros de su desaparición por prácticas inadecuadas, es necesario proceder a su preservación y mantenimiento con el fin de que futuras generaciones puedan seguir disfrutando de la grandiosidad y del beneficio de estas especies. Esta preservación se realiza en base al Decreto 8/1986 de 23 de enero, de la Consejería de Agricultura y Ganadería y el Decreto 111/1988 de 27 de octubre, de Presidencia, ambos de la Comunidad de Madrid.

Por tanto y para asegurar su protección, se incluyen las siguientes normas:

- En las parcelas o urbanizaciones donde existan encinas, el 80% de su superficie ha de mantener y conservar sus características de monte.
- En estas mismas parcelas no se podrá alterar la topografía original, siempre que afecte alguna encina.

- No se permite la implantación de sistemas de riego que puedan afectar a las encinas.

- Se respetará la vegetación autóctona del Monte de La Moraleja, en el entorno de las encinas, y solo se podrá revegetar con dicha vegetación.

- En caso de ineludible necesidad de tener que eliminar alguna de ellas, se realiza su trasplante con los medios adecuados y por empresa especializada. Si a pesar de ello se produjese su muerte por el trasplante, el propietario tendrá la obligación de adquirir un número equivalente de encinas de menor porte para que sean plantadas, y de esta

manera compensar las pérdidas ocasionadas. Este número será calculado por los Técnicos Municipales en base a la Norma Granada de Valoración de Arbolado Ornamental, aprobado por la Comunidad de Madrid de 26 de enero de 1992, criterio que se atenderá en cualquier afección de arbolado que tenga lugar por razón de cualquier actuación urbanística en todo el ámbito del término municipal.

7.2.8. Calidad del suelo y las aguas subterráneas

Se dará cumplimiento a:

- Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid.

- Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminantes de la C.A.M.

- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Al objeto de profundizar en la calidad del suelo de manera previa a los desarrollos del Plan General, será necesario realizar los Estudios de caracterización del suelo prescritos en la presente normativa, (capítulos 11 y 12), y en las fichas urbanísticas de los correspondientes sectores, así como la remisión de sus resultados y conclusiones al órganos ambiental competente para su evaluación y pronunciamiento al respecto.

Las labores de desbroce y movimiento de tierras de los Proyectos de Urbanización y Ejecución incorporarán la retirada, acopio y mantenimiento de la tierra vegetal para su uso posterior en revegetaciones, tratamiento de zonas verdes y realización de diques de tierra junto a las grandes infraestructuras viarias, que actúen como pantallas acústicas. Del mismo modo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un período no superior a 12 meses.

El programa de mantenimiento del sistema municipal de depuración incorporará la vigilancia de posibles vertidos incontrolados ocasionados por averías en la depuradora, o roturas en las conducciones a lo largo de toda la red de saneamiento.

7.2.9. Otras medidas de protección de carácter general

Serán de obligado cumplimiento las medidas preventivas y correctoras propuestas en el estudio de incidencia ambiental que forma parte de la presente previsión Revisión del PGOU.

<u>Medidas de protección hidrológica:</u>

- No se proyectará sobre ninguno de los arroyos modificación del cauce (Dominio Público Hidráulico), ni la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas con carácter provisional o temporal, en acuerdo con el artículo 77 de Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente. Se respetan las servidumbres de 5 m de ancho de los cauces públicos, según lo establecido en el Art. 6 del RD 1/2001, de 20 de Julio.

- Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Tajo tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9.

Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable:

- Se cumplirán las determinaciones de la Ordenanza municipal para el ahorro de consumo de agua.

- Se utilizarán en los ajardinamientos especies de bajos requerimientos hídricos.

- Se utilizará agua reciclada en el riego de zonas verdes.

- Los sistemas de riego aprovecharán al máximo el agua. Se fomentará el uso del riego por goteo y en horario nocturno.

- Se fomentará la puesta en obra de saneamientos y griferías con dispositivos de ahorro de agua (cisternas con selección de descarga reducida, grifos automáticos, etc.).

- Se pondrán en marcha campañas de sensibilización dirigidas a toda la población del municipio (con especial atención a los servicios públicos) que incidan en la importancia y escasez de los recursos hídricos y en las medidas de ahorro de agua que se pueden poner en práctica de forma cotidiana.

Medidas tendentes al ahorro energético:

- Se fomentará el uso de captadores solares térmicos de baja temperatura para precalentamiento de calefacción y de ACS de acuerdo a la "propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

- Se fomentará preferentemente la iluminación de los aparcamientos y zonas comunes se realizará con luces fluorescentes de bajo consumo y de encendido por tramos alimentadas por captadores fotovoltaicos.

- Las luminarias del alumbrado público serán preferentemente de bajo consumo.

- Se velará por la puesta en práctica de las medidas de ahorro energético recogidas en el estudio de incidencia ambiental.

Protección de la vegetación:

- Para el arbolado urbano se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005 de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

- Cuando la eliminación de ejemplares arbóreos ornamentales sea ineludible, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para el arbolado ornamental. Se utilizará el mismo criterio de valoración para el arbolado no ornamental, asegurando asimismo la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado. Esta directriz tendrá efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.

- En los Planes Parciales de los Suelos Urbanizables Sectorizados se preservarán los reductos de vegetación más valiosa con especial énfasis en las áreas de ribera favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.

- Ante la eliminación de vegetación debida al desarrollo de Suelos Urbanizables se deberán establecer superficies ajardinadas, siembra de terrenos con vegetación arbustiva y herbácea autóctona donde los usos lo permitan.

Catálogo Regional de Especies Amenazadas:

En la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas se ha tenido en cuenta el Catálogo Regional de Especies Amenazadas aprobado por el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, sin que se haya encontrado ningún elemento en la categoría de árboles singulares, ni ningún ejemplar de flora amenazada. Sí hay presentes en el municipio varias especies de fauna declaradas de interés especial por dicho Decreto cuya conservación será objeto de especial atención en los planes, programas y proyectos que se desarrollen en el municipio, sobre todo fuera del Suelo Urbano.

Fauna:

En caso de detectarse ejemplares de anfibios y reptiles en la ejecución de obras, serán trasladados a hábitat más propicios ubicados en los límites de las obras de urbanización.

Protección del paisaje:

En caso de establecerse en el futuro el uso industrial, se fijarán bandas arboladas con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo urbano, tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en Valdelamasa y tramo alto del arroyo de la Vega, sobre todo en la zona de Valdelatas.

La disposición y las alturas de los edificios serán tales que alteren lo menos posible la intervisibilidad entre el Suelo Urbano actual y las unidades de paisaje protegidas (Valdelamasa y tramo alto del arroyo de la Vega, sobre todo en la zona de Valdelatas).

Infraestructuras:

Las infraestructuras que discurran en superficie (no enterradas) deberán disponer de una banda de protección de infraestructuras, libre de edificaciones, con una anchura variable en función de la gravedad del impacto que provoquen.

Infraestructuras eléctricas:

En cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, los ámbitos de ejecución que se encuentren sobrevolados por líneas eléctricas de alta tensión deberán recoger específicamente, en su ficha de desarrollo y como condición, el enterramiento de las citadas líneas.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de la aplicación del resto de condiciones sobre infraestructuras determinadas en las presentes Normas Urbanísticas.

Se recogerá el cumplimiento del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Evacuación de humos:

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Protección de incendios:

Se cumplirán las condiciones reguladas para cada uso en el Código Técnico de la Edificación.

Redes de telefonía:

Los proyectos relacionados con instalaciones de antenas de telefonía móvil estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Por ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, en aquellas zonas singulares (espacios que están protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones no quedará autorizada.

7.2.10. Medidas de protección a garantizar por el promotor

En los siguientes apartados, y a pesar de estar recogidas estas medidas en el Estudio de Incidencia Ambiental, se recogen las medidas de protección que deberá garantizar el promotor en la ejecución de la urbanización y edificación.

Medidas de protección a garantizar por el promotor en el Justificante de Urbanización

Las siguientes medidas de protección establecidas por el Plan General deberán ser garantizadas por el promotor en el proceso de urbanización.

Contaminación atmosférica

1. Realizar un seguimiento de las emisiones atmosféricas en base al parque de vehículos, tipo de combustible utilizado.

Vegetación

1. Preservarán los reductos de vegetación más valiosa con especial énfasis en las áreas de ribera favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.
2. Establecer superficies ajardinadas, siembra de terrenos afectados con vegetación arbustiva y herbácea que contribuya a mantener ciertos entornos.
3. El proyecto de recuperación del cauce y de las zonas de policía del arroyo de la Vega establecerá la adecuada protección de su vegetación asociada.
4. La vegetación ligada al cauce del arroyo de la Vega en su curso bajo será objeto de protección
5. Evitar la afección de zonas colindantes a las áreas de actuación mediante cerramientos perimetrales durante las obras para que el entorno no sufra deterioro.
6. En las nuevas zonas verdes correspondientes a las redes públicas establecidas en la Ley del Suelo se procederá a la plantación de especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del ámbito de estudio, de acuerdo con lo establecido en el capítulo III de la Ordenanza Municipal para el ahorro de consumo de agua en el término municipal de Alcobendas de 26 de diciembre de 2001.
7. Cuando la eliminación de ejemplares arbóreos ornamentales sea ineludible, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para el arbolado ornamental. Se utilizará el mismo criterio de valoración para el arbolado no ornamental cuando los ejemplares a eliminar sean de cierto valor por razones de porte, tamaño o alberguen algún valor ecológico, florístico o cultural relevante, asegurando, asimismo la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado. Esta directriz tendrá efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.
8. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.
9. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.

Geomorfología

1. Utilización de criterios que minimicen la modificación de las unidades geomorfológicas sobre las que se asienten las actuaciones propuestas. En particular, se reducirán los movimientos de tierras, adaptándose las obras en la medida de lo posible al relieve natural.

Paisaje

1. Se preservará y mejorará el paisaje de las áreas de ribera.

Edafología

1. Se realizará la retirada, acopio y mantenimiento de tierra vegetal para su uso posterior en revegetaciones y tratamiento de zonas verdes, tanto en los nuevos desarrollos como en otras actuaciones del ámbito municipal o externas. Del mismo modo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un período no superior a 12 meses.
2. Se utilizará la tierra sobrante para realizar pantallas acústicas mediante diques de tierra junto a las grandes infraestructuras viarias.

Hidrología e hidrogeología

1. Mantenimiento de los puntos existentes de control de la calidad y de control piezométrico, mediante la previsión de la localización y ejecución de un sondeo alternativo en caso de destrucción del actual por el nuevo desarrollo urbanístico. Se deberá situar en el sentido del flujo, nunca aguas arriba, ni alejado en más de 250 m del actual. Se preverá un espacio de 300 m2 para el nuevo sondeo durante las obras de urbanización, reservando definitivamente un espacio de 100 m2 a efectos de funcionamiento, mantenimiento y explotación del mismo, todo bajo instrucciones y supervisión de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
2. La evacuación general de la red de aguas pluviales para los ámbitos en estudio se proyecta con vertido final en los arroyos del municipio, contribuyendo de esta manera a lograr un caudal regular y uniforme en los mismos, de manera especial en temporada seca donde las aguas se estancan por falta de caudal según la observación realizada in situ, contrastada con información de los vecinos del lugar, colaborando además a recuperar con estas medidas ambiental y ecológicamente este espacio perdido en la actualidad.
3. En los proyectos constructivos de los Sectores a desarrollar, se definirán los elementos constructivos que colaboren al tratamiento de los caudales pluviales, para evitar la carga contaminante de los primeros minutos de lluvia, como pozos de registro con areneros, trampas de captación de sedimentos y sólidos flotantes. De la misma manera se recomienda las medidas de protección necesarias de los puntos de vertido de la red de pluviales para evitar la erosión de los cauces.
4. En las zonas linderas a los cauces, sería recomendable una actuación sobre ellas como por ejemplo con estabilización y revegetación de taludes o bien cubriendo con materiales que reduzcan las pérdidas de suelo, ayudando de esta forma a evitar la contaminación del medio hídrico. Por el contrario en aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de manera de poder reducir la escorrentía superficial que será generada.
5. Sería recomendable el mantenimiento y limpieza de las obras de fábrica existentes para el paso de los arroyos bajo caminos y carreteras, para evitar desbordamientos una vez se hayan ejecutado las obras.

6. En aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de modo que se reduzca la escorrentía superficial que será generada, tal como la utilización de firmes y pavimentos de acabados porosos que permitan la mayor infiltración de caudales, la ejecución de espacios verdes y jardines con un alto grado de permeabilidad de manera que favorezca la infiltración, así como la utilización de pozos, arquetas o galerías filtrantes en zonas donde el agua que pueda filtrar tenga la consideración de aguas limpias como en el caso de parques y zonas verdes.
7. Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Tajo tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9.

Eficiencia y ahorro energético

1. Las luminarias del alumbrado público serán de bajo consumo.

Contaminación acústica

1. Realizar un control del cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las prohibiciones de circulación de tráfico pesado.

Contaminación del suelo

1. Para solventar las posibles afecciones en el suelo o las aguas subterráneas originadas por actividades pasadas a la presente revisión del Plan General, en cada uno de los sectores de SUNS y SUS a desarrollar, se deberán llevar a cabo el conjunto de actuaciones de remediación y/o gestión segregada de residuos que, si resulta necesario, hayan quedado prescritas en la normativa urbanística de los distintos Planes Parciales. La documentación administrativa y técnica que garantice que las afecciones han sido resueltas será incorporada al Justificante de la urbanización.

Medidas de protección a garantizar por el promotor en el certificado de fin de obra

Las siguientes medidas de protección establecidas por el Plan General deberán ser garantizadas por el promotor en el proceso de edificación.

Contaminación atmosférica

1. Realizar un seguimiento de las emisiones atmosféricas en base al parque de vehículos, tipo de combustible utilizado.

Vegetación

1. Preservarán los reductos de vegetación más valiosa con especial énfasis en las áreas de ribera favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.
2. Establecer superficies ajardinadas, siembra de terrenos afectados con vegetación arbustiva y herbácea que contribuya a mantener ciertos entornos.
3. El proyecto de recuperación del cauce y de las zonas de policía del arroyo de la Vega establecerá la adecuada protección de su vegetación asociada.
4. La vegetación ligada al cauce del arroyo de la Vega en su curso bajo será objeto de protección

Geomorfología.

1. Utilización de criterios que minimicen la modificación de las unidades geomorfológicas sobre las que se asienten las actuaciones propuestas. En particular, se reducirán los movimientos de tierras, adaptándose las obras en la medida de lo posible al relieve natural.

Paisaje

1. El diseño de las edificaciones que se construyan en los suelos urbanizables seguirá criterios de integración en el entorno arquitectónico especialmente en lo que se refiere a formas, alturas, colores y texturas.
2. En las nuevas construcciones se evitarán formas que rompan con el paisaje mediante el control de la normativa edificatoria establecida en las Normas del Plan.
3. En los instrumentos de desarrollo se preservará y mejorará el paisaje de las áreas de ribera.
4. Las nuevas construcciones se mimetizarán en el paisaje original en la medida de lo posible intentando mantener la misma estructura de lomas y espacios abiertos.
5. Las alturas de los edificios serán tales que disminuyan lo menos posible la intervisibilidad entre el Suelo Urbano actual y las unidades de paisaje protegidas (Valdelamasa y tramo alto del arroyo de la Vega, sobre todo en la zona de Valdelatas).

Edafología

1. Se realizará la retirada, acopio y mantenimiento de tierra vegetal para su uso posterior en revegetaciones y tratamiento de zonas verdes, tanto en los nuevos desarrollos como en otras actuaciones del ámbito municipal o externas. Del mismo modo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un período no superior a 12 meses
2. Se utilizará la tierra sobrante para realizar pantallas acústicas mediante diques de tierra junto a las grandes infraestructuras viarias.

Hidrología e hidrogeología

1. Para evitar las afecciones e impactos negativos sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas del ámbito, se recomienda la aplicación del Código de Buenas Prácticas Agrarias, en especial para evitar la contaminación por nitratos, fertilizantes, agroquímicos, biocidas, fitosanitarios y otros compuestos químicos en el cuidado de campos de cultivos, campos de golf y zonas verdes, previniendo de esta manera la contaminación por prácticas asimilables a agrarias intensivas.
2. Sería recomendable el mantenimiento y limpieza de las obras de fábrica existentes para el paso de los arroyos bajo caminos y carreteras, para evitar desbordamientos una vez se hayan ejecutado las obras.
3. En aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de modo que se reduzca la escorrentía superficial que será generada, tal como la utilización de firmes y pavimentos de acabados porosos que permitan la mayor infiltración de caudales, la ejecución de espacios verdes y jardines con un alto grado de permeabilidad de manera que favorezca la infiltración, así como la utilización de pozos, arquetas o galerías filtrantes en zonas donde el agua que pueda filtrar tenga la consideración de aguas limpias como en el caso de parques y zonas verdes.
4. Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la

Confederación Hidrográfica del Tajo tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9.

Eficiencia y ahorro energético

1. Se deberá tener en cuenta la buena orientación, el grado de soleamiento y la intervención de la luz natural. Se tomarán en consideración criterios de arquitectura bioclimática tales como los siguientes:
   - Se debe diseñar la forma y orientación del edificio para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
   - Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios.
   - Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a Sur (+/-30º) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.
   - Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.
2. Se incorporarán sistemas y mecanismos tradicionales de control solar y de temperatura, del tipo marquesina, celosía, toldo, u otros frente a los equipos de acondicionamiento de aire. Asimismo los nuevos desarrollos instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.
3. Se favorecerá la instalación de ascensores, electrodomésticos y bombillas de bajo consumo tanto en los nuevos desarrollos como en el Suelo Urbano consolidado.
4. Se fomentará el uso de captadores solares térmicos de baja temperatura para precalentamiento de calefacción y de ACS. Se pondrán en marcha las medidas establecidas por la "Ordenanza Municipal sobre la captación de la energía solar térmica en edificios de Alcobendas" publicada el 18 de diciembre de 2006.
5. Se fomentará la construcción de Edificios Fotovoltaicos Conectados a la Red (EFCR). Se denominan EFCR a aquellos edificios que incorporan, fundamentalmente en tejado o fachada, un generador fotovoltaico acoplado a un inversor que opera en paralelo con la red eléctrica.
6. Se fomentará el uso de aislamiento a base de fibras naturales.
7. Se fomentará preferentemente la iluminación de los aparcamientos y zonas comunes con luces fluorescentes de bajo consumo y de encendido por tramos alimentadas por captadores fotovoltaicos.
8. Las luminarias del alumbrado público serán de bajo consumo.

Ahorro de agua potable.

1. Se utilizarán en los ajardinamientos especies de bajos requerimientos hídricos.
2. Se utilizará agua reciclada en el riego de zonas verdes.
3. Los sistemas de riego aprovecharán al máximo el agua. Se fomentará el uso del riego por goteo y en horario nocturno.
4. Se fomentará la puesta en obra de saneamientos y griferías con dispositivos de ahorro de agua (cisternas con selección de descarga reducida, grifos automáticos, etc.).

Contaminación acústica

1. Realizar un control del cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las prohibiciones de circulación de tráfico pesado.

7.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

7.3.1. Legislación aplicable y definiciones

El Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y por la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

La ordenación urbanística tiene entre sus fines la protección, rehabilitación y mejora del Patrimonio Histórico (Art. 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Integran el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid los bienes muebles e inmuebles de carácter cultural e histórico, para cuyo estudio es preciso utilizar metodología arqueológica. También lo integran el territorio o paisaje habitado por el hombre en época histórica y prehistórica y los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con el ser humano y con sus orígenes y antecedentes. (Art.39 Ley 10/98).

Los bienes que integran el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid protegidos específicamente por la legislación sectorial son los Bienes de Interés Cultural y los Bienes Incluidos en Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección (Art.8.2 y Disposición Adicional Segunda, Ley 10/98).

El capítulo VI del Título I de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico en la Comunidad de Madrid.

7.3.2. Intervenciones arqueológicas y paleontológicas

1. Son intervenciones arqueológicas y paleontológicas los estudios directos de arte rupestre y las prospecciones, los sondeos, las excavaciones, los controles y cualquier otra intervención, con remoción de terrenos o sin ella, que tenga por finalidad descubrir, documentar o investigar restos arqueológicos o paleontológicos (Art. 41 de la Ley 10/1998)

2. Todos los trabajos arqueológicos o paleontológicos señalados en las presentes normas serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los artículos 40.2, 41 y 42 de la Ley 10/1998.

3. Finalizadas las intervenciones arqueológicas, se elaborará y presentará la memoria preceptiva, de la cual se entregará un informe preliminar de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid que, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y estableciendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

4. La financiación de los trabajos arqueológicos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas.

7.3.3. Ámbito y régimen de aplicación.

El ámbito y régimen de aplicación de estas normas tiene carácter general, por lo que su uso es complementario a las disposiciones establecidas en el presente Plan General en las Normas Urbanísticas y el Catálogo.

Las presentes normas se refieren a los suelos y elementos que conforman el patrimonio protegido por sus valores arqueológicos y paleontológicos, tanto si se encuentran en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

Los bienes del patrimonio arqueológico y paleontológico se protegen mediante su inclusión en Áreas de Protección Arqueológica con distintos niveles, para las cuales se establecen normas específicas. Se incluyen aquellos terrenos, solares o edificios donde por haberse realizado prospecciones, sondeos o excavaciones arqueológicas, o bien por existir referencias documentales suficientes, es posible establecer delimitaciones y normas de protección adecuadas a la importancia de cada inmueble.

Se establecen asimismo normas generales de aplicación en todo el término municipal.

7.3.4. Zonificación arqueológica: tipos, definiciones y normas

7.3.4.1. Áreas A, de Protección Integral

a) Definición
Áreas que contienen restos arqueológicos y paleontológicos de objetiva y probada relevancia ya constatada, con un grado de conservación y entidad histórica tales que requieren su protección integral en el sitio, libres de edificación o incluidos en espacios construidos visitables, con el objeto de procurar la necesaria proyección social, atendiendo, fundamentalmente a su gran interés científico para el conocimiento de la historia de la Comunidad de Madrid.

b) Normas de actuación y protección.
Los restos arqueológicos incluidos en este ámbito quedarán íntegramente protegidos, y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga alteración o remoción de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, integración y eventualmente musealización. La Administración competente en materia de Protección del Patrimonio podrá excepcionalmente autorizar construcciones sobre rasante mediante estructuras de pilotes diáfanos con la menor incidencia posible sobre los restos conservados, que en todo caso no admitirán otros usos que los de su propia exposición al público. En todo caso, de forma previa a la redacción de planes o proyectos será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de excavación que delimite y defina con precisión los bienes arqueológicos con el objeto de asegurar la compatibilidad de iniciativas con la protección del patrimonio.

7.3.4.2. Áreas B, de Protección General.

a) Definición.
Ámbitos en los que se tiene constancia, mediante publicación, prospección, excavación, control, o estudios de carácter documental, de la existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, fortificaciones, o evidencias de edificios singulares ocultos cuya forma de conservación, que puede ser compatible con otros usos, se determinará a partir de los informes arqueológicos elaborados.

b) Normas de procedimiento.
1. Ante cualquier iniciativa que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de un estudio arqueológico y paleontológico, que incluirá la realización de intervenciones arqueológicas y paleontológicas en fases sucesivas. Esta obligación es anterior o paralela al proceso de redacción de los planes o proyectos de las promociones. Si éstas implican el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.
2. La realización de las actuaciones arqueológicas y paleontológicas sucesivas comporta la obligación en cada fase de redactar un informe técnico sobre su desarrollo y resultados, expresando la valoración que los hallazgos merecen e indicando, en cualquier caso, la propuesta de actuación arqueológica posterior, de conservar los restos arqueológicos aparecidos, así como la forma en que debe realizarse tal conservación y la compatibilidad con los usos previstos.
3. La Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, a la vista de los informes presentados, resolverá bien la continuidad sin condicionantes de la obra, o bien determinará en su caso la realización de actuaciones arqueológicas subsiguientes y, a la vista de la importancia de los restos hallados, propondrá soluciones adecuadas para su correcta conservación.

c) Conservación.
La resolución final de la Dirección General de Patrimonio Histórico se incorporará a las condiciones incluidas en la licencia de obras, mediante la adopción parcial o total de alguna de las siguientes opciones:

1. Protección integral según lo previsto en el Art. 7.3.4.1 de la presente normativa.
2. Conservación y restauración "in situ" de los elementos arqueológicos hallados, que puede ser compatible con otros usos no lesivos para los mismos.
3. Traslado a museos u otros espacios de exposición de forma que se garantice la coherencia y capacidad científica y didáctica de los restos.
4. Continuación de la obra, previa elaboración de la documentación técnica suficiente para el análisis y registro científico del patrimonio.

Si la conservación del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico supone pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará al propietario mediante los mecanismos posibles de ejecución, transferencia o reparto, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación conforme a Derecho.

7.3.4.3. Áreas C, de Protección Cautelar.

a) Definición.
Áreas que por su configuración topográfica, geológica o morfológica configuran el entorno de las anteriores, que son altamente susceptibles de contener bienes del patrimonio arqueológico o paleontológico, o que no han podido ser investigadas por las condiciones de acceso, visibilidad o titularidad.

b) Normas de procedimiento.
1. Ante cualquier iniciativa o promoción que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de prospecciones y/o sondeos. El cumplimiento de esta obligación será anterior a la concesión de la licencia. Si la iniciativa implica el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.
2. En un plazo máximo de 30 días naturales contados desde la solicitud previa de licencia o, en su caso, de la terminación de los trabajos de derribo o desmontaje a que se refiere el punto anterior, se realizarán los trabajos de prospección y/o sondeos dirigidos por técnico competente, quien redactará de forma inmediata un informe dirigido al Ayuntamiento y a la Dirección General de Patrimonio Histórico, proponiendo la continuidad de la obra, o la necesidad de realizar intervenciones arqueológicas posteriores. En el caso de que dicho informe establezca tal necesidad, se seguirá el procedimiento establecido en el Área de Protección General.

7.3.5. Normas comunes en todo el término municipal

La redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, los proyectos sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, o que requieran Plan Especial o Calificación Urbanística, cuando supongan remociones de tierra superiores a 500 m3 requerirán la realización de las actuaciones arqueológicas indicadas para las Áreas de Protección Arqueológica Cautelar.

Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiendo por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de Patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características, o salvo que se trate de un hallazgo

subacuático, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

7.3.6. Disciplina

El incumplimiento de las presentes normas puede constituir infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 201 y 204 de la Ley 9/2001. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, en los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección, o en los procedimientos de autorización de intervenciones arqueológicas, será de aplicación el Título III de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y para lo no previsto en él, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan.

7.3.7. Listado de Bienes del Patrimonio Arqueológico

En el siguiente listado se incluyen los Bienes del Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid localizados en el término municipal de Alcobendas, cuya delimitación se recoge en el plano 1bis "Protección del Patrimonio Edificado y Arqueológico" de este documento, a escala 1:20.000, y asimismo se incluyen en el Catálogo de Elementos y Bienes Protegidos con una ficha individual para cada uno de ellos:

Nº de Catálogo	Denominación	Coordenadas
CM/0000 /014	Casas de cercado – bajo cercado	Según Ficha
CM/0000 /015	La Solana	Según Ficha
CM/0000 /018	Prado Galápagos Ii	Según Ficha
CM/0006 /002	La Ribera	Según Ficha
CM/0006 /003	Las Zorreras	Según Ficha
CM/0006 /006	---	Según Ficha
CM/0006 /008	Tamajones	Según Ficha
CM/0006 /009	Cercado Del Guarda	Según Ficha
CM/0006 /010	El Baldío	Según Ficha

TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 8º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE

8.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

8.1.1. Definición

Constituyen el suelo no urbanizable de protección aquellos terrenos que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, forestales, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Su delimitación viene representada en el conjunto de planos nº1 "Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del suelo no urbanizable de protección".

8.1.2. Categorías

El suelo no urbanizable de protección queda subdividido en dos categorías:

1. Suelo no urbanizable de especial protección
2. Suelo no urbanizable preservado

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el conjunto de planos nº1.

8.1.3. Suelo no urbanizable de especial protección

El suelo no urbanizable de especial protección es aquel constituido por áreas de destacados valores ecológicos, que son objeto de una protección específica, Ley Forestal, Ley del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, Ley de Vías Pecuarias u otras normativas, que tienden a defender y potenciar los valores que han originado su inclusión en esta categoría.

En estos terrenos, se aplican las medidas de especial protección definidas en el punto 8.7, además de la Normativa genérica para el suelo no urbanizable de protección en tanto no contradiga las determinaciones de aquellas.

El Plan General distingue:

- Suelo no urbanizable de especial protección por la Ley del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (incluye los terrenos ocupados por el Cementerio de la Paz). (SNUP-CAM).
- Suelo no urbanizable de especial protección por la Ley Forestal (SNUP-F).
- Suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias (SNUP-VP).
- Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces (SNUP-C).
- Suelo no urbanizable de especial protección. Defensa nacional (SNUP-D).

8.1.4. Suelo no urbanizable preservado

Son aquellos en los que no es adecuada su urbanización, en base, bien a su uso (antiguo, actual o previsto), a sus condiciones físicas, o a que deben ser regulados por la normativa específica correspondiente a dichos usos.

- Suelo no urbanizable preservado, inadecuado para la urbanización (afectado por márgenes carreteras R-2, eje N-S y Aeropuerto, y por antiguo uso de vertedero, hoy ya sellado) (SNU-IU).

8.2. RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE

8.2.1 Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección

En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

Estas construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes, serán las siguientes:

a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.

b) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

8.2.2. Régimen de autorización y ejecución de obras, construcciones e instalaciones

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el epígrafe anterior, así como los usos y las actividades a que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes cumplan la legislación correspondiente.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable de protección carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto o consecuencia de su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones previstas en el epígrafe 8.5.1., estarán sujetas a lo que prescribe los artículos 147 y 148 de la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en lo que resulte de aplicación de la Ley de Suelo 8/2007.

8.2.3. Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo no urbanizable de protección

Las edificaciones e instalaciones que existan en la fecha de aprobación de este Plan General, estén o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

a) Edificaciones o instalaciones que queden dentro de ordenación, por ajustarse a las condiciones de la presente Normativa; en donde con las condiciones y limitaciones en esta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en el punto 8.2.1, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

b) Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a las condiciones en aplicación de la presente normativa. En este caso sólo serán posibles actuaciones encaminadas al mantenimiento en condiciones higiénicas, estéticas y de seguridad de la construcción o instalación en las condiciones que señala el artículo 64.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 8 de la Ordenanza sobre Régimen de Fuera de Ordenación

Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, según lo determinado en los puntos anteriores.

8.3. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

8.3.1. Desarrollo

El desarrollo del suelo no urbanizable de protección se sujetará a la presente Normativa y únicamente se podrán redactar Planes Especiales con el fin de proteger y potenciar el paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, conservar y mejorar el medio rural, y proteger las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, así como para la ejecución directa de estas últimas y de las redes públicas.

Asimismo, para cualquier actuación, se estará a lo que para este tipo de suelo se determina en el artículo 29 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8.3.2. Determinaciones de Planes Especiales

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación se atendrán a lo previsto en el capítulo 3º de esta Normativa y en los artículos 50 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8.4. PARCELACIONES O SEGREGACIONES RÚSTICAS

8.4.1. Carácter rústico

En suelo no urbanizable de protección sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en las legislaciones rústicas, en la legislación agraria, y a lo previsto en el artículo 144 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 65/89, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid y desarrollos posteriores. No se procederá a autorizar parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

8.4.2. Licencia municipal

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal. La licencia de parcelación deberá solicitarse una vez se haya concedido la autorización previa señalada en el punto siguiente.

8.4.3. Autorización urbanística previa

En el procedimiento de otorgamiento de licencia será preceptivo y además vinculante, en caso de ser desfavorable el informe de la Consejería competente en materia de Agricultura, según determina el artículo 144. 4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8.4.4. Tramitación

El trámite se iniciará ante el Ayuntamiento que lo remitirá a la Consejería competente en materia de agricultura para que ésta emita el preceptivo y, en su caso, vinculante informe.

8.4.5. Documentación de expediente

La documentación mínima que deberá contener el expediente para solicitar autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria Justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 9/1995 y demás normativa vigente como las determinaciones específicas de las presentes Normas, en donde se deberá recoger:

* Objetivos de la parcelación

* Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

* Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

* De existir, se describirán así mismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su vinculación y necesidad para la explotación agraria de la parcela.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la 1/25.000.

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes así como localización de las edificaciones existentes, siendo la escala recomendada la 1/5.000.

De no haberse utilizado para esta delimitación el plano del catastro de rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de agricultura y ganadería podrán solicitar del interesado la mayor aportación de documentación relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, certificación existente, y a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 16/84 de la Comunidad de Madrid.

8.4.6. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima

Para que sea procedente una parcelación rústica las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, en cada caso establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Excepciones:

Únicamente se podrán segregar excepcionalmente parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica del territorio o red general municipal.

b) Cuando se pretenda construir en la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social, en cuyo caso tanto la parcela como la instalación deberán cumplir las condiciones mínimas que se regulan en el punto 8.5.

En este caso deberá procederse conjuntamente a la tramitación de las solicitudes de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate, debiendo iniciarse la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En caso contrario se procederá a iniciar de oficio la revisión del acto administrativo de autorización.

c) Cuando sea para unirla a otra, y otras, que de esta forma completen la superficie de la unidad mínima de cultivo, cuando la finca matriz segregada no quede por debajo de la unidad mínima de cultivo.

En este caso deberán tramitarse al mismo tiempo las solicitudes de autorización para la segregación y para la agregación de la parcela a las otras.

8.4.7. Edificaciones existentes

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del artículo 144 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y de las determinaciones del punto 8.5. y siguientes de esta normativa.

8.4.8. Expropiaciones

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas que provengan de un expediente de expropiación.

8.5. IMPACTO AMBIENTAL

Será de obligado cumplimiento Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio.

8.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

8.6.1. Ámbito de aplicación

Al suelo no urbanizable de especial protección definido como aquel constituido por áreas de destacados valores que son objeto de una protección específica por legislación sectorial que tienda a defender y potenciar los valores que han originado su clasificación como tal, le es de aplicación junto con la normativa general para esta clase de suelo, las condiciones específicas que se determinan en el punto 8.7.2. siguiente. Asimismo se estará a lo determinado en el TRLS 2/2008, así como el artículo 29 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El ámbito que abarca este tipo de suelo no urbanizable de especial protección es el definido en el conjunto de planos nº 1 "Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del suelo no urbanizable de protección", y comprende las siguientes áreas territoriales:

- Suelo no urbanizable de especial protección por la Ley del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. (Cementerio incluido en el ámbito del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares). (SNUPE-CAM).
- Suelo no urbanizable de especial protección por la Ley Forestal (SNUPE-F).

- Suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias (SNUPE-VP).
- Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces (SNUPE-C).
- Suelo no urbanizable de especial protección. Defensa nacional (SNUP-D).

8.6.2. Condiciones específicas

Las condiciones en cada una de las áreas territoriales anteriormente señaladas se regirán por la normativa específica que las regula.

En el caso de que por el organismo competente se adopte la decisión de no hacer uso de los terrenos de Defensa Nacional, el Ayuntamiento deberá promover una modificación puntual del Plan General, con el fin de determinar su nueva calificación. En tanto no cambie de uso, sólo se permiten actividades relacionadas con las prácticas militares, quedando excluidas las agropecuarias y cualquier otra.

8.6.2.1 Suelo no urbanizable de especial protección por la Ley del Parque Regional de la Cuenca alta del Manzanares.

Además de las limitaciones generales del suelo no urbanizable de protección serán de aplicación las que se derivan de la Ley 1/1985 y sus posteriores modificaciones.

Con carácter general, se admiten únicamente las actividades productivas agropecuarias, en consonancia con lo regulado en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional. En este sentido, tal y como indica el citado Plan, "las edificaciones y construcciones que –en su momento y de acuerdo con las previsiones del Plan Rector (apartado 8.1.2)- autorice el Patronato, para que la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional adopte la Resolución definitiva, deberán estar vinculadas a los usos de carácter productivo tradicional...".

Aun cuando el ámbito del Cementerio de la Paz se encuentra también incluido en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, tiene una serie de condiciones especiales para la edificación y usos, derivadas de su propia naturaleza, que son las siguientes:

a) Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones

La ocupación máxima de la parcela por edificación autorizada será del 15%. La edificabilidad máxima será de 0,08 m2/m2, independientemente de la superficie ocupada por la edificación, sólo se autorizarán tratamientos superficiales del suelo, tales como pavimentaciones, soleras, etc, en un 10% de la superficie de la parcela. El resto quedará en estado natural, sólo modificables por labores agrícolas o forestales.

La altura máxima permitida es de dos (2) plantas, con un máximo de seis (6) metros.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta, sin contar con los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los seis (6) metros.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

Con carácter general se establece un retranqueo de quince (15) metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones legales, tanto generales como municipales, relativas a vías de comunicación (carreteras, caminos municipales, etc.) que sean más restrictivas.

Sólo se podrán cerrar las fincas con los materiales adecuados y con las artes constructivas habituales, no pudiendo superar en ningún caso dos metros (2) de altura y únicamente si dichos cerramientos se realizan con materiales mallados no opacos.

b) Condiciones higiénicas y de seguridad

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía, y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

c) Condiciones estéticas

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean las propias de la zona.

En cualquier caso, será potestad de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, o de la Consejería de Política Territorial en el caso de edificaciones de interés social dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores del medio físico.

8.6.2.2 Suelo no urbanizable de especial protección por la Ley Forestal

Corresponde al ámbito Monte de Valdelatas delimitado en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad Autónoma de Madrid y su ampliación. Ambos ámbitos deberán cumplir lo establecido en la citada Ley 16/95.

En este sentido, en los ámbitos clasificados como suelo no urbanizable de protección que correspondan a montes de régimen especial no se admitirá ninguna construcción más allá de lo establecido por la Ley 16/95 cualquiera que sea su destino.

8.6.2.3. Suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias

Las vías pecuarias que atraviesan el municipio de Alcobendas son las señaladas en el conjunto de la documentación gráfica. Su régimen y gestión se regula mediante la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los demás caminos rurales, de titularidad municipal, no tienen la consideración de vías pecuarias.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Todas las vías pecuarias que se encuentran en el término municipal se consideran "Red Supramunicipal Vías pecuarias espacio libre protegido".

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelo de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en los proyectos de asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.

Se remitirá al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico de desarrollo derivado del presente Plan General que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- Se evitará la construcción de rotondas que pudieran afectar al dominio público pecuario. En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

- En los cruces con carreteras, se debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel), en ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viario rodado. En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificación de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que , si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.
  Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.
  En el caso de que un viario público no construido recogido en el Plan General, se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su

construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente autorización.
Las modificaciones de trazados originadas por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

No podrá realizarse en él ninguna instalación o construcción de tipo privado. Las obras o infraestructuras públicas que lo afecten o sobrevuelen deberán procurar su conservación o, en su caso, introducir las modificaciones necesarias para mantener su funcionalidad. En este caso, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre desafectación o modificación de vías pecuarias. A las vías pecuarias situadas en suelo urbanizable y urbano les será de aplicación este régimen en tanto no se haya producido su desafección y la aprobación del planeamiento sectorial.

Si fuese necesario ocupar terrenos de una Vía Pecuaria como consecuencia de una nueva ordenación territorial que hubiese obtenido informe favorable del órgano de la Comunidad competente en materia de Vías Pecuarias, el instrumento de planeamiento del que se derive esa nueva ordenación habrá de prever el trazado alternativo de la vía, que deberá asegurar, con carácter previo, el mantenimiento de la integridad superficial de la misma, el carácter idóneo del nuevo itinerario y la continuidad de aquélla, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos de la Vía Pecuaria.

La Administración o entidad actuante deberá con carácter previo a la ocupación aportar los terrenos que, en sustitución de los ocupados, aseguren la integridad y continuidad de la vía pecuaria. Mediante convenio celebrado al efecto con la Administración o entidad actuante podrá garantizarse la aportación de los terrenos para la modificación del trazado de la vía pecuaria.

En el caso de vías pecuarias que trascurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferentemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizándoles al menos 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros-más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará preferentemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizándoles al menos 5 riegos en la época estival.

En cualquier caso según las previsiones del planeamiento las vías pecuarias existentes en el término municipal atraviesan tres clasificaciones de suelo.

Suelo no urbanizable de protección. Se prevé la conservación de las vías pecuarias existentes en este tipo de suelo, de forma que no se interrumpa su traza. Son las siguientes:

- Cordel de la Tapia de Viñuelas. Discurre en dirección Este-Oeste a lo largo de la tapia del Soto de Viñuelas. Sus dos extremos tienen continuidad a través de los términos de Madrid y San Sebastián de los Reyes. Tiene una anchura continua de 37,61 metros, salvo en la zona situada en el lindero norte del Cementerio de la Paz, en que se recoge la delimitación definida por la Orden de la Consejería de Economía de la CAM, nº 1333/1993.
- Vereda de Barajas a Torrelaguna. Discurre en dirección Norte-Sur en paralelo al río Jarama. Continúa por sus dos extremos a través de los términos de Madrid y San Sebastián de los Reyes respectivamente. Está incluida en la zona de reserva de la Red General Aeroportuaria de Barajas. Su traza podrá ser desviada, pero no interrumpida. Tiene una sección uniforme de 20,89 metros. Afectada por la Red supramunicipal del Aeropuerto de Barajas, su traza ha sido desviada de acuerdo con el expediente de modificación de trazado iniciado por AENA ante la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
- Colada del Arroyo de la Vega. Discurre en dirección Este-Oeste a lo largo del Arroyo de la Vega, entrando desde el término de Paracuellos del Jarama. Afectada por la reserva de la red general aeroportuaria en su tramo este, junto al río Jarama. Su traza podrá ser desviada, pero no interrumpida. Tiene sección variable. Afectada por la Red supramunicipal del Aeropuerto de Barajas, su traza ha sido desviada de acuerdo con el expediente de modificación de trazado iniciado por AENA ante la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

  En el suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias, en concreto en la Colada del Arroyo de la Vega, dentro de la delimitación del Aeropuerto, se facilitará el acceso al punto de muestreo de aguas superficiales situado en el Arroyo de la Vega, previamente a su desembocadura al Río Jarama y próximo al límite del término municipal de Alcobendas, situado en las coordenadas X= 453.007; Y= 4.485.874. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio controla periódicamente dicho punto.

Suelo urbano y urbanizable. El planeamiento sectorial respetará las vías pecuarias existentes, garantizando su conservación.

Las vías pecuarias existentes en este tipo de suelo son las siguientes:

- Vereda de Barajas a San Sebastián de los Reyes. Tramo entre los términos de Madrid y San Sebastián de los Reyes. Recientemente desaparecida en su parte sur debido a la ampliación del Aeropuerto. Termina en el camino de ronda que se ha establecido alrededor de las nuevas instalaciones. Tiene una sección uniforme de 20,89 metros. Afectada por la Red supramunicipal del Aeropuerto de Barajas, su traza ha sido desviada de acuerdo con el expediente de modificación de trazado iniciado por AENA ante la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

- Colada del Arroyo de la Vega. Ya descrita en el suelo no urbanizable de protección. Afectada por la Red supramunicipal del Aeropuerto de Barajas, su traza ha sido desviada de acuerdo con el expediente de modificación de trazado iniciado por AENA ante la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica. Dentro del suelo urbanizable se prevé una amplia franja de protección a lo largo del arroyo, que la incluye. Su sección es variable.
- Colada de los Toros o Camino de Burgos. Tiene una sección continua de 14,20 metros. La mayor parte de su trazado en el término de Alcobendas discurre por el viario de La Moraleja, que es zona urbana. El resto es un corto tramo que comienza en la carretera M-12 y discurre hacia el norte hasta entrar en San Sebastián de los Reyes. Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se ha previsto un trazado alternativo que pasa por terrenos situados al norte de la urbanización La Moraleja, paralelos a la actual carretera M-12, propiedad del Ayuntamiento de Alcobendas, para posteriormente discurrir por el ámbito de suelo urbanizable sectorizado SUS S-4, y finalmente por el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado A-2 (Buenavista) hasta el límite del término municipal de Madrid al Sur.

  El trazado alternativo deberá en todo caso garantizar el mantenimiento de sus características y la continuidad del tránsito ganadero y de su itinerario, así como los demás usos compatibles y complementarios con aquél. Cumplirán los requisitos sustantivos de integridad superficial, continuidad e idoneidad.

  Los planes de desarrollo de los sectores tanto en suelo urbanizable no sectorizado como en suelo urbanizable sectorizado, contemplarán la reserva de suelo para la modificación del trazado de la citada vía pecuaria. El acondicionamiento de todo el trazado de la vía pecuaria propuesta se realizará en el marco de los proyectos de urbanización de los sectores, salvo en el caso del tramo situado al Norte junto a la M-12 que correrá a cargo del Ayuntamiento de Alcobendas.

  En la tramitación del expediente de modificación de trazado, la descripción de la Colada de los Toros o del Camino de Burgos debe corresponderse con la que figura en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Alcobendas, que es la siguiente:

  "*Vía nº 5: Colada de los toros o del Camino de Burgos. Procedente de Madrid entra en Alcobendas por Buenavista, sigue entre la raya de La Moraleja y Boca de las liebres, deja a la derecha el Descansadero de los Toros, continúa entre La Moraleja y Marorillo, Puesto del Rey y Marorillo, cuza la carretera de Alcobendas a Barajas y prosigue entre Carboneros y Corral de Medina, Los Escobares y Ganfas, desembocando en la Colada del Arroyo de la Vega por la Pradera de Méndez. Tiene una longitud aproximada de 3.500 m.*"

  Igualmente, se incluirá en el expediente de modificación de trazado la descripción del Descansadero de los Toros, tal y como figura en el mencionado Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Alcobendas.

8.6.2.4. Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces

Esta categoría de Suelo no urbanizable se define en función de las limitaciones al uso del suelo por existencia de un cauce público y las servidumbres que éste genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no urbanizable preservado o protegido por las que el mismo pueda discurrir, si las hubiera, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sobre aguas se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no urbanizable preservado o de especial protección de que se trate en cada momento.

8.6.2.5. Suelo no urbanizable de especial protección, Defensa nacional

El acuartelamiento del Goloso tiene fijada su zona de seguridad en la O.M 45/1980, de 10 de octubre, modificada por la O.M 131/1998 , de 24 de septiembre.

El trazado viario que se señala junto a su límite, al sur de la finca Valdelamasa, corresponde a las previsiones sobre el posible trazado de la M-61. Se representan como reserva para red de infraestructura viaria, supramunicipal.

Cuando desaparezca la actividad del acuartelamiento del Goloso y se desafecten las instalaciones, los terrenos ocupados por ellas podrán ser ordenados mediante Plan Especial de uso global residencial, con predominio de vivienda protegida y usos dotacionales.

8.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO

8.7.1. Ámbito de aplicación

El ámbito que abarca este tipo de suelo no urbanizable preservado es el definido en el conjunto de planos nº1 "Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del suelo no urbanizable de protección" y comprende las siguientes áreas territoriales:

- Suelo no urbanizable preservado, inadecuado para la urbanización (afectado por márgenes carreteras R-2, eje N-S y Aeropuerto, y antiguo vertedero, hoy sellado).

8.7.2. Condiciones específicas

Las condiciones en las áreas territoriales anteriormente señaladas se regirán, siempre que sea de aplicación, por la normativa específica que, en su caso, las regule, y en todo caso, por las siguientes:

8.7.2.1. Suelo no urbanizable preservado. Inadecuado para la urbanización

En el área ubicada al este del término, se permiten los usos destinados a actividades infraestructurales en general, asimilables a los definidos en el artículo 26.1.c) de la Ley 9/2001.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima resultante será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Se podrán únicamente edificar casetas al servicio del uso definido, que en cualquier caso no tendrán más de veinticinco (25) metros cuadrados construidos.

La altura máxima permitida es de una (1) planta, con un máximo de cinco (5) metros a cumbrera o alero.

En el área ubicada al sur de la futura M-61 y al oeste de Fuentelucha, antiguo vertedero de inertes (tierras procedentes de obras y excavaciones), y actualmente sellado, se permiten los usos destinados a actividades dotacionales, específicamente de espacios libres y/o zonas verdes, así como asistenciales o, en general, los de interés social, asimilables a los definidos en el artículo

27.1.a), apartado 2º, de la Ley 9/2001. En todo caso, cualquier uso edificatorio deberá estudiar la posibilidad de su instalación efectiva, dada la escasa capacidad portante de los terrenos, que implica su clasificación como suelo no urbanizable por razón de su inadecuación para la urbanización.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima resultante será de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

La ocupación máxima de la parcela por edificación autorizada será del 5%. La edificabilidad máxima será de 0,03 m2/m2.

La altura máxima permitida es de una (1) planta, con un máximo de cinco (5) metros a cumbrera o alero.

TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 9º. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE

9.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

En virtud de la Ley de Suelo 8/2007, en concordancia con el art. 15.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCAM), tendrá la condición de suelo urbanizable todo terreno que no haya sido clasificado como urbano o no urbanizable, pudiendo ser, en consecuencia, objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico.

En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se divide en tres categorías:

a) Suelo urbanizable en régimen transitorio.

b) Suelo urbanizable sectorizado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado.

Forman el suelo urbanizable en régimen transitorio los terrenos delimitados en el conjunto de planos número 2 "Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Regulación de usos globales en el suelo urbanizable" a escala 1/5.000 con el código SURT.

Forman el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos número 2 "Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Regulación de usos globales en el suelo urbanizable" a escala 1/5.000 con el código SUS.

Forman el suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos número 2 "Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Regulación de usos globales en el suelo urbanizable" a escala 1/5.000 con el código SUNS.

CAPÍTULO 10º. SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

10.1. DEFINICIÓN

1. Constituye el suelo urbanizable en régimen transitorio aquellos terrenos que en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1999 carecen de las características establecidas en el TRLS 2/2008, para ser clasificados como suelos urbanos, y sin embargo, tienen establecida en sus correspondientes instrumentos de planeamiento, su propia ordenación.

2. El suelo urbanizable en régimen transitorio coincide con los ámbitos de los denominados El Juncal y Valdelacasa.

10.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

El desarrollo del suelo urbanizable en régimen transitorio será el establecido en sus correspondientes instrumentos de planeamiento.

10.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES

Se describen en las siguientes fichas las condiciones urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio. Además se deberán cumplir las determinaciones de carácter ambiental que se citan a continuación:

SURT-3. Las parcelas de primera línea del SURT-3 tendrán asignada una sensibilidad acústica intermedia hacia los usos adyacentes de acuerdo al Estudio Acústico de la Revisión del PGOU, garantizando así, la progresividad lógica. Se condiciona la concesión de licencias de actividad a la justificación del cumplimiento de esta limitación acústica sobre los niveles de emisión.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	EL JUNCAL	SECTOR Nº:	**SURT-1**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**3-5**
SUPERFICIE SECTOR			**412.000 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	**RESIDENCIAL**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	**INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	**TERCIARIO, DOTACIONAL**
INTENSIDAD DEL USO GLOBAL MEDIDA SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	**0,45 m²/m²**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P.CARACTERÍSTICO	**Residencial colectiva, bloque abierto**

OBJETIVOS

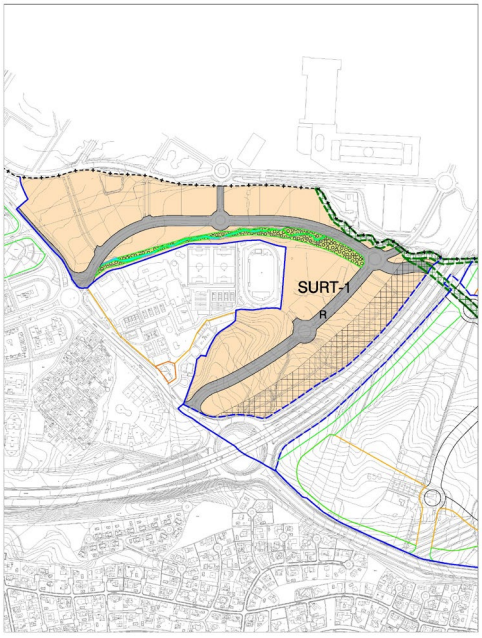
Regulación de los límites del Polideportivo Municipal con la localización en el área adyacente de equipamientos.
Creación de una zona mixta de vivienda y usos terciarios, el área residencial remata el continuo urbano, mientras el área de uso terciarios y servicios se apoya en la N-1 y sirve de fachada a ésta.
Desarrollo de un nuevo viario estructurante que conecta con la M-110 en dos puntos, favoreciendo la accesibilidad y la interconexión de los desarrollos urbanísticos al norte de A-1.

OBSERVACIONES

Plan Parcial aprobado definitivamente por el pleno municipal el 12 de julio de 2002.

Modificaciones al Plan Parcial:
Modificación puntual nº1. AD: 27 /01/2004.
Modificación puntual nº2. AD: 28 /09/2005.
Modificación puntual nº3. AD: 30 /05/2006.
Modificación puntual nº4. AD: 29 /01/2008.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO. HOJA 2

DENOMINACIÓN EL JUNCAL SECTOR Nº: **SURT-1**

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN PARCIAL EL JUNCAL									
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO									
	m2 de suelo	% suelo	m2 edif. Comercial	edif. Reside	m2 edif. Terciario	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab	nº viviendas
Superficie del SECTOR	412.000	100	4.200	114.950	66.250	185.400	0,45	100	950
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS									
USOS	m2 suelo	% suelo	m2 edif. Comercial	m2 edif.	m2 edif. Terciario	m2 edif. TOTAL	coef neto	% edificab	nº viviendas
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	97.439	23,65		114.950			1,18	62	950
TOTAL RESIDENCIAL	**97.439**	**23,65**	**0**	**114.950**	**0**	---	**1,18**	**62**	
USO TERCIARIO COMERCIAL	17.221	4,18	3.600				0,21	2	
USO TERCIARIO	53.030	12,87			66.250		1,25	36	
USO DOTACIONAL PRIVADO	3.557	0,86	600				0,17	0	
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	**171.247**	**41,56**	**4.200**	**114.950**	**66.250**	**185.400**	---	**100**	**950**

REDES PÚBLICAS

REDES PUBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General		
Sistema Local	96.458	23,41
Total	96.458	**23,41**
Zonas verdes		
Sistema General	20.000	4,85
Sistema Local	70.965	17,22
Otros Espacios Libres		
Total	90.965	**22,08**
Red equipamiento		
Docente		
Sistema General		
Sistema local	11.700	2,84
Total	11.700	**2,84**
Deportivo		
Sitema General		
Sistema local	36.030	8,75
Total	36.030	**8,75**
Social		
Sistema General		
Sitema Local	5.600	1,36
Total	5.600	**1,36**
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES	**220.753**	**53,58**
TOTAL REDES PUBLICAS	**240.753**	**58,44**
TOTAL SECTOR	**412.000**	**100,00**
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS +DOTACIONALES)		
TOTAL	**224.577**	**54,51**

% estándar r. locales (Total locales no viario/m2edif.Total)	**0,67**
% estándar r. locales (Total locales/m2edif.Total)	**1,19**
% estándar redes públicas (Total Redes/m2edif.Total)	**1,30**

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

DENOMINACIÓN	VALDELACASA	SECTOR Nº:	**SURT-2**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**3-6**
SUPERFICIE SECTOR			**862.000 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	**INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	**RESIDENCIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	**TERCIARIO, DOTACIONAL**
INTENSIDAD DEL USO GLOBAL MEDIDA SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	**0,47 m²/m²**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P.CARACTERÍSTICO	**Industria en polígono**

OBJETIVOS

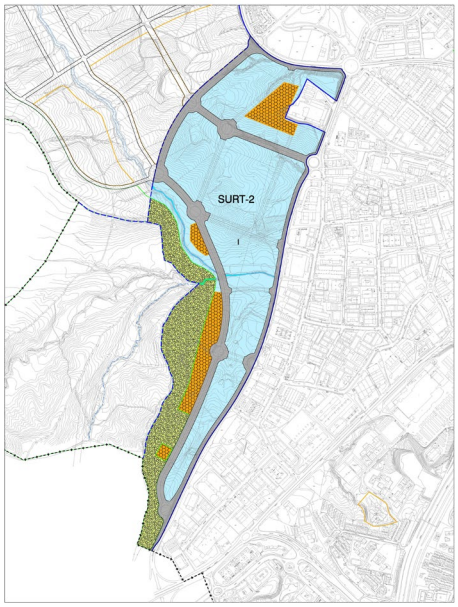
Desarrollar una moderna área empresarial, donde conviva la actividad industrial, con los usos terciarios, estableciendo un crecimiento ordenado.
Ofrecer un suelo urbanizado competitivo y atractivo para una actividad productiva diversificada e integrar sectores y actividades empresariales complementarias.
Potenciar un espacio dotado de infraestructuras y equipamientos equilibrado y de gran calidad y creación de una banda de protección del Monte de Valdelatas que albergará espacios libres y dotaciones.

OBSERVACIONES

Plan Parcial aprobado definitivamente por el pleno municipal el 28 de junio de 2005

Modificaciones al Plan Parcial:
Modificación puntual nº1. AD: 30 /01/2007

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO. HOJA 2

DENOMINACIÓN VALDELACASA SECTOR Nº: **SURT-2**

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN PARCIAL VALDELACASA RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO									
	m2 de suelo	% suelo	m2 edif. Industrial	edif. Residen	m2 edif. Terciario	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab	nº viviendas
Superficie del SECTOR (*)	858.168	100	205.099	---	201.038	406.137	0,47	100	---
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS									
USO INDUSTRIAL	262.044	30,54	205.099			205.099	0,78	50	
USO TERCIARIO	130.307	15,18			201.038	201.038	1,54	50	
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	**392.351**	**45,72**	**205.099**	**0**	**201.038**	**406.137**	**2,33**	**100**	**0**

(*) El ámbito total es de 861.666 m2, con 3.498 m2 de dominio público hidráulico

REDES PÚBLICAS

REDES PUBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General	86.188	0,10
Sistema Local	0	0,00
Total	86.188	**0,10**
Zonas verdes		0
Sistema General	81.334	0,09
Sistema Local	60.935	0,07
Sistema Supramunicipal	54.529	0,06
Total SL/SG	196.798	**0,23**
Servicios Urbanos		0
Sistema General	83.662	0,10
Sistema Local	53.297	0,06
Total	136.959	**0,16**
Red equipamiento		0
Social		0
Sistema General	38.203	0,04
Sitema Local	7.669	0,01
Total	45.872	**0,05**
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES	**121.901**	**0,14**
TOTAL REDES PUBLICAS	**465.817**	**0,54**
TOTAL SECTOR	**858.168**	**1,00**
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS +DOTACIONALES)		0
TOTAL	**392.351**	**0,46**

% estándar r. locales (Total locales no viario/m2edif.Total)	**0,30**
% estándar r. locales (Total locales/m2edif.Total)	**0,30**
% estándar redes públicas (Total Redes/m2edif.Total)	**1,15**

CAPÍTULO 11º. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

11.1. DEFINICIÓN

Constituyen el SUS aquellos terrenos del suelo urbanizable que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, son divididos en sectores por este Plan General, o bien por los Planes de Sectorización aprobados para los ámbitos de SUNS. En ambos casos, las determinaciones estructurantes del SUS son establecidas por estos instrumentos de planeamiento general, sin perjuicio de su desarrollo por los respectivos Planes Parciales.

En el SUS se incluirán los nuevos asentamientos de población, así como las actividades productivas en los términos establecidos en el planeamiento general, vinculándolos al establecimiento de las redes públicas necesarias para el desarrollo de las previsiones que el Plan General hace en esta categoría de suelo.

La delimitación de los sectores que se establecen en el suelo urbanizable sectorizado aparece en el conjunto de los planos número 2 "Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Regulación de usos globales en el suelo urbanizable" a escala 1/5.000, con el código S-nº.

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en suelo urbanizable sectorizado deberán referirse al conjunto del suelo incluido en cada una de los sectores definidos en el conjunto de planos número 2 "Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Regulación de Usos Globales en el Suelo Urbanizable".

11.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Plan General establece directamente las determinaciones estructurantes en esta clase de suelo, en los términos del art. 42.5 LSCAM. Por consiguiente, para su desarrollo es necesario la aprobación de un Plan Parcial.

A partir de su vocación territorial, se ha delimitado el suelo urbanizable sectorizado, que es aquel cuya incorporación al tejido urbano se considera prioritaria, de acuerdo con las necesidades municipales inmediatas.

Se delimita un único sector en suelo urbanizable sectorizado para uso global residencial. Debido a esto, no se establecen prioridades entre los sectores delimitados, puesto que los otros tres tienen uso global terciario, en el caso de los sectores 2 y 3 de carácter similar, y en el caso del sector 4, con unas condiciones muy específicas, por estar destinado a la ampliación de instalaciones de Red Eléctrica. Es decir, no se establecen condiciones de prioridad entre ellos, puesto que su desarrollo simultáneo no se considera incompatible, ni desaconsejable para el crecimiento ordenado del núcleo urbano.

Los Planes Parciales de cada sector establecerán o desarrollarán las determinaciones pormenorizadas en esta clase de suelo. El número exacto de viviendas será una determinación a definir por el Plan Parcial, dentro de los parámetros recogidos en este documento de Plan General. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo establecido en la Sección 1ª, del Capítulo IV, del Título II de la LSCAM, así como al contenido del presente capítulo.

Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, integrando en todo caso los elementos de redes supramunicipales y generales interiores al mismo. También integrarán elementos de redes supramunicipales y generales exteriores al sector cuando a juicio de la Comunidad de Madrid y Administración Municipal respectivamente, concurran circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable sectorizado.

A los efectos de la definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas, se prevé por este Plan General que la localización de las redes indicada gráficamente es aproximada y deberá ser concretada por el Plan Parcial, siempre manteniéndose dentro de la delimitación del mismo. La cuantía dependerá de la superficie efectiva del sector, que será la que resulte de la delimitación exacta del Plan Parcial en el momento de su desarrollo.

En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, una variación de la superficie de suelo incluida en el correspondiente sector, en más o menos de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se le asigne en los documentos de aquel sin que ello suponga modificación del mismo ni de su parámetro de aprovechamiento global. Variaciones superiores al cinco por ciento (5%) requerirán la tramitación de una Modificación del Plan General.

A estos efectos, las superficies de los sectores son aproximadas, manteniéndose en todo caso siempre el aprovechamiento. El Plan Parcial fijará las superficies definitivas en su delimitación de detalle.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en esta sección.

Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán ser ejecutadas hasta que no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el párrafo anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras de instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el TRLS 2/2008 con las garantías que ella misma prevé en orden a su demolición.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, conforme a lo establecido en los art. 18 y 21 de la

Ley 9 /2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el TRLS 2/2008 y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Las posibles modificaciones del trazado de líneas aéreas o soterramientos de las mismas, derivados del futuro desarrollo urbanístico, deberán realizarse conforme al Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

Asimismo, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la calidad del suelo:

En cumplimiento del Art. 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, todas aquellas actividades que se desarrollen en los sectores incluidas en el Anejo I del mencionado texto normativo, deberán presentar un Informe Preliminar del Suelo al órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid en un plazo no superior a dos años. En las fichas correspondientes a cada sector se relacionan las necesarias especificaciones a este respecto.

Con carácter general, en los Planes Parciales que desarrollen los SUS se tendrán en cuenta los condicionantes ambientales identificados en el estudio de Incidencia Ambiental y en el informe previo de análisis ambiental. A saber:

- Los Planes Parciales que puedan desarrollar sectores industriales, estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir en la adecuada protección de los niveles sonoros, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte de dicho estudio.

- Los Planes Parciales de todos los sectores de suelo urbanizable a desarrollar durante el período de vigencia del Plan General, incluirán en su normativa urbanística medidas para la reducción de las emisiones atmosféricas durante las obras de urbanización, sobre todo la emisión de partículas en suspensión. Para ello se implementarán medidas de prevención de producción de polvo en la fase de obra tales como el riego de pistas, la aportación de floculantes, el uso de filtros y catalizadores en la maquinaria de obra, etc.

- Los Planes Parciales de todos los Sectores de Suelo Urbanizable a desarrollar durante el período de vigencia del Plan General, incluirán en su normativa urbanística las medidas planteadas en el estudio acústico para el cumplimiento de los valores del Decreto 78/1999 en las Zonas de Atención detectadas en el estudio acústico del presente Plan. En especial, se tendrán en cuenta desde el comienzo de su planificación las determinaciones sobre la ordenación pormenorizada de usos en el Sector.

- En los Planes Parciales de los Suelos Urbanizables Sectorizados se preservarán los reductos de vegetación más valiosa con especial énfasis en las áreas de ribera favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.

- Ante la eliminación de vegetación debida al desarrollo de Suelos Urbanizables se deberán establecer superficies ajardinadas, siembra de terrenos con vegetación arbustiva y herbácea autóctona donde los usos lo permitan.

11.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la legislación vigente y en las presentes Normas.

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento que este Plan General les asigna, con arreglo a las especificaciones que se incluyen en la presente sección, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo, al ejercicio de dichas facultades.

En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización y constituida la Junta de Compensación, en los casos en que el sistema de actuación elegido sea el de compensación, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización en las siguientes condiciones:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del plan.

b) Que la infraestructura básica del sector, o de las unidades de ejecución en que éste se divida, esté suficientemente ejecutada como para permitir el adecuado funcionamiento de los servicios urbanos de la parcela correspondiente y que por el estado de realización de las obras de urbanización, sobre la que se haya solicitado licencia, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor o igual que el de la terminación de la edificación.

c) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización de las cesiones pendientes, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

d) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

e) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

11.4. INTENSIDAD DE USO LUCRATIVO

Las intensidades de uso global asignadas por este Plan General a los sectores, deberán entenderse como de carácter lucrativo. En consecuencia, y de conformidad con el art. 91.6 LSCM, los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones para las redes públicas tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

Las redes de cesión se grafían de forma aproximada y su localización podrá ser reajustada de forma no sustancial en el planeamiento de desarrollo, y en todo caso con el mantenimiento de la superficie legalmente exigible. Las redes se cuantifican y grafían de acuerdo con la legislación vigente. En caso de modificación de la legislación, estas determinaciones perderán su carácter normativo y se ajustarán a la nueva legislación.

A estos efectos, en virtud del art. 91.3 LSCM, en el que se prevén los estándares de la red de viviendas públicas o de integración social [art. 36.2.c).2° LSCM], en los sectores de suelo urbanizable deberá cederse suelo a la Comunidad de Madrid para esta red pública supramunicipal, en la cantidad mínima de la tercera parte de 20 m²s/100 m²e. La cantidad de suelo para esta red pública de vivienda de protección pública o de integración social a nivel municipal, así como el número de viviendas o la densidad de la edificabilidad del suelo de la red de viviendas públicas o de integración social serán fijadas por el planeamiento general, o planeamiento de desarrollo.

El planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, requerirá informe de la Dirección General de Suelo en relación a la localización y cuantificación de las cesiones de redes supramunicipales, tanto de Vivienda Pública como de Equipamiento Social. Para dimensionar el tamaño medio de las parcelas destinadas a Vivienda Pública se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector, geométricamente adecuadas, con acceso a través de viario rodado público, y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial, excepto cuando se justifique desde el punto de vista funcional que no sea necesario. En cualquier caso, el Plan Parcial incluirá la ordenación pormenorizada de las redes supramunicipales.

11.5. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES

Se describen en las siguientes fichas las condiciones urbanísticas específicas de los sectores. Además se deberán cumplir las determinaciones de carácter ambiental que igualmente se citan a continuación. Toda la nomenclatura de zonas de atención y tramos de viario vienen definidos en el estudio acústico de la Revisión y Adaptación del Plan General.

FICHA GENERAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 0

DENOMINACIÓN Sectores nº: **S-1, S-2, S-3, S-4**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS REDES SUPRAMUNICIPALES

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

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

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

Por este motivo, deberá justificarse en cada uno de los Planes Parciales , la superficie de Vía Pecuaria pendiente de obtención, en su caso, si pretende incluirse como suelo de cesión computable.

11. El establecimiento de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o locales.

Cualquier propuesta de estas Redes, y de cualesquiera que se propongan en dicha reserva deberá estar avalada para su aceptación, por el correspondiente informe favorable a emitir por el órgano competente para su gestión.
Se estudiará articular una ordenanza específica para cada sistema de Red Supramunicipal, a fin de regular adecuadamente su ordenación.

Asimismo, deberá aportarse a la Dirección General de Suelo:

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

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	LOS CARRILES	SECTOR Nº:	**S-1**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	**2,3/2, 4**
SUPERFICIE SECTOR	**(*) 2.173.190 m²**
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	**2.173.190 m²**
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO RESIDENCIAL)	**1.075.559 m²**
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	**RESIDENCIAL**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	**INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	**TERCIARIO, DOTACIONAL**
SISTEMA DE ACTUACIÓN	**COOPERACIÓN**
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	**0 m²**

REDES GENERALES A OBTENER		REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	**215.112 m²**	VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA E INTEGRACIÓN SOCIAL	**72.206 m²**
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	**322.667 m²**		
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	**215.112 m²**	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	**142.906 m²**
TOTAL	**752.891 m²**	TOTAL	**215.112 m²**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	**0,50 m²/m²**
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	**0,456000 m²/m²**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar y colectiva

OBSERVACIONES

(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 2.151.118 m2, al excluir la superficie del Arroyo Valdelacasa.

Se destinará a **viviendas protegidas** un 45% del número total de viviendas, del que el 11% serán viviendas de precio limitado, y el 34% de otros regímenes. La edificabilidad de este uso será del 27,3% de la edificabilidad total.

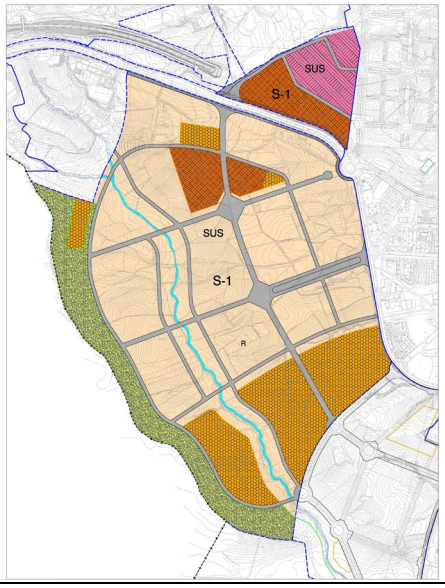
Se destinará a **viviendas libres** un 55% del número de viviendas, del que el 10% serán viviendas de tipología unifamiliar y el 45% viviendas de tipología colectiva. La edificabilidad de este uso será el 52,7% de la edificabilidad total.

Se destinará a uso **terciario** una edificabilidad máxima del 20% de la edificabilidad total.

La superficie dedicada a red general de espacios libres se localiza al oeste del término municipal colindante con el monte Valdelatas.

Se contemplará en la ordenación del sector la posibilidad del mantenimiento de las edificaciones existentes con uso residencia comunitaria, de la Orden de las Madres Capuchinas.

ESQUEMA (S/E)



Si el Ayuntamiento con antelación a la aprobación de los instrumentos de gestión del planeamiento de desarrollo del sector, promueve la edificación de viviendas de protección pública en solares de su propiedad calificados de uso residencial libre en cualquier zona de suelo urbano, anticipando la obligación de destinar el suelo municipal a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección, podrá reducirse en el sector el porcentaje de viviendas de protección pública adjudicadas al Ayuntamiento en proporción al número de viviendas protegidas promovidas en dichos solares como anticipo de dicha obligación, sin que sea necesario tramitar la modificación del planeamiento de dicho sector, siempre que así se haga constar en la normativa urbanística del referido planeamiento.

Se establece una reserva de suelo que pueda resolver la conexión con la M-616, ya sea mediante intersección o con enlace a distinto nivel. En cualquier caso dicha conexión deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Asimismo el acceso a parcelas no podrá efectuarse desde la carretera, sino desde vías de servicio.

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

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN	LOS CARRILES	SECTOR Nº:	**S-1**

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO

ZONAS VERDES

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

CONDICIONES ACÚSTICAS

El planeamiento de desarrollo del sector deberá tener en cuenta la posible afección de carácter estructural proveniente del tráfico de la M-616 por el norte, la Avda. de Valdelaparra por el este, y los tramos 4 y 9 del viario futuro del estudio de tráfico de apoyo a los estudios ambientales de este Plan. Para ello, se redactará un estudio acústico que acompañe al instrumento de planeamiento de desarrollo, que deberá actualizar las previsiones hechas en este Plan y, en consecuencia, establecer y comprobar las medidas correctoras específicas para resolver el conflicto de modo coordinado con la ordenación pormenorizada del sector, priorizando la ordenación de usos y la interposición de espacios libres y/o zonas de transición (según el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid) sobre otras posibles medidas.

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta en la zona sur, así mismo, la potencial incompatibilidad teórica generada al colindar con el SURT-3 (industrial). Para ello, la Zonificación Acústica de este Plan General diferencia una banda de protección de Tipo III (terciario y dotacional) coincidente con la primera línea de manzanas del sector industrial, SURT-3. Con lo que queda salvada dicha incompatibilidad teórica.

CALIDAD DE SUELOS

El Plan Parcial que desarrolle este sector incorporará un Estudio de caracterización del suelo, con el objetivo de identificar las posibles repercusiones sobre la calidad del suelo, centrado en las zonas de vertido de escombros situadas en el extremo sur-oriental y sur-occidental del ámbito, detectadas en el estudio histórico.
Se incorporará un Estudio detallado de dichos vertidos de escombros, que permita determinar la naturaleza de los residuos vertidos, procediendo si fuera necesario a su determinación cuantitativa en laboratorio. Este estudio será remitido al órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, Área de Planificación y Gestión de Residuos, para su evaluación y pronunciamiento al respecto.

RESIDUOS

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

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN LOS CARRILES SECTOR Nº: **S-1**

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO

CALIDAD HÍDRICA

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

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

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

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

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

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en l/s de caudal punta y de vertido, en m3/día, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

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

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

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

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

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1			
DENOMINACIÓN	ESCOBARES I	SECTOR Nº:	**S-2**
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**2,3/5**
SUPERFICIE SECTOR			**(*)594.471,63 m²**
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)			**594.471,63 m²**
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO TERCIARIO)			**275.065,28 m²**
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO			**(**) TERCIARIO**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS			**(**) INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS			**DOTACIONAL**
SISTEMA DE ACTUACIÓN			**COMPENSACIÓN**
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO			**0 m²**
REDES GENERALES A OBTENER		REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SEGÚN LEY 7/2007)	
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	**55.013 m2**		
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	**82.520 m2**	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	**55.013 m2**
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	**55.013 m2**		
TOTAL	**192.546 m2**	TOTAL	**55.013 m2**
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA			**0,475 m²/m²**
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO			**0,456000 m²/m²**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO			**Terciario, edificación aislada**

OBSERVACIONES

(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 579.084,80 m2, al excluir la superficie de la vía pecuaria y la del arroyo Carboneros. El Plan Parcial requerirá informe de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

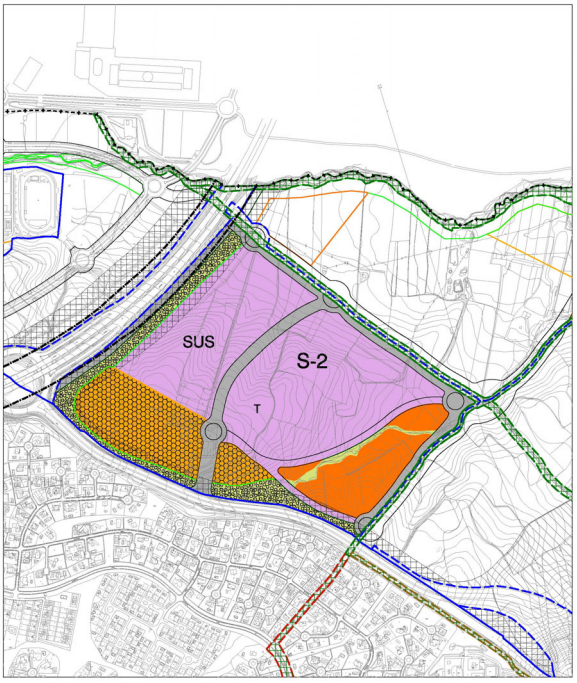
El planeamiento de desarrollo establecerá las alineaciones según las distancias correspondientes a la línea límite de edificación: 50 metros a la M-12 y 100 metros a la A-1.

Cualquier conexión a las carreteras estatales que limitan el ámbito, deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

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

(**)
El uso de Servicios Empresariales se podrá implantar en las parcelas que determine el Plan Parcial, como uso característico, alternativo y como permitido compartido con otros usos, conforme al Plan Especial de regulación de los Servicios Empresariales.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 2			
DENOMINACIÓN	ESCOBARES I	SECTOR Nº:	**S-2**

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO

ZONAS VERDES

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

CONDICIONES ACÚSTICAS

El planeamiento de desarrollo del S-2 deberá tener en cuenta la afección de carácter estructural proveniente del tráfico de la A-1. Para ello, la Zonificación Acústica de este Plan General diferencia una zona de transición (según el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid) de anchura 90m hacia la autovía. Cualquier propuesta de ocupación de esta banda de transición que haga el planeamiento de desarrollo deberá justificar la efectividad y el compromiso de ejecutar las medidas correctoras de apantallamiento necesarias para ajustar los niveles sonoros previstos a los establecidos en el Decreto 78/99, que para el uso de terciario-oficinas son de 65 dBA Día y 55 dBA Noche.

RESIDUOS

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

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN ESCOBARES I SECTOR Nº: **S-2**

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO

CALIDAD HÍDRICA

El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal de Isabel II, como entidad responsable del abastecimiento.

Asimismo el Proyecto de Urbanización deberá incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

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

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

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

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

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en l/s de caudal punta y de vertido, en m3/día, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

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

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

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

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

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El presente ámbito se encuentra afectado por las limitaciones de alturas de las construcciones e instalaciones que establecen las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas, las cuales vienen reflejadas en el plano 2.2 "Servidumbres Aeronáuticas" que figura en las normas del Plan General. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del R.D. 2591/1998, el instrumento de ordenación que desarrolle el ámbito requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
Dada las cotas del terreno y las edificabilidad prevista, se considera que es viable materializar la superficie lucrativa establecida sin que las alturas de las construcciones vulneren las limitaciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1			
DENOMINACIÓN	ESCOBARES II	SECTOR Nº:	**S-3**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**2,3/5**
SUPERFICIE SECTOR			**(*) 422.526 m²**
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)			**422.526 m²**
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO TERCIARIO)			**183.172 m²**
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO			**(**) TERCIARIO**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS			**(**) INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS			**DOTACIONAL**
SISTEMA DE ACTUACIÓN			**COMPENSACIÓN**
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO			**0 m²**
REDES GENERALES A OBTENER		REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SEGÚN LEY 7/2007)	
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	**36.634 m²**		
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	**54.952 m²**	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	**36.634 m²**
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	**36.634 m²**		
TOTAL	**128.221 m²**	TOTAL	**36.634 m²**
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA			**0,475 m²/m²**
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO			**0,456000 m²/m²**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO			**Terciario, edificación aislada**

OBSERVACIONES

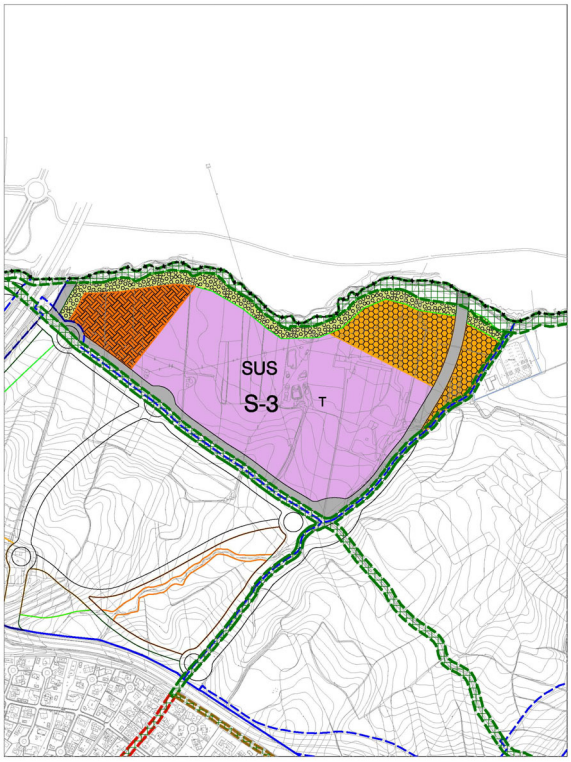
(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 385.626 m2, al excluir la superficie de laS vías pecuarias existentes. El Plan Parcial requerirá informe de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

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

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

(**)
El uso de Servicios Empresariales se podrá implantar en las parcelas que determine el Plan Parcial, como uso característico, alternativo y como permitido compartido con otros usos, conforme al Plan Especial de regulación de los Servicios Empresariales.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 2			
DENOMINACIÓN	ESCOBARES II	SECTOR Nº:	**S-3**

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO

ZONAS VERDES

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

CONDICIONES ACÚSTICAS

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

CALIDAD DE SUELOS

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

RESIDUOS

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

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN	ESCOBARES II	SECTOR Nº:	**S-3**

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO

CALIDAD HÍDRICA

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

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

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

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

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

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en l/s de caudal punta y de vertido, en m3/día, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

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

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

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

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

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

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1			
DENOMINACIÓN	AMPLIACIÓN DE RED ELÉCTRICA	SECTOR Nº:	**S-4**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**2,3/5,8**
SUPERFICIE SECTOR			**(*)119.457 m²**
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)			**(*)119.457 m²**
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO TERCIARIO)			**52.387 m²**
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO			**(**) TERCIARIO**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS			**(**) INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS			**DOTACIONAL**
SISTEMA DE ACTUACIÓN			**COMPENSACIÓN**
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO			**0 m²**
REDES GENERALES A OBTENER		REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SEGÚN LEY 7/2007)	
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	**10.477 m²**		
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	**15.716 m²**	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	**10.477 m²**
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	**10.477 m²**		
TOTAL	**36.670 m²**	TOTAL	**10.477 m²**
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA			**0,475 m²/m²**
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO			**0,456000 m²/m²**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO			**Terciario, edificación aislada**

OBSERVACIONES

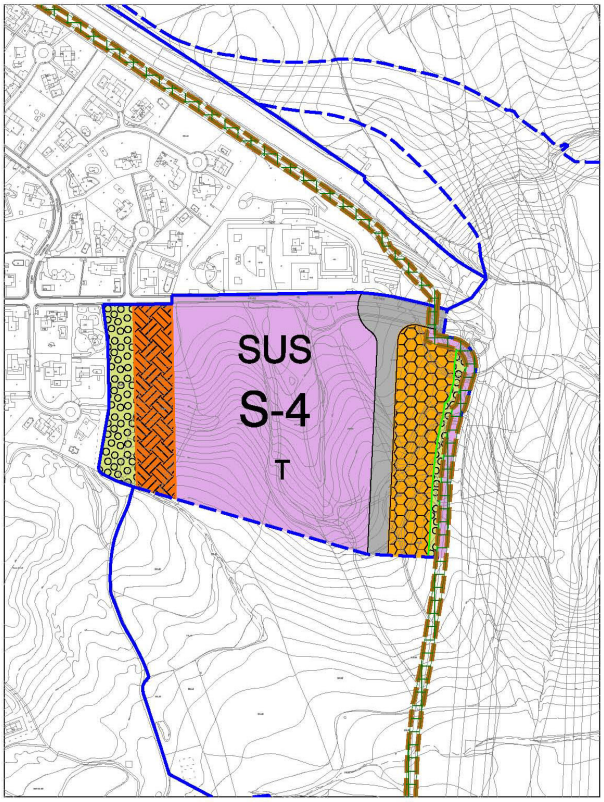
(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 110.289 m2, al excluir la superficie pública existente. Se reserva la superficie necesaria para la modificación de trazado de la vía pecuaria Colada de los Toros o del Camino de Burgos que discurre por La Moraleja. En este sentido, el Plan Parcial requerirá informe de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

El planeamiento de desarrollo establecerá las alineaciones según las distancias correspondientes a la línea límite de edificación, de 50 metros a la M-12.

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

(**)
El uso de Servicios Empresariales se podrá implantar en las parcelas que determine el Plan Parcial, como uso característico, alternativo y como permitido compartido con otros usos, conforme al Plan Especial de regulación de los Servicios Empresariales.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN	AMPLIACIÓN DE RED ELÉCTRICA	SECTOR Nº:	**S-4**

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO

ZONAS VERDES

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

CONDICIONES ACÚSTICAS

El planeamiento de desarrollo del S-8 deberá tener en cuenta la potencial incompatibilidad teórica que se podría generar si colindasen el uso Terciario, ampliación Red Eléctrica con parcelas residenciales de La Moraleja. Para ello, la Zonificación Acústica de este Plan General diferencia una banda de protección de Tipo III (terciario y dotacional) coincidente con la primera línea de manzanas hacia la zona residencial de la Moraleja o bien establecerá las medidas preventivas necesarias para que las emisiones acústicas eventualmente situadas junto a la zona residencial se ajusten a las de una tipología acústica III. En todo caso, no se permite el uso industrial, Tipo IV, en este sector.

CALIDAD DE SUELOS

El Plan Parcial incorporará un Estudio de caracterización del suelo, que identificará las posibles repercusiones de la zona de vertidos incontrolados detectada por el estudio histórico. Se realizarán tomas de muestras en las que se realicen análisis multiparamétricos que permitan corroborar la ausencia de problemática contaminante debida a los citados vertidos de escombros.

RESIDUOS

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

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 3			
DENOMINACIÓN	AMPLIACIÓN DE RED ELÉCTRICA	SECTOR Nº:	**S-4**

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO

CALIDAD HÍDRICA

El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal de Isabel II, como entidad responsable del abastecimiento.

Asimismo el Proyecto de Urbanización deberá incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

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

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

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

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

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en l/s de caudal punta y de vertido, en m3/día, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

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

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

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

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

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 4			
DENOMINACIÓN	AMPLIACIÓN DE RED ELÉCTRICA	SECTOR Nº:	**S-4**

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El presente ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas, las cuales vienen reflejadas en el plano 2.2 "Servidumbres Aeronáuticas" que figura en las normas del Plan General.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno y la edificabilidad prevista en el ámbito, se ha elaborado el correspondiente Estudio de Seguridad, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1541/2003, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de los aeropuertos. Dicho Estudio de Seguridad acredita a juicio de la autoridad aeronáutica (AENA y AESA), que la urbanización del Sector y las edificaciones propuestas no afectan ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

El planeamiento de desarrollo del sector S-4, incluirá en su normativa las limitaciones contenidas en el "Estudio de Seguridad del Sector S-4 "Ampliación de Red Eléctrica", del Plan General de Alcobendas", y que se mencionan a continuación:

- Incluir como plano normativo el plano vinculante "04 Servidumbres Aéreas" incluido en el Estudio de Seguridad Sector 4. "Ampliación Red Eléctrica" PGOU Alcobendas.
  La superficie definida en dicho plano determina las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben ser sobrepasadas por ninguna Construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.).

- Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid- Barajas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su Construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

- Las grúas u otro tipo de maquinaria utilizada no podrán sobrepasar la cota indicada en el estudio de la Dirección de Planificación de Infraestructuras; en particular en el informe resumen de AENA se indica que dichos elementos no podrán sobrepasar en más de 10 m la cota MSL máxima de las edificaciones previstas, si bien en estudio elaborado por la Dirección de Planificación de Infraestructuras se indican 6 metros la cota MSL máxima de las edificaciones previstas.

- La maquinaria o cualquier medio auxiliar, deberán estar balizados de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 862/2009 en su Capítulo 6 "Ayudas Visuales indicadoras de Obstáculos".

- Se adoptarán las medidas oportunas para que personas que residan o trabajen en la zona analizada tengan conocimiento que se encuentran a una distancia inferior a 5 kilómetros de una Estación de Vigilancia Radar y, por ende, sometidas a la presencia de señales radioeléctricas.

- Previo al comienzo de las obras se informará a la Dirección del Aeropuerto de Madrid/Barajas el período durante el cual la maquinaria de obra estará instalada, las coordenadas de localización de la misma y la altitud máxima que alcanzará (cota MSL máxima) para la publicación de un NOTAM.

- La instalación de antenas emisoras, en cualquier punto del Sector S-4 objeto de estudio, requerirá de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por dichas antenas y las empleadas en Navegación Aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo éste ser realizado por la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.

- Las instalaciones previstas, conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la Seguridad de las operaciones aeronáuticas.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 5			
DENOMINACIÓN	AMPLIACIÓN DE RED ELÉCTRICA	SECTOR Nº:	**S-4**

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Se recomienda que las fachadas de las construcciones previstas, dada su cercanía a las Instalaciones Radioeléctricas analizadas, presenten un acabado rugoso, que no favorezca la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y que se eviten los acabados metálicos y las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.

Independientemente de las consideraciones anteriores, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores—incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	COMILLAS	SECTOR Nº:	**S-5**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	**2,3/2**
SUPERFICIE SECTOR	**(*) 261.004 m²**
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	**261.004 m²**
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO DOTACIONAL)	**119.747 m²**
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	**DOTACIONAL A**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	**INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	**TERCIARIO A Y C/ RESIDENCIAL B**
SISTEMA DE ACTUACIÓN	**COMPENSACIÓN**
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	**0 m²**

REDES GENERALES A OBTENER		REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	**23.949 m²**	VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA E INTEGRACIÓN SOCIAL	**0 m²**
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	**35.924 m²**		
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	**23.949 m²**	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	**0 m²**
TOTAL	**83.822 m²**	TOTAL	**0 m²**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	**0,475 m²/m²**
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	**0,456000 m²/m²**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO	**EDIFICACIÓN AISLADA**

OBSERVACIONES

(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 252.099 m², al excluir cauces de arroyos y vía de servicio de carretera de El Goloso.

Se reservará una superficie de 3.000 m², para la construcción de una nueva subestación. En la ejecución del ámbito se deberá prever el soterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan así como la servidumbre eléctrica correspondiente a la línea de alta tensión en aéreo que discurre próxima al límite oeste del Sector. El área de afección de esta servidumbre no será computable como zona verde.

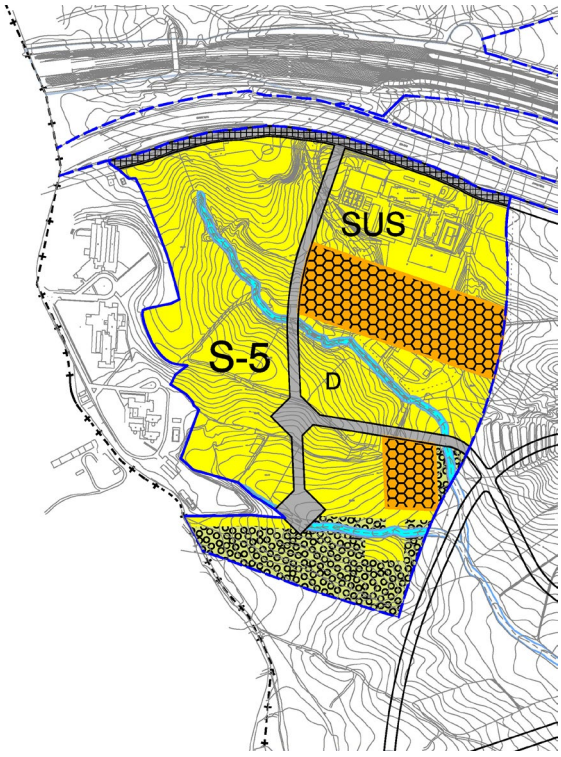
Se destinará a uso **terciario A y C** una edificabilidad máxima del 30% de la edificabilidad total.

Se destinará a uso **residencial B** una edificabilidad máxima del 10% de la edificabilidad total.

La superficie dedicada a red general de espacios libres continuará la establecida en el sector Los Carriles.

Se establece una reserva de suelo que pueda resolver la conexión del término municipal de Alcobendas con el término municipal de Madrid a través de la Universidad Autónoma. Dicha reserva no se considera red viaria estructurante y su superficie no resulta computable como red general.

ESQUEMA (S/E)



El acceso a parcelas no podrá efectuarse desde la carretera, sino desde vías de servicio.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN	COMILLAS	SECTOR Nº:	**S-5**

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO

INCIDENCIA AMBIENTAL

Se deberán cumplir las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general se incluyen en el Informe de Sostenibilidad Ambiental presentado. Además, el Plan Parcial, o cualquier otro documento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito, cumplirá las condiciones establecidas por el Informe de Análisis Ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 2 de marzo de 2012. Éstas prevalecerán sobre las que se propongan, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

El Estudio de Incidencia Ambiental del Plan Parcial que desarrolle el sector deberá contener los aspectos relacionados en el artículo 16 de la Ley 2/2002 de 19 de junio, aquellos reclamados en el informe de análisis ambiental y, conforme al epígrafe k) del anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, un informe, que tendrá su correspondiente reflejo en el Estudio de Viabilidad del Plan parcial, sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del Plan.

El Plan Parcial deberá, así mismo, incluir u n estudio de movilidad global que evalúe de manera exhaustiva las nuevas necesidades de transporte que genere el desarrollo del ámbito que se propone, el conjunto de medidas a adoptar al respecto, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los recorridos peatonales y ciclista.

CONDICIONES ACÚSTICAS

Se elaborará un estudio de contaminación acústica que acompañe al instrumento de planeamiento de desarrollo en el que se delimiten, en función de los usos del suelo, las áreas de sensibilidad acústica correspondiente para el sector. Para la elaboración de dicho estudio se considerará como principal fuente de ruido el tráfico que circula por la carretera M-616, localizada al norte del ámbito, así como el tráfico interno del mismo. En dicho estudio se establecerán las medidas correctoras necesarias que, en coordinación con la ordenación pormenorizada del sector, garanticen el cumplimiento de la legislación de aplicación en materia de contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

CALIDAD DE SUELOS

Se realizará un estudio de caracterización de la calidad del suelo de aquellos terrenos incluidos dentro del sector, en donde se hayan establecido actividades cuyo funcionamiento haya podido causar afecciones al suelo y, en su caso, a las aguas subterráneas. El alcance de este estudio y los resultados obtenidos serán contrastados y revisados por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

CONTROL PALEONTOLÓGICO

Deberá llevarse a cabo un control arqueopaleontológico de los movimientos de tierra que se lleven a cabo durante la fase de obras que se proyecten para la ejecución del ámbito. Para llevar a cabo esta actuación, se solicitará permiso de actuación arqueológica y se presentará proyecto al efecto.

PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

Para el desarrollo del Sector se aplicarán las medidas preventivas necesarias que garanticen la conservación de los hábitats naturales que se pudieran identificar en el mismo, incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 3			
DENOMINACIÓN	COMILLAS	SECTOR Nº:	**S-5**

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA EL DESARROLLO

CALIDAD HÍDRICA

Se redactará un estudio hidrológico que acompañe al instrumento de desarrollo del sector que deberá contar con resolución favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la aprobación definitiva del mismo.

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

Las nuevas edificaciones que se construyan en el sector dispondrán de red separativa de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales, evitando que estas últimas se incorporen a la red de aguas negras del sector.

Según el informe preceptivo del Canal de Isabel II, la conexión de agua potable a la red existente se producirá en la derivación de la Arteria Cintura Norte, existente al nordeste del ámbito de actuación. La red de distribución interior del sector debe discurrir por viarios no edificables, ser mallada y de fundición dúctil y deberá dar continuidad al sector colindante S-1 Los Carriles.

Una vez aprobada la Modificación Puntual se deberá solicitar el informe de viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior, que se emitirá con los datos definitivos del sector. Asimismo el Proyecto de Urbanización deberá incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua de consumo humano.

Será obligatorio conectar la red de riego del sector a la red municipal de agua regenerada, cuando ésta se extienda hasta los límites del sector. Hasta ese momento, deberá recogerse el agua procedente de pluviales para abastecer el anillo de riego, que será independiente del de suministro para consumo humano.

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red de distribución de agua de consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para el abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

Los vertidos del sector se tratarán en la ampliación de la EDAR Arroyo de la Vega.

Se prohíbe expresamente la incorporación a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación o diez veces el caudal medio de las aguas citadas. Para la aprobación definitiva del instrumento de desarrollo del sector, se redactará, conjuntamente con el sector S-1 Los Carriles, un estudio hidráulico de adecuación de los aliviaderos existentes pertenecientes al Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid.

En el caso de que el sector S-5 Comillas se anticipe al sector S-1 Los Carriles, se deberá resolver la depuración de los vertidos del ámbito mediante la instalación de un sistema de depuración de gestión privada que deberá contar con las autorizaciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid y de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Se firmará un nuevo convenio o adenda al convenio existente entre el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II para la actualización de los ámbitos de aplicación, entre los que se incluirá el sector S-5 Comillas, las infraestructuras hidráulicas necesarias y las repercusiones económicas de los convenios vigentes.

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

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 4			
DENOMINACIÓN	COMILLAS	SECTOR Nº:	**S-5**

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

Las licencias de primera ocupación o de actividad del ámbito se condicionarán a la entrada en servicio de las infraestructuras de saneamiento y depuración, depuración necesarias para garantizar el saneamiento y depuración de las aguas residuales generadas por el sector, una vez se haya obtenido la certificación del Canal.

MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO

El instrumento de desarrollo que promueva el sector incorporará medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Madrid, por lo que ninguna construcción, modificación del terreno u objeto fijo (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, postes, antenas, carteles, aerogeneradores, palas, grúas de construcción y similares, etc) podrá sobrepasar las alturas determinadas por las líneas de nivel recogidas en los planos de servidumbres, no vulnerando la cota de 810 m de altura sobre el nivel del mar.

En el caso de que alguna construcción o elemento superase dicha cota o vulnerasen las servidumbres aeronáuticas, en el supuesto de que éstas se modificasen, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

En todo caso, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid Barajas".

CAPÍTULO 12º. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

12.1. DEFINICIÓN

Constituye el suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables, de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adaptado por el Plan General no es necesaria su incorporación al desarrollo urbanístico para el logro de los objetivos fijados en el plan.

La delimitación de las áreas que se establecen en el suelo urbanizable no sectorizado aparece en el conjunto de los planos Nº 2 "Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Regulación de usos globales en el suelo urbanizable" a escala 1/5.000 con el código A-nº.

12.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El Ayuntamiento de Alcobendas podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

Su desarrollo estará en función del suelo urbanizable sectorizado, y de las necesidades municipales futuras, puesto que en principio se delimita como reserva a largo plazo.

De las áreas definidas como suelo urbanizable no sectorizado, sólo una de ellas, el Área 5, podría acoger el uso de vivienda en el futuro, con el desarrollo lógico previo del sector 1 contiguo. El resto de áreas se prevén, por su ubicación y características intrínsecas, para usos no residenciales (terciarios, dotacionales, industriales), en función de las necesidades futuras.

Los Planes de Sectorización se formularán y presentarán en el Ayuntamiento para su aprobación conjunta con el correspondiente Plan Parcial y la documentación necesaria para establecer la delimitación de unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución.

Los Planes Parciales desarrollarán el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de sectores completos, sin perjuicio de que, según el art. 47.3 LSCAM, puedan modificar las determinaciones pormenorizadas establecidas en el planeamiento general.

Además, del Informe Previo de Análisis Ambiental se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de los niveles sonoros:

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores industriales, estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte de dicho estudio.

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las especificaciones para la adecuada protección de la calidad del suelo, que se recogen en la ficha específica de cada área de suelo urbanizable no sectorizado.

12.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes de Sectorización, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos, además de a los establecido en el TRLS 2/2008 y en el artículo 23.2 LSCAM, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y los señalados en los apartados siguientes:

   1) Podrán ser autorizados los usos y construcciones que se prevén en las letras a), c); e) y f) del art. 26 LSCM mediante la correspondiente calificación urbanística otorgada de conformidad con los arts. 147 y 148 LSCM.

   2) Podrán ser autorizados los usos y actividades con las construcciones que se prevén en las letras 1.a) 2º "Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social", 1.a) 3º "Instalaciones deportivas, recreativas y de ocio y esparcimiento", 1.a) 4º "actividades y servicios propias de las áreas de servicios de las carreteras", y 1.b) 1º "depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos" del art. 27 LSCM mediante el correspondiente proyecto de actuación especial aprobado de conformidad con los arts. 149 y 150 LSCM.

   3) No obstante lo anterior, la autorización, que en su caso, se conceda al particular para la implantación de los anteriores usos y actividades no generará un derecho a indemnización por razón de la extinción de aquéllos al tiempo del desarrollo urbanístico del sector en que los mismos se enclaven; inexistencia de tal derecho que aceptará el particular solicitante de la actividad al tiempo de formular su petición y que constará expresamente en el acto municipal de concesión de la oportuna licencia urbanística. Con objeto de garantizar la efectiva eliminación de las edificaciones vinculadas al uso cuya instalación se autorice, en el momento de desarrollo urbanístico del sector correspondiente, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza o "canon de desmantelamiento", en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en proporción a la envergadura de la edificación y actividad, y a la valoración de la posible demolición y desmantelamiento de la misma.

   4) Para la instalación de los usos indicados, se requerirá en todo caso una parcela mínima de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados. La ocupación máxima será del 10%, la edificabilidad de 0,1 m2/m2, y la edificación no podrá superar la altura máxima de dos (2) plantas y nueve (9) metros de altura de cumbrera o alero.

b) En esta clase de suelo, en virtud del art. 145.3 LSCM, no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes de Sectorización, así como no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada, a través de la aprobación de los respectivos Planes Parciales. Hasta entonces, las parcelaciones se sujetarán a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes normas.

c) Las edificaciones o instalaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que estuviesen legalmente autorizadas quedaran sometidas al siguiente régimen de obras y usos:
   - Régimen de obras: No se permitirá ninguna obra, excepto las de demolición, y las de conservación y mantenimiento encaminadas al mantenimiento de las condiciones higiénicas, estéticas y de seguridad de la construcción o instalaciones.
   - Régimen de usos: Se mantendrán los usos y actividades existentes. No se podrá cambiar el uso ni la actividad a que estén destinados los edificios, construcciones o instalaciones, y si no estuvieran destinadas a ninguna actividad o uso en particular, no podrán implantarse.

12.4. ÁMBITO DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en suelo urbanizable no sectorizado, podrán referirse a una parte del suelo incluido en las áreas definidas en el conjunto de planos número 2 "Estructura General y Orgánica. Clasificación del suelo. Regulación de usos globales en el suelo urbanizable", a cuyo efecto se delimitará al ámbito de actuación con los siguientes criterios:

- Los sectores deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario del planeamiento y, en su caso, de gestión. A este respecto, la superficie de los sectores no podrá ser inferior a 40 Ha. salvo que se justifique su reducción por condicionantes de los límites de las fincas a integrar, o por la propia delimitación del ámbito en el Plan General.

- La sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes. En cualquier caso, la delimitación nunca se realizará con el exclusivo propósito de ajustarlo a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a fines concretos no a la mera conveniencia de ajustar el ámbito a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población.

- Las actuaciones urbanísticas que se proyecten en el suelo urbanizable no sectorizado y que se encuentren en las zonas afectadas por servidumbres aeroportuarias y demás afecciones, deberán contar previamente al desarrollo urbanístico con el informe favorable del Ministerio de Fomento.

12.5. INTENSIDAD DE USO LUCRATIVO

En esta clase de suelo la intensidad de uso se establecerá al delimitar los sectores por el correspondiente Plan de Sectorización

El art. 91.3 LSCAM establece los estándares de la red de viviendas públicas o de integración social [art. 36.2.c).2° LSCAM] que deberán respetarse en los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado, y que, según los cuales, deberá cederse suelo a la Comunidad de Madrid para esta red pública supramunicipal, en la cantidad mínima de la tercera parte de 20 m²s/100 m²e. La cantidad de suelo destinada para esta red pública de vivienda pública o de integración social a

nivel municipal, así como el número de viviendas o la densidad de la edificabilidad será establecida al momento de aprobar el Plan de Sectorización.

12.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Se establecen para estas áreas las siguientes condiciones para su desarrollo recogidas en cada una de las fichas siguientes.

FICHA DE ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	COMILLAS	ÁREA Nº:	**A-1**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	**2,3/2**
SUPERFICIE ÁREA	**26 HA**
SUPERFICIE TOTAL (ÁREA+ SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	**26 HA**
SUPERFICIE EDIFICABLE	**---**
USO GLOBAL	**NO SE FIJA**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	**RESIDENCIAL/INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	**TERCIARIO/DOTACIONAL**
SISTEMA DE ACTUACIÓN	**---**
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	**---**

REDES GENERALES A OBTENER		REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	---	VIVIENDA DE INTEGRACIÓN	---
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	---	RESTO REDES SUPRAMUNICIPALES	---
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	---		
TOTAL	---	TOTAL	---
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD			---
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO			---
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO GLOBAL			---

OBSERVACIONES

El plan de sectorización reservará una superficie de 3.000 m2, para la construcción de una nueva subestación. En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

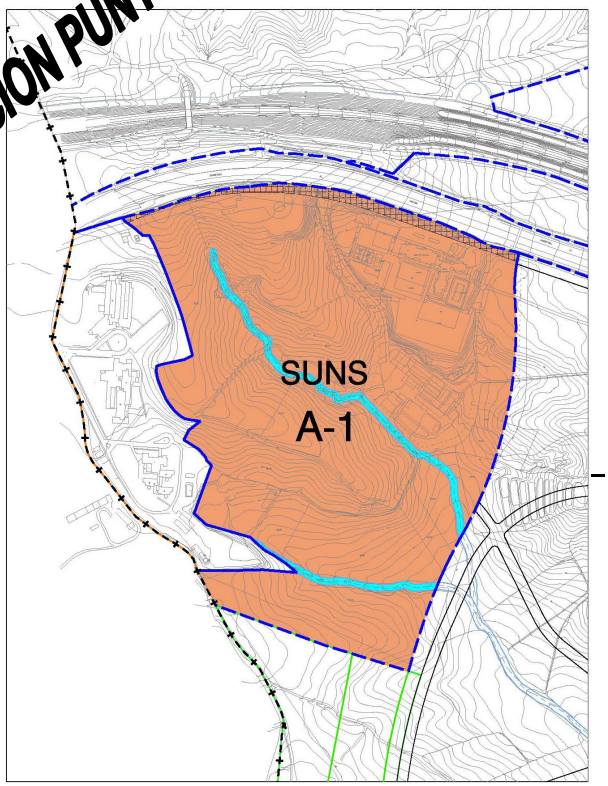
El presente ámbito se encuentra afectado por las limitaciones de alturas de las construcciones e instalaciones que establecen las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas, las cuales vienen reflejadas en el plano 2.2 "Servidumbres Aeronáuticas" que figura en las normas del Plan General.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

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

CALIDAD DE SUELOS

Previamente al desmantelamiento de la actividad desarrollada por "Autobuses Montes" o paralelamente a la redacción de los instrumentos de desarrollo que promuevan este sector, será necesario realizar un Estudio de caracterización del suelo. El estudio se centrará en las posibles repercusiones de las instalaciones actualmente abiertas en los terrenos (cochera de empresa de transportes) y, en su caso, en las que pudieran instalarse posteriormente. El alcance de este estudio, y los resultados obtenidos serán contrastados y revisados por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

ESQUEMA (S/E)



ANULADA MODIFICACION PUNTUAL Nº 2

FICHA DE ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	BUENAVISTA	ÁREA Nº:	**A-2**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	**2,3/8**
SUPERFICIE ÁREA	**70 HA**
SUPERFICIE TOTAL (ÁREA+ SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	**70 HA**
SUPERFICIE EDIFICABLE	---
USO GLOBAL	**NO SE FIJA**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	**RESIDENCIAL/INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	**TERCIARIO/DOTACIONAL**
SISTEMA DE ACTUACIÓN	---
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	---

REDES GENERALES A OBTENER		REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	---	VIVIENDA DE INTEGRACIÓN	---
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	---	RESTO REDES SUPRAMUNICIPALES	---
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	---		
TOTAL	---	TOTAL	---

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	---
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	---
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO GLOBAL	---

OBSERVACIONES

El plan de sectorización reservará la superficie necesaria para la modificación de trazado de la vía pecuaria Colada de los Toros o del Camino de Burgos que discurre por La Moraleja.

El planeamiento de desarrollo establecerá las alineaciones según las distancias correspondientes a la línea límite de edificación: 50 metros a la M-12.

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

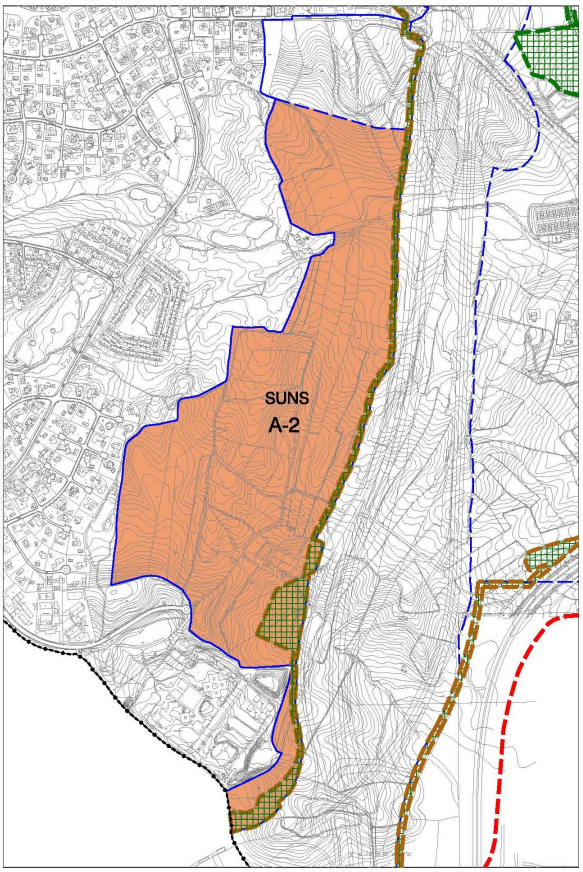
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

CALIDAD DE SUELOS Los instrumentos de desarrollo que promuevan este sector incorporarán un Estudio de caracterización del suelo. El estudio se centrará en las posibles repercusiones de las zonas de vertido detectadas en el estudio histórico y, en su caso, las actividades que puedan instalarse posteriormente. Tendrá como objetivo, igualmente, determinar las posibles repercusiones sobre la calidad del suelo de las balsas asociadas al campo de golf de la Moraleja, y a los vertidos históricos presentes en el mismo. El alcance de este estudio, y los resultados obtenidos serán contrastados y revisados por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	R-2 NORTE	ÁREA Nº:	**A-3**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	**2,3/5,6**
SUPERFICIE ÁREA	**124 HA**
SUPERFICIE TOTAL (ÁREA+ SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	**124 HA**
SUPERFICIE EDIFICABLE	**---**
USO GLOBAL	**NO SE FIJA**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	**RESIDENCIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	**INDUSTRIAL/TERCIARIO/DOTAC.**
SISTEMA DE ACTUACIÓN	**---**
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	**---**

REDES GENERALES A OBTENER		REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	---	VIVIENDA DE INTEGRACIÓN	---
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	---	RESTO REDES SUPRAMUNICIPALES	---
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	---		
TOTAL	---	TOTAL	---

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	**---**
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	**---**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO GLOBAL	**---**

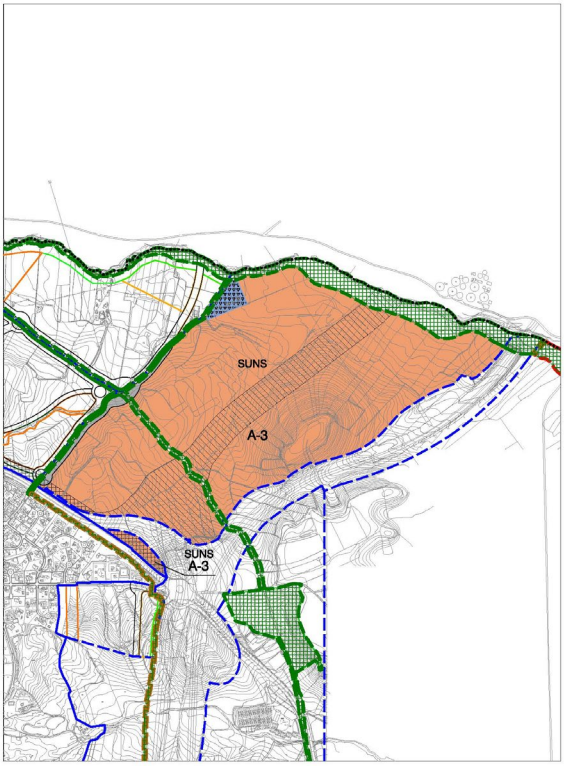
OBSERVACIONES

El planeamiento de desarrollo establecerá las alineaciones según las distancias correspondientes a la línea límite de edificación: 50 metros a la R-2 y M-12.
En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

CALIDAD DE SUELOS
Los instrumentos de desarrollo que promuevan este sector incorporarán un Estudio de caracterización del suelo, que identificará las posibles repercusiones sobre la calidad del suelo de la zona de vertidos detectada en el estudio histórico y, en el caso de que se desmantelen, de la subestación eléctrica y la instalación de dispensación de butano.
Adicionalmente, la subestación eléctrica y la instalación de dispensación de butano deberán, en el supuesto de que sean clausuradas, y sin perjuicio de las obligaciones derivadas de la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, elaborar un informe de situación del suelo, en orden a definir la calidad de los mismos en el momento de la clausura, y, en su caso, las afecciones que presente, que se remitirá para su valoración a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN R-2 NORTE ÁREA Nº: **A-3**

AFECCIONES ACÚSTICAS

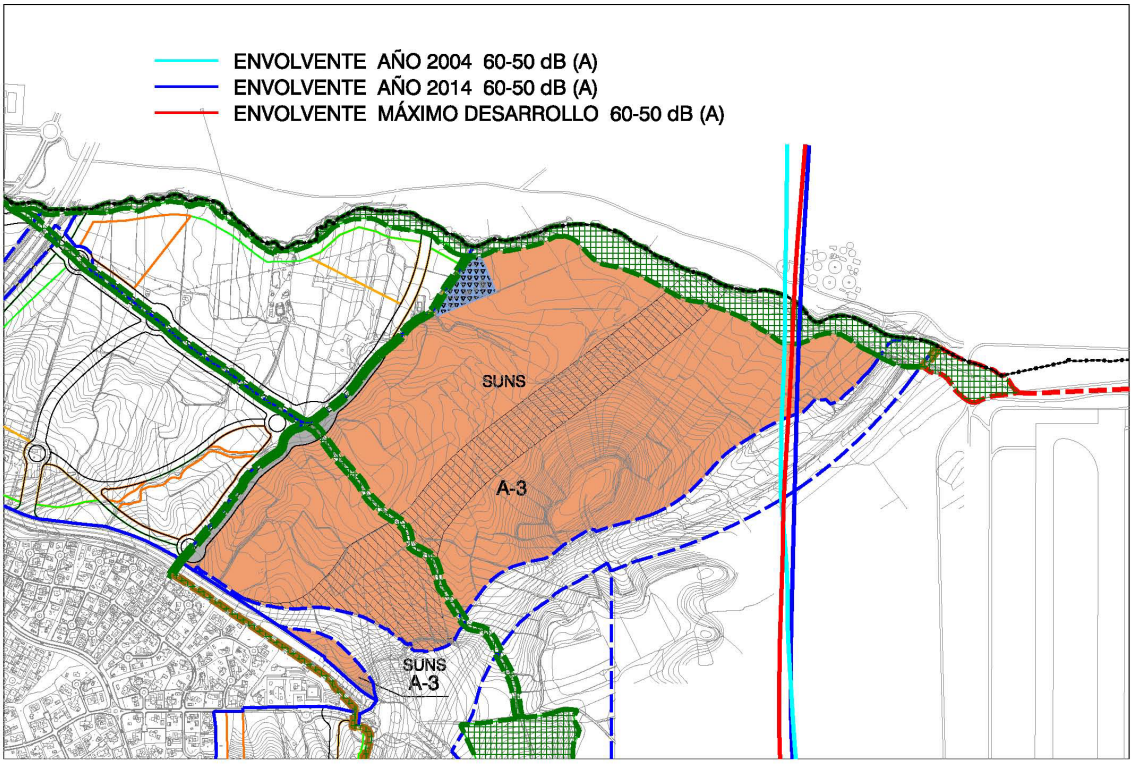
En aquellas zonas de este suelo urbanizable no sectorizado afectadas por las Huellas de Ruido dentro de las envolventes sonoras de las curvas Leqdía 60 dB (A)- Leqnoche 50 dB (A), no se autorizará el uso residencial, educativo y sanitario

Las edificaciones existentes destinadas a usos residenciales o dotacionales no amparadas por licencia así como las nuevas construcciones cualquiera que sea su uso que puedan edificarse en terrenos afectados por las huellas acústicas, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido C.T.E., no corriendo el titular del Aeropuerto con los costes de dicha insonorización

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

PLANO DE AFECCIONES ACÚSTICAS



FICHA DE ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	R-2 ESTE	ÁREA Nº:	**A-4**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	**2,3/5,8**
SUPERFICIE ÁREA	**84 HA**
SUPERFICIE TOTAL (ÁREA+ SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	**84 HA**
SUPERFICIE EDIFICABLE	**---**
USO GLOBAL	**NO SE FIJA**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	**RESIDENCIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	**INDUSTRIAL/TERCIARIO/DOTAC.**
SISTEMA DE ACTUACIÓN	**---**
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	**---**

REDES GENERALES A OBTENER		REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	---	VIVIENDA DE INTEGRACIÓN	---
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	---	RESTO REDES SUPRAMUNICIPALES	---
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	---		
TOTAL	---	TOTAL	---

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	**---**
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	**---**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO GLOBAL	**---**

OBSERVACIONES

El planeamiento de desarrollo establecerá las alineaciones según las distancias correspondientes a la línea límite de edificación: 50 metros a la R-2.
En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.

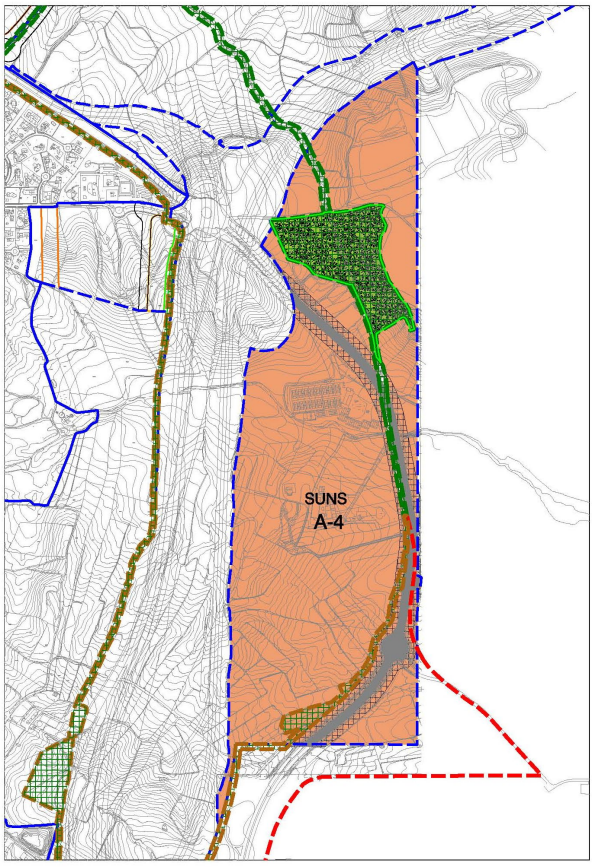
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

CALIDAD DE SUELOS
En el caso de que el uso global definitivo del sector sea el industrial, los instrumentos de desarrollo que lo promuevan incorporarán un blanco ambiental de suelos y aguas subterráneas. El alcance de este estudio, y los resultados obtenidos serán contrastados y revisados por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. HOJA 1			
DENOMINACIÓN	VALDELAMASA SUR	ÁREA Nº:	**A-5**
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**2,3/2**
SUPERFICIE ÁREA			**11 HA**
SUPERFICIE TOTAL (ÁREA+ SUELO EXTERIOR ADSCRITO)			**11 HA**
SUPERFICIE EDIFICABLE			**---**
USO GLOBAL			**NO SE FIJA**
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS			**INDUSTRIAL**
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS			**RESIDENCIAL/TERCIARIO/DOTAC.**
SISTEMA DE ACTUACIÓN			**---**
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO			**---**
REDES GENERALES A OBTENER		REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	**---**	VIVIENDA DE INTEGRACIÓN	**---**
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	**---**	RESTO REDES	**---**
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	**---**	SUPRAMUNICIPALES	
TOTAL	**---**	TOTAL	**---**
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD			**---**
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO			**---**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO GLOBAL			**---**

OBSERVACIONES

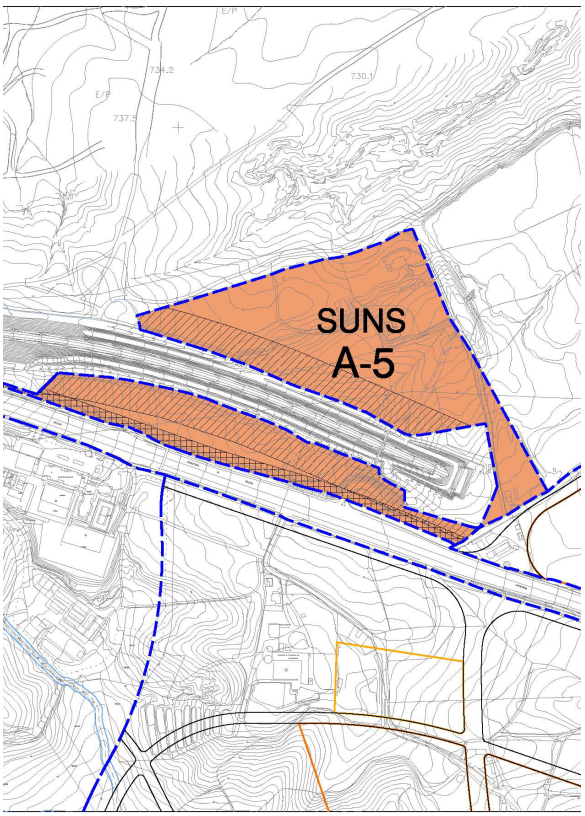
En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

ESQUEMA (S/E)



TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 13º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANO. ÁREAS DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO

13.1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN COMUNES A TODO EL SUELO URBANO

13.1.1. Ámbito territorial aplicación

El área de aplicación de las presentes condiciones de ordenación es la superficie de terrenos comprendida en los perímetros delimitados como suelo urbano en el conjunto de planos número 5 de este Plan General, así como aquellos que, en ejecución de lo establecido en el Plan General en cuanto a desarrollo de Planes y Proyectos y habiendo estado clasificados como suelo urbanizable, lleguen a disponer de las necesarias infraestructuras y servicios de acuerdo con lo exigido en este Plan General para el suelo urbano.

13.1.2. Zonas de Protección de Viario

En estas zonas sólo podrán autorizarse las siguientes acciones:

- Pavimentación para acceso y aparcamiento subordinado a la actividad principal no pavimentado, salvo que se produzca renuncia al incremento del valor patrimonial.
- Ajardinamiento.
- Cerramientos situados a más de cinco (5) metros del borde exterior del arcén, con altura máxima de 1,00 m. Para elementos constructivos opacos; por encima de esta altura, y hasta 2,50 m, podrán establecerse setos y elementos constructivos visualmente permeables.

Los usos existentes que no se ajusten a estas condiciones podrán ser autorizados por el Ayuntamiento, en tanto no se proceda a su renovación, a la vista de las circunstancias, condiciones y plazos en que fueron establecidos.

En esta zona no se permitirá el desarrollo de ninguna actividad reglada por licencia de apertura excepto puestos de socorro con independencia de la legislación específica que exista al respecto.

13.1.3. Clases de áreas de ordenación

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en suelo urbano, tres clases de áreas de ordenación:

1. Suelo urbano consolidado

   a) Zonas de ordenación, en las que con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico. Se especifican sus condiciones particulares en el apartado 13.4 último de este capítulo, por su extensión, aun cuando en el apartado 13.2, se explican las condiciones particulares de algunos ámbitos específicos de las zonas de ordenación donde, además de la edificación, es necesario completar simultáneamente la urbanización.

   b) Áreas de planeamiento incorporado, en las que se mantiene con carácter general el Planeamiento redactado en desarrollo del Plan General que ahora se revisa. En todo caso,

no se realizarán modificaciones puntuales en estos ámbitos que supongan aumento de número de plantas y/o alturas máximas autorizables, a efectos del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

En estas áreas serán de aplicación las Normas de carácter general del Título II, en tanto que como Normas particulares regirán las contenidas en el planeamiento antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas de Áreas de Planeamiento Incorporado y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifica en dichas fichas.

En estas áreas de planeamiento incorporado, los usos permitidos hacen referencia a la clasificación del Plan General de 1984. Al ser de aplicación en estas áreas las Normas de carácter general del Título II, es de aplicación las equivalencias entre las clases de usos del Plan General de 1984 y del presente Plan General, establecidas en el Capítulo 4º del Título II.

Las determinaciones contenidas en estas fichas serán vinculantes cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio y, en particular, en redes generales y aprovechamiento. El resto de la determinaciones tendrán la consideración de indicativas.

Las Áreas de Planeamiento Incorporado que se recogen en el suelo urbano se grafían con las siglas A.P.I. en el conjunto de planos número 5. Se especifican sus condiciones particulares en el fichero siguiente.

2. Suelo urbano no consolidado

b) Áreas remitidas a planeamiento posterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de planeamiento (denominadas APR) o gestión (Unidades de Ejecución), para su desarrollo como actuaciones integradas. Se especifican sus condiciones particulares en el apartado 13.3 de este capítulo. En este documento no se delimita ningún APR.

La redacción de los Planes Parciales de Reforma Interior, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle se someterá a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento y en las presentes Normas.

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	**EL ENCINAR DE LOS REYES** API Nº	**API-1**
Nº PLANO Y HOJA		**5/45, 46,50,51,52**
SUPERFICIE TOTAL:		**495.266 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	155.402 m²
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,3137 m²/ m²

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Especial de Reforma Interior Encinar de los Reyes. Aprobación definitiva: 11/05/95
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº1. Aprobación definitiva: 28/10/97
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº2. Aprobación definitiva: 24/09/02
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº3. Aprobación definitiva: 20/12/05
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº 4. Aprobación definitiva: 29/01/2019
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº 5: Aprobación definitiva: 30/03/2023

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

La parcela con uso pormenorizado comercial (AI-5) tendrá una edificabilidad de 6.000 m².
La parcela con uso deportivo tendrá una edificabilidad de 1.294,60 m2.

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN **EL ENCINAR DE LOS REYES** API Nº **API-1**

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "EL ENCINAR DE LOS REYES"							
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBLALES DEL SUELO							
Superficie del SECTOR	m2 suelo	% suelo	m2 edif.Terciario	m2 edif. Residencial	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab
	495.266	100,00	6.000	149.402	155.402	0,31	100
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS							
USOS							
VIV.UNIFAMILIAR A CONSERVAR	230.048	46,45		51.354		0,22	34
VIV. UNIFAMILIAR	36.406	7,35		11.700		0,32	7,68
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	155.248	31,53		86.348		0,55	56,66
TOTAL RESIDENCIAL	421.702	85,33		149.402		1,11	**98,03**
DOTACIONAL privado	7.365	1,49					
USO TERCIARIO-COMERCIAL	7.000	1,41	6.000			0,43	1,97
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	**436.067**	**88,05**	**6.000**	**149.402**	**155.402**	**0,35**	**100**

REDES PÚBLICAS

REDES PUBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General		
Sistema Local	40.005	8,08
Total	40.005	**8,08**
Zonas verdes		
Sistema General		
Sistema Local	13.194	2,66
Total	13.194	**2,66**
Red equipamiento		
Docente-Dotacional Equipamiento		
Sistema General		
Sistema Local	6.000	1,21
Total	6.000	1,21
TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES	**59.199**	**11,95**
TOTAL REDES PÚBLICAS	**59.199**	**11,95**
TOTAL SECTOR	**495.266**	**100**
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS+DOTACIONALES)		
TOTAL	**442.067**	**89,26**
% estandar r. locales (Total locales no viario/m2 edif.Total)		**0,12**
% estandar r. locales (Total locales/m2 edif.Total)		**0,38**
% estandar redes públicas (Total Redes/m2 edifi.Total)		**0,38**

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN	**EL ENCINAR DE LOS REYES** API Nº	**API-1**

ORDENANZAS APLICABLES

ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APLICABLES A CADA PARCELA

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA
Comprende las zonas de suelo destinadas a vivienda colectiva y grafiadas con el código 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en los planos de Ordenación.

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código 6 y 10 en los planos de Ordenación.

ORDENANZA DE SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código 7, 8, 12, 13, 14 y 15 en los planos de Ordenación.

ORDENANZA DE ZONAS VERDES
Comprende las zonas de suelo grafiadas de espacios libres de uso público

ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO PÚBLICO
Corresponde a la parcela calificada como uso dotacional de equipamiento público

ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
Corresponde a la parcela calificada como uso docente público.

ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL
Corresponde a la parcela calificada como uso comercial.

ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO PRIVADO
Corresponde a la parcela calificada como uso dotacional de equipamiento privado

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	**CASABLANCA** API Nº	**API-2**
Nº PLANO Y HOJA		**5/9,10,12,13**
SUPERFICIE TOTAL:		**420.370 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	310.047,97 m²
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,737 m²/ m²

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Parcial del Sector Único Casablanca. Aprobación definitiva: 29/09/89
- Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas. Aprobación definitiva 3 y 24/06/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº1. Aprobación definitiva: 28/12/92
- Modificación puntual al Plan Parcial nº2. Aprobación definitiva: 17/02/96
- Modificación puntual al Plan Parcial nº4. Aprobación definitiva: 30/03/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº5. Aprobación definitiva: 25/01/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº6. Aprobación definitiva: 27/06/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº7. Aprobación definitiva: 12/07/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº8. Aprobación definitiva: 27/01/04
- Modificación puntual al Plan Parcial nº9. Aprobación definitiva: 31/06/06

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

Cambio a uso pormenorizado residencial de la parcela T-3, con una edificabilidad de 2,40 m2/m2 (AI-9).

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN **CASABLANCA** API Nº **API-2**

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN PARCIAL CASABLANCA							
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO							
Superficie del SECTOR	m2 de suelo	% suelo	m2 edif. Comercial	m2 edif. Residencial	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab
	420.370	100	124.638	185.410	310.048	0,7376	100
SECTOR + SSGG EXTERIORES	**646.941**				**310.048**	**0,48**	
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS							
USOS	m2 suelo	% suelo	m2 edif. Comercial	m2 edif. Resid	m2 com/resid	coef neto	% edificab
VIV. COLECTIVA PROTECCION OFICIAL	30.539	7,26		54.970	54.970	1,80	18
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	80.660	17,37	8.200	130.440	138.640	1,80	43,38
TOTAL RESIDENCIAL	**111.199**	**24,64**	**8.200**	**185.410**	**193.610**	**3,60**	**61,53**
USO TERCIARIO-COMERCIAL	**86.013**	**22,28**	**116.438**		**116.438**	**1,24**	**38,47**
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	**197.212**	**46,91**	**124.638**	**185.410**	**310.048**	**4,84**	**100,00**

REDES PÚBLICAS

REDES PUBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General		
Sistema Local	101.083	24,05
Total	101.083	**24,05**
Zonas verdes		
Sistema General	19.002	4,52
Sistema Local	49.995	11,89
Total	68.997	**16,41**
Red equipamiento		
Docente		
Sistema General		
Sistema local	18.000	4,28
Total	18.000	**4,28**
Deportivo		
Sitema General		
Sistema local	11.592	2,76
Total	11.592	**2,76**
Social		
Sistema General		
Sitema Local	23.486	5,59
Total	23.486	**5,59**
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES	**204.156**	**48,57**
TOTAL REDES PUBLICAS	**223.158**	**53,09**
TOTAL SECTOR	**420.370**	**100,00**
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS +DOTACIONALES)		
TOTAL	**250.290**	**59,54**

% estándar r. locales (Total locales no viario/m2edif.Total)	**0,33**
% estándar r. locales (Total locales/m2edif.Total)	**0,66**
% estándar redes públicas (Total Redes/m2edif.Total)	**0,72**

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN	**CASABLANCA** API Nº	**API-2**

ORDENANZAS APLICABLES

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL APLICABLES A CADA PARCELA

ORDENANZA 2-1º EDIFICACIÓN ABIERTA
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código CL y VPO en los planos de Ordenación.

ORDENANZA 4.1º. EDIFICACIONES PARA EMPLEO TERCIARIO
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código T en los planos de Ordenación.

ORDENANZA 6-1º ZONAS VERDES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código L en los planos de Ordenación.

ORDENANZA 7-1ºa CENTROS DOCENTES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código D en los planos de Ordenación.

ORDENANZA 7-1º B DOTACIONES SOCIALES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código S en los planos de Ordenación.

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	**ESPINO DEL CUQUILLO**	API Nº	**API-3**
Nº PLANO Y HOJA			**5/6,9,12**
SUPERFICIE TOTAL:			**485.971 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	360.315,60 m²
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,741 m²/ m²

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Parcial del Sector Único Espino del Cuquillo. Aprobación definitiva: 17/09/91
- Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas. Aprobación definitiva 3 y 24/06/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº1. Aprobación definitiva: 17/09/91
- Modificación puntual al Plan Parcial nº2. Aprobación definitiva: 28/12/92
- Modificación puntual al Plan Parcial nº3. Aprobación definitiva: 24/05/95
- Modificación puntual al Plan Parcial nº4. Aprobación definitiva: 17/12/96
- Modificación puntual al Plan Parcial nº5. Aprobación definitiva: 30/09/97
- Modificación puntual al Plan Parcial nº6. Aprobación definitiva: 29/09/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº7. Aprobación definitiva: 27/03/01

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

Cambio a uso residencial de las parcelas T-3.1 y T-3.3, con una edificabilidad de 2,40 m²/m² (AI-8).
Cambio a uso residencial (VPPB) de la parcela T-4, con una edificabilidad de 1,60 m²/m² (AI-10).

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN **ESPINO DEL CUQUILLO** API Nº **API-3**

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN PARCIAL ESPINO DEL CUQUILLO							
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO							
Superficie del SECTOR	m2 de suelo	% suelo	m2 edif. Comercial	m2 edif. Residencial	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab
	485.971	100	46.428	290.251	360.316	0,74	100
SECTOR + SSGG EXTERIORES	**719.538**				**360.316**	**0,50**	
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS							
USOS	m2 suelo	% suelo	m2 edif. Comercial	m2 edif. Resid	m2 com/resid	coef neto	% edificab
VIV. COLECTIVA PROTECCION OFICIAL	45.708	0,09		86.577	86.577	1,87	22,51
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	121.611	0,25	9.437	224.196	233.633	1,86	59,55
VIV. UNIFAMILIAR PRECIO LIBRE	28.100	0,06		23.400	23.400	0,83	6,95
TOTAL RESIDENCIAL	**195.419**	**0,40**	**9.437**	**334.173**	**343.610**	**4,56**	**89,01**
USO TERCIARIO-COMERCIAL	**14.473**	**0,03**	**16.706**		**16.706**	**1,06**	**10,99**
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	**209.892**	**0,43**	**26.143**	**334.173**	**360.316**	**5,62**	**100,00**

REDES PÚBLICAS

REDES PUBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General		
Sistema Local	119.319	24,55
Total	119.319	**24,55**
Zonas verdes		
Sistema General	26.797	5,51
Sistema Local	56.086	11,54
Total	82.883	**17,06**
Red equipamiento		
Docente		
Sistema General		
Sistema local	39.734	8,18
Total	39.734	**8,18**
Deportivo		
Sitema General		
Sistema local	18.384	3,78
Total	18.384	**3,78**
Social+Serv.Urbanos		
Sistema General		
Sitema Local	15.758	3,24
Total	15.758	**3,24**
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES	**249.281**	**51,30**
TOTAL REDES PUBLICAS	**276.078**	**56,81**
TOTAL SECTOR	**485.970**	**57,24**
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS +DOTACIONALES)		
TOTAL	**283.768**	**15,63**

% estándar r. locales (Total locales no viario/m2edif.Total)	**0,36**
% estándar r. locales (Total locales/m2edif.Total)	**0,69**
% estándar redes públicas (Total Redes/m2edif.Total)	**0,77**

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN	**ESPINO DEL CUQUILLO** API Nº	**API-3**

ORDENANZAS APLICABLES

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL APLICABLES A CADA PARCELA

ORDENANZA 2-2º EDIFICACIÓN ABIERTA
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código CL, VPO y VPPB en los planos de Ordenación.

ORDENANZA 3.2º. EDIFICACIONES UNIFAMILIAR
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código U en los planos de Ordenación.

ORDENANZA 4.2º. EDIFICACIONES PARA EMPLEO TERCIARIO
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código T en los planos de Ordenación.

ORDENANZA 6-2º ZONAS VERDES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código L en los planos de Ordenación.

ORDENANZA 7-2ºa CENTROS DOCENTES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código D en los planos de Ordenación.

ORDENANZA 7-2º B DOTACIONES SOCIALES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código S en los planos de Ordenación.

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	**ARROYO DE LA VEGA** API Nº	**API-4**
Nº PLANO Y HOJA		**5/14,15,17,18,19,21,22,23,26,27,28**
SUPERFICIE TOTAL:		**1.564.618 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	469.779 m²
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,30 m²/ m²

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Parcial del Sector Único Arroyo de la Vega. Aprobación definitiva: 03/12/90. El 28/04/92 se adoptó un acuerdo de aprobación de rectificaciones.
- Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas. Aprobación definitiva 3 y 24/06/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº1. Aprobación definitiva: 11/05/95
- Modificación puntual al Plan Parcial nº2. Aprobación definitiva: 24/05/95
- Modificación puntual al Plan Parcial nº3. Aprobación definitiva: 28/11/95
- Modificación puntual al Plan Parcial nº4. Aprobación definitiva: 24/09/96
- Modificación puntual al Plan Parcial nº5. Aprobación definitiva: 28/05/96
- Modificación puntual al Plan Parcial nº6. Aprobación definitiva: 17/12/96
- Modificación puntual al Plan Parcial nº7. Aprobación definitiva: 27/05/97
- Modificación puntual al Plan Parcial nº8. Aprobación definitiva: 28/10/97
- Modificación puntual al Plan Parcial nº9. Aprobación definitiva: 27/01/98
- Modificación puntual al Plan Parcial nº10. Aprobación definitiva: 27/01/98
- Modificación puntual al Plan Parcial nº11. Aprobación definitiva: 24/02/98
- Modificación puntual al Plan Parcial nº12. Aprobación definitiva: 11/09/98
- Modificación puntual al Plan Parcial nº13. Aprobación definitiva: 1/03/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº14. Aprobación definitiva: 23/02/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº15. Aprobación definitiva: 28/09/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº16. Aprobación definitiva: 25/01/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº17. Aprobación definitiva: 25/01/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº18. Aprobación definitiva: 19/12/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº19. Aprobación definitiva: 25/09/01
- Modificación puntual al Plan Parcial nº20. Aprobación definitiva: 29/01/02
- Rectificación de la Modificación puntual al PP nº19. Aprobación definitiva: 30/11/04
- Modificación puntual al Plan Parcial nº21. Aprobación definitiva: 28/03/06
- Modificación puntual al Plan Parcial nº22. Aprobación definitiva: 27/02/07
- Modificación puntual al Plan Parcial nº23. Aprobación definitiva: 28/10/08
- Modificación puntual al Plan Parcial nº24. Aprobación definitiva: 29/06/10
- Modificación puntual al Plan Parcial nº25. Aprobación definitiva: 26/06/12
- Modificación puntual al Plan Parcial nº26. Aprobación definitiva: 30/10/12
- Modificación puntual al Plan Parcial nº27. Aprobación definitiva: 27/09/16

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

Se regulariza en el noroeste, entre la AA-3 y el espacio libre existente.

La zona verde ZV 4/3 pasa a ser EG-12 Equipamiento General.

Modificación Puntual nº 6: La parcela C3 se agrupa con la AA-3 del AH-2

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN **ARROYO DE LA VEGA** API Nº **API-4**

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN PARCIAL ARROYO DE LA VEGA

RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO

Superficie del SECTOR	m² de suelo	% suelo	m² edif. Terciario	m² edif. Residencial	m² dedif. TOTAL	m² e/m²s	% edificab.
	1.564.618	100,00	392.161	77.618	469.779	0,30	100,00

Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS

USOS	m² de suelo	% suelo	m² edif. Terciario	m² edif. Residencial	m² com/resid.	coef. neto	% edificab.
VIV.COLECTIVA PRECIO LIBRE	68.320	4,36		68.320	68.320	1,00	14,51
VIV. UNIFAMILIAR PRECIO LIBRE	61.987	3,96		9.298	9.298	0,15	1,97
TOTAL RESIDENCIAL	**130.307**	**8,32**	**0**	**77.618**	**77.618**	**0,60**	**16,48**
USO TERCIARIO-COMERCIAL	28.200	1,80	29.860		29.860	1,06	6,34
USO Terciario (OFICIANAS)	205.131	13,11	298.163		298.163	1,45	63,33
USO Terciario (parcelas EP)	14.795	0,95	18.892		18.892	1,28	4,01
USO Terciario Actividades múltiples	12.870	0,82	17.568		17.568	1,37	3,73
USO Terciario (tolerancia Industrial)	36.370	2,32	27.278		27.278	0,75	5,79
USO ESTACIÓN DE SERVICIO	5.000	0,32	400		400	0,08	0,08
TOTAL TERCIARIO	**302.366**	**19,33**	**392.161**	**0**	**392.161**	**1,30**	**83,52**
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	**432.673**	**27,65**	**392.161**	**77.618**	**469.779**	1,09	**100,00**

REDES PÚBLICAS

REDES PÚBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General	248.786	15,88
Sistema Local	313.723	20,03
Total	562.509	**35,91**
Zonas verdes		
Sistema General	167.021	10,66
Sistema Local	326.255	20,83
Total	493.276	**31,49**
Red equipamiento		
Docente		
Sistema General	60.999	3,89
Sistema Local		
Total	60.999	**3,89**
Social		
Sistema General		
Sistema Local	15.160	0,97
Total	15.160	**0,97**
TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES	**655.138**	**41,83**
TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES	**1.131.944**	**72,27**
TOTAL SECTOR	**1.564.618**	**100,00**
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS + DOTACIONALES)		
TOTAL	**508.833**	**32,52**

% estándar r. locales (Total locales no viario/m2edif.Total)	**0,73**
% estándar r. Locales (Total locales/m2edif.Total)	**1,39**
% estándar redes públicas /Total Redes/m2edif.Total)	**2,40**

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN	**ARROYO DE LA VEGA** API Nº	**API-4**

ORDENANZAS APLICABLES

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL APLICABLES A CADA PARCELA

ZONA DE USO TERCIARIO
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código TN y TSPO en los planos de Ordenación.

ZONA DE USO TERCIARIO CON TOLERANCIA INDUSTRIAL
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código ZI en los planos de Ordenación.

ZONA DE USO TERCIARIO DE ACTIVIDADES MULTIPLES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código H en los planos de Ordenación.

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVO
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código RI en los planos de Ordenación.

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código RE en los planos de Ordenación.

ZONA USO COMERCIAL
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código CC y C en los planos de Ordenación.

ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código EP en los planos de Ordenación.

ZONA EQUIPAMIENTO GENERAL
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código EG en los planos de Ordenación.

ZONA EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código ED en los planos de Ordenación.

ZONAS VERDES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código ZV en los planos de Ordenación.

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	**VALDELASFUENTES** API Nº	**API-5**
Nº PLANO Y HOJA		**5/3,4,6,7,9,10**
SUPERFICIE TOTAL:		**680.000 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	318.179 m²
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,46791 m²/ m²

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Parcial del Sector Único Valdelasfuentes. Aprobación definitiva:
- Modificación puntual al Plan Parcial nº1. Aprobación definitiva: 24/09/96
- Modificación puntual al Plan Parcial nº2. Aprobación definitiva: 10/07/98
- Modificación puntual al Plan Parcial nº3. Aprobación definitiva: 29/09/98
- Modificación puntual al Plan Parcial nº4. Aprobación definitiva: 26/09/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº5. Aprobación definitiva: 28/11/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº6. Aprobación definitiva: 30/04/02

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

Se incorpora la apertura de un viario de conexión en el límite noreste del ámbito.

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN **VALDELASFUENTES** API Nº **API-5**

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN PARCIAL VALDELASFUENTES							
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO							
Superficie del SECTOR	m2 de suelo	% suelo	m2 edif. Terciario	m2 edif. Residencial	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab
	680.000	100	13.200	304.979	318.179	0,47	100
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS							
USOS	m2 suelo	% suelo	m2 edif. Comercial	m2 edif. Residencial	m2 com/resid	coef neto	% edificab
VIV. COLECTIVA PROTECCION OFICIAL	77.486	11,40	3.300	167.472	170.772	2,20	53,67
VIV. COLECTIVA PRECIO TASADO	28.800	4,24	900	72.000	72.900	2,53	22,91
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	28.800	4,24	3.255	65.507	68.762	2,39	21,61
TOTAL RESIDENCIAL	**135.086**	**19,87**	**7.455**	**304.979**	**312.434**	**7,12**	**98,19**
USO TERCIARIO-COMERCIAL	**12.095**	**1,78**	**5.745**		**5.745**	**0,47**	**1,81**
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	**147.181**	**21,64**	**13.200**	**304.979**	**318.179**	**7,60**	**100,00**

REDES PÚBLICAS

REDES PUBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General	111.100	16,34
Sistema Local	106.108	15,60
Total	217.208	**31,94**
Zonas verdes		
Sistema General	60.000	8,82
Sistema Local	69.800	10,26
Otros Espacios Libres	16.070	2,36
Total	145.870	**21,45**
Red Ferroviaria		
Red	14.496,60	2,13
total	14.496,60	**2,13**
Red equipamiento		
Docente		
Sistema General		
Sistema local	52.800	7,76
Total	52.800	**7,76**
Deportivo		
Sitema General	60.000	8,82
Sistema local	28.906	4,25
Total	88.906	**13,07**
Social		
Sistema General		
Sitema Local	7.200	1,06
Total	7.200	**1,06**
Servicios Generales		
Sistema General	6.338	0,93
sistema Local		
Total	6.338	**0,93**
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES	**280.884**	**41,31**
TOTAL REDES PUBLICAS	**532.819**	**78,36**
TOTAL SECTOR	**680.000**	**100,00**
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS +DOTACIONALES)		
TOTAL	**302.425**	**44,47**

% estándar r. locales (Total locales no viario/m2edif.Total)	**0,55**
% estándar r. locales (Total locales/m2edif.Total)	**0,88**
% estándar redes públicas (Total Redes/m2edif.Total)	**1,67**

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN	**VALDELASFUENTES** API Nº	**API-5**

ORDENANZAS APLICABLES

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL APLICABLES A CADA PARCELA

ZONA A: EDIFICACIÓN EN BLOQUES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código A los planos de Ordenación.

ZONA B: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código B en los planos de Ordenación.

ZONA C: EDIFICACIÓN EN MANZANAS
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código C en los planos de Ordenación.

ZONA D: SERVICIOS FERROVIARIOS, TERCIARIOS Y COMERCIALES
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código D en los planos de Ordenación.

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	**C/EMPECINADO**	API Nº	**API-6**
Nº PLANO Y HOJA			**5/14**
SUPERFICIE TOTAL:			**757 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	SEGÚN NORMA ZONAL 1.1
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	SEGÚN NORMA ZONAL 1.1
EDIFICABILIDAD	SEGÚN NORMA ZONAL 1.1

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Especial "C/ Empecinado". Aprobación definitiva: 29/04/2008.

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

El fondo edificable de la C/Capitán Francisco Sánchez será de 12 m, conforme a la regulación general de la Norma Zonal 1.1.

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN	**C/EMPECINADO**	API Nº	**API-6**

ORDENANZAS APLICABLES

ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial se remite a la Norma Zonal 1.1, tal y como se recoge en la ficha del API. Únicamente consiste en una reordenación de la volumetría existente.

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 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	23.110 m²
USO GLOBAL/ USOS PORMENORIZADOS CARACTERÍSTICOS:	TERCIARIO/DOTACIONAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	RESIDENCIAL, INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD DEL USO GLOBAL	0,275 m²/ m²

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Parcial de Reforma interior "Los Peñotes". Aprobación inicial: 28/03/2003
- 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.

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN **LOS PEÑOTES** API Nº **API-7**

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN PARCIAL REFORMA INTERIOR LOS PEÑOTES								
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO								
Superficie del ámbito	m2 de suelo	% suelo	m2 edif. Terciario	m2 edif. Residencial	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab	nº viviendas
	84.034	100	23.110	---	23.110	0,28	100	---
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS								
USO TERCIARIO-COMERCIAL P.A	30.862	0,37	4.600	---	4.600	0,15	19,90	---
USO TERCIARIO-OFIC. Y COM. P.B	5.367	0,06	3.231	---	3.231	0,60	13,98	---
USO TERCIARIO-OFIC. Y COM. P.C	9.464	0,11	6.484	---	6.484	0,69	28,06	---
USO TERCIARIO-OFIC. Y COM. P.D	12.729	0,15	8.795	---	8.795	0,69	38,06	---
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	58.422	0,70	23.110	---	23.110	0,40	100,00	---

REDES PÚBLICAS

REDES PUBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General	10.456	12,44
Sistema Local	4.667	5,55
Total	15.123	**18,00**
Zonas verdes		
Sistema General	0	
Sistema Local	8.495	10,11
Otros Espacios Libres	0	
Total	8.495	**21,45**
Red equipamiento		
Sistema General	0	
Sistema local	904	1,08
Total	904	**1,08**
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES	**14.066**	**16,74**
TOTAL REDES PUBLICAS	**24.522**	**29,18**
TOTAL SECTOR	**82.944**	**29,88**
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS +DOTACIONALES)		
TOTAL	**59.326**	**0,71**

% estándar r. locales (Total locales no viario/m2edif.Total)	**0,41**
% estándar r. locales (Total locales/m2edif.Total)	**0,61**
% estándar redes públicas (Total Redes/m2edif.Total)	**1,06**

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN	**LOS PEÑOTES** API Nº	**API-7**

ORDENANZAS APLICABLES

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL APLICABLES A CADA PARCELA

ORDENANZA: ZONA MCJ.- MANTENIMIENTO DEL CENTRO DE JARDINERÍA
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código MCJ en los planos de Ordenación.

ORDENANZA: ZONA TOC.- TERCIARIO DE OFICINAS Y COMERCIAL
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código TOC en los planos de Ordenación

ORDENANZA: ZONA ZV.- ZONA VERDE
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código ZV en los planos de Ordenación, integrantes de la red pública de nivel local

ORDENANZA: ZONA EQ.- ZONA EQUIPAMIENTO
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código EQ en los planos de Ordenación, integrantes de la red pública de nivel local

ORDENANZA: ZONA V.- ZONA VIARIO
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código VL y RG en los planos de Ordenación. Son los suelos integrantes de la red pública de servicios de nivel local

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	**PLAZA DEL PUEBLO**	API Nº	**API-8**
Nº PLANO Y HOJA			**5/14**
SUPERFICIE TOTAL:			**648,68 M2**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	Según Norma Zonal 1.2
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	RESIDENCIAL, INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	Según Norma Zonal 1.2

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Especial "Plaza del Pueblo". Aprobación inicial: 27/05/2008.

SUPRIMIDA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN	**PLAZA DEL PUEBLO** API Nº	**API-8**

ORDENANZAS APLICABLES

ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial se remite a la Norma Zonal 1.2, tal y como se recoge en la ficha del API. Únicamente consiste en una reordenación de la volumetría existente.

SUPRIMIDA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	**FUENTELUCHA** API Nº **API-9**
Nº PLANO Y HOJA	**5/0,1,2,3,5,6,9**
SUPERFICIE TOTAL:	**650.000 M2**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	357.500 m2
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,55 m2/m2

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Parcial Fuentelucha. Aprobación definitiva: 12/07/2002.
- Modificación puntual al Plan Parcial nº1. Aprobación definitiva: 21/12/2004
- Modificación puntual al Plan Parcial nº2. Aprobación definitiva: 31/01/2006
- Modificación puntual al Plan Parcial nº3. Aprobación definitiva: 30/05/2006
- Modificación puntual al Plan Parcial nº4. Aprobación definitiva: 26/09/2006
- Modificación puntual al Plan Parcial nº5. Aprobación definitiva: 29/01/2008

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

La cesión correspondiente a los ámbitos AI-8 y AI-9 se localiza en este ámbito.

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN **FUENTELUCHA** API Nº **API-9**

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN PARCIAL FUENTE LUCHA							
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO							
Superficie del SECTOR	m2 de suelo	% suelo	m2 edif. Comercial	m2 edif. Residencial	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab
	650.000	100	16.000	341.500	357.500	0,55	100
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS							
USOS	m2 suelo	% suelo	m2 edif. Comercial	m2 edif. Residencial	m2 com/resid	coef neto	% edificab
VIV. COLECTIVA PROTECCION OFICIAL	86.978	13,38	7.350	225.175	232.525	2,673	65,04
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	44.969	6,61	7.650	116.325	123.975	2,757	34,68
TOTAL RESIDENCIAL	**131.947**	**20,30**	**15.000**	**341.500**	**356.500**		**99,72**
USO TERCIARIO-COMERCIAL	**1.500**	**0,23**	**1.000**		**1.000**	**0,667**	**0,28**
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	**133.447**	**20,53**	**16.000**	**341.500**	**357500**	**2,678**	**100,00**

REDES PÚBLICAS

REDES PUBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General		
Sistema Local	225.552	34,70
Total	225.552	**34,70**
Zonas verdes		
Sistema General		
Sistema Local	108.497	16,69
Total	108.497	**16,69**
Red equipamiento		
Docente		
Sistema General		
Sistema local	67.691	10,41
Total	67.691	**10,41**
Deportivo		
Sitema General		
Sistema local	33.674	5,18
Total	33.674	**5,18**
Social		
Sistema General		
Sitema Local	35.706	5,49
Total	35.706	**5,49**
Servicios Generales		
Sistema General	7.580	1,17
sistema Local		
Total	7.580	**1,17**
Reserva-Prot.infraestructuras.		
Total	37.853	**5,82**
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES	471.120	72,48
TOTAL REDES PUBLICAS	516.553	79,47
TOTAL SECTOR	650.000	100,00
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS +DOTACIONALES)		
TOTAL	278.098	42,78

% estándar r. locales (Total locales no viario/m2edif.Total)	0,69
% estándar r. locales (Total locales/m2edif.Total)	1,32
% estándar redes totales (Total locales/m2edif.Total)	1,44

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN	**FUENTELUCHA** API Nº	**API-9**

ORDENANZAS APLICABLES

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL APLICABLES A CADA PARCELA

ORDENANZA R-1º: RESIDENCIAL COLECTIVA. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN CERRADA O SEMICERRADA.
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código R-1º en los planos de Ordenación.

ORDENANZA R-2º: RESIDENCIAL COLECTIVA. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN EXENTA.
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código R-2º en los planos de Ordenación.

ORDENANZA D: DOTACIONAL
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código DEP, DOC, SOC y SI en los planos de Ordenación.

ORDENANZA C: COMERCIAL
Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código COM en los planos de Ordenación.

13.2. ÁREAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

13.2.1. Definición

Constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado, en donde es necesario realizar actuaciones edificatorias que implican la realización de obras accesorias para completar de algún modo la urbanización, cuyos ámbitos se recogen con carácter indicativo en el conjunto de planos número 6. Se denominan, por su distinto carácter, actuaciones aisladas, actuaciones conjuntas o actuaciones de incremento.

- Actuaciones aisladas: son ámbitos de actuación en que los se rectifican alineaciones, para la ampliación puntual de viarios locales o redes, o la eliminación de medianeras existentes. En algunos casos requerirá, además, de alguna actuación conjunta para la edificación. En numerosos casos se ejecutan directamente por el Ayuntamiento, a través de expropiación. Se regulan según lo especificado por la Ley 9/2001 en los artículos 79.3 c), 82.2 a) y 98.2 c). Estos ámbitos se recogen con carácter indicativo en el conjunto de planos número 6.

- Actuaciones conjuntas: delimitan ámbitos que incluyen parcelas o solares que no cumplen las condiciones de parcela mínima, o que aun cumpliéndolas tengan como colindantes parcelas edificadas o solares que no cumplan estas condiciones, no autorizándose obras de nueva planta sin la realización de un proyecto conjunto. Estos ámbitos se recogen con carácter indicativo en el conjunto de planos número 6.

- Actuaciones de incremento: constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado, en donde, teniendo en cuenta que se incluyen en áreas homogéneas que cumplen el estándar dotacional de redes locales, se prevé un aumento de edificabilidad puntual, y por tanto precisan de las dotaciones correspondientes al mantenimiento de dicho estándar (artículo 67.2), y cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos número 6 (artículo 37.1 con relación al artículo 42.6.e, y siempre cumpliendo lo especificado en el artículo 42.6.c).

  Los ámbitos en los que se delimitan aumentos de edificabilidad en el caso de Alcobendas, son parcelas o solares de suelo urbano, que a priori tiene todas las características de suelo consolidado por la urbanización, y donde el Plan General prevé un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente; de este modo, aun no siendo necesario efectuar reurbanización, ya que se trata de suelos urbanos consolidados que no requieren la citada reurbanización para ejecutar la edificación, si se considera que es necesario ceder la proporción de dotaciones locales correspondiente a dicho aumento (artículo 67.2). Además, por la proporción de aumento de edificabilidad en relación al ámbito en que se encuentran, no precisan de incremento o modificación de las infraestructuras.

13.2.2. Desarrollo y gestión

En cada una de las áreas citadas deberán realizarse las siguientes actuaciones:

1. Aun cuando, con carácter general, se adopte como ordenación definitiva la contenida en los planos número 5 y 6, tanto para el ámbito afectado por la actuación, como para el resultado de la misma, se admite la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle con la finalidad de

definir la ordenación de los volúmenes y precisar las alineaciones y rasantes del posible viario local previsto en los planos número 5. En los ámbitos de incremento deben considerarse como vinculantes las determinaciones que, en cuanto a definición de redes, contienen los planos número 6 y en cuanto al aprovechamiento correspondiente a los propietarios el establecido por el coeficiente de edificabilidad.

En todo caso, siempre podrá solicitarse la redacción de un Estudio de Detalle, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, a fin de precisar mejor las determinaciones contenidas en la citada documentación.

La edificación en estas actuaciones aisladas, conjuntas y de incremento se realizará a través de licencias directas de edificación que se someterán a las condiciones de la normativa zonal correspondiente.

2. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos pertenecientes a las actuaciones aisladas y conjuntas que de acuerdo con lo previsto en los puntos anteriores resulten incluidos en las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos. Igualmente lo serán aquellas dotaciones correspondientes a las actuaciones de incremento que, para el mantenimiento del estándar correspondiente al área homogénea de que se trate, se deban efectuar.

3. En aquellas actuaciones aisladas, conjuntas o de incremento en las que se considere conveniente redactar Estudios de Detalle, conforme a lo especificado en el apartado 1 anterior, no se podrán conceder licencias hasta que dicho planeamiento y sus correspondientes proyectos de gestión estén definitivamente aprobados, y se hayan llevado a efecto las cesiones correspondientes para completar la urbanización, así como las correspondientes, en el caso de las actuaciones de incremento, para mantener el estándar del área homogénea, respecto al incremento efectuado.

4. En aquellas actuaciones aisladas, conjuntas o de incremento en que no sea preciso redactar las figuras de planeamiento enumeradas en el párrafo anterior, no se podrán conceder licencias hasta que no se aprueben definitivamente los proyectos de gestión que, en su caso, estén previstos para ejecutar las mismas, y se hayan realizado, o se acredite que vayan a realizarse simultáneamente a la edificación, las cesiones y el remate correspondiente de la urbanización.

13.2.3. Condiciones de las actuaciones aisladas, de las actuaciones conjuntas y de las actuaciones de incremento

Se incluyen a continuación las fichas de condiciones urbanísticas correspondientes a las actuaciones aisladas y las actuaciones conjuntas. Además, se deberán cumplir las siguientes determinaciones de carácter ambiental (incluidas en sus fichas respectivas):

AA-3 Queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la primera fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica que comenzarán por una campaña de mediciones acústicas in situ que caractericen en detalle cada problema (conflicto moderado, severo o crítico), para priorizar las

actuaciones que se deriven. A este fin se recomienda la inclusión de estos Planes en el Estudio de Viabilidad del Plan General.

AA-1, AA-2, y AA-5 Quedan incluidas en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la segunda fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica de aquellas zonas de conflicto moderado cuyos niveles sonoros ambientales se verifiquen como excesivos por personal técnico municipal.

FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN	C/ LIBERTAD Y CEUTA	AA Nº	**AA-1**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-14**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO:			RESIDENCIAL
GESTIÓN			REPARCELACIÓN
EDIFICABILIDAD			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-1	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL

OBJETIVOS

Completar la urbanización colindante con el parque Antonio López hasta la calle Libertad, alineación con mejora de viario, actuación conjunta por parcelas edificables y eliminación de medianera a zona verde..

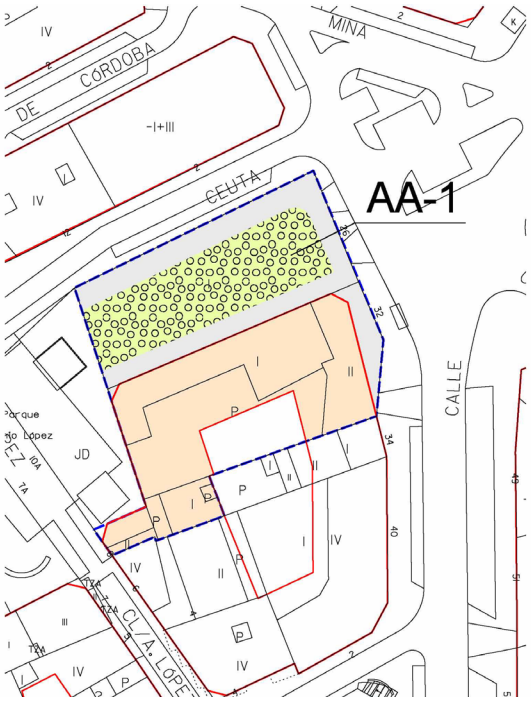
OBSERVACIONES

La AA-1 se puede realizar por reparcelación, siempre que se desarrolle en el primer año de vigencia del Plan General que se revisa. En caso contrario se desarrollará por el sistema de expropiación.

La edificación se regulará por la norma zonal 1.1 manzana cerrada Casco antiguo.

Queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la segunda fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica de aquellas zonas de conflicto moderado cuyos niveles sonoros ambientales se verifiquen como excesivos por personal técnico municipal.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN	C/ REAL VIEJA	AA Nº	**AA-2**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-14**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO:			RESIDENCIAL
GESTIÓN			EXPROPIACIÓN
EDIFICABILIDAD			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-1	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL

OBJETIVOS

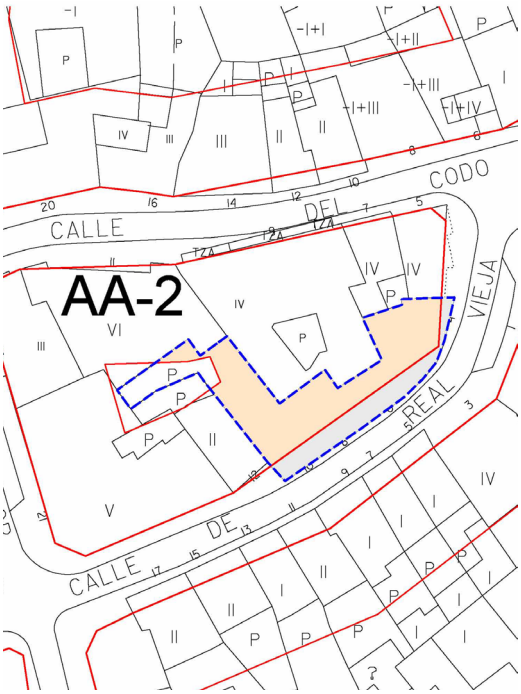
Alineación con mejora de viario y actuación conjunta por parcelas inedificables..

OBSERVACIONES

La nueva edificación se regulará por la norma zonal 1.1 manzana cerrada. Casco antiguo

Queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la segunda fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica de aquellas zonas de conflicto moderado cuyos niveles sonoros ambientales se verifiquen como excesivos por personal técnico municipal.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN	AVDA. DE LA ERMITA	AA Nº	**AA-3**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-18**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO:			RESIDENCIAL
GESTIÓN			REPARCELACIÓN
EDIFICABILIDAD			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-2	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL

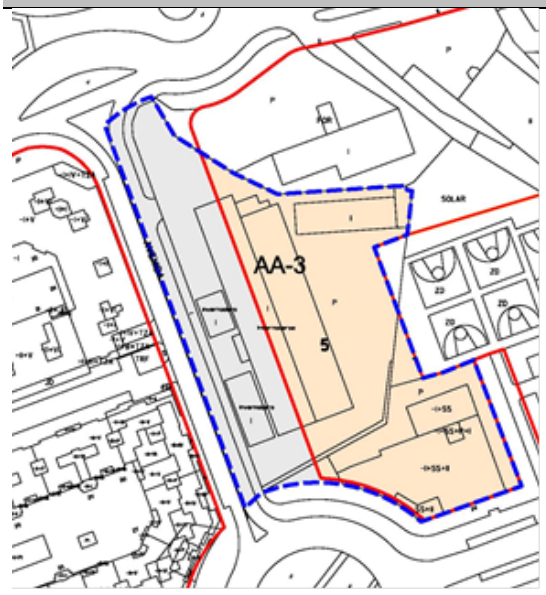
OBJETIVOS

Regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y ampliación del espacio público. Mejora de la ordenación pormenorizada para la implantación de un volumen edificable que mejore la configuración urbana

OBSERVACIONES

La nueva edificación se regulará por la norma zonal 2.21. "Calle Ermita II"
Queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la primera fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica que comenzarán por una campaña de mediciones acústicas in situ que caractericen en detalle cada problema (conflicto moderado, severo o crítico), para priorizar las actuaciones que se deriven. A este fin se recomienda la inclusión de estos Planes en el Estudio de Viabilidad del Plan General.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN	AVDA. DE LA ERMITA	AA Nº	**AA-3**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-18**

SERVIDEMBRES AERONÁUTICAS

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la presente actuación, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

- La actuación no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la presente modificación podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan Genera! de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
DENOMINACIÓN	AVDA. DE LA ERMITA	AA Nº	**AA-3**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-18**

CONDICIONES AMBIENTALES

- Conforme a la Ordenanza de Ruido del municipio de Alcobendas, publicada en el BOCM nº 282 del 27 de noviembre de 2014, el ámbito de estudio, al estar incluido dentro de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) deberá contar con un Plan Zonal Específico, con sus correspondientes medidas acústicas preventivas correctoras, con el fin de alcanzar los objetivos de calidad acústica que le sean de aplicación. Dicho Plan Zonal se extraerá de las acciones previstas en el PLAN DE ACCIÓN DEL MAPA DE RUIDOS 2018-2023 elaborado por el Ayuntamiento de Alcobendas.

- Dado que el ámbito está zonificado actualmente, en el plano de zonificación acústica de Alcobendas, como Zona acústica III "Área tolerablemente ruidosa" (equivalente a un área acústica tipo d) según el RD 1367/2007), deberán contemplarse medidas preventivas, respecto a la minimización de emisiones por tráfico rodado, contempladas para los Planes Zonales Específicos de las ZPAE en el artículo 11.3 de la Ordenanza.

- Deberá evaluarse el impacto del aumento de tráfico, en los viales circundantes del ámbito de estudio, como consecuencia del número de viviendas a ejecutar en el nuevo desarrollo residencial propuesto, especialmente en la Avenida de la Ermita.

- De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda y usos residenciales, se establecerán como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II, que en cualquier caso, tendrán la consideración de valores límite.

- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN	C/ DE BURGOS	AA Nº	**AA-4**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-7**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO:			RESIDENCIAL
GESTIÓN			REPARCELACIÓN
EDIFICABILIDAD			NORMA ZONAL(*)
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-1	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL

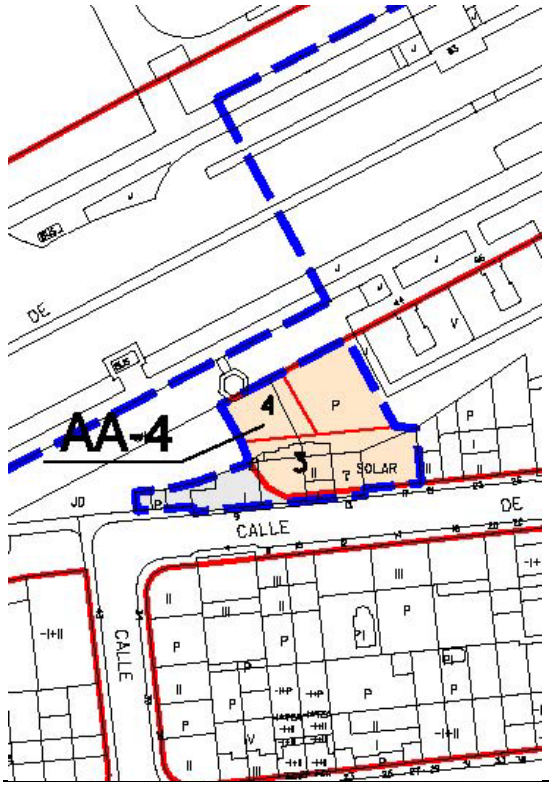
OBJETIVOS

Regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y ampliación del espacio público

OBSERVACIONES

(*) La nueva edificación se regulará por la norma zonal 4.1 Zaporra. La edificabilidad será el resultado de aplicar el fondo y altura reflejados en los planos de ordenación.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN	C/ ANTONIO MACHADO	AA Nº	**AA-5**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-14**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO:			RESIDENCIAL
GESTIÓN			REPARCELACIÓN
EDIFICABILIDAD			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-1	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL

OBJETIVOS

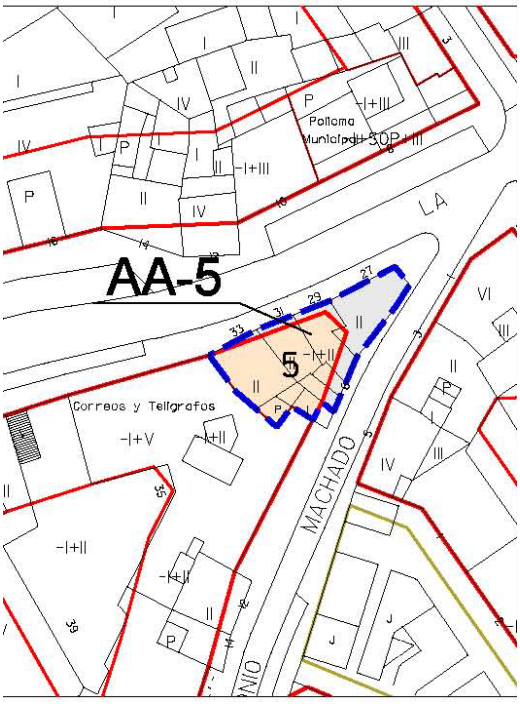
Regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y rectificación de alineaciones con ampliación del espacio público

OBSERVACIONES

La nueva edificación se regulará por la norma zonal 1.1 manzana cerrada. Casco antiguo

Queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la segunda fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica de aquellas zonas de conflicto moderado cuyos niveles sonoros ambientales se verifiquen como excesivos por personal técnico municipal.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN	C/ DEL CAÑÓN	AA Nº	**AA-6**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-14**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO:			RESIDENCIAL
GESTIÓN			REPARCELACIÓN
EDIFICABILIDAD			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-1	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL

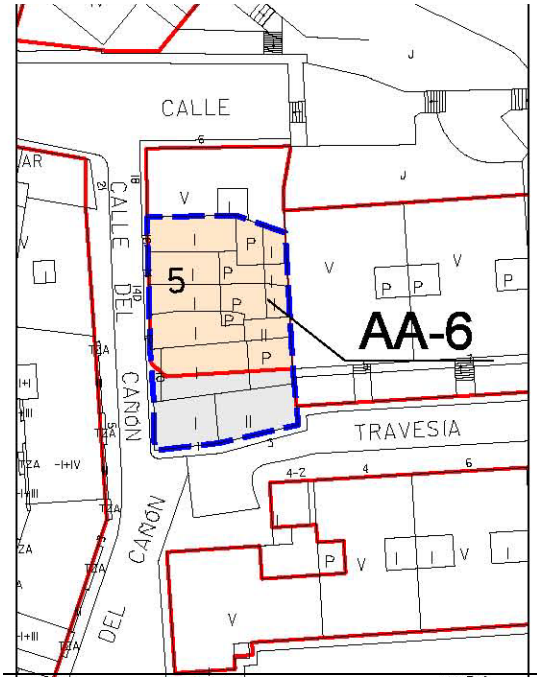
OBJETIVOS

Regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y rectificación de alineaciones con ampliación del espacio público

OBSERVACIONES

La nueva edificación se regulará por la norma zonal 1.1 manzana cerrada. Casco antiguo

ESQUEMA (S/E)



FICHAS DE ACTUACIONES CONJUNTAS

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-1

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/7
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-2

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/7
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-3

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-4

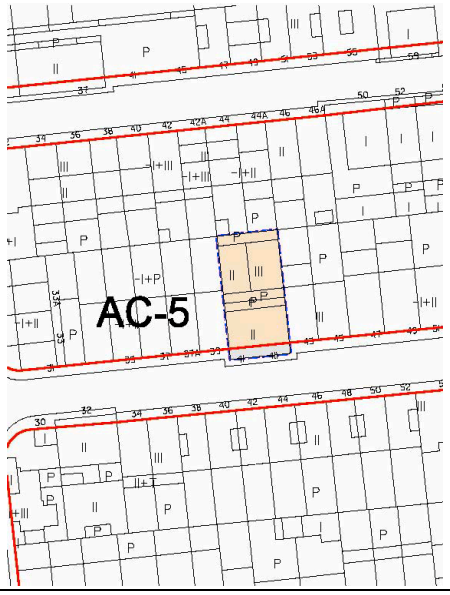
DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-5

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/7
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-6

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ESQUEMA (S/E)

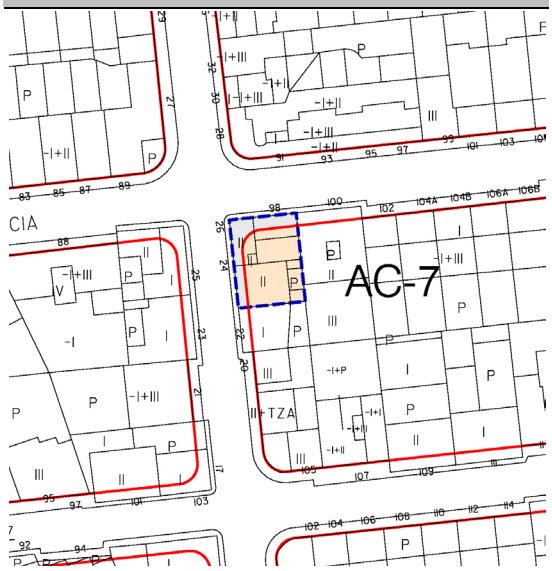
ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-7

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/7
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

Modificada por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

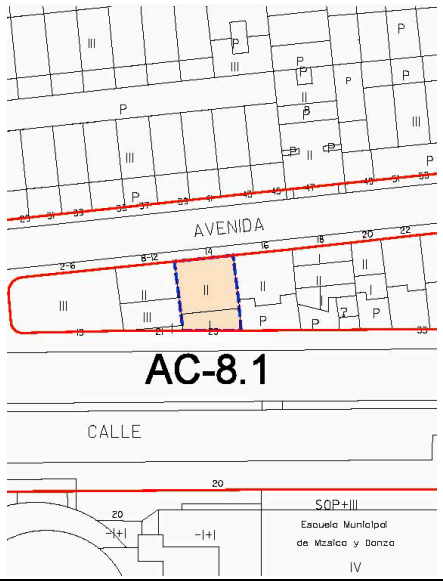
ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-8.1

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/7
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

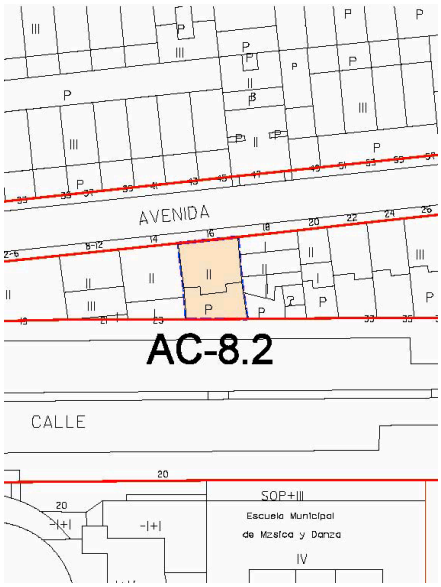
ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-8.2

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/7
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-8.3

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ESQUEMA (S/E)

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

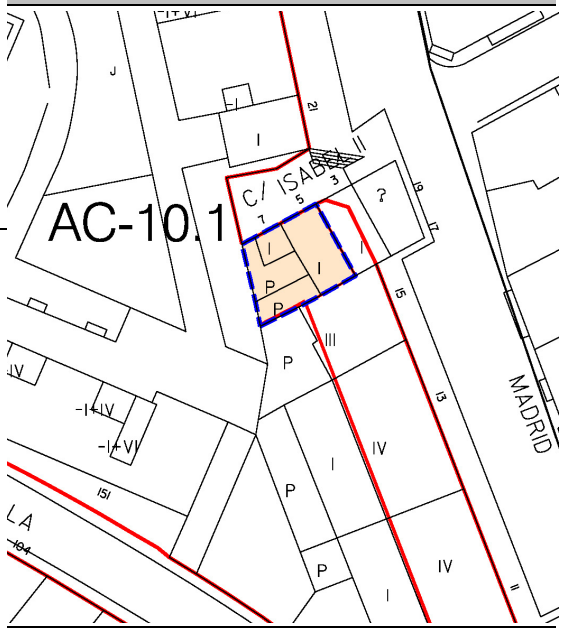
FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-9

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-10.1

DETERMINACIONES		ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	6/8	
Gestión	Reparcelación	
Edificabilidad	323,12 m²	
Nº de plantas	3	
Uso Característico	Residencial	



Modificada por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

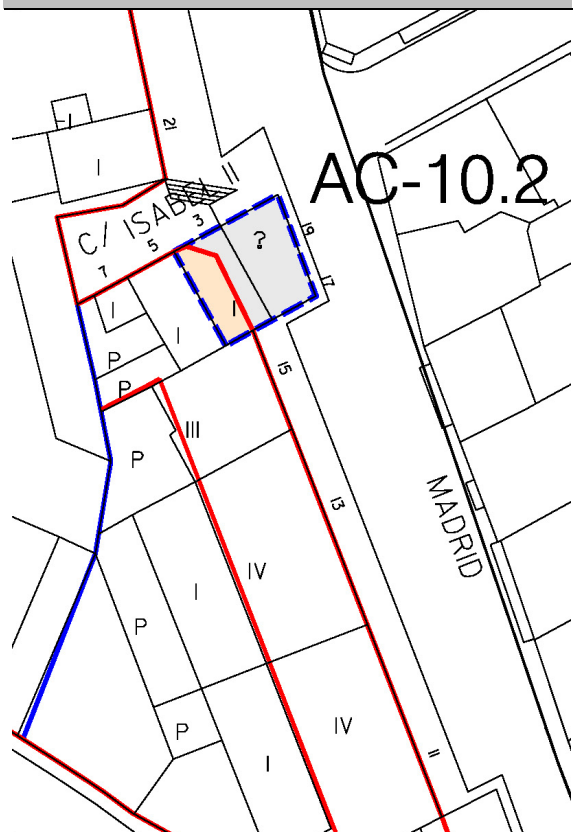
FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-10.2

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/8
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	283,64 m²
Uso Característico	Residencial

Se autorizará la construcción en planta baja más tres plantas de piso hasta agotar la edificabilidad asignada. En planta baja, se dispondrá de soportal de uso público en la zona exterior a la alineación oficial de planta baja con altura libre mínima de 3,50 m, ajustado a las rasantes circundantes. Se autorizará la construcción en el subsuelo y en el vuelo por encima de planta baja ocupando la huella de las parcelas originales.

Modificada por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-11

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ESQUEMA (S/E)

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-12

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-13

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

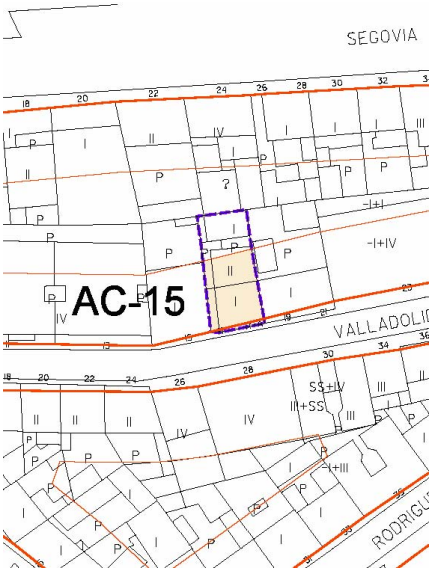
ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-14

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

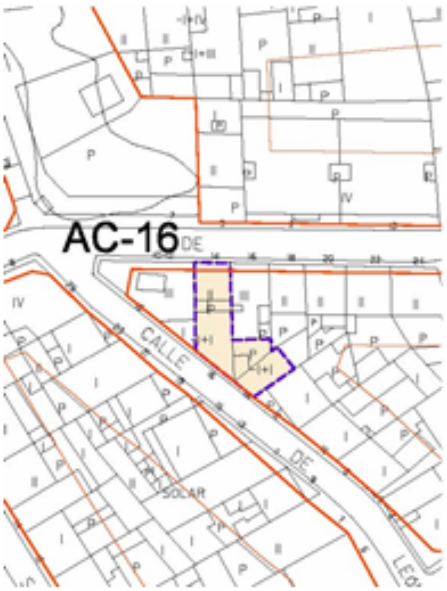
FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-15

DETERMINACIONES		ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	6/14	
Gestión	Reparcelación	
Edificabilidad	Norma Zonal	
Uso Característico	Residencial	

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-16

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/14
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-17

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ESQUEMA (S/E)

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-18

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-19

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-20

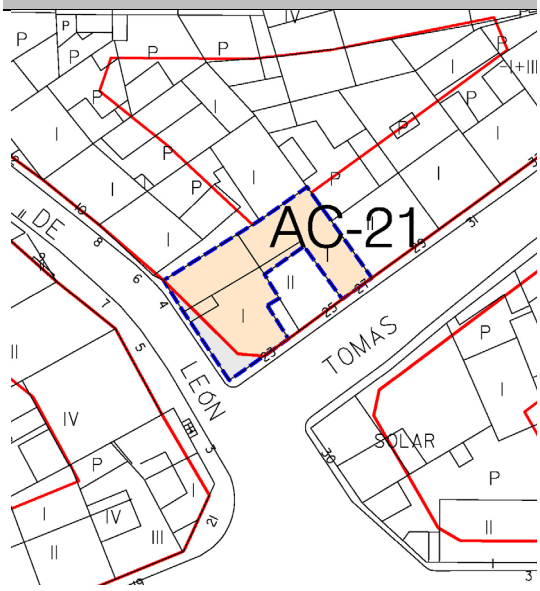
DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-21

DETERMINACIONES		ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	6/14	
Gestión	Reparcelación	
Edificabilidad	Norma Zonal	
Uso Característico	Residencial	

Modificada por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

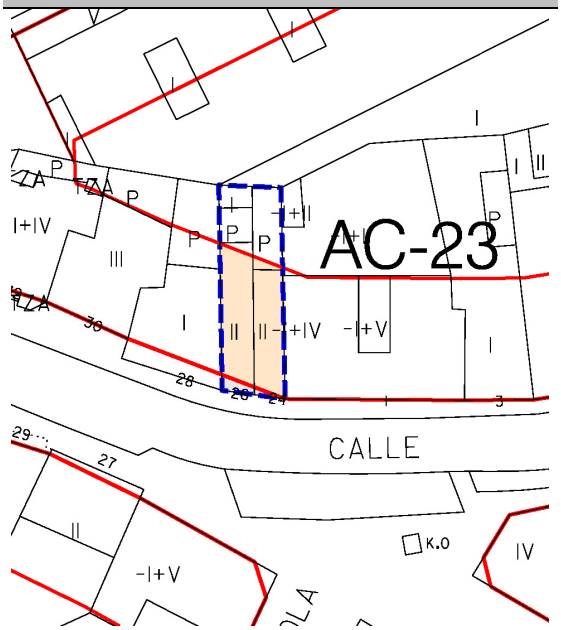


FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-22

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-23

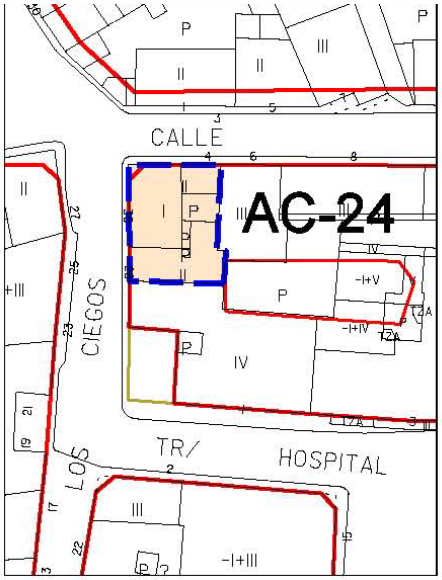
DETERMINACIONES		ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	6/14	
Gestión	Reparcelación	
Edificabilidad	Norma Zonal	
Uso Característico	Residencial	

Modificada por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-24

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/14
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

ESQUEMA (S/E)

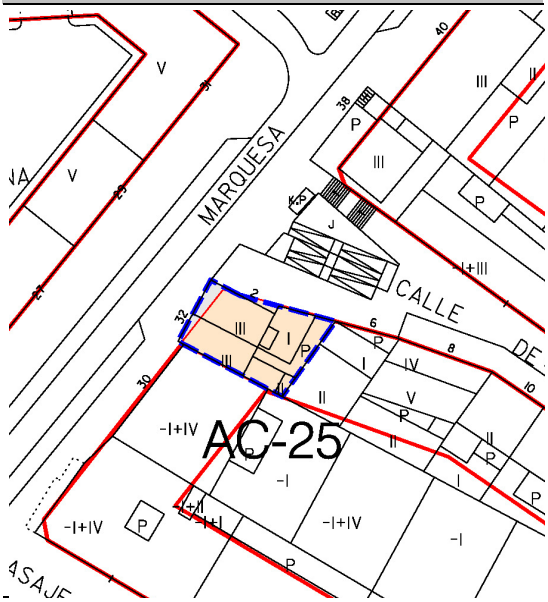


FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-25

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/14
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

Modificada por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-26

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-27

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-28

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-29

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

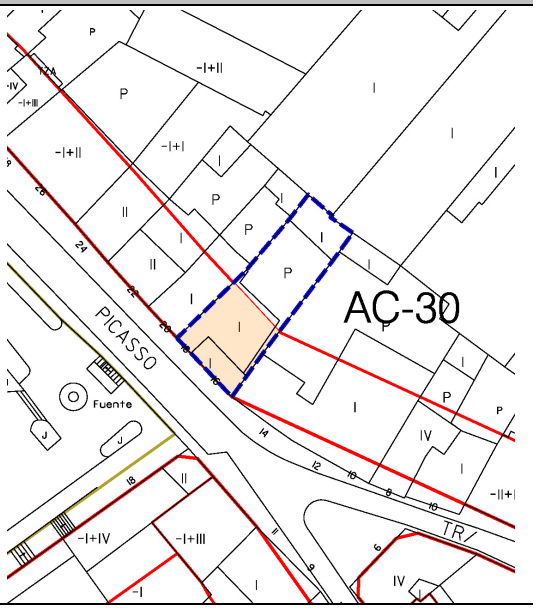
ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-30

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/14
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

Modificada por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

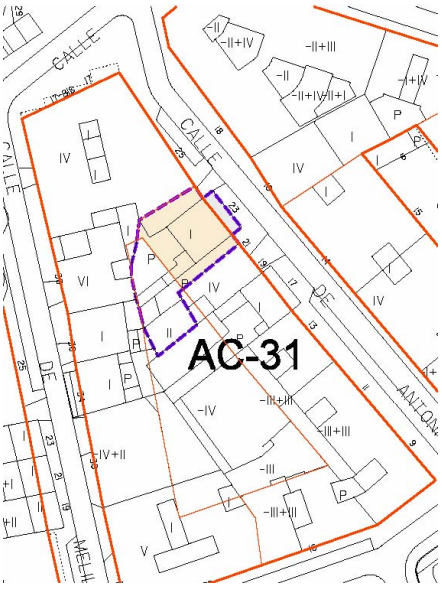
ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-31

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/14
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-32

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-33

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-34

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-35

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

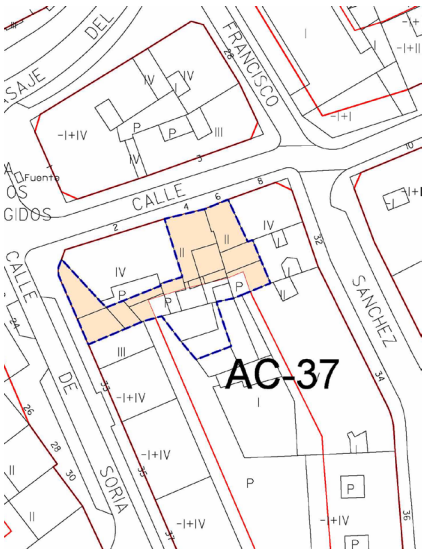
ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-36

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-37

DETERMINACIONES		ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	6/14	
Gestión	Reparcelación	
Edificabilidad	Norma Zonal	
Uso Característico	Residencial	

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-38

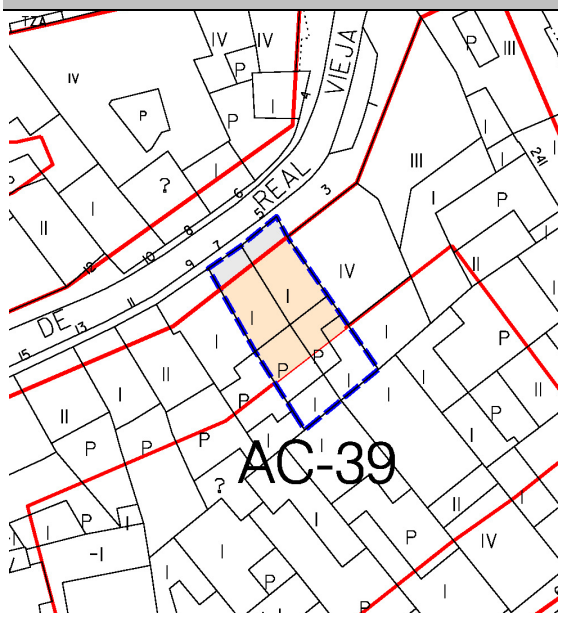
DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-39

DETERMINACIONES		ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	6/14,18	
Gestión	Reparcelación	
Edificabilidad	Norma Zonal	
Uso Característico	Residencial	

Modificada por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

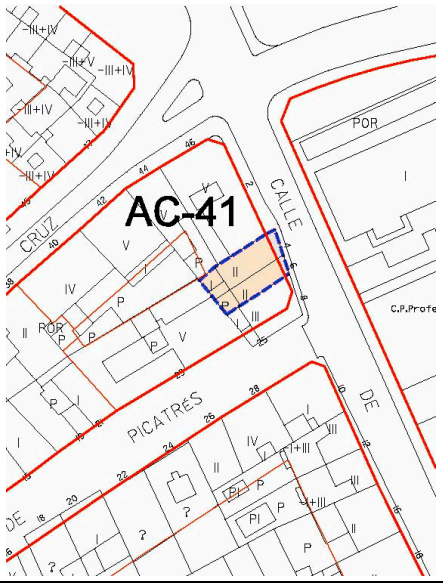


FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-40

DETERMINACIONES	ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	
Gestión	
Edificabilidad	
Uso Característico	

ANULADA por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-41

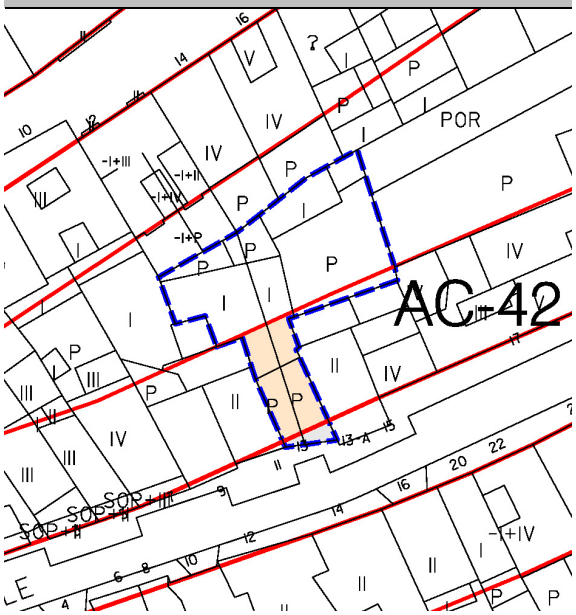
DETERMINACIONES		ESQUEMA (S/E)
Plano/Hoja	6/14	
Gestión	Reparcelación	
Edificabilidad	Norma Zonal	
Uso Característico	Residencial	

FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-42

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/14
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

Modificada por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

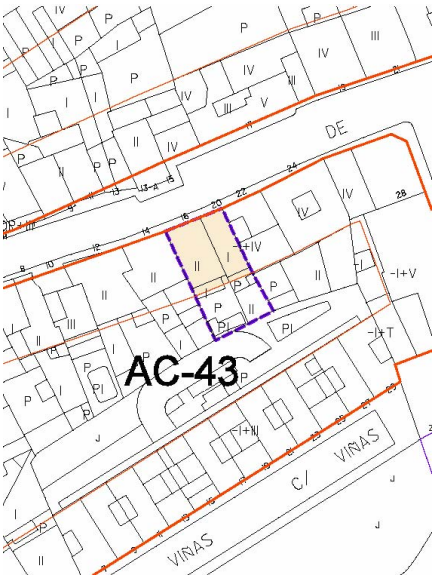
ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-43

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/14
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

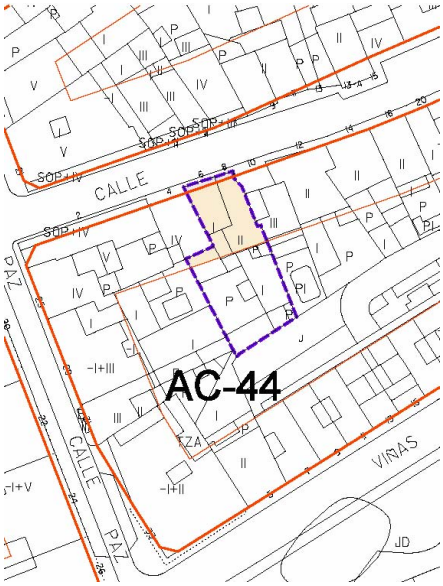
ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-44

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/14
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Residencial

ESQUEMA (S/E)

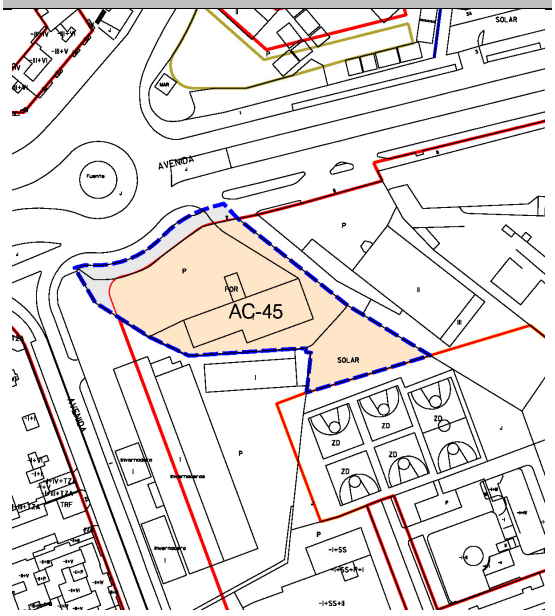


FICHA DE ACTUACIÓN CONJUNTA AC-45

DETERMINACIONES	
Plano/Hoja	6/18
Gestión	Reparcelación
Edificabilidad	Norma Zonal
Uso Característico	Terciario

Modificada por el Plan Especial de Delimitación, Actualización y Mejora de las Actuaciones Conjuntas del PGOU

ESQUEMA (S/E)



FICHAS DE ACTUACIONES DE INCREMENTO

FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

DENOMINACIÓN	AVDA. EUROPA Nº17	AI Nº	**AI-1**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-39,45**
SUPERFICIE TOTAL			**10.902,84 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:			8.722,27 m²
USO CARACTERÍSTICO:			TERCIARIO
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	COEF. EDIF.	0,8 m²/m²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			5.124,33 m²
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN(m²)	TOTALES(m²)
SERVICIOS URBANOS	56	143	199
ESPACIOS LIBRES	0	1.394,3	1.394,3
EQUIPAMIENTOS	0	0	0
TOTALES	0	1.537,3	1.593,30

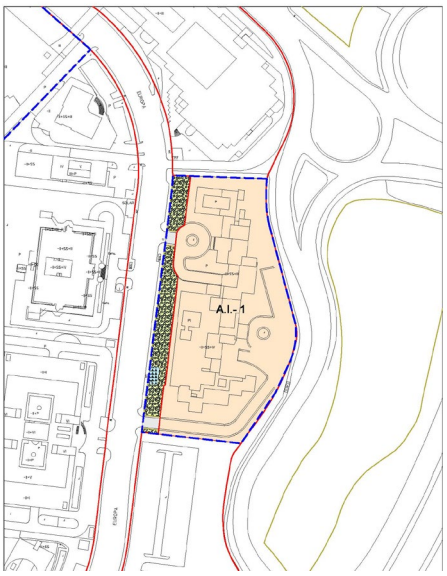
OBJETIVOS

Fomento del desarrollo de la zona, para permitir con un mejor aprovechamiento urbanístico la mejora del uso instalado.

OBSERVACIONES

La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-3 (art. 67.2).

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

DENOMINACIÓN	CIELO DE MADRID	AI Nº	**AI-2**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-32**
SUPERFICIE TOTAL			**31.532 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:			39.750 m²
USO CARACTERÍSTICO:			TERCIARIO
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	COEF. EDIF.	1,26 m²/m²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			36.596,8 m²
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN (m²)	TOTALES (m²)
SERVICIOS URBANOS	0	504	504
ESPACIOS LIBRES	0	10.475	10.475
EQUIPAMIENTOS	0	0	0
TOTALES	0	10.979	10.979

OBJETIVOS

Fomento del desarrollo de la zona, para permitir un mejor aprovechamiento urbanístico y la implantación del uso, acorde al entorno, en una parcela inutilizada en la actualidad.

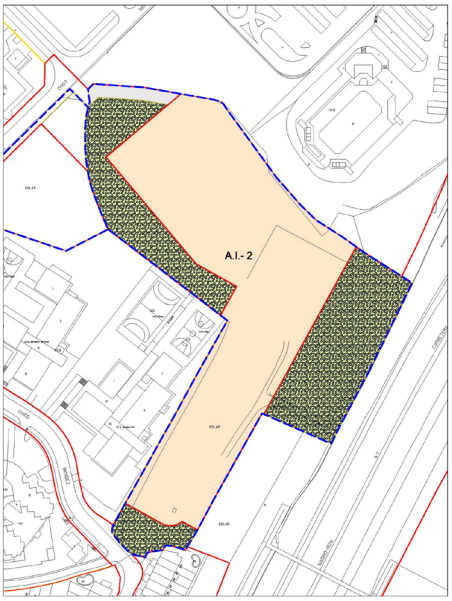
OBSERVACIONES

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.30 "Cielo de Madrid". Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para la definición de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Los proyectos de ejecución directa en el ámbito de la AI-2 deberá tener en cuenta la afección de carácter estructural proveniente del tráfico de la Autovía A-1. Para ello, los proyectos de edificación, deberán actualizar las previsiones de tráfico y emisión sonora en este Plan hechas y, en consecuencia, establecer y comprobar las medidas correctoras específicas para resolver el conflicto, estableciendo las medidas constructivas de apantallamiento o aislamiento acústico necesarias y garantizando un aislamiento a ruido aéreo en las futuras edificaciones de al menos 30dBA.

(Redes locales según art.67.2)

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

DENOMINACIÓN	AVENIDA DE FUENCARRAL Nº5	AI Nº	**AI-3**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-21,26**
SUPERFICIE TOTAL			**34.427 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:			15.492,15 m²
USO CARACTERÍSTICO:			TERCIARIO
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	COEF. EDIF.	0,45 m²/m²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			3.442,7 m²
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN (m²)	TOTALES (m²)
SERVICIOS URBANOS	0	0	0
ESPACIOS LIBRES	0	1.032,81	1.032,81
EQUIPAMIENTOS	0	0	0
TOTALES	0	1.032,81	1.032,81

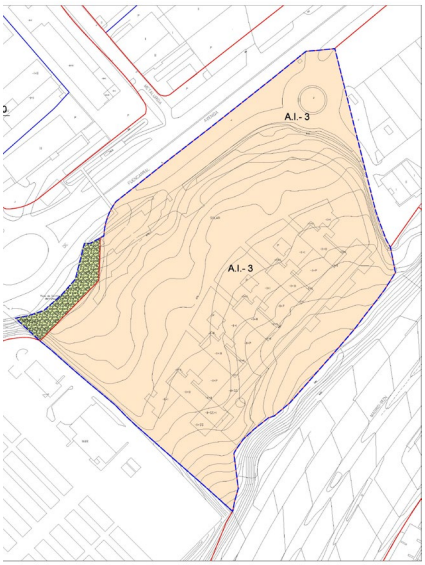
OBJETIVOS

Fomento del desarrollo de la zona, para permitir un mejor aprovechamiento urbanístico y la implantación del uso, acorde al entorno.

OBSERVACIONES

La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-3 (art. 67.2).

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

DENOMINACIÓN	AVDA. EUROPA Nº10	AI Nº	**AI-4**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-39,45**
SUPERFICIE TOTAL			**26.895 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:			17.842 m²
USO CARACTERÍSTICO:			TERCIARIO
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	COEF. EDIF.	0,65 m²/m²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			9.414 m²
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN (m²)	TOTALES (m²)
SERVICIOS URBANOS	0	0	0
ESPACIOS LIBRES	0	2.825	2.825
EQUIPAMIENTOS	0	0	0
TOTALES	0	2.825	2.825

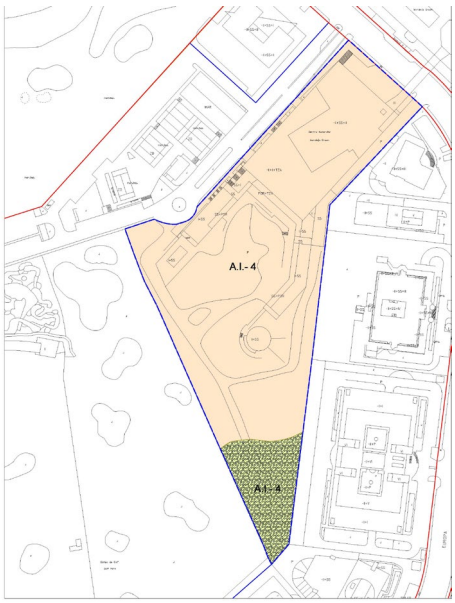
OBJETIVOS

Fomento del desarrollo de la zona, para permitir un mejor aprovechamiento urbanístico y la mejora del uso, acorde al entorno.

OBSERVACIONES

La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-3 (art. 67.2).

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

DENOMINACIÓN	CAMINO DEL CURA Nº10	AI Nº	**AI-5**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-51**
SUPERFICIE TOTAL			**7.900 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:			6.000 m²
USO CARACTERÍSTICO:			TERCIARIO
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	COEF. EDIF.	0,857 m²/m²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			3.000 m²
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN (m²)	TOTALES (m²)
SERVICIOS URBANOS	0	0	0
ESPACIOS LIBRES	0	900	900
EQUIPAMIENTOS	0	0	0
TOTALES	0	900	900

OBJETIVOS

Fomento del desarrollo de la zona, para permitir un mejor aprovechamiento urbanístico y la mejora del uso instalado.

OBSERVACIONES

La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-3 (art. 67.2).

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

DENOMINACIÓN	CARRASCOSA	AI Nº	**AI-6**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-54, 55**
SUPERFICIE TOTAL			**186.932 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:			126.078 m²
USO CARACTERÍSTICO:			RESIDENCIAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	COEF. EDIF.	0,6745 m²/m²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			85.328 m²
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN (m²)	TOTALES (m²)
SERVICIOS URBANOS	5.923	16.063	21.986
ESPACIOS LIBRES	0	18.954	18.954
EQUIPAMIENTOS	0	5.000	5.000
TOTALES	5.923	40.017	45.940

OBJETIVOS

Fomento del desarrollo de la zona, para permitir un mejor aprovechamiento urbanístico y la mejora del uso instalado.

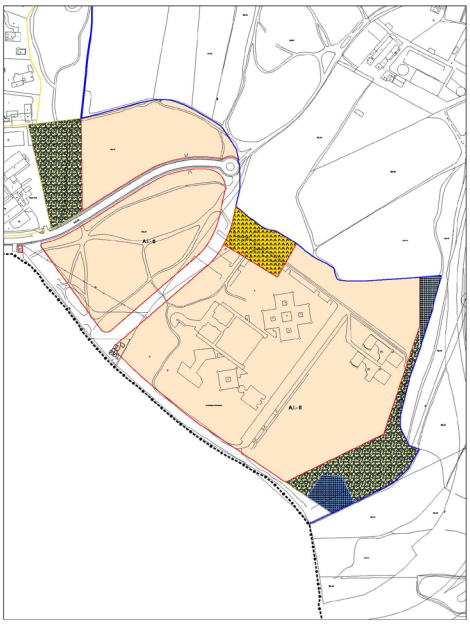
OBSERVACIONES

La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-3 (art. 67.2).

La edificabilidad total máxima se ajustará a la superficie real de suelo que resulte del proyecto de reparcelación.

Existe Plan Especial aprobado el 12/09/2019 para las parcelas A1 y A2
Existe Plan Especial aprobado el 11/12/2020 para la parcela B

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

DENOMINACIÓN	CALLE CHICO MENDES Nº 1	AI Nº	**AI-7**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-32**
SUPERFICIE TOTAL			**5.935 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:			8.600 m²
USO CARACTERÍSTICO:			RESIDENCIAL: (VPPL)
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	COEF. EDIF.	1,45 m²/m²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			2.665 m²
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN (m²)	TOTALES (m²)
SERVICIOS URBANOS	0	388*	388
ESPACIOS LIBRES	0	800	800
EQUIPAMIENTOS	0	0	0
TOTALES	0	1.188	1.188

OBJETIVOS

Fomento del desarrollo de la parcela, para permitir un mejor aprovechamiento urbanístico de la misma.

OBSERVACIONES

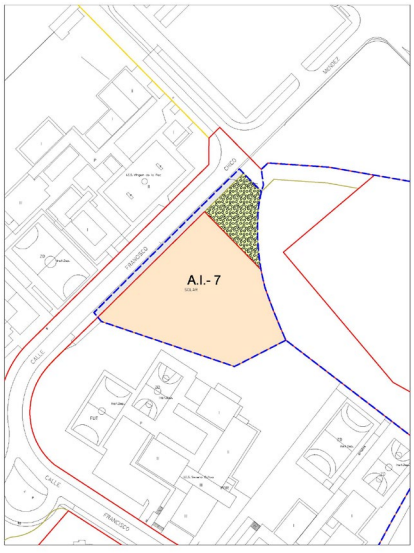
La parcela se regulará por la norma zonal 2 "Edificación abierta" grado 22 "Calle Chico Mendes".

El número máximo de viviendas será de 125. La dotación de aparcamiento en el interior de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda. La separación mínima de la edificación a parcela con uso dotacional será de 10 metros. Respecto de la alineación oficial y resto de linderos la separación será de 5 metros.

La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-3 (art. 67.2).

(*)La cesión de red viaria será la resultante del señalamiento de alineación oficial.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

DENOMINACIÓN	CALLE CAMILO JOSÉ CELA Nº41	AI Nº	**AI-8**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-1,6,12**
SUPERFICIE TOTAL			**19.518 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:			33.129,60 m²
USO CARACTERÍSTICO:			RESIDENCIAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-2	COEF. EDIF.	2,40 m²/m²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			18.344,60 m²
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN (m²)	TOTALES (m²)
SERVICIOS URBANOS	0	1.883	1.883
ESPACIOS LIBRES	0	1.848	1.848
EQUIPAMIENTOS	0	1.983	1.983
TOTALES	0	5.714	5.714

OBJETIVOS

Fomento del desarrollo de las parcelas T-3.1 y T-3.3 para permitir un mejor aprovechamiento urbanístico de las mismas, y adaptación del uso al residencial, más acorde con el entorno en que se encuentra.

OBSERVACIONES

La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-2 (art. 67.2). Estas redes se materializarán en el ámbito del API-9 "Fuente Lucha", incrementándose las dotaciones existentes.

La parcela se regulará por la ordenanza 2-2º "Edificación abierta" del API-3. La dotación de aparcamiento en el interior de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda. La altura máxima será de 5 plantas y 16 metros. La separación mínima de la edificación será de 8 metros a los linderos con otras parcelas. La separación podrá ser nula al vial público o al espacio libre

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO

DENOMINACIÓN	CALLE JOSÉ ECHEGARAY Nº1	AI Nº	**AI-9**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-6,12**
SUPERFICIE TOTAL			**9.917 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:			18.316,75 m²
USO CARACTERÍSTICO:			RESIDENCIAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-2	COEF. EDIF.	2,40 m²/m²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			7.337,97 m²
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN (m²)	TOTALES (m²)
SERVICIOS URBANOS	0	2.285	2.285
ESPACIOS LIBRES	0	0	0
EQUIPAMIENTOS	0	0	0
TOTALES	0	2.285	2.285

OBJETIVOS

Fomento del desarrollo de la parcela T-3 para permitir un mejor aprovechamiento urbanístico de la misma, más acorde con el entorno en que se encuentra.

OBSERVACIONES

La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-2 (art. 67.2). Estas redes se materializarán en el ámbito del API-9 "Fuente Lucha", incrementándose las dotaciones existentes.

La parcela se regulará por la ordenanza 1-1º "Edificación abierta" del API-2. La altura máxima será de 5 plantas y 16 metros. La separación mínima de la edificación podrá ser nula al vial público y será de 5 metros al espacio libre público. La dotación de aparcamiento en el interior de la parcela será de 1,5 planzas por vivienda. La separación mínima de la edificación podrá ser nula al vial público y será de 5 metros al espacio libre público.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO HOJA 1

DENOMINACIÓN	CALLE MARQUÉS DE LA VALDAVIA Nº111	AI Nº	**AI-10**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6-9**
SUPERFICIE TOTAL			**6.581 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:		10.792 m²
USO CARACTERÍSTICO:		RESIDENCIAL (VPPB)
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-2	
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD		5.242 m²
GESTIÓN		PRIVADA

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN(m²)	TOTALES(m²)
SERVICIOS URBANOS	0	0	0
ESPACIOS LIBRES	0	0 (*)	0 (*)
EQUIPAMIENTOS	0	0	0
TOTALES	0	0 (*)	0 (*)

(*) PAGO EQUIVALENTE EN DINERO DE 1.782 M2

OBJETIVOS

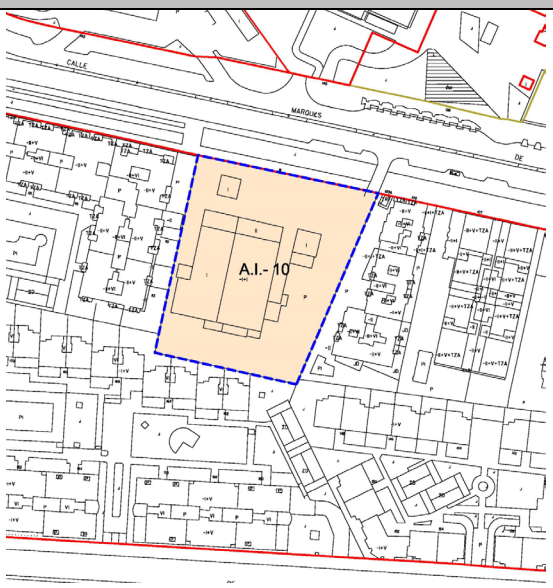
Fomento del desarrollo de la parcela T-4 para permitir la implantación de un uso residencial más acorde con el entorno en que se encuentra compatible con usos terciarios -comercial.

OBSERVACIONES

(*). La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-2 (art. 67.2), y será sustituido por el pago de su equivalente en dinero. Dicho deber se cumplirá en el momento de otorgamiento de la licencia de obra.

La parcela se regulará por la ordenanza 2-2º "Edificación abierta" del API-3.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO			HOJA 2
DENOMINACIÓN	CALLE MARQUÉS DE LA VALDAVIA Nº111	AI Nº	**AI-10**

CONDICIONES DE ORDENACION

La norma zonal de aplicación será la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo".

Condiciones de ordenación

- Edificabilidad máxima: 10.792 m2
- Altura máxima: 5 plantas y 16 metros.
- Los retranqueos serán de H/2 a todos los linderos (siendo H la altura máxima de la edificación proyectada) y de 13 metros al lindero sur. La separación será nula a la alineación oficial a vial público. Estos retranqueos prevalecen sobre las condiciones generales establecidas en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.
- La ocupación máxima será la definida por los retranqueos. La edificación podrá disponerse libremente no siendo obligatoria la ocupación uniforme por plantas.
- El uso característico será el residencial, vivienda colectiva de protección pública básica (VPPB). Se destinará una edificabilidad superior al 70% de la edificabilidad máxima total.
- Usos permitidos complementarios del característico: los establecidos en la ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", no podrán superar el 30% de la edificabilidad máxima total.
- La dotación de aparcamiento en el interior de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m2 edificables.
- El espacio libre privado de la parcela podrá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie,

Cesión de suelo para hacer efectivo el derecho al porcentaje de aprovechamiento lucrativo en caso de materialización de la Actuación de Incremento.

De acuerdo al artículo 18.2.a) del TRLSRU de 2015, la presente Actuación de Incremento deberá entregar a la Administración suelo libre de cargas de urbanización para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, correspondientes en este caso al 10% de la edificabilidad incrementada y ascendiendo por tanto a 524 m2 edificables de uso residencial. El Ayuntamiento se aviene a la monetización sustitutoria de dicha cesión.

Cesión de suelo para dotaciones en caso de materialización de la Actuación de Incremento.

De acuerdo al artículo 18.2.b) del TRLSRU de 2015 la Actuación de Incremento deberá entregar a la Administración suelo reservado para dotaciones públicas, o ser sustituida esta entrega de suelo por otras formas de cumplimiento del deber en otros casos y condiciones que así lo prevea la legislación sobre ordenación del territorial y urbanística. La reserva de suelo para redes locales se fija en 1.782 m2, corresponde con el incremento de edificabilidad previsto, y con el estándar dotacional del AH-2 (0,34) y será sustituido por el pago de su equivalente en dinero en aplicación del artículo 36.6.f de la LSM 9/2001. El importe correspondiente al equivalente económico se integrará en el patrimonio público de suelo para financiar actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas en el área, destinándolo, junto a la cesión monetizada del aprovechamiento urbanístico, a financiar parte de la ejecución de una nueva zona verde sobre la parcela de titularidad municipal de uso Dotacional D4 del API-2 "Plan Parcial Casablanca), de 4.145 m2 de superficie adecuándola a uso de zona verde y espacio libre.

Los deberes se exigirán y cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la edificabilidad y del uso atribuido por la nueva ordenación.

FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO			HOJA 3
DENOMINACIÓN	CALLE MARQUÉS DE LA VALDAVIA Nº111	AI Nº	**AI-10**
CONDICIONES DE ORDENACION			

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo, así como el gálibo de viario no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

La modificación puntual nº 3 no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

CALIDAD DEL SUELO

Es de la aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, para la nave destinada a talleres del automóvil y venta de vehículos. Será necesario llevar a cabo el Informe por Clausura de Actividad potencialmente contaminante durante los trabajos de desmantelamiento y con carácter previo a cualquier otra actividad que pueda desarrollarse en el emplazamiento

FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO HOJA 1

DENOMINACIÓN	PASEO CONDE DE LOS GAITANES Nº 177 Y 179	AI Nº	**AI-11**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**6.29-6.30-6.36-6.37**
SUPERFICIE TOTAL			**28.717 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:			17.487m²
USO CARACTERÍSTICO:			TERCIARIO
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	COEF. EDIF.	0,609 m²/m²
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			6.000 m²
GESTIÓN			

REDES LOCALES

	EXISTENTES (m²)	DE CESIÓN (m²)	TOTALES (m²)
SERVICIOS URBANOS	0	0	0
ESPACIOS LIBRES	0	0*	0*
EQUIPAMIENTOS	0	0	0
TOTALES	0	0*	0*

* Pago equivalente en dinero a 1.860 m2 de suelo

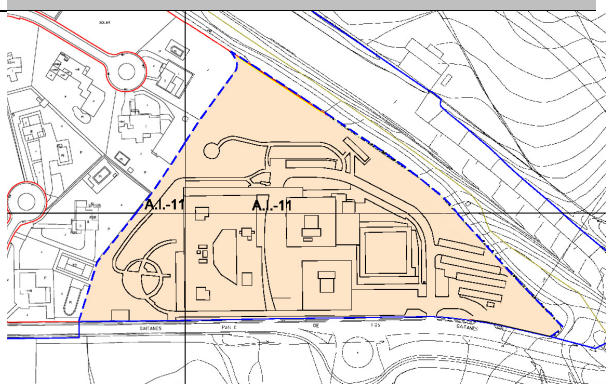
OBJETIVOS

Posibilitar la ampliación de las instalaciones de Red Eléctrica para adaptarlas a las nuevas necesidades de espacio fruto de la expansión del grupo empresarial tras la adquisición de nuevos activos de transporte de energía prevista en la Ley 17/2007, de 4 de Julio, con el objeto de poder mantener en el emplazamiento actual su sede social y servicios centrales.

OBSERVACIONES

La cesión de redes locales se corresponde con el incremento de edificabilidad concedido, en la proporción necesaria para el mantenimiento del estándar en el Área Homogénea AH-3 (art. 67.2). y será sustituido por el pago se su equivalente en dinero.
La parcela se regulará por la ordenanza 5-34º "RED ELECTRICA". La altura máxima será de 12 metros. La ocupación máxima será del 45% y los retranqueos de 5m. a vía pública, 3m. a espacios libres y 10m. a otra norma zonal.
De acuerdo al artículo 16.1c del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, como deberes del promotor se dará cumplimiento a lo establecido en el Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental (de fecha 23 de Octubre de 2012), y en el Informe del Canal de Isabel Segunda II (de fecha 13 de Agosto de 2011)

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO			HOJA 2
DENOMINACIÓN	PASEO CONDE DE LOS GAITANES Nº 177 Y 179	AI Nº	**AI-11**

Se estará a lo dispuesto en los Informes Sectoriales contenidos en el expediente, siendo los que a continuación se indican:

- Informe de AENA (de 24 de Julio de 2012)
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil (de 11 de Julio de 2011)
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil (de 14 de Enero de 2013)
- Informe del Canal de Isabel II (de 13 de Agosto de 2011)
- Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (de 23 de Octubre de 202)
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado (de 31 de Marzo de 2011)
- Informe del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (de 7 de Abril de 2011)
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid (de 30 de Julio de 2013)
- Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (de 18 de Julio de 2014)
- Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (de 4 de Agosto de 2014)

Concretamente se cumplirá con las siguientes observaciones:
El incremento de edificabilidad resultante de esta Modificación Puntual quedará incorporado en el nuevo convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, entre el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II. Si al tiempo de desarrollar los proyectos no se hubiera suscrito el citado convenio, el promotor previamente al otorgamiento de la licencia, deberá constituir fianza, cuya cuantía será estimada por el Ayuntamiento, a expensas de la liquidación definitiva que resulte posteriormente del convenio.
Se estará a lo dispuesto en el Informe Favorable, de 9 de Enero de 2013, con Exp 110049, emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Las nuevas edificaciones o instalaciones habrán de respetar la volumetría que figura en el plano nº 5 "Sección Volumen apantallado" recogido en el "Estudio de Apantallamiento del volumen edificable por la Modificación Puntual Nº 1 del Plan General de Alcobendas" y que limita la altura máxima de estas al plano horizontal establecido por la cota 674,689. No se admiten modificaciones de los elementos existentes que supongan aumento de altura cuando se vulneren las servidumbres aeronáuticas. Las nuevas instalaciones no han de emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad de acuerdo al artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
Se estará a lo dispuesto en el Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de fecha 31 de Marzo de 2011, en la que se indica que la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la autopista M-12.
Se estará a lo dispuesto en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha 4 de Agosto de 2014, en el que se establece que en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de Junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley

De acuerdo al artículo 16.1.b del TRLSE 2/2008 la presente Actuación de Incremento deberá entregar a la Administración suelo libre de cargas de urbanización para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, correspondientes en este caso al 10% de la edificabilidad incrementada y ascendiendo por tanto a 600 m2 edificables de uso Terciario. El Ayuntamiento se aviene a la monetización sustitutoria de dicha cesión.

13.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

13.3.1. Definición

No se delimitan ámbitos de suelo urbano no consolidado en el término municipal de Alcobendas. Se considera que el suelo urbano municipal tiene un grado de consolidación tal que implica su categorización como suelo urbano consolidado en su totalidad.

No obstante, si en el futuro el Ayuntamiento considerara que debiera delimitarse algún ámbito para su reurbanización o reestructuración, donde fuera necesario ejecutar el planeamiento a través de actuaciones integradas, se estará a lo dispuesto por la Ley 9/2001 a estos efectos.

CAPÍTULO 14º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunicad de Madrid, constituyen un conjunto de zonas urbanísticas de ordenación, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado por la urbanización, cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos número 5.

Los propietarios de estos terrenos deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, tal y como establece el artículo 17 de la LSCM.

Las normas que regulan estas zonas se detallan a continuación.

14.1. ZONA 1. MANZANA CERRADA

14.1.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 1 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifica en cinco grados en función de las características que más adelante se definen:

- Grado 1: casco antiguo
- Grado 2: ensanche
- Grado 3: Avda. de Madrid
- Grado 4: Paseo de la Chopera
- Grado 5: Velarde-Avda España

14.1.2. Tipología edificatoria

Edificación colectiva adosada entre medianerías sobre alineación oficial, con patios de manzana o parcela (manzana cerrada compacta).

14.1.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

14.1.4. Usos Pormenorizados:

Uso característico

Uso residencial: es el pormenorizado predominante en la zona, admitiéndose los usos alternativos en edificio exclusivo señalados en el apartado de "usos permitidos".

Residencial:

- Clase A (vivienda):
  . categoría 1ª. Vivienda unifamiliar
  . categoría 2ª. Vivienda colectiva.

- Clase B (residencia comunitaria):
  . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 2ª (hasta 4.000 m²)
  . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª. (Inferior al 25% de la superficie edificada.

En el grado 5, el uso característico será el residencial: Vivienda de Protección Publica Básica (VPPB). (Las viviendas se desarrollarán antes del año 2027)

Usos permitidos

Industrial:

- Clase A (industria artesana, pequeña industria o taller)

  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
  . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

- Clase B (taller del automóvil):
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
  . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

- Clase C (almacenaje):
  . Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificios
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
  . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

- Clase E (Servicios Empresariales):
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
  . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

Terciario:

- Clase A (hotelero):
  . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio)
  . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)
  . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 2ª (Inferior al 25 % de la superficie edificada).

- Clase B (comercial. Grupo B1; comercio en general):
  . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 1.000 m² por edificio)
  . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)
  . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).

- Clase C (oficinas):
  . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio)
  . Situación 2ª. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)

. Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera).

- Clase D (terciario recreativo), todos los grupos en las siguientes situaciones y categorías:
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio)
  . Situación 2ª. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)
  . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).

Con carácter general, los establecimientos de clase D que ya disponen de licencia de apertura y funcionamiento y se encuentran clasificados en alguno de los grupos de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica de Alcobendas, se les podrá conceder nueva licencia de apertura cuando se pretendan transformar en locales cuya nueva actividad pertenezca a un grupo inferior.

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-3 (equipamiento docente):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 2ª. (hasta 1.000 m² por edificio)
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificada)
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª .(en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
  . Situación 4ª. Al aire libre.

- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres).
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales
- Clase E (servicios públicos):

Usos prohibidos

Los no permitidos, con carácter general.

En el grado 1 (casco antiguo), queda prohibido:

- Uso Clase D (terciario recreativo)
  Grupo D1: bares especiales, discotecas, salas de fiesta y baile.

14.1.5. Intensidad de uso

a) La edificabilidad de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de altura y fondo edificable fijados en los planos de Ordenación y en esta Ordenanza.

   Para el caso específico del grado 4 Paseo de la Chopera, se fija una edificabilidad máxima de 4.186 m2.
   Para el caso especifico del grado 5 Velarde-Avda España, la edificabilidad mínima destinada a uso residencial vivienda protegida será de 3.238 m2

b) Las alineaciones exteriores de la edificación son las que se señalan en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

En los cruces de calles deberán disponerse chaflanes en las esquinas de las edificaciones cuyos extremos estén situados a una distancia de 3 m salvo que el Ayuntamiento no lo considere necesario.

c) Profundidad máxima.

La profundidad edificable en altura (fondo máximo) será la que se señala en el conjunto de planos número 5.

d) Altura de la edificación y número de plantas:

Serán las que se señalan en número de plantas en los correspondientes planos de Ordenación y con las siguientes condiciones:

III Plantas: (baja + dos). Altura máxima: 10 m
IV Plantas: (baja + tres). Altura máxima: 13 m
V Plantas: (baja + cuatro). Altura máxima: 16 m

En todo caso se autorizan los sótanos y semisótanos en las condiciones que se determinan en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones

e) Condiciones de parcelación

A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Superficie mínima: 500 m²
b) Frente mínimo de parcela: 12 m
c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 12 m.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

f) Condiciones de la parcela edificable.

Parcela mínima: Se entiende por parcela mínima aquella que posee una superficie mínima de 100 m² y fachada de 6 metros. No obstante por circunstancias excepcionales que no permitan su agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento autorizar la edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a 100 m² y su fachada no sea inferior a 5 metros, siempre que se cumplan las restantes condiciones de la ordenanza. Se consideran circunstancias excepcionales las siguientes:

- Imposibilidad absoluta de agregación.

- Dificultad considerable, por estar edificadas al máximo o por encima de éste las fincas colindantes, siempre que la fecha de terminación de las obras date de menos de 20 años.

- Instalaciones de interés público o social.

- Cuando la cesión de suelo para ajustar las alineaciones deje el solar por debajo de la superficie mínima.

Para estas parcelas con superficie inferior a 100 m2 que por circunstancias excepcionales no permitan su agrupación o reparcelación se podrá autorizar la edificación con las siguientes condiciones:

- El uso pormenorizado característico será el Residencial, Categoría 1ª. Únicamente una (1) Vivienda Unifamiliar entre medianerías por parcela.

- La parcela deberá disponer de fachada mínima a vía pública de 5 metros.

No obstante, En los ámbitos grafiados en el conjunto de planos nº 6 "Régimen y gestión del suelo urbano", con las siglas AC-nº (actuación conjunta nº), la parcela mínima coincide con dichos ámbitos. Las Actuaciones Conjuntas delimitan ámbitos que incluyen parcelas o solares que no cumplen las condiciones del apartado anterior o que aun cumpliéndolas tengan como colindantes parcelas edificadas o solares que no cumplan estas condiciones, no autorizándose obras de nueva planta sin la realización de un proyecto conjunto.

La delimitación de estas actuaciones conjuntas podrá modificarse en desarrollo del Plan General.

g) Separación a los linderos: no se admiten retranqueos a los linderos laterales con otras parcelas colindantes ni a la vía pública. La edificación se separará del lindero testero (fondo) una distancia igual o superior a 3 metros, cuando existan piezas habitables con huecos abiertos en dicha fachada. Se exceptúa de la condición anterior las parcelas con fondo menor o igual al señalado en el conjunto de planos nº 5, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior.

h) Ocupación máxima de parcela: 100% en sótanos. La definida por el fondo máximo de edificación en las demás plantas.

Los patios de manzana no serán edificables en planta baja.

i) Aprovechamiento bajo cubierta

No se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta inclinada. La altura de la cumbrera respecto a la cara superior del último forjado no será superior a doscientos veinte (220) centímetros con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.

j) Vuelos

Se permiten de acuerdo con las normas establecidas en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones.

k) Dotaciones.

Las condiciones físicas y volumétricas de las parcelas dotacionales se ajustarán en lo posible a las generales de la zona en que se encuentran imbricadas.

En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

14.1.6. Condiciones estéticas

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,5 m.

14.1.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos pormenorizados que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones, que será exigible hasta la capacidad máxima posible en planta semisótano y sótano, y en planta baja cuando no se proyecten plantas bajo rasante. No obstante, en parcelas con superficie igual o superior a 300 m² la dotación de aparcamiento se exigirá sin excepción hasta la capacidad máxima en niveles inferiores a sótano primero. Para el uso residencial se exigirá una plaza por vivienda. Cuando en una promoción de edificación colectiva se proyecten viviendas tipo estudio, no se exigirá la dotación de aparcamiento para este tipo de vivienda si el porcentaje respecto del total de viviendas es igual o inferior al 20%, cuando el porcentaje sea superior se exigirá la dotación de plazas a la totalidad de las viviendas.

14.2. ZONA 2. EDIFICACIÓN ABIERTA

14.2.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 2 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifica en 24 grados en función de las características que más adelante se definen.

Grado 1: El Soto
Grado 2: El Soto Convenio
Grado 3: Cajiber
Grado 4: Arja
Grado 5: Valdepalitos
Grado 6: Concilio
Grado 7: Sicopesa
Grado 8: Lamaro
Grado 9: Lebrusan
Grado 10: Paseo de la Chopera
Grado 11: Vieitez
Grado 12: Estrella Polar
Grado 13: Cerro del Tambor
Grado 14: Parque Norte
Grado 15: Pza. Gómez Garibay
Grado 16: Conjunto Avenida
Grado 17: Buenos Aires
Grado 18: Nueva edificación abierta
Grado 19: Calle Fayón
Grado 20: Calle Ermita I
Grado 21: Calle Ermita II
Grado 22: Calle Chico Mendes
Grado 23: Calle Maestro Barbieri
Grado 24: Aguilera
Grado 24: Carrascosa

14.2.2. Tipología edificatoria

Edificación colectiva en disposición de bloques abiertos.

14.2.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

14.2.4. Usos pormenorizados

Uso característico
Uso residencial: es el uso pormenorizado predominante en la zona, admitiéndose los usos alternativos en edificio exclusivo señalados en el apartado de "usos permitidos".

Residencial:

- Clase A (vivienda):
  . categoría 2ª. Vivienda colectiva.
- Clase B (residencia comunitaria):
  . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 2ª (hasta 4.000 m²)
  . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. (Inferior al 50% de la superficie edificada.

En aquellas parcelas que se señalan expresamente en el plano 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", como Equipamientos, sólo se permite el uso característico:

Dotacional: Clase A. Equipamientos Sociales, en todas sus situaciones.
Clase C Infraestructuras de comunicación y transportes (aparcamiento de uso público), en todas las situaciones.

En el grado 22, el uso característico será el residencial: Vivienda de Protección Pública de precio limitado (VPPL).
En el grado 23, el uso característico será el residencial: Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB).
En el grado 24 Aguilera, el uso característico será exclusivamente el residencial: Clase A (vivienda): categoría 2ª. Edificación colectiva.
En el grado 24 Carrascosa, el uso característico será el residencial: Clase A (vivienda): categoría 2ª. Edificación colectiva. Precio Libre

Usos permitidos
En los grados 1 y 2:
Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-3 (equipamiento docente):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

. Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. (sin limitación de superficie)
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja.

- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
  . Situación 4ª. Al aire libre.

- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres).
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales
- Clase E (servicios públicos):

En el resto de los grados (excepto en el grado 24 Carrascosa)

<u>Industrial:</u>

- Clase A (industria artesana, pequeña industria o taller).
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

- Clase B (taller del automóvil):
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

- Clase C (almacenaje):
  . Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificios
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

- Clase E (Servicios Empresariales):
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

Terciario:

- Clase A (hotelero):
  . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 3ª (sin limitación de superficie)

- Clase B (comercial. Grupo 1; comercio en general):
  . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).

- Clase C (oficinas):
  . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera).

- Clase D (terciario recreativo), todos los grupos en las siguientes situaciones y categorías:
  . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
  . Situación 4ª. Al aire libre.

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-3 (equipamiento docente):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. (sin limitación de superficie).
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja.

- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
  . Situación 4ª. Al aire libre.

- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E (servicios públicos):

En el grado 24 Carrascosa, se admiten los usos Terciarios: Clase B (comercial. Grupo 1), y Clase D (terciario Recreativo, grupo D2), ambos en situación 3ª edificio compartido con vivienda. Categoría 1ª, en planta baja y primera comunicada con planta baja.

Usos prohibidos

Los no permitidos

En el grado 24 Aguilera, el uso industrial y todos aquellos distintos al característico.

14.2.5. Intensidad de uso

a) Las alineaciones son las señaladas en el conjunto de planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".
   Podrá modificarse la actual ordenación, las alineaciones y la parcela mínima, de forma unitaria para cada ámbito mediante el correspondiente instrumento de desarrollo (Plan Parcial de

Reforma Interior), que asimismo señalará los retranqueos, establecerá la parcela mínima en aquellos casos que no se fije.

b) En general y para todos los grados se considera agotada la edificabilidad o en su caso deberá completarse en base al Plan o proyecto aprobado para su desarrollo.

c) Las condiciones físicas y volumétricas de las dotaciones se ajustarán en lo posible a las generales de la zona en que se encuentran imbricadas.

En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

Cuadro de características:

GRADO	Edificabilidad (*)	Ocupación máxima	Parcela Mínima	Altura edificación	Máximo nº plantas
1. El Soto (2)	0.30 m²/m²	40%	2.500 m²		4+baja diáfana
2. El Soto Convenio (1)	(**)				
3. Cajiber	1,35 m²/m²	---	---	16 m	5
4. Constructora Arja	1,35 m²/m²				
5. Valdepalitos	75.535 m²				
6. Concilio	1,35 m²/m²				
7. Sicopesa	1,35 m²/m²				
8. Lamaro	23.128 m²				
9. Lebrusan	36.667 m²				
10. Pº Chopera	48.597 m²				
11. Vieitez	15.053 m²				
12. Estrella Polar	1,35 m²/m²				
13. Cerro del Tambor	35.333 m²				
14. Parque Norte	93.642 m²				
15. Pza. Gómez Garibay	1,35 m²/m²				
16. Conjunto Avenida	9.928 m²				
17. Buenos Aires	1,35 m²/m²				
18. Nueva edificación abierta	5.854 m²	---	2.000	16	5
19. Calle Fayón	9.366 m²	Definido en PERI			
20. Calle Ermita I	52.000 m²	----	5.000	16 m	5
21. Calle Ermita II	8.385 m² (3)	(***)	----	16 m.	5
22. Calle Chico Mendes	8.600 m²	50%	---	20 m	6
23. Calle Maestro Barbieri	7.931m2	50%	---	16 m	5
24. Aguilera	7.558 m2	50% (3)	La existente	20 m (4)	5
24. Carrascosa (5)	0.94 m2/m2	50% (7)	5.000	12m (6)	4

(1) Las condiciones físicas y volumétricas serán las establecidas en los correspondientes Estudios de Detalle. Retranqueos mínimos de 7 m en calles mayores de 16 m, y de 4 m para el resto de calles y linderos.

(2) Los retranqueos a calles mayores de 16 m serán de 10 m. Para el resto de casos y linderos, 7 m.

(3) De la edificabilidad total se asignan 7.320m2 a uso residencial y 1.065 m2 a usos no residenciales permitidos.

(4) la altura máxima del elemento más sobresaliente (antenas, casetones de ascensores….) será de 26 metros.

(5) ver cuadro siguiente

(6) 15,50 m al elemento más sobresaliente (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionados, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre la edificación)

(7) Los espacios libres privados en el interior de las parcelas tendrán un tratamiento de zona verde o espacio arbolado al menos en el 25% de su superficie, haciéndose compatibles con aparcamientos subterráneos.

(*) Edificabilidad referida a la totalidad de las manzanas con el grado correspondiente.

(**) El establecido en el cuadro siguiente

(***) Ocupación definida por retranqueo de H/2 a linderos con otras parcelas y nulo a alineación oficial. Si la ocupación se materializa en un volumen escalonado respecto a los linderos con otras parcelas, el retranqueo de H/2 se aplicará a cada uno de los volúmenes resultantes.(3) los retranqueos serán los señalados en los planos de ordenación del Plan Especial

Edificabilidad y número máximo de viviendas del grado 2. El Soto Convenio.

Manzana nº	Edificabilidad	Número máximo de viviendas
XI	13.819 m2	149
XIII	20.996 m2	152
XXIII	19.518 m2	173

Edificabilidad y número de viviendas del grado 24. Carrascosa

Parcela nº	Edificabilidad	Número máximo de viviendas
B.1.1	13.479,622 m2	79
B.1.2	12.656,679 m2	76
B.2.1	6.382,500 m2	33
B.2.2	29.174,021 m2	140
B.3	25.428,180 m2	122

14.2.6. Condiciones estéticas

El cerramiento de zona o parcela, tendrá una altura máxima de 2,5 m., siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas,...) y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

En los grados 1 y 2 y 24 Carrascosa, los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.
En el grado 24 Aguilera, los cerramientos que se efectúen con objeto de cumplir los objetivos de calidad acústica dispondrán de las dimensiones que se establezcan en el estudio acústico

Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

14.2.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

Los grados 1, 2, 23 y 24 Aguilera, contarán con 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, para el resto de los grados serán las establecidas en función de cada uso.

14.3. ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

14.3.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 3 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifican en 12 grados en función de las características que más adelante se determinan y son las que a continuación se relacionan.

Grado 1º. Fuente Hito
Grado 2º. Cuestablanca
Grado 3º. La Moraleja Sur
Grado 4º. La Moraleja Centro
Grado 5º. La Moraleja Este 1ª
Grado 6º. La Moraleja Este 2ª
Grado 7º . La Moraleja Este 3ª
Grado 8º. Paseo de la Chopera
Grado 9º. Balcón Norte
Grado 10º. El Soto A
Grado 11º. El Soto Convenio
Grado 12º. El Soto B
Grado 13º. Camino Ancho

14.3.2. Tipología edificatoria

Vivienda unifamiliar con las siguientes tipologías.

Grado	Tipología
1. Fuente Hito	Aislada o pareada
2. Cuestablanca	En hilera
3. La Moraleja Sur	Aislada
4. La Moraleja Centro	
5. La Moraleja Este 1ª	
6. La Moraleja Este 2ª	
7. La Moraleja Este 3ª	Aislada, pareada o en hilera
8. Paseo de la Chopera	
9. Balcón Norte	
10. El Soto A	Aislada, en hilera o pareada
11. El Soto Convenio	
12. El soto B	
13. Camino Ancho	Aislada, en hilera, pareada y adosada

14.3.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

14.3.4. Usos pormenorizados

Uso característico

Uso residencial: es el uso pormenorizado predominante en la zona, admitiéndose los usos alternativos en edificio exclusivo señalados en el apartado de "usos permitidos".

Residencial:

- Clase A (vivienda):
  . categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.

Usos permitidos

Dotacional:

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda, anejo al uso de vivienda unifamiliar.
  . Situación 4ª, Al aire libe, anejo al uso de vivienda unifamiliar.

Usos prohibidos

Los no permitidos

14.3.5. Intensidad de uso

a) Las alineaciones exteriores de la edificación son las señaladas en el conjunto de planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

b) Aprovechamiento bajo cubierta: la altura de la edificación y el número de plantas es la señalada en el cuadro adjunto a esta norma. No obstante, se autoriza la utilización del hueco bajo cubierta inclinada, quedando en este supuesto limitada la altura máxima a 3 plantas, incluida la edificada bajo cubierta, y 10,20 metros medida hasta la altura de coronación de la misma.

c) Vuelos: Se autorizan los vuelos de acuerdo a las normas establecidas en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones.

d) Número de viviendas:

   En los grados 1, 3, 4, 5 y 6 se autorizará una vivienda por parcela mínima.
   En los grados 2, 7, 8, 9, 10 y 12 el número de vivienda será resultado de la parcelación mínima por vivienda a aplicar en cada ámbito de actuación.
   En el grado 11, el número de viviendas será el establecido en el cuadro adjunto.
   En el grado 13, el número máximo de viviendas será de 205.

e) Protección de las encinas: los grados 3 y 4 deberán cumplir las normas de protección del encinar establecidas en el capítulo 7º.

Cuadro de características: Edificabilidades sobre parcelas.

GRADO	Edificabilidad (1)	Retranqueos	Ocupación máxima	Parcela mínima	Altura máxima	Nº de Plantas
1. Fuente Hito	0,33 m²/m²	3 m. a todos los linderos	30%	180 m² en viv. pareada 250 m² en viv. aislada	7,20 m.	2
3. La Moraleja Sur	0,33 m²/m²	10 m. a todos los linderos	15% (*)	2.500 m²		
4. La Moraleja Centro	0,33 m²/m²	10 m. a todos los linderos	15% (*)	10.000 m²		
5. La Moraleja Este 1	0,20 m²/m²	7 m. a red viaria. 5 m. al resto linderos	20% edif. ppal. 5% edif. secundaria	2.500 m²		
6. La Moraleja Este 2ª	0,20 m²/m²	5 m. a todos los linderos		1.500 m²		

(1) Edificabilidad sobre parcela.
(*) El 80% de la parcela conservará sus características del monte.

Cuadro de características: Edificabilidades sobre ámbitos de actuación

GRADO	Edifica. (2)	Retranqueo	Ocupa. máx ámbito	Parcela mín ámbito	Parcela mín viv	Altura máx	Nº Planta
2. Cuestablanca	0,21 m²/m²	4 m. a vía pública y 5 m. a resto de linderos	23%	10.000 m²	---	13 m	3
7. La Moraleja Este 3ª	0,40 m²/m²	Edif. Ppal: 5 m. a viario;10 m. a lindero de fondo y 2 metros a lindero lateral para paramentos ciegos. Edif. Secund-garaje; 2 m. Al frente y lateral.	35% (**)	---	500 m²	7,20 m.	2
8. Pº Chopera	0,33 m²/m²	3 m. a todos los linderos en viv. aislada	15%	---	400 m²		
9. Balcón Norte	0,33 m²/m²	3 m. a todos los linderos en vivi. Aislada.	35%	---	250 m²		
10. El Soto (A)	0,30 m²/m²	7 m. al frente en viario público de 16 m. o mayor. Para el resto de casos y linderos, 4 m.	40%	2.500 m²	180 m² viv en hilera 250 m² viv. aislada		
11. El Soto Convenio (3)	(*)						
12. El Soto (B)	0,33 m²/m²						
13.Camino Ancho (4)	0,8135m²/m²	3 m a todos los linderos	50%	3.500 m²	--		

(2) Edificabilidad sobre cada ámbito de actuación.
(3) las condiciones físicas y volumétricas serán las establecidas en los correspondientes Estudios de Detalle
(4) Fachada mínima de parcela 40 metros. Existe Plan Especial aprobado el 12/09/2019.
(*) La establecida en el cuadro siguiente.
(**) 50% de ocupación sobre cada subdivisión.(parcela por vivienda)

Edificabilidad y número máximo de viviendas del grado 11. El Soto Convenio

Nº de manzana	Edificabilidad (m²)	Número máximo de viviendas
II, III	4.655	39
IV	11.825	100
IX	2.211	19
X	3.554	27
XIII	1.553	9
XV	4.372	35
XVI	27.275	189
XVII	6.450	51
XVIII	17.398	146
XIX	28.151	244
XXI	10.422	101
XXII	14.942	119
XXIII	19.518	159
XXV	14.079	110
XXVII	11.227	99
XXVIII	19.285	197

14.3.6. Condiciones estéticas

Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

En los grados 3, 4, 5, 6 y 7, el cerramiento de parcela podrá tener una altura máxima de 3 metros. Además podrá ser opaco en su totalidad mediante materiales pétreos o cerámicos hasta 1 metro de altura y el resto hasta los 3 metros se podrá resolver con otros materiales diferentes de los anteriores y siempre salvaguardando las estética del entorno.

En los grados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 y 11 los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.

En los grados 8 y 9, el cerramiento será de fábrica hasta 1,50 m de altura, y de malla o reja metálica y seto verde, el resto hasta 2,50 m.

14.3.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamiento en parcela será de 1 plaza por vivienda, salvo para el grado 10 que será de 1,5 plazas por vivienda.

14.4. ZONA 4. MANZANA CERRADA MIXTA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA

14.4.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 4 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifica en dos grados en función de las características que más adelante se definen:

- Grado 1: Zaporra
- Grado 2: Calle Tarragona

14.4.2. Tipología edificatoria

Vivienda unifamiliar en hilera y colectiva entre medianeras con patios de manzana o parcela.

14.4.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

14.4.4. Usos pormenorizados

Uso característico

Uso residencial: es el uso pormenorizado predominante en la zona, admitiéndose los usos alternativos en edificio exclusivo señalados en el apartado de "usos permitidos".

Residencial:

- Clase A (vivienda):
  . categoría 1ª. Vivienda unifamiliar
  . categoría 2ª. Vivienda colectiva

Usos permitidos

Industrial:

- Clase A (industria artesana, pequeña industria o taller).
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

- Clase B (taller del automóvil):
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

- Clase C (almacenaje):
  . Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificios
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

- Clase E (Servicios Empresariales):
  . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
  . Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a calle.

Terciario:

- Clase B (comercial. Grupo B 1; comercio en general):
  . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).

- Clase C (oficinas):
  . Situación 1ª . En edificio exclusivo. Categoría 2ª (Hasta 3.000 m² por edificio)
  . Situación 2. En edificio compartido por otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª (Inferior al 50% de la superficie edificada)
  . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera).

- Clase D (terciario recreativo), todos los grupos en las siguientes situaciones y categorías:
  . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
  . Situación 4ª Al aire libre.

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-3 (equipamiento docente):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 2ª. (hasta 1.000 m² por edificio)
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  . Situación 3. En edifico con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y semisótano comunicada con baja, con acceso por planta baja)
  . Situación 4ª. Al aire libre.

- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres).
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales
- Clase E (servicios públicos):

Usos prohibidos

Los no permitidos.

14.4.5. Intensidad de uso

a) La edificabilidad para el grado 1, Zaporra, será de 1,08 m²/m² sobre parcela neta antes de cesión por alineación oficial. La edificabilidad total para las parcelas calificadas como grado 2, calle Tarragona, será de 4.042 metros cuadrados edificables.

b) Las alineaciones exteriores a la edificación son las señaladas en el conjunto de planos 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

c) La profundidad edificable en altura (fondo máximo) será de 10 m.

d) Retranqueos: en general, están prohibidos pero se permiten, mediante Estudio de Detalle, siempre que no queden medianeras al descubierto.

e) Ocupación máxima de parcela: 100% en sótanos. Sobre rasante la que resulte de la aplicación de la alineación y fondos edificables fijados en los Planos de Ordenación y en la Ordenanza. Los patios de manzana no serán edificables en planta baja.

f) Condiciones de parcelación

A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Superficie mínima: 200 m²
b) Frente mínimo de parcela: 10 m
c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 10 m.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

g) Condiciones de la parcela mínima edificable.

Parcela mínima: La parcela mínima edificable será de 180 m² en general, pudiendo reducirse a 150 m² en parcelas en esquina. Su fachada mínima a vía pública será de 6 metros.

No obstante, en aquellas parcelas con superficie inferior a 150 m2 se podrá autorizar la edificación con las siguientes condiciones:

- El uso característico será el Residencial, Categoría 1ª. Unicamente una (1) Vivienda Unifamiliar entre medianerias por parcela.

- La parcela deberá disponer de fachada mínima a vía pública de 5 metros.

En los ámbitos grafiados en el conjunto de planos nº 6 "Régimen y gestión del suelo urbano", con las siglas AC-nº (actuación conjunta nº), la parcela mínima coincide con dichos ámbitos. Las Actuaciones Conjuntas delimitan ámbitos que incluyen parcelas o solares que no cumplen las condiciones del apartado anterior o que aun cumpliendolas tengan como colindantes parcelas edificadas o solares que no cumplan estas condiciones, no autorizándose obras de nueva planta sin la realización de un proyecto conjunto.

La delimitación de estas actuaciones conjuntas podrá modificarse en desarrollo del Plan General.

h) Separación a los linderos: no se admiten retranqueos a los linderos laterales con otras parcelas colindantes ni a la vía pública. La edificación se separará del lindero testero (fondo) una distancia igual o superior a 3 metros cuando existan piezas habitables con huecos abiertos en

dicha fachada. Se exceptúa de la condición anterior las parcelas con fondo menor o igual a 10 metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior.

i) Altura de la edificación y máximo número de plantas.

3 plantas (baja + dos). Altura máxima: 10,20 m.

En todo caso se autorizan sótanos y semisótanos en las condiciones que se determinan en la Ordenanza de Edificación, construcciones e Instalaciones.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones

j) Aprovechamiento bajo cubierta

No se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta inclinada. La altura de la cumbrera respecto a la cara superior del último forjado no será superior a doscientos veinte (220) centímetros con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.

k) Vuelos

Se permiten de acuerdo con las condiciones que se determinan en la Ordenanza de Edificación, construcciones e Instalaciones.

14.4.6. Condiciones estéticas

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,5 m.

14.4.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones, que será exigible hasta la capacidad máxima posible en planta semisótano y sótano, y en planta baja cuando no se proyecten plantas bajo rasante. No obstante, en parcelas con superficie igual o superior a 300 m² la dotación de aparcamiento se exigirá sin excepción hasta la capacidad máxima en niveles inferiores a sótano primero. Para el uso residencial se exigirá una plaza por vivienda. Cuando en una promoción de edificación colectiva se proyecten viviendas tipo estudio, no se exigirá la dotación de aparcamiento para este tipo de vivienda si el porcentaje respecto del total de viviendas es igual o inferior al 20%, cuando el porcentaje sea superior se exigirá la dotación de plazas a la totalidad de las viviendas.

14.5. ZONA 5. EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO ESPECÍFICO

14.5.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 5 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifican en 30 grados en función de las características que más adelante se determinan y son los que a continuación se relacionan:

Grado 1º. Continente
Grado 2º. La Moraleja
Grado 3º. Alcobendas 2000
Grado 4º. Cuestablanca
Grado 5º. Telefónica
Grado 6º. El Soto Convenio
Grado 7º. El Soto
Grado 8º. Merca 2
Grado 9º. Fuencarralero
Grado 10º. Polígono 18. I
Grado 11º. Polígono 18. II
Grado 12º. Polígono 18. III
Grado 13º. Calle Real Vieja y Bulevar Salvador Allende.
Grado 14º. Bulevar Salvador Allende
Grado 16º. Avda. de España
Grado 17º. Nueva edificación terciaria
Grado 18º. Polígono 18. IV
Grado 19º. Polígono 18. V
Grado 20º. Carretera de Fuencarral I
Grado 21º. Antigua N-I
Grado 22º. Carretera de Barajas
Grado 23º. Parque Norte
Grado 24º. Plaza de Acceso a la Moraleja I
Grado 25º. Plaza de Acceso a la Moraleja II
Grado 29º. Carretera de Fuencarral II
Grado 30º. Cielo de Madrid
Grado 31º. Bulevar Salvador Allende II
Grado 32º. Calderón de la Barca
Grado 33º. El Soto Convenio II
Grado 34º. Red Eléctrica

14.5.2. Tipología edificatoria

La existente mediante edificación aislada según plan o proyecto que lo determina.

14.5.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

14.5.4. Usos pormenorizados

Uso característico

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

Para todos los grados:

Terciario:

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

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

- Clase B: Comercial (grupo B 2. Estaciones de servicio)
  Situación 1ª. En edificio exclusivo.

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

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

Dotacional:

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

Industrial:

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

- En los grados 3, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 24, 25 y 30 se permite además de los anteriores el uso Terciario Recreativo:
- Clase D: Terciario Recreativo. D-1 (salas de reuniones)
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite .
- Clase D: Terciario Recreativo. D-3 (Espectáculos)
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

En los grados 9 y 30 no se autoriza el uso Terciario. Clase B Comercial (grupo B1 Comercio en general)

En el grado 16 y 29 únicamente se permite el uso Terciario. Clase B Comercial (grupo B2; Estaciones de Servicio) situación 1ª. En edificio Exclusivo.

Usos permitidos. (para todos los grados)

Residencial:

- Clase A (vivienda): una como máximo por establecimiento terciario, destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).

- Clase B (Residencia Comunitaria): cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias de estudiantes, institucionales) excepto residencias de ancianos.

  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificable.

Industrial:

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller
  . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase B: Taller del automóvil
  . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase C: Almacenaje
  . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase E: Servicios Empresariales
  . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase A-4: Administrativo.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase A-5: Sanitario.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase A-6: Asistencial.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase A-9: Deportivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
  . Situación 4ª. Al aire libre.

- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C: (Infraestructuras de trasportes y Comunicaciones)
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)

- En los grados 2, 3 y 34 los usos permitidos podrán situarse en plantas de semisótano y sótano (cota de suelo por encima del nivel -5,50 metros) independientes de la planta baja.
- En los grados 6, 7 y 33 no se permite el uso industrial.
- En los grados 20 y 21 no se autoriza el uso Residencial. Clase B (Residencia Comunitaria). Los usos Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller y Clase B: Taller del automóvil, se autorizan en edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable, sin limitación de potencia y superficie por local.
- En el grado 16 y 29 únicamente se permite el uso Terciario. Clase B Comercial (Grupo B1, comercio en general). Situación 1ª, edificio exclusivo y situación 2ª, edificio compartido con otros usos. En ambos casos vinculado al uso de Estación de servicio.
- En el grado 30 "cielo de Madrid" se autorizan el uso comercial B1 (comercio en general), con un límite del 10% de la edificabilidad máxima.
- En el grado 32 se permiten todas las clases del uso Dotacional sin limitaciones.

Usos prohibidos

Los no permitidos

14.5.5. Intensidad de uso

a) Las alineaciones y rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Cuadro de características: Edificabilidades sobre parcelas.

GRADO		Edifica.	Retranqueo	Ocupación máxima	Parcela mín	Altura máx	Nº Plantas
1. Continente		22.500 m²	5 m	---	Única	15 m	---
2. La Moraleja		0,40 m²/m²	5 m. vía pública. 3 m resto linderos	30% comercial, servicios, 10% hotelero	2.500 m²	12 m	---
3. Alcobendas 2000		2,00 m²/m²	3 m	---	---	20 m	5
4. Cuestablanca		882 m²	---	---	---	16 m	4
5. Telefónica		14.580 m²	3 m	---	---	10 m	3
6. soto Convenio	Nº manzana		10 m vía pública > 16 m 7 m resto linderos	50%	2.500 m²	12 m	---
	II y III	500 m²					
	IV	9.285 m²					
	XVI	24.438 m²					
7. Soto		0,30 m²/m²	10 m vía pública > 16 m 7 m resto linderos	40%	2.500 m²	12 m	---
8. Merca 2		1,00 m²/m²	---	50%	---	6,5 m	2
9. Fuencarralero		0,45 m²/m²	10 m a todos los linderos	40%*	2.500 m²	10 m	---
10. Polígono 18. I		0,74836 m²/m²	15 m. vía pública 6 m resto de linderos	40%	2.500 m²	16 m	4
11. Polígono 18. II		0,86 m²/m²	10 m vía pública y trasera 15 m otros grados	50%	4.000 m²	14,50 m	3
12. Polígono 18 III		0,80 m²/m²	15 m vía pública. 8 m resto linderos	45%	3.000 m²	16 m	4
13. Calles Real Vieja y bulevar Salvador Allende		0,35 m²/m²	---	30%	---	10 m	2
14. Bulevar Salvador Allende		3.618 m²	10 m a lindero frente a Bulevar Salvador Allende	---	única	20 m	5
16. Avda. de España		300 m²	---	---	---	10 m	2
17. Terciario nueva edificación		24.640 m²	4 m a todos los linderos	---	4.000 m²	20 m	5
18. Polígono 18. IV		0,65 m²/m²	15 m a vía pública 6 m a linderos	70%	única	14,50 m	3
19. Polígono 18. V		1.800 m²	3 m a viario privado	60 %	única	14,50 m	3
20. Carretera de Fuencarral I		1,25 m²/m² ***	Franja de protección de viario a la carretera de Fuencarral. 7,5 m a resto de los linderos***	50%	---	15 m	---
21. Antigua N-I		1,25 m²/m²	Línea límite de la edificación existente al frente. 7,5 m al resto de linderos	50%	7.500 m²	15 m	---
22. Carretera de Barajas		51.319 m²	(1)	40%**	2.000 m²	20 m (2)	5 (2)
23. Parque Norte		1.915 m²	---	50%	800 m²	20 m	5
24. Plaza Acceso Moraleja I		3.202 m²	---	---	---	10 m	2
25. Plaza Acceso Moraleja II		7.187 m²	15 m al lindero del Encinar de los Reyes. 5 m a zona verde pública.	---	---	10 m	2

GRADO	Edifica.	Retranqueo	Ocupación máxima	Parcela mín	Altura máx	Nº Plantas
29. Carretera de Fuencarral II	300 m²	---	---	---	10 m	2
30. Cielo de Madrid	39.750 m²	A definir en Estudio de Detalle		2.500 m²	20 m	5
31.Bulevar Salvador Allendell	1,75 m²/m²	10 m a Bulevar, nulo al resto de linderos con espacio libre público y 5 metros a lindero con otras parcelas edificables (5)	50%	---	20 m	5
32. Calderón de la Barca	7.180m²	Nulo a vía pública , 20 m a parcela de servicios urbanos y 5 m. a parcela de Valdelasfuentes	50% (3)	única	20 m	5
33. El Soto Convenio II	1.500 m²	Según E.D	Según E.D	Según E.D	16 m	5
34. Red Eléctrica	17.487 m2	5m a vía pública. 3m a espacio libre público y 10 m a otra norma zonal	45%	2.500 m2	12 m	---

* El 50% de la parcela conservará el arbolado existente
** La ocupación máxima bajo rasante será la definida por el área de movimiento.
*** La edificabilidad se calcula sobre la porción de la parcela que no se encuentre afectada por la franja de protección de la Carretera de Fuencarral. A Las parcelas a las que dicha franja de protección les afecte en más de un 50% de su superficie, se les aplicarán los retranqueos establecidos en la norma zonal 6.1.
(1) 100 m a explanación de la variante de la Autovía A-1. 10 metros al frente de la carretera de Barajas. El doble de la altura de la edificación a linderos de parcelas residenciales de la urbanización Fuente Hito. La mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros al resto de linderos entre parcelas.
(2) 6 metros y 2 plantas para uso Clase B: Comercial (grupo B2. Estaciones de servicio).
(3) La ocupación bajo rasante será la definida por un retranqueo de 5 metros a parcelas, y nulo a vía pública.
(5) El retranqueo de 5 metros con otras parcelas edificables determina la distancia de separación entre edificaciones.

b) Condiciones de parcelación:

Únicamente a efectos de parcelaciones, reparcelaciones, y segregaciones se establecen las siguientes condiciones para el grado 20:
- Parcela mínima: será de 3.000 m²
- Frente mínimo de parcela a la carretera de Fuencarral: 50 metros.
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 50 metros.

14.5.6. Condiciones estéticas.

Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales.
Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

14.5.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenación de Edificación, construcciones e instalaciones.
No obstante en el grado 22 "Carretera de Barajas", se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada treinta y cinco (35) metros cuadrados edificables. La dotación mínima de aparcamiento se resolverá en su totalidad bajo rasante pudiéndose disponer plazas adicionales en superficie.

14.5.8. Condiciones específicas para el Grado 34 Red Eléctrica.

Se estará a las condiciones dispuestas en la Memoria y en la Ficha Urbanística de la Modificación puntual nº1 del Plan General relativa a dicho ámbito

14.6. ZONA 6. INDUSTRIA

14.6.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 6 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se determinan los siguientes grados:

Grado 1º. Industrial continuo.
Grado 2º. Antigua N-I
Grado 3º. Industria aislada vía perimetral.
Grado 4º. Avda. de la Industria
Grado 5º. C/ Torres-Quevedo

14.6.2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la edificación aislada resultante de aplicar las determinaciones de esta norma zonal.

Se autoriza asimismo la edificación adosada, mediante actuación unitaria con licencia única para todo el conjunto, siendo preceptiva la redacción, previa a la edificación, de un Estudio de Detalle que defina la definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de las presentes normas urbanísticas, con una superficie mínima edificable por unidad de 200 m² y con accesos únicos. En todo caso el espacio no ocupado por la edificación tendrá la consideración de libre privado, red viaria o aparcamiento.

14.6.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

14.6.4. Usos pormenorizados

- **Uso característico**

Uso industrial: En cada parcela el uso industrial será el uso pormenorizado predominante, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Dentro de este 50% mínimo, se podrán disponer los usos permitidos asociados al industrial (clase B comercial y Clase C Oficinas) de acuerdo a los porcentajes fijados en el apartado de usos permitidos, y sin superar el porcentaje del 50% de la superficie edificable que corresponderá al uso industrial. No obstante se admite como uso característico en edificio exclusivo el Comercial (grupo B2. Estaciones de Servicio), así como el Dotacional Clase C (Red de Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes), en todos sus tipos y situaciones.

Los usos no asociados al Industrial, es decir, Terciario Clase B (Comercial), Clase C (Oficinas) , Clase D-2 (terciario recreativo, establecimiento para consumo de bebidas y comidas) y Dotacional no superarán en su conjunto el porcentaje del 50% de la superficie máxima edificable en la parcela.

Industria:

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller
  . Situación 5ª. En áreas industriales. Sin limitación

- Clase B: Taller del automóvil
  . Situación 5ª. En áreas industriales. Sin limitación

- Clase C: Almacenaje
  . Situación 5ª. En áreas industriales. Sin limitación

- Clase D: Industria ligera o media
  . Situación 5ª. En áreas industriales. Sin limitación

- Clase E: Servicios Empresariales
  . Situación 5ª. En áreas industriales. Sin limitación

Terciario:

- Clase B: Comercial (grupo 2. Estaciones de Servicio)
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo

- **Usos permitidos y alternativos**

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

Usos permitidos

Residencial:

- Clase A (vivienda): categoría 1ª. En edificación unifamiliar (una como máximo por establecimiento industrial destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).

Terciario:

- Clase B: Comercial (grupo B1. comercio en general) ; asociado al uso característico
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 30% de la superficie edificable.

- Clase B: Comercial (grupo B1. comercio en general); no asociado al uso característico
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.

. Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.

- Clase C: Oficinas; asociado al uso característico
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase B: Oficinas; no asociado al uso característico
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable y hasta 1.000 m² por local.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 50% de la superficie edificable y hasta 1.000 m²

- Clase D-2: Terciario Recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m²

<u>Dotacional:</u>

- Clase A-2: Cultural
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-3: Docente
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-4: Administrativo.
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase A-5: Sanitario. (sin hospitalización)
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase A-6: Asistencial
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase A-9: Deportivo
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
  . Situación 4ª. Al aire libre.

- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E (servicios públicos)

Usos alternativos.

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

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

- **Usos prohibidos**

Los no permitidos

14.6.5. Intensidad de uso

a) Las alineaciones y rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Cuadro de características:

Grado	**Edificabilidad** m²/m²	**Ocupación máxima**	**Altura máxima**
1. Polígono industrial	1,25*	50%	15 m.
2. Antigua N-I	1,25	60%	15 m
3. Industria aislada.	30.556 m2	60%	10 m.
4. Avda. de la Industria	6.421,25 m² (**)	***	15 m
5. c/ Torres-Quevedo	1,25	60%	15 m

* La edificabilidad se calcula sobre la porción de parcela que no se encuentre afectada por la franja calificada como protección de viario y zona libre de edificación

** La edificabilidad se calcula sobre la superficie de las parcelas originales.

*** La ocupación máxima de la edificación coincidirá con el área de movimiento definido por los retranqueos.

Las parcelas afectadas por la alineación oficial al arroyo de la Vega compensarán en las parcelas edificables tras la cesión, la edificabilidad y ocupación correspondiente a la superficie de propiedad privada afectada por la alineación al arroyo.

b) Parcela mínima:

No se establece condición de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

c) Condiciones de parcelación:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones, y segregaciones se establecen las siguientes condiciones

Para el grado 1º:
- Parcela mínima: 1.500 m²
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 25 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 25 metros.

Para el grado 2º:
- Parcela mínima: 7.500 m²
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 50 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 50 metros.

Para el grado 3º:
- Parcela mínima: 25.000 m²
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 60 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 60 metros.

Para el grado 4º:
- Parcela mínima: 4.000 m²
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 50 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 50 metros.

Para el grado 5º:
- Parcela mínima: será de 1.000 m²
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 20 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

Estas condiciones no son de aplicación en todos los grados para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

d) Retranqueos

- Para el grado 1º

10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcela.
Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo será de 4 metros si el lindero es testero y de 3 metros si el lindero es lateral.
En cualquier caso, las parcelas afectadas por la franja calificada como protección de viario y zona libre de edificación cumplirán como retranqueo obligatorio el establecido por la citada franja en

los plano número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en el suelo urbano red viaria, alineaciones y rasantes.

- Para el grado 2º:

El retranqueo a la antigua N-1 será la establecida por la línea límite de la edificación existente.
Para el resto de linderos el retranqueo será de 5 metros.

- Para el grado 3º

10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcela.
3 metros al lindero norte y 6 metros a los linderos oeste y sur.

- Para el grado 4º:

10 metros respecto a la alineación oficial de la Avda. de la Industria.
Para el resto de linderos el retranqueo será de 3 metros.

- Para el grado 5º:

10 metros respecto a la alineación oficial de la Avda. de la Industria.
5 metros respecto a la alineación oficial de la calle Torres Quevedo y calle Einstein.
Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo será de 4 metros si el lindero es testero y de 3 metros si el lindero es lateral.

e) Separación entre edificios:

Las edificaciones deberán guardar exclusivamente como separación a linderos con otras parcelas, la que resulte de aplicar los retranqueos establecidos en el grado correspondiente. La separación entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a seis (6) metros cuando la altura del más alto supere los seis (6) metros de altura.

14.6.6. Condiciones estéticas.

Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales.

Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

14.6.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

14.6.8. Otras condiciones

Sobre la zona de parcela afectada por la franja calificada como zona libre de edificación limítrofe a la avenida del Monte de Valdelatas, carente de edificabilidad, no se permitirán edificaciones sobre rasante ni bajo rasante. Sólo podrán autorizarse las siguientes acciones:

- Pavimentación para acceso y aparcamiento al aire libre subordinado a la actividad principal.
- Ajardinamiento.
- Cerramientos de parcela, con altura máxima de 1,00 m, para elementos constructivos opacos; por encima de esta altura, y hasta 2,50 m, podrán establecerse setos y elementos constructivos visualmente permeables.
- Actividades al aire libre (no se autorizan cubriciones) complementarias de los usos pormenorizados de la norma zonal 6.1 y norma zonal 9.4 (NZ 6.1 o NZ. 5.20)

No obstante lo anterior, los usos y accesos ya existentes que fueron autorizados por el Ayuntamiento de acuerdo con las circunstancias y condiciones vigentes en el momento de autorización podrán mantener su régimen actual en los términos establecidos en la licencia.

14.7. ZONA 7. ÁREAS DE TIPOLOGÍA TRADICIONAL

14.7.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 7 en la Ordenanza Zonal en el plano número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

14.7.2. Tipología edificatoria

Tipología edificatoria de viviendas unifamiliares adosadas (casas patio). Cada manzana constituye arquitectónicamente un conjunto único formado por el adosamiento de viviendas unifamiliares.

Se mantendrá la tipología existente a partir de las edificaciones unifamiliares adosadas.

14.7.3. Obras permitidas

De las obras previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, se permiten las encaminadas a la conservación o mantenimiento, consolidación, reparación y acondicionamiento.

Excepcionalmente se podrán autorizar actuaciones para la renovación total o parcial de las edificaciones (obras de nueva edificación) siempre y cuando se ejecuten con proyecto único en grupos completos de adosados, dentro de la misma manzana y con las condiciones estéticas e intensidad de uso establecidas en el apartado 5 y 6 de la presente norma zonal

14.7.4. Usos pormenorizados

Uso característico.

El uso pormenorizado predominante es el uso residencial.

Residencial. Clase A vivienda. Categoría 1ª Unifamiliar.

Usos permitidos

Ninguno

Usos prohibidos.

Los no permitidos

14.7.5. Intensidad de uso

a) La edificabilidad será el resultante de aplicar a este terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima.

b) Las alineaciones exteriores así como las rasantes serán las existentes establecidas en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

c) Retranqueos

Los existentes.

d) Ocupación máxima de parcela

La que resulte de la aplicación de la alineación y fondos edificables fijados en el conjunto de planos número 5.

e) Parcela mínima

La parcela mínima corresponde con la parcelación actual.

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas.

Dos plantas y 7,20 m. No autorizándose el uso del espacio bajo cubierta de la edificación existente. En el supuesto de renovación total en grupos completos de adosados, dentro de la misma manzana se permitirá el uso del espacio bajo cubierta con una altura máxima a cumbrera de 10,20 metros.

g) Vuelos

Se permiten de acuerdo con las normas establecidas en la Ordenanza de Edificación, construcciones e Instalaciones

14.7.6. Condiciones estéticas

La cubierta será inclinada (máximo 30º ó 50%) con terminación basada en teja cerámica.

La iluminación del espacio bajo cubierta se realizará con lucernarios situados en el propio faldón sin autorizarse la formación de quiebros en el mismo ni buhardillas y con una superficie inferior a 1/12 de la superficie interior.

La terminación de las fachadas será a base de enfoscado y pintura y la cubierta será de teja cerámica.

14.7.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamiento en parcela será de 1 plaza por vivienda.

14.8. ZONA 8. DOTACIONAL

14.8.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidos con el código 8 en la Ordenación Zonal en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifica en 25 grados en función de las características que más adelante se determinan y son los que a continuación se relacionan:

Grado 1º. La Moraleja Centro
Grado 2º. La Moraleja Este 1ª
Grado 3º. El Soto
Grado 4º. Universidad de Comillas
Grado 5º. Institutos
Grado 6º. Parque Norte
Grado 7º. Colegio Suizo
Grado 8º. Museo de la Ciencia
Grado 9º. Polígono 18 I
Grado 10º. Polideportivo
Grado 11º. Campo de Golf
Grado 12º. Antiguo CA
Grado 13º. Miraflores
Grado 14º. Gonzalo Lafora
Grado 15º. Tierno Galván
Grado 16º. Parque Cataluña
Grado 17º. María Teresa
Grado 18ª. Cuestablanca
Grado 19º. Calle Viñas
Grado 20º. Avda. de España
Grado 21º. Carretera de Barajas
Grado 22º. Polígono 18 II
Grado 23º. Calle Málaga
Grado 24º. Plaza de Acceso a La Moraleja
Grado 25º. Bulevar Salvador Allende

14.8.2. Tipología edificatoria

La existente a base de edificación aislada según plan o proyecto que lo determina.

14.8.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

14.8.4. Usos pormenorizados

Uso característico

Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia está destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
  . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie
  . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

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

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

- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

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

- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

- Clase A-7(equipamiento geriátrico):
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

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

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

- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E (servicios públicos)

- En los grados 1, 2, y 3 no se permite uso dotacional Clase 8 (equipamiento de ocio y espectáculos)

- En el grado 11 exclusivamente se permite el uso Clase A-9 (equipamiento deportivo) en todas las situaciones.

- El grado 19 exclusivamente se permite el uso Clase B (Equipamientos: zonas verdes y espacios libres) y Clase C (infraestructuras de transportes y comunicaciones Aparcamiento de uso público) bajo el espacio destinado a "espacio libre".

- En el grado 25 se permiten todos los usos dotacionales sin limitación, definidos en el capítulo 4.6 de las NNUU. En el nivel superior se permite el uso clase B (Equipamientos: zonas verdes y espacios libre) y Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones. Red viaria), indicado en el Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones", hoja 14 y 18.

Usos permitidos

Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia está destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
  . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. (Inferior al 50% de la superficie edificada.

- Clase A (vivienda): Una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros

- En el grado 9 "polígono 18 I" se permite además:

Terciario:

- Clase B (grupo B1, comercial en general)
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Hasta 500 m² por edificio. Este uso estará destinado al servicio de los usuarios y espectadores de la zona

- Clase C (oficinas)
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Hasta 1.000 m² por edificio. Este uso estará destinado sólo a los servicios institucionales de la zona y en directa dependencia del dominante, podrá situarse en edificio con otros usos, en cuyo caso la superficie no sobrepasará los 1.000 m².

- Clase D-2 (establecimiento para consumo de bebidas y comidas)
  . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie.
  . Situación 2ª. En edificio compartido con otros uso distintos de vivienda. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificable, subordinado al uso dominante, destinado al servicio de los usuarios y espectadores
  . Situación 4ª. Al aire libre.

En el grado 19 todos los usos dotacionales de la Clase A (Red de equipamientos sociales) hasta una superficie máxima de 300 m² edificados.

Usos prohibidos

Los no permitidos.

Compatibilidad de usos

Además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos. Estos usos directamente vinculados a la actividad principal colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

14.8.5. Intensidad de uso

a) Las alineaciones exteriores de la edificación son las establecidas en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

b) En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

Cuadro de características.

	Edificabilidad	Retranqueos (m.)	Ocupa máx	Parcela mín (m²)	Altura máx (m.)	Nª Plantas
1. La Moraleja Centro	0.33 m²/m²	10	****15%	10.000	12,00	3
2. La Moraleja Este 1ª	0,33 m²/m²	10	25%	5.000	12,00	3
3. El Soto	0.33 m²/m²	10 calle>16m 7 resto linderos (2)	30%	2.500	12,00	3
4. Comillas	0,33 m²/m²	7 (3)	16%	---	15,00	---
5. Institutos	1,00 m²/m²	3	50%	1.000	12,00	3
6. Parque Norte	1,00 m²/m²	3	50%	1.000	12,00	3
7. Colegio Suizo	0,33 m²/m²	5	20%	10.000	12,00	3
8. Museo de la Ciencia	1,00 m²/m²	7	30%	única	12,00	3
9. Polígono 18 I	1.762 m²	20	8%	---	8,00 15,00*	2
10. Polideportivo	0,33 m²/m²	---	---	---	15,00	---
11. Campo de Golf	0,04 m²/m²	10 m. lindero Moraleja Sur /5 m. lindero Moraleja E. 1ª y 3ª	3%	---	10,00	---
12. Antiguo CA	2,00 m²/m²	**	---	---	13,20	4
13. Miraflores	1,00 m²/m²	3 m. calle /5 m. linderos	---	---	12,00	3
14. Gonzalo Lafora	2,00 m²/m²	---	---	---	12,00	3
15. Tierno Galván	1,00 m²/m²	---	25%	---	12,00	3
16. Parque Cataluña	1,00 m²/m²	***	---	---	12,00	3
17. Mª Teresa	1,00 m²/m²	3	50%	1.000	12,00	3
18. Cuestablanca	1.140m²	7 m. a vía pública 5 m a resto de linderos	---	---	16,00	4
19. Calles Viñas	300 m²	---	---	---	8,00	2
20. Avda. de España	2,00 m²/m²	---	---	---	12,00	3
21. Ctra. de Barajas	0,50 m²/m²	---	---	---	---	3
22. Polígono 18 II	0,20 m²/m²	3	---	---	8,00	2
23. Calle Málaga(1)	1,50 m²/m²	---	---	---	10,20	3
24. Plaza de acceso a La Moraleja	0,50 m²/m²	10 a calle /7 resto linderos	30%	2.500	12,00	3
25. Bulevar Salvador Allende	--- (4)	----	---	----	5,00	1

* En usos espectáculos, actividades recreativas y locales abiertos en el volumen dominante.
** Alineación 50% al lindero de zona verde.
*** Adosar la edificación a las construcciones en medianería.
**** El 80% de la parcela conservará sus características de monte, a excepción de las destinadas a centros docentes que podrán hacer los tratamientos superficiales exigibles de acuerdo con las instalaciones al aire libre requeridas para el adecuado funcionamiento de la actividad.

(1) Las edificaciones cumplirán el resto de condiciones establecidas para la zona en la que se encuentren imbricadas (norma zonal 4. del barrio de la Zaporra)

(2) En la parcela situada en la Calle Nardo el retranqueo será de nulo a espacios libres y red viaria pública y de 6 metros a parcelas edificables. Las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo no computarán a efectos de edificabilidad y número de plantas sobre rasante, aunque puntualmente y debido a la orografía del entorno, alguna de sus fachadas se manifieste al exterior. La rasante a tener en cuenta a efectos del número de plantas (3 plantas) y altura (12 metros) para la edificación que se sitúe sobre las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo será la cota de suelo terminado de la cubierta del aparcamiento (plaza-peatonal). Dicha rasante atendiendo a la topografía actual de la parcela queda fijada entre las cotas altimétricas máximas 665 y 663 señaladas en el plano O-3 del Plan Especial (21/12/2011).

(3) Ver condiciones excepcionales establecidas por el Plan Especial (25/05/2010)

(4) no tiene carácter lucrativo. Superficie correspondiente a los locales existentes.

14.8.6. Condiciones estéticas

El cerramiento de parcela, tendrá una altura máxima de 2,5 m., siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas,...) y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

14.8.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio.

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

14.9. ZONA 9. TRANSFORMACIÓN

14.9.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el código 9 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Esta norma zonal tiene por objeto la regulación del posible cambio de uso actual al uso característico de la zona en aquellos ámbitos en que dicho cambio esté permitido expresamente por el Plan General.

Las áreas y edificios afectados por ésta norma no se consideran fuera de ordenación y, en tanto no se produzca la transformación, estarán regulados por la Norma Zonal establecida en su correspondiente ficha de este Plan General.

Una vez efectuada la transformación serán de aplicación las determinaciones del Plan General para el nuevo uso.

14.9.2. Procedimiento

a) El ámbito será el recogido en el Plan General para cada una de las áreas de transformación.

b) El resto de las condiciones específicas se recogen en fichero aparte para cada una de las áreas de transformación contenidas en el Plan General.

c) La concesión de licencias de nuevo uso estará condicionada a la desaparición de los usos existentes y a la demolición de las edificaciones que queden fuera de ordenación.

14.9.3. Condiciones de la nueva ordenación

Alineaciones y rasantes. Serán las definidas en el Plan General. Los Estudios de Detalle podrán señalar, complementariamente, las alineaciones del viario interior necesario.

14.9.4. Condiciones de uso

El nuevo uso, se regirá por las normas generales que lo regulan en éste Plan General y por la norma zonal que se establece, en cada caso, en el plano 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y en la ficha correspondiente.

Para los grados 2º, 4º. "carretera de Fuencarral" y grado 5º "Antigua N-I", el nuevo régimen será el siguiente:

1. *La transformación de la norma zonal 6. "Industria" a la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", se podrá solicitar cuando:*
   - *Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.*
   - *Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5."Edificación para uso terciario específico".*

2. *En las parcelas donde exista actividad industrial, y en las que habiendo cesado la actividad industrial por completo el propietario no solicite el cambio a la norma zonal 5."Edificación para uso terciario específico", será de aplicación la norma zonal 6. "Industria".*

   Para este caso, el régimen de las obras y de los usos será el siguiente:

   - **Régimen de las obras:**

     Se permitirán todas excepto las que supongan ampliación del volumen del edificio existente. Se permitirán ampliaciones de superficie dentro del volumen existente y ocupaciones exteriores imprescindibles para el cumplimiento de la normativa de seguridad en caso de incendio.

   - **Régimen de los usos**

     Se podrán mantener los usos y actividades existentes. Se podrán implantar únicamente las actividades industriales comprendidas en el anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, (excepto las señaladas con los números 3, 7, 10, 13 y 19: despiece de animales; almacenamiento productos petrolíferos; producción de celulosa; fabricación materiales construcción; cría, adiestramiento de animales.), que deben someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades cuya resolución es competencia exclusiva del Ayuntamiento.

3. A las parcelas sin edificar se les aplica automáticamente la ordenanza 5. "Edificación para uso terciario específico", en su grado correspondiente. El propietario no podrá acogerse a la ordenanza 6. "Industria".

FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN	C/ REAL VIEJA Y BULEVAR SALVADOR ALLENDE	Nº	**9.1**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**5-18**

EDIFICABILIDAD			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-1	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

OBJETIVOS

Posibilitar el cambio del uso actual al uso residencial más acorde con los usos de la zona.

OBSERVACIONES

Se desarrollará mediante actuación aislada, siendo preciso tramitar un Estudio de Detalle que fije las rasantes.

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 1.2. Manzana cerrada, ensanche. En tanto no se produzca la transformación estará regulado por la Norma Zonal 5.13.

FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN	CARRETERA DE FUENCARRAL	Nº	**9.2**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**5-21**

EDIFICABILIDAD:			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-4	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN			DIRECTA

OBJETIVOS

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona.

OBSERVACIONES

Se podrá realizar la transformación por parcelas independientes coordinadas en dos subparcelas. La ordenación se realizará en un único volumen mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.20. " Carretera de Fuencarral"

En tanto no se produzca la transformación, la totalidad de las edificaciones existentes en la parcela se regulará por la Norma Zonal 6.1.

La transformación de la norma zonal 6.1, a la norma zonal 5.20, se podrá solicitar cuando:

- Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
- Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5.20,

En las parcelas donde exista actividad industrial, y en las que habiendo cesado la actividad industrial por completo el propietario no solicite el cambio a la norma zonal 5.20, será de aplicación la norma zonal 6.1, con el régimen de usos y obras señalado en el apartado 14.9.4 de las NNUU.

A las parcelas sin edificar se les aplica automáticamente la ordenanza 5. 20. El propietario no podrá acogerse a la ordenanza 6.1

FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN	BULEVAR SALVADOR ALLENDE	Nº	**9.3**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**5-18**

EDIFICABILIDAD			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-1	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL
GESTIÓN			REPARCELACIÓN

OBJETIVOS

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona. Obtención de espacio destinado a red viaria para dar continuidad al bulevar.

OBSERVACIONES

Se desarrollará mediante Actuación Aislada.

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.14. En tanto no se produzca la transformación todo el ámbito estará regulado por la Norma Zonal 6.1.

FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN	CARRETERA DE FUENCARRAL I	Nº	**9.4**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**5-17, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 38,39**

EDIFICABILIDAD:			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-4	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL
GESTIÓN			DIRECTA

OBJETIVOS

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona.

OBSERVACIONES

Se podrá realizar la transformación por parcelas independientes.

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.20,. "Carretera de Fuencarral".

En tanto no se produzca la transformación, la totalidad de las edificaciones existentes en la parcela se regulará por la Norma Zonal 6.1.

La transformación de la norma zonal 6.1, a la norma zonal 5.20, se podrá solicitar cuando:

- Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
- Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5.20,

En las parcelas donde exista actividad industrial, y en las que habiendo cesado la actividad industrial por completo el propietario no solicite el cambio a la norma zonal 5.20, será de aplicación la norma zonal 6.1, con el régimen de usos y obras señalado en el apartado 14.9.4 de las NNUU.

A las parcelas sin edificar se les aplica automáticamente la ordenanza 5. 20. El propietario no podrá acogerse a la ordenanza 6.1

FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN	ANTIGUA N-I	Nº	**9.5**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**5-21**

EDIFICABILIDAD:			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-4	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL
GESTIÓN			DIRECTA

OBJETIVOS

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona.

OBSERVACIONES

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.21. "Edificación para uso terciario específico".

La transformación de la norma zonal 6.2, a la norma zonal 5.21, se podrá solicitar cuando:

- Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
- Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5.21.

En tanto no se produzca la transformación estará regulado por el uso industrial. Norma Zonal 6.2.

Si en la parcela cesa por completo la actividad industrial y el propietario no solicita el cambio a la norma zonal 5.21, será de aplicación la norma zonal 6.2, con el régimen de usos y obras señalado en el apartado 14.9.4 de las NNUU.

FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN	AVENIDA DE ESPAÑA Y CALANDA	Nº	**9.6**
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			**5-8**

EDIFICABILIDAD:			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-1	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN			DIRECTA

OBJETIVOS

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso residencial más acorde con los usos de la zona.

OBSERVACIONES

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 2.14. Edificación Abierta Parque Norte. En tanto no se produzca la transformación estará regulado por la Norma Zonal 5.23. Parque Norte.

CAPÍTULO 15º. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

En el suelo urbano se delimitan áreas homogéneas, en las que se establecen los siguientes parámetros:

1. Coeficiente de edificabilidad (Ce). Resultado de dividir la edificabilidad lucrativa total (Et) del área homogénea, determinada por la aplicación de las normas zonales, entre la superficie total del área homogénea (St).

$$Ce = \frac{Et}{St}$$

2. Coeficiente de estándar dotacional (Cs). Establece la relación entre la superficie destinada a dotaciones y la superficie lucrativa edificada total, según la siguiente fórmula:

$$Cs = \frac{Sd}{Et}$$

3. Los Coeficientes a que se hace referencia en los números precedentes se incluyen en el Anexo de estas normas, titulado NORMAS URBANISTICAS. ANEXOS

5. Cualquier modificación de la edificabilidad en el área homogénea exigirá que el Coeficiente de estándar dotacional sea igual o superior al preexistente, de modo que:

$$Cs' \geq Cs$$

Los coeficientes de cada una de las áreas homogéneas son:

AH-nº	DENOMINACIÓN	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE ESTANDAR PREXISTENTE	COEFICIENTE DE ESTÁNDAR PREVISTO
1	Ciudad Central	0,7	0,31	0,31
2	Ensanche Sudoeste	0,7	0,34	0,35
3	Entorno A-1	0,26	0,31	0,31
4	Polígono Industrial	0,89	0,004	0,004
5	Universidad de Comillas	0,33	-	-

Los coeficientes de estándar dotacional de las áreas homogéneas se mantienen o aumentan en todos los ámbitos. En las áreas AH-2 y AH-3 en las que se ha aumentado la edificabilidad, se han materializado las cesiones correspondientes a ese aumento, bien en el propio ámbito de aumento o en todo caso dentro de su correspondiente área homogénea.

El criterio seguido para la inclusión o exclusión de cada ámbito en una determinada área homogénea, ha sido tanto el tipológico, como el de considerar a cada uno de estos ámbitos como

un área funcional en sí misma. Es decir, en algunos ámbitos se han incluido regulaciones de distintas zonas de ordenación en una misma área homogénea, para dar sentido a esa coherencia funcional. Sin embargo, en algunos casos, la propia naturaleza de los usos de algún ámbito concreto, que ha originado edificaciones tipológicamente muy distintas de las de su entorno, ha determinado su definición como área homogénea independiente. Asimismo se ha tenido en cuenta el origen de estos barrios, intentando incluir en una misma área homogénea zonas de la ciudad que se han desarrollado a raíz de similares determinaciones de ordenación, o de un mismo planeamiento de desarrollo, para garantizar esa "homogeneidad" buscada. La inclusión de las diversas zonas de ordenación en cada una de las áreas homogéneas se define en el cuadro correspondiente a las mismas del Anexo de estas Normas Urbanísticas.