

MEMORIA

ANTECEDENTES.....	3
1. MEMORIA	4
1.a). INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL (ANTECEDENTES DEL PGOU 1984)	4
1.b) INFORMACION URBANISTICA.....	6
1.c). OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	11
1.d). ALTERNATIVAS Y ORDENACIÓN PROPUESTA	15
ANEJO A SÍNTESIS DE LA MEMORIA.....	26

ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector Unico 2º Cuatrienio "Espino del Cuquillo" fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 28 de noviembre de 1989.

Con posterioridad se han tramitado las siguientes modificaciones puntuales:

Modificación 1. Incremento de 220 en el número de viviendas. Aprobación definitiva 17/09/91.

Modificación 2. Apertura del nuevo vial. Modificación de ubicación de parcelas VPO.1 y S.1. Reasignación de edificabilidades en parcelas terciarias. Aprobación definitiva 28/12/92.

Modificación 3. Disminución de edificabilidad de uso terciario e incremento equivalente del uso residencial. Aprobación definitiva 24/05/95.

Modificación 4. Modificación de las ordenanzas 2-2ª "edificación abierta" y 7-2ªb "Dotaciones Sociales". Aprobación definitiva 17/12/96.

Modificación 5. Intercambio de edificabilidades y usos entre las parcelas municipales D-3, S-1 y T-3.2. Aprobación definitiva 30/09/97

Modificación 6. Nueva redacción de las Ordenanzas 4-2º "Edificación para empleo terciario" y 7-2º b "Dotaciones sociales". Aprobación definitiva 26/09/00.

Modificación 7. Nueva redacción de las Ordenanzas 7-2º a "centros docentes". Aprobación definitiva 27/03/01.

Modificación 8. Nueva redacción de las Ordenanzas 7-2º a "centros docentes". Aprobación definitiva 31/01/06.

Modificación 9. Incorporación de las modificaciones introducidas por el vigente Plan General 2009, y adaptación de los usos pormenorizados de las normas zonales a la clasificación del vigente Plan General 2009. Nueva redacción de la Ordenanza "Dotacional", que sustituye a las actuales Ordenanza 7-2º a "Centros Docentes" y 7-2º B "Dotaciones sociales", y mejora de las condiciones físicas y volumétricas de las parcelas D2, D3 y S1.

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

Modificación introducida por la Modificación Puntual número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobada definitivamente por 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)

En el Plan General aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, el sector correspondiente al Plan Parcial Espino del Cuquillo es un Área de Planeamiento Incorporado (API-3) que mantiene las determinaciones del Plan Parcial y sus modificaciones, e incorpora como modificación el cambio de calificación de las parcelas T.3.1 y T.3.3 de uso Terciario, a uso Residencial Libre (nueva parcela CL9, CL10), y el aumento de edificabilidad de la misma correspondiente a la Acción de Incremento número 8 (AI-8). Además el cambio, de calificación de la parcela T4 de uso Terciario, a uso Residencial vivienda de Protección Pública Básica, y el aumento de edificabilidad de la misma correspondiente a la Acción de Incremento número 10 (AI-10).

El presente documento "TEXTO REFUNDIO" del Plan Parcial del Sector Único Segundo Cuatrienio (Espino del Cuquillo), contiene como documentación gráfica actualizada el plano 3.2 de ZONIFICACIÓN. El resto de documentación gráfica componente del Plan Parcial que ha sufrido alteraciones en las sucesivas modificaciones parciales se encuentra en los respectivos expedientes administrativos. La relación de propietarios de las fincas originales se encuentra en la documentación del Plan Parcial que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal el 28 de noviembre de 1989, y por lo tanto no se ha incluido en el presente texto refundido

1. MEMORIA

1.a). INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL (ANTECEDENTES DEL PGOU 1984)

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación en cumplimiento de la programación que para el suelo urbanizable programado señala el vigente Plan General de 1984, a la vez se tiene en cuenta la resolución de la Comunidad de Madrid, que incidía sobre el programación que para el Cuatrienio 2º señalaba el Plan General. El marco en el que se desarrolla el presente Plan Parcial viene determinado por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado definitivamente en Julio de 1984; sus posteriores modificaciones puntuales no afectan a cuanto a continuación se expone, salvo en dos cuestiones: de una parte en la referente al capítulo 3.5. Normas urbanísticas en suelo urbanizable programado (SUP) de otra en el hecho de que el Ayuntamiento actuará directamente en el sistema general CO, que queda así fuera de los terrenos generadores de derechos en el Cuatrienio 2º. En ambos casos el presente Plan Parcial tiene en cuenta el resultado de tales modificaciones.

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

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

De estos aspectos se desprende como primera consecuencia la necesidad de no olvidar, al redactar el presente Plan Parcial, el entorno territorial en que se enclava. Por ello, y tras una consideración general del SUP y de sus conexiones con la ciudad actual, los trabajadores se han centrado en el análisis del Cuatrienio 2º, para pasar después a la redacción concreta del presente Plan Parcial.

Las propias especificaciones del Plan General, y en particular de su Programa de Actuación, son la base de la justificación de la procedencia de la formulación del Plan Parcial, ya que en dicho Programa se incluye en el Cuatrienio 2º dicha formulación. La situación actual de la construcción en Alcobendas y la demanda de suelo y edificación no hacen sino corroborar las previsiones normativas del Plan general, aconsejando el puntual cumplimiento de sus plazos.

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

En este marco normativo el contenido del presente Plan Parcial se ha estructurado adoptando literalmente lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo

(arts. 57 a 64) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Su contenido se ajusta a lo previsto en la Sección 2ª del Capítulo V del mismo Reglamento, y a la vez tiene en cuenta el apartado 3.2.3.1. del Plan General.

1.b) INFORMACION URBANISTICA

1.b).1. Marco Legal

Los terrenos del Cuatrienio 2º del SUP están situados al Noroeste del continuo urbano y al Oeste de los ocupados por el Cuatrienio 1º. Se encuentran enmarcados por la carretera a El Goloso por terrenos clasificados actualmente por el Plan General vigente como suelos urbanizables no programados.

Como puede observarse en los planos de información, la situación de los terrenos del Cuatrienio 2º permitirá a corto plazo, una vez desarrollado el planeamiento y urbanización del Cuatrienio 1º, su integración en el continuo urbano, con cuyo tejido tendrá amplias líneas de contacto y viarios comunes que los interconecten; a la vez quedarán bordeados por dos vías de gran importancia, como son la prolongación de la C/Marqués de la Valdavía y una vía que continuará la actual C/Valdelaparra y se prolongará hasta unirse con la carretera de El Goloso.

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

USOS DEL SUELO

Residencial con dotaciones de PP.....	354.498
m ² s	
Terciario con dotaciones de PP.....	51.475
m ² s	
Sistemas general	
– Verde+ deportivo+recreo libre + protecciones computables.....	26.797
m ² s	
– Viario+aparcamiento+ intercambios.....	46.900
m ² s	
– Cultural.....	4.301
m ² s	
– Guarderías.....	1.000
m ² s	
– Dispensarios.....	1.000
m ² s	
TOTAL.....	485.971
m ² s	

Como puede verse, y de acuerdo con el Plan General modificado, al llevarse la capacidad del Sector por encima de las 2.000 viviendas, el propio Sector ha de suministrar los terrenos necesarios (12.000 m²) para un centro de BUP; por ello se suprime la adscripción de los 12.000 m² que figuran antes en el listado de sistemas generales.

USOS BÁSICOS EDIFICABLES

- nº de viviendas2.298
- Superficie edificable para viviendas293.990 m²e
- Superficie edificable para terciario 42.689 m²e
- Total superficie edificable para usos básicos336.679 m²e

Como puede verse, se mantiene inalterada la superficie edificable total, mientras se modifican las superficies parciales: mientras la dedicada a vivienda aumenta en 61.411 m²e, la dedicada a terciario disminuye lógicamente en una cantidad igual.

1.b).2. Delimitación y medición

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

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

Se parte de un punto situado en la intersección del eje de la carretera M-6230 (aproximadamente en su punto kilométrico 1,809) con la prolongación del lindero Este de la finca ocupada por los talleres de Renault; el punto así descrito y todo el lindero Este del Sector forman parte también del lindero Oeste del Cuatrienio 1º. A partir del punto inicial el límite sigue hacia el Sur la línea antes señalada hasta el vértice SE de la finca ocupada por Renault; desde ese punto se dirige hacia el SE hasta encontrar un camino cuyo borde Oeste recorre hasta su final. En línea sinuosa el límite continúa en dirección SO, recorriendo una línea en parte imaginaria y en parte constituida por un sendero, aproximadamente paralela a una vaguada que desemboca en el arroyo de Valgrande. Recorre dicho arroyo aguas abajo hasta encontrar el borde de la futura rotonda, hoy parcialmente construida. Se dirige hacia el Sur con varios quiebros hasta encontrar de nuevo el borde de la rotonda en su encuentro con la alineación Oeste de la calle de la Granja. Desde allí sigue, primero hacia el Oeste, luego

girando hacia el Norte y terminando hacia el Noroeste, el borde de una vía de nuevo trazado prevista en el Plan General, hasta alcanzar la carretera M-6230; la atraviesa hasta su eje aproximadamente en el punto kilométrico 2.756. Desde allí recorre el eje de la carretera hacia el Este, hasta alcanzar el punto de partida.

La medición del Sector 2º Unico es de Cuatrocientos ochenta y cinco mil novecientos setenta y un metros cuadrados(485.971 m²).

1.b).3. Características naturales del territorio

El territorio en el que están situados los terrenos del Cuatrienio 2º, y en consecuencia los del Sector objeto del presente planeamiento, presenta una topografía bastante movida, comprendida entre las cotas 715 y 667 aproximadamente. Se trata de terrenos en los que las aguas superficiales han excavado profundas vaguadas (ver plano 2-4) que hoy desaguan a través del sistema que afluye sobre el arroyo de Valgrande, salvo el borde Norte que, cruzando la carretera, desagua por el arroyo de Valdeconejos. Las pendientes son de cierta importancia en algunas áreas del Sector, como puede verse en el siguiente cuadro:

pendientes	>16%	9,5% de la superficie del sector
16%	10%	33,9%
10%	6%	30,5%
<6%		26,1%

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

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

Desde el punto de vista edificatorio la mayoría de los terrenos presentan una alternancia de capas de miga y tosco. Parecen indentificarse pequeñas áreas donde se han hecho rellenos de fechas no conocidas; en las proximidades de los cauces existentes terrenos típicamente aluviales. No puede descartarse la posibilidad de encontrar capas de arenas limpias cargadas de agua. A la vista de todo lo anterior y de la experiencia constructiva en las inmediaciones, y teniendo a la vista la tabla 8.1 de la Norma M.V. 101-62, los terrenos pueden clasificarse entre arenosos gruesos y arenosos finos, en cualquier caso consolidados; ello permite contar, para profundidad de cimentación de 2 m, con presiones admisibles comprendidas entre 2,5 y 4 kg/cm², sin que sea necesaria la utilización de sistemas especiales de cimentación. Este panorama general favorable no debe ser óbice para que en cada obra concreta se lleven a cabo los estudios pertinentes.

1.b). 4. Usos del suelo

Los terrenos afectados por el Cuatrienio 2º se clasifican desde el punto de vista agrícola como de labor secano, en su mayoría de 3ª, con algunos pastizales de rivera en las zonas más profundas de las vaguadas. Los terrenos de labor secano 3ª de esta parte septentrional del municipio soportan generalmente cultivos cerealistas "al tercio" y en algunos casos también de año y vez, dominando el trigo con producciones del orden de 1.500 a 2.000 kg/ha.

En esta zona la situación de hecho corresponde a ese panorama general, y buena parte de las fincas están destinadas a cereal. Aparte de esos usos agrícolas extensivos existentes (como pueden verse en el plano 2.3) unas instalaciones destinadas al automóvil y varios edificios de uso agrícola y ganadero.

1.b). 5. infraestructuras existentes

Abastecimiento de agua

A lo largo de toda la calle M, es decir, la carretera de El Goloso, existe una tubería de 1.250 mm, que es la Arteria Cintura Norte de la red principal de alimentación de agua, que posee el Canal de Isabel II para abastecer al Noreste y Norte del área de actuación de su competencia.

Paralela a ella existen dos tramos de tubería de 300 mm de diámetro con un total de unos 480 m de longitud, para abastecer a industrias puntuales que se encuentran implantadas en la margen Sur de la citada carretera.

Estas infraestructuras son adecuadas para incorporarlas a la nueva zona a urbanizar.

Alcantarillado

Este segundo cuatrienio no dispone de infraestructura de saneamiento para la urbanización prevista. Únicamente cabe destacar que determinados asentamientos situados en el Norte, adosados a la carretera de El Goloso, calle M, tienen unas conducciones imprecisas, que envían su efluentes a las vaguadas que conforman el Arroyo de Valdeconejos.

En ningún momento puede considerarse que estas infraestructuras puedan servir para el saneamiento necesario en este cuatrienio.

Energía eléctrica

Dentro del área que abarca este Plan Parcial existen numerosas líneas aéreas de alta, media y baja tensión.

En la parte Oeste cruza la línea aérea de 220 Kv. Fuencarral-San Sebastián de los Reyes. Al Este de esta línea existente otra, también aérea, de 132 kv que alimenta la E. T. de Alcobendas desde Fuencarral.

Para alimentar a las industrias situadas en la margen Sur de la carretera Alcobendas-El Goloso, se encuentran diversos tendidos. Fundamentalmente de baja tensión, como puede observarse en el plano de Servicios Existentes.

Las dos líneas de alta tensión se prevé desviarlas, como así se indica en el apartado de "Infraestructuras". Sin embargo el resto de las existentes no son válidas para los asentamientos previos en este Plan Parcial, por lo que deberán desaparecer.

Alumbrado público

En la zona que abarca este Plan Parcial no existe alumbrado público en ningún punto.

Telefonía

Existen una conducción aérea a lo largo de la carretera Alcobendas-El Goloso, margen sur, que da servicio a instalaciones industriales localizadas, así como a zonas más alejadas como la Universidad de Comillas.

Para la urbanización de este Plan Parcial no se contará con esta instalación que es insuficiente e inadecuada.

Estructura de la propiedad

El estudio detallado de la estructura de la propiedad y la determinación de derechohabientes se lleva a cabo en el plano 2.3. y en el Anejo B de la presente memoria, donde se contienen las prescripciones del art. 64 del Reglamento de

Planeamiento y las aplicables de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. Por estas razones, en el presente apartado sólo se trata un primer esbozo de la situación de la propiedad.

Según datos catastrales, en los terrenos del Cuatrienio 2º quedan incluidas, total o parcialmente 63 fincas; además existen terrenos públicos tales como arroyos y vías existentes. Las fincas conservan en general su parcelación rústica; la superficie media es del orden de 0,77 Has/finca.

1.c). OBJETIVOS Y CRITERIOS

Los objetivos y criterios básicos del presente Plan Parcial proceden del vigente Plan General, con la modificación antes citada de su capítulo 3.5. Normas Urbanísticas en suelo urbanizable programado (SUP); su exposición ha sido iniciada en el apartado 1.b) 1 de esta memoria. Se pasa a continuación a examinar los principales objetivos y criterios que se han tenido en cuenta en la redacción del presente Plan Parcial:

- La integración del Cuatrienio 2º dentro de los marcos de Plan General y en particular del suelo urbanizable programado da lugar por sí sola al señalamiento de los principales objetivos y a la adopción de los criterios más importantes: la necesaria continuidad de viarios y otras infraestructuras, la disposición concordante de los distintos usos y el remate de zonas verdes y recorridos peatonales del Cuatrienio 1º son la base de las principales decisiones de planeamiento adoptadas.
- Los condicionamientos topográficos y la existencia de arroyos inducen a dos tipos de criterios: de una parte condicionan el sistema de desagües, y por otra invitan a preservar esas vaguadas utilizándolas como base de los espacios libres.
- Se presenta como objetivo importante el tratamiento de los espacios libres con base en los arroyos y su conexión, a través del Cuatrienio 1º con el futuro parque PO. Parece conveniente a partir de esta primavera red de espacios libres, articular el sistema de movimientos peatonales.
- La malla básica de vías rodadas viene determinada en parte por el Plan General (especialmente en los bordes N y SO) y por la continuidad de los viarios del Cuatrienio 1º, en particular el paseo de la Chopera. La malla básica se completaría con una vía N-S que, además de dar servicio a movimientos interiores, formará parte en su día de recorridos de mayor alcance.
- Al igual que en el Cuatrienio 1º, parece importante coordinar una cierta especialización del viario con la zonificación. En este sentido las vías de borde N y SO deben asumir el papel de accesos externos y servir de apoyo a los

tráficos generados por el empleo terciario, mientras la prolongación del paseo de la Chopera y la vía N-S den servicio a las zonas residenciales y a los equipamientos y facilitan sus conexiones con el resto de la ciudad.

- La zonificación utiliza los anteriores objetivos y criterios: el empleo terciario se sitúa en posiciones de borde, en particular en dos bandas al N y al S apoyadas en la carretera del Goloso y en la vía de borde SO; la vivienda se apoya en el viario interior, pero contactando a la vez con el perimetral; se disponen los volúmenes residenciales en concordancia con las características topográficas; se procura accesibilidad rodada y peatonal para dotaciones y servicios.

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

Datos Básicos

- Superficie del Sector (m ²)	485.971
- nº de viviendas	
. Libres	
Colectivas.....	1.368
Unifamiliares	130
. VPO	800
TOTAL.....	2.298
- m ² edificables en vivienda	
. Libres	
Colectivas..... (Media 142,40132)	194.805
Unifamiliares	(Media 180,00) 23.400
. VPO	(Media 94,73125) 75.785
TOTAL..... (Media 127,93299)	293.990
- m ² edificables (vivienda + terciario)	336.679

DOTACIONES

Dotaciones de Plan Parcial

En el anterior cuadro de USOS DEL SUELO se ha llevado a cabo una atribución de suelo bruto por usos, excluyendo previamente los sistemas generales, de acuerdo con las superficies edificables totales; ello sirve aquí de base para el cálculo de los servicios de interés público y social del terciario como 6& de la superficie total atribuida al terciario, y por tanto como 60% de la correspondiente a espacios libres).

- Total del sistema de espacios libres de dominio y uso público (como se verá en el párrafo siguiente, en la parte residencial no es suficiente, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, tomar el 10%) = 54.030 m²s.

Dotaciones de Plan Parcial (Residencial)

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público. Por la parte proporcional a la superficie edificable de viviendas corresponden 42.435 m², pero es preciso sobrepasar esta cifra adjudicando a razón de 21 m²/vivienda colectiva) y 18 m²/vivienda unifamiliar. Se obtiene así una cifra de 47.868 m². Subdividiendo se obtiene.

(proporción 15/6) Jardines	34.191
Juego y recreo	13.677
TOTAL	47.868

- Centros docentes. De acuerdo con las especificaciones del Reglamento de Planeamiento, y en particular del art 5.1., se realizan los cálculos, teniendo en cuenta que la dotación de BUP ha pasado a incluirse en el Plan Parcial.

Tipo	Superficie inicial	Superficies finales
Preescolar	2 X 2.298 = 4.596	4.596
EGB	10 X 2.298 = 22.980	23.000
BUP	4 X 2.298 = 9.192	12.000
TOTAL		39.596

- Servicios de interés público y social

Parque deportivo.....18.384 m²

Equipamiento comercial (como dotación de propiedad privada se dispondrá en las parcelas de vivienda colectiva libre, en las parcelas CL1 a CL5 a razón de 5,977588 m²/vivienda, con un subtotal de 5.601 m² en las nuevas parcelas CL6 y CL7 a razón de 8,331787 m²/vivienda, con subtotal de 3.591 m²).....9.192 m²

Equipamiento social, para el que el Reglamento fija la cuantía en m² por vivienda.....13.788 m²

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

de la parcela. De acuerdo con el Reglamento se contabiliza como mínimo 1 plaza/100 m² de edificación.

Viviendas	2.298
	767
Equipamiento social	138
	138
TOTAL	2.436
	905

Dotaciones de Plan Parcial (Terciario en Situación 2ª)

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público 6.162 m² s
- Servicios de interés público y social (0,6 de la línea anterior. De ello se considerará, dado que los restantes usos posibles están ya atendidos en la zona, solamente:

Comercial (dotación de propiedad privada a disponer en las parcelas terciarias a razón de 8,6603 m²/100 m² de edificación.....3.697 m²e

- Plazas de aparcamiento (la misma observación que en residencial)

Puestos de trabajo
(1 pl/100 m construidos).....427
.....285
Total.....427
.....285

SISTEMAS GENERALES

- (El Plan Parcial modificado cuantifica el conjunto de sistemas generales y da una distribución de la superficie total. Con las cifras siguientes se da cumplimiento a ello; ha de tenerse en cuenta que se asignan a viario, con las dimensiones que figuran en proyecto, las cantidades resultantes de las mediciones de la prolongación de Marqués de la Valdavia y de la vía Suroeste. También se recuerda aquí que las recientes modificaciones del Plan General suprimen el uso de 12.000 m² de suelo para BUP, ya que el incremento de viviendas obliga, según el art. 10 RPU, a crear una instalación similar como dotación del Plan Parcial.

Verde + deportivo + recreativo al aire libre + bandas computables.....26.797
Viario + aparcamiento + intercambio46.900
Cultural.....4.301

Guarderías	1.000
Dispensarios	1.000
Total	79.998

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

Cultural + dispensarios	53
(1 pl/100 m ² construidos.....)	53
Total.....	53
.....	53

- Con lo cual se obtienen los siguientes totales de plazas de aparcamiento:

Plazas totales.....	3.394
Plazas en el exterior de las fincas	765
Plazas en el interior de las fincas	2.629

Con todos los datos anteriores, se pasa a continuación a enumerar y cuantificar las parcelas privadas y públicas resultantes del planeamiento, exponiendo y explicando cuando parece necesario la forma en que se disponen los usos para dar cumplimiento a los objetivos del planeamiento, y en particular a la consecución de las dotaciones.

1.d). ALTERNATIVAS Y ORDENACIÓN PROPUESTA

1.d) 1. Alternativas

Lo que hasta aquí se ha expuesto sobre condicionamientos naturales y administrativos, así como sobre objetivos y criterios, deja claro que los márgenes para soluciones alternativas no son muy amplios. No obstante quedaban opciones en algunos temas; a continuación se reseñan en sus aspectos principales:

- Los grandes usos (vivienda y terciario) podían disponerse de distintas formas en relación a las vías principales, lo que comportaba distintas formas de utilización semiespecializada del viario.
- La selección de tipologías edificatorias para vivienda; se ha optado por un predominio de la edificación colectiva, pero utilizando también la vivienda familiar.
- El uso de las vaguadas como base del sistema de espacios libres, o alternativamente como asiento del sistema viario.

- La disposición de los espacios libres en pequeñas unidades dispersas, o bien concertada en forma de red continua que pueda a la vez servir de base al sistema de recorridos peatonales.
- De modo semejando, la dispersión de los suelos para dotaciones o su concentración en grandes paquetes.
- La situación de los suelos para uso docente, en relación con la alternativa elegida para los recorridos peatonales basados en el sistema de espacios libres.

En este conjunto de alternativas se ha llevado a cabo una selección con base en los objetivos y criterios expuestos más arriba y a través de consultas con la promoción; ello ha llevado a la ordenación que se describe en los siguientes textos y en los planes de proyecto.

1.d). 2.Descripción de la ordenación propuesta

Estructura urbana

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

El viario principal determina la conformación general adoptada conjuntamente con una zonificación por terciario en las vías perimetrales al N y S sitúa por exclusión el ámbito de los suelos residenciales. La situación detallada de los distintos tipos de vivienda se decide por criterios de localización y topografía, buscando apoyo en el viario principal y situaciones de contigüidad con espacios libres y suelo de dotaciones.

Los espacios libres forman un sistema que busca a la vez la agrupación y la continuidad, no sólo en el interior del Sector sino también en relación con el Cuatrienio 1º; se busca a la vez la utilización de los espacios libres como base de los movimientos peatonales.

El suelo para usos docentes se sitúa en posiciones centradas, buscando la minimización de los recorridos peatonales, que se ve facilitada por la yuxtaposición de suelos docentes y espacios libres.

Los suelos para otras dotaciones sociales se emplazan en proximidad a sus usuarios potenciales y a la vez en posiciones bien relacionadas con el sistema viario tanto rodado como peatonal.

A partir de las especificaciones de Plan General se ha iniciado la definición del sistema viario rodado, que ha de tener en cuenta también las conexiones con el

viario del Cuatrienio 1º estos criterios dan lugar también a la elección de secciones transversales. El sistema viario así planteado (prolongación de Marqués de Valdavia, vía límite SO, prolongación del paseo de la Chopera y de las calles situadas más al sur) se complementa con una vía N-S que puede en su día facilitar accesos a zonas exteriores, y con trazados secundarios que buscan minimizar los cruces en las vías de borde. Es de advertir que la vía de borde SO podría estar sujeta en el futuro a reconsideraciones derivadas de conceptos referentes a largo recorrido; por ello se ha trazado, como continuación que es la calle Valdelaparra, con una sección transversal de 2C m, y con una distribución interna que debe considerarse de carácter provisional. Por otra parte, las especificaciones del anteproyecto de ferrocarril, que en el Cuatrienio 1º llevaron al trazado de la calle C, han supuesto en el presente Plan Parcial la reserva de un espacio libre de gran amplitud en la confluencia de la prolongación del paseo de la Chopera con la vía de borde SO, donde podría ubicarse en su día una estación; la topografía del terreno no hace necesario, a juicio municipal, reservar un terreno específico para traza del futuro túnel entre esa localización y la calle C del Cuatrienio 1º.

Se han llevado a cabo los trazados, en planta y alzado, con la minuciosidad que reflejan los planos de proyecto; al final de este apartado se incluye un cuadro de coordenadas de puntos y centros, así como de radios. Para la definición de características geométricas se han tenido en cuenta las indicaciones del Plan General, las instrucciones del MOPU y las normas contenidas en el estudio titulado "Road in urban areas" (Ministry of transport 1967).

Con base en los estudios que se llevaron a cabo en el Plan General se ha llevado a cabo un análisis de tráfico internas y externas se han realizado comprobaciones de capacidad en vías e intersecciones, obteniéndose niveles de servicio satisfactorios incluso en horas punta. En lo referente al aparcamiento, en los planos de proyecto se indican las plazas disponibles por tramos; en su contabilización se han tenido en cuenta, en las dispuestas en batería, las medidas necesarias para incluir un 2% de plazas para minusválidos (3,30 X 4,50 m). La suma total de plazas (1.622) es superior a las que resultan necesarias en suelo público en el apartado 1.c); además, las calles interiores que resulten del Estudio de Detalle de la manzana destinada a vivienda unifamiliar ofrecerán también plazas de aparcamiento. Lo mismo cabe decir de la nueva calle W.

En su día el Proyecto de Urbanización definirá las características constructivas del viario proyectado y de las restantes áreas y servicios con base en las que el Ayuntamiento está utilizando o exigiendo en áreas similares, y en particular en el Cuatrienio 1º, sobre estas bases se ha llevado a cabo la estimación de costes que se utiliza para el estudio económico financiero. También el Proyecto de Urbanización podrá realizar los pequeños ajustes de trazado y características que resulten de su superiores a estos terrenos, y en particular de lo que resulte de lo anteriormente expuesto sobre el carácter provisional de la vía de borde SO.

Infraestructuras

– **Abastecimiento de agua**

Conexión con el sistema general

Como se ha indicado en el apartado de infraestructuras existentes, una arteria principal de distribución de agua transcurre a lo largo de la calle M de este Plan Parcial.

Paralela a ella se encuentran dos tramos de 300 mm de diámetro que dan servicio a industriales de explotación.

El punto de conexión será lógicamente a la arteria existente a través de las tomas efectuadas para los tramos de tubería de 300 mm de diámetro.

Como complemento a la red proyectada, se ha conectado las tuberías de las calles B,C,L y K a los tramos correspondientes del denominado 1^{er} Cuatrienio, completando así seis puntos más de unión a la red colindante, en construcción actualmente.

Dotaciones y caudal demandado

- a) Residencial. Se ha tomado 3,1 habitantes por vivienda y una dotación de 250 l/hab/día, como así indica el Plan General.
- b) Instituciones. Se ha supuesto un empleado por cada 150 m² construidos con una dotación de 100 l/emp/día y un visitante cada 200 m² construidos con una dotación de 25l/viv/día.
- c) Escolar. Se ha supuesto una ocupación de 35 alumnos por aula y una dotación de 100 l/alum/día.
- d) Terciario de oficinas. Se ha supuesto un empleo por cada 110 m² construidos con una dotación de 100 l/emp/día y un visitante por empleado con una dotación de 25 l/vis/día.
- e) Zonas verdes. Se ha previsto que durante los meses más calurosos, junio a septiembre, se necesiten 5 l/m²/día, durante los meses más lluviosos, noviembre a febrero, 1 l/m²/día y los cuatro meses restantes, 3 l/m²/día. Con ello la media resulta de $1/3 (5+3+1) = 3 \text{ l/m}^2/\text{día}$ lo que supone 0,35 l/seg./Ha. Si de las zonas verdes suponemos un 40% de zonas a regar, la repercusión por Ha.

Red de abastecimiento. Predimensionado

Aunque los puntos de conexión efectiva a la red van a ser múltiples, consideramos que el consumo de este Plan Parcial se va a producir a través de

la tubería de 300 mm situada en la calle M. El consumo punta deberá ser 0,072 m³/seg. según se deduce del cuadro anterior.

Con este consumo y con el condicionante de que la velocidad del agua no sobrepase 1,5 m/seg., a fin de que las pérdidas de carga no sean significativas, con lo que resultaría suficiente una tubería de 250 mm diámetro. Sin embargo por coherencia con los tramos ya instalados se proyecta de 300 mm de diámetro.

El resto de la red se proyecta con dos tipos de diámetro, 200 y 150 mm dado que una zona situada al Sur tiene previsto un asentamiento industrial, y por otro lado se ha pensado que sean tres tuberías las que distribuyan el agua a partir del ramal principal de 300 mm. Dos de ellas serán de 200 mm y la otra de 150 mm. En el caso de fallo de una de las tres, el resto de la urbanización podría alimentarse de las otras dos.

En efecto, con la limitación de velocidad indicada, por las tuberías de 200 y 150 mm pueden circular los siguientes caudales: 0.047m³/sg y 0.027m³/sg respectivamente, lo que, en conjunto, supone 74 l/seg, que es superior a las 72 l/seg calculadas como caudal punta demandado.

El resto de la red se ha previsto con diámetro de 150 mm suficiente para los caudales previstos en las manzanas adyacentes.

Red de riego e hidrantes

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

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

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

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

Los hidrantes proyectados se instalarán injertados directamente a las tuberías de abastecimiento de agua. Para su ubicación se han seguido las condiciones

urbanísticas de la Norma de Protección contra incendios CPI-82, más restrictiva que el Plan General.

Saneamiento

– Cuencas

La superficie donde está asentado el 2º Cuatrienio ocupa, en su mayor parte, la zona alta del Arroyo de Valgrande. Una parte minoritaria, unas 14 Has del total de 49 Has, están asentadas en el Arroyo de Valdeconejos, que vierte hacia el Norte, es decir, hacia San Sebastián de los Reyes.

Tanto en una como en otra cuenca, los terrenos de este cuatrienio cortan las vaguadas que conforman ambos arroyos, propiciando una alteración de las condiciones hidráulicas naturales.

En el caso de los terrenos del Arroyo de Valdeconejos se ha restablecido el curso natural de la vaguada aguas arriba con un colector que, discurriendo por el viario, lleve las aguas de lluvia a su cauce actual. Sin embargo las aguas provenientes de la zona incluida en esta nueva urbanización, se reconducen a la vaguada del Arroyo de Valgrande.

En cuanto a los terrenos baldíos que van a quedar en las partes altas de las vaguadas que conforman el Arroyo de Valgrande, y que con la urbanización de este cuatrienio se verían afectadas en su evacuación natural hidráulica, se han recogido en el alcantarillado general. Esta superficie supone unas 39 has, más otras 15 has, aproximadamente, correspondientes al Arroyo de Valdeconejos.

– Escorrentías

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

Aplicando el coeficiente de escorrentía ponderado a la superficie de cada uno de los usos, resulta un coeficiente de escorrentía medio de 0,54.

– Intensidades de lluvia

Se aplica la fórmula adoptada por Seromal para el estudio del Proyecto de colectores del Polígono Industrial.

$$I=30,207(t+0,243)^{-1,048}$$

en donde la duración del aguacero (t) está expresado en horas, mientras que la intensidad horaria (I) lo está en mm/h.

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

- Caudales y predimensionamiento

Para el cálculo de caudales esperados en los conductos proyectados, se ha aplicado la fórmula racional $Q=CIA/3.600$, en la que C es el coeficiente de escorrentía, I está expresado en mm/h y A, superficie, en m², el resultado Q, caudal, viene dado en l/seg.

En los cuadros siguientes se expresan, entre otros, las superficies cubiertas por cada tramo considerado, los caudales de agua a evacuar y los diámetros y pendientes de los tubulares predimensionados.

Se ha realizado la recogida de aguas de la parte más septentrional, para que no vertieran aguas negras al Arroyo de Valdeconejos.

- Conexión con el sistema general

Como se ha indicado anteriormente, parte de la vaguada alta de la vaguada alta del Arroyo de Valdeconejos se entuba, restableciéndose su evacuación por donde lo efectúa en este momento.

El agua proveniente del resto de la superficie afectada por este Plan Parcial, más la correspondiente a las vaguadas afectadas, se recoge en un punto próximo a la glorieta situada al Sureste. En este punto conecta con el saneamiento previsto en la urbanización del 1^{er} Cuatrienio.

Energía eléctrica

- Conexión con el sistema general

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

Ahora bien, a efectos de no dejar en puntas el circuito proyectado, se ha contemplado la unión en el otro extremo a la línea de M.T. existente en el Polígono Industrial, si bien será la Compañía Eléctrica la que indicará el punto adecuado.

- Dotaciones. Estándares

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

- a) Viviendas. Se han tomado para las viviendas libres (158 m²) 8 Kw por vivienda; para viviendas VPO (115 m² aproximadamente) 6 kv por vivienda.
- b) Zonas libres y verdes. Tanto para las zonas verdes como las libres entre edificaciones en bloque, se ha tomado un estándar de 0,2 w/m² que viene a ser la iluminación habitual de los parques municipales recientemente construidos.
- c) Viales. Se les ha aplicado una iluminación mínima de unos 20 lux, lo que representa 1,25 w/m².
- d) Escolar. Para la zona escolar se han tomado valores que actualmente sirven de contratación en los edificios de nueva construcción: Para 8 uds, 15 Kw; para 16 uds, 25 Kw; y para 24 uds, 40 Kw. Para BUP se ha adoptado 40 Kw y para Preescolar más EGB, 50 Kw.
- e) Terciario. Basándose en datos obtenidos para los estudios del Polígono Industrial de Alcobendas, facilitados por Hidrola, se han tomado 70 w/m² de superficie construida para naves y 50w/m² de superficie construida para oficinas.
- f) Instituciones. Se han tomado 40 w/m² de superficie construida.

– Cálculo de potencias

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

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

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

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

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

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

Según se puede ver en el plano adjunto, se han agrupado las manzanas que han servido para el cálculo de las potencias, a efectos de hacer una propuesta de ubicación de centro de transformación. Esta propuesta consiste en ubicación

de centro de transformación. Esta propuesta consiste en ubicar ocho centros de transformación con la siguiente potencia.

C.T.1	1000 KVA
C.T.2	1000 KVA
C.T.3	1600 KVA
C.T.4	1600 KVA
C.T.5	1600 KVA
C.T.6	1000 KVA
C.T.7	1000 KVA
C.T.8	1250 KVA

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

Para el cálculo de la red tantearemos para los ocho centro enlazados si el conductor Al 150 es suficiente ya que es el mínimo que Hidrola utiliza en subterráneo de M.T.

Sus características son: desingación P3PFJ, tripolar, aluminio, sección 150 mm², asilado con papel impregnado con mezcla no migrante, pantalla de tres tubos de plomo, fleje de hierro como armadura, cubierto de fibras betunadas, tensión 12/20 Kv, resistencia a 20°C 0,206 Ohmios/Km, reactancia 0,103 Ohmios/Km, intensidad admisible (25°C) 265 amperios.

La máxima potencia de transporte está dada por:

$$P_{max} = \sqrt{3} \cdot U \cdot I_{max} \cdot \cos\phi$$

entonces $P_{max} = \sqrt{3} \cdot 20 \cdot 265 \cdot 0,8 = 7.344 \text{ Kw}$

como en nuestro caso Pr es para los ocho C.T. enlazados de 6.537 Kw este conductor es válido para la máxima potencia prevista.

- Desvío de líneas aéreas

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

La situada más al Este corresponde con la línea aérea de 132 Kv. Fuencarral-Alcobendas de la que es propietaria Hidroeléctrica. Se ha previsto su supresión aérea por cable subterráneo de 500 mm² a lo largo de la calle P, manteniendo una pequeña variación aérea, en la zona exterior del Plan Parcial, hasta recuperar el tendido existente.

La situada al Oeste forma parte de la línea aérea de 220 Kv. San Sebastián de los Reyes-Fuencarral y corresponde a la red nacional. Se ha previsto variar su emplazamiento de tal forma que su tendido, aun permaneciendo aéreo, discurra por fuera de la nueva zona urbana que conformará este Plan Parcial.

Alumbrado público

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

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

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

C/ Marqués de la Valdaía (M) y Pº de la Chopera (B) 20 lux
Resto de calles 15 lux

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

En las zonas ajardinadas será subterránea y la alimentación, a los centros de transformación previstos que proceda, en función de los circuitos resultantes.

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

Telefonía

Se ha previsto la obra civil de la canalización subterránea telefónica, para dotar a todas las manzanas de servicio telefónico.

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

La conexión al sistema general de canalizaciones se ha previsto en la glorieta situada al Sudoeste, ya que para entonces estará funcionando la nueva C.T. y se habrá comenzado el 1º Cuatrienio que tiene prevista su conexión a través de las calles e y k.

Basuras

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

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

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

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

Gas

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

ANEJO A SÍNTESIS DE LA MEMORIA

A la vista del art. 58.3 RPU se incluye a continuación una síntesis de la Memoria del Plan Parcial, acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes del Plan Parcial. Los cuadros contienen las características de las parcelas resultantes de las 8 modificaciones puntuales tramitadas.

- Se ha adoptado una ordenación basada en los siguientes acondicionamientos principales: especificaciones del Plan General; características naturales del terreno, y especialmente las topográficas, que son determinantes para trazados y vertidos; posición periférica del empleo terciario; utilización de las vaguadas como base del sistema de espacios libres.
- La ordenación se apoya en un viario de borde (prolongación de Marqués de Valdavia y vía límite SO) y en una cruz interna formada por la prolongación del paseo de la Chopera y por una vía N-S.
- La edificación para empleo terciario se sitúa en zonas periféricas al N y S del Sector. La vivienda ocupa posiciones centrales y la periferia al Oeste.
- En áreas centrales se sitúan los suelos docentes, en conexión con la red de desplazamientos peatonales.
- Las restantes dotaciones buscan una estrecha conexión con los usos que generan su demanda, y a la vez se apoyan en el viario rodado y peatonal.

A continuación se presentan, en forma de cuadro resumen, los aspectos cuantitativos del Plan Parcial. El cuadro, por una parte, da cumplimiento a los valores presentados en el apartado 1.c) Objetivos y criterios; y por otra parte se relaciona con los planos de proyecto (que reiteran y sitúan territorialmente los valores más importantes) y con los aspectos normativos del Plan Parcial que se contienen en el Capítulo 4. ORDENANZAS REGULADORAS del presente Plan Parcial.

PARCELAS	SUPERFICIE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)
vivienda VPO		
VPO.1 (479 viv.)	24.243,25	45.184,00
VPO.2 (321 viv.)	16.308,00	30.601,00
TOTALES	40.551,25	75.785,00
Vivienda Protección Pública VPPB (antigua T4)	5.157,00 m2	10.792,00
Vivienda colectiva libre (incluye comercial)		
CL.1 (140 viv.)	11.168,00	19.998,74
CL.2 (178 viv.)	14.250,00	25.354,28
CL.3 (234 viv.)	18.611,00	33.241,69
CL.4 (240 viv.)	18.878,00	34.160,01
CL.5 (145 viv.)	11.600,00	20.639,28
CL.6 (171 viv.) (antigua T.1)	10.841,00	24.312,00
CL.7 (260 viv.) (antigua T.2)	17.459,00	37.099,00
CL.8 (41 viv.) (antigua T6)	5.000,00	5.698,00
CL.9 (antigua T3.3)	9.804,00	23.529,60
CL.10 (antigua T3.1)	4.000,00	9.600,00
TOTALES	121.611,00	233.632,60
Vivienda unifamiliar libre U.1 (130 viv.)	28.100,00	23.400,00
Terciario (incluye comercial) T.5	14.616,66	16.656,00
TOTALES GENERALES	210.035,91	360.265,50

PARCELAS	SUPERFICIE SUELO(m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)
<u>Espacios libres públicos</u>		
L.1. Jardines y juego y recreo	16.296,00	
L.2. Jardines y juego y recreo	36.980,00	
L.3. Parque deportivo y jardines	35.120,00	
L.4. Jardines (dotación PP)	4.730,00	
L.5. Jardines (dotación PP)	6.658,00	
L.6. Jardines	1.588,00	
TOTALES	101.372,00	
Centros de transformación	908,00	
<u>Viaro</u>		
- Viario rodado (incluso aceras y aparcamientos)	111.135,09	
- Espacios libres no computables	7.174,00	
TOTAL	118.309,09	
<u>DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS</u>		
D.1	20.294,00	20.294,00
D.2	11.635,00	27.914,40
D2 resto	2.765,00	2.765,00
D.3	5.000,00	12.000,00
S.1	15.652,00	37.564,80
TOTAL	55.346,00	100.538,20

PARCELAS	SUPERFICIE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)
RESUMEN		
- TOTAL EDIFICABLE EN SUELO PRIVADO		
Vivienda (incluso comercial)		343.609,60
Terciario (incluso comercial)		16.656,00
TOTAL		360.265,60
- TOTAL EDIFICABLE EN SUELO PUBLICO		100.538,20
- TOTAL EDIFICABLE		406.803,80
- TOTAL SUELO LUCRATIVO	210.035,91	
- TOTAL SUELO NO LUCRATIVO	275.935,09	
- TOTAL SUELO	485.971,00	

ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS REGULADORAS.....	3
ORDENANZA “EDIFICACIÓN ABIERTA”	4
ORDENANZA “EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR”	8
ORDENANZA “EDIFICACIONES PARA EMPLEO TERCARIO”	10
ORDENANZA “DOTACIONAL”	14
ORDENANZA “ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES”	17

ORDENANZAS REGULADORAS

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

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

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

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

Ordenanza "Edificación abierta"

Ordenanza "Edificación unifamiliar"

Ordenanza "Edificación para empleo terciario"

Ordenanza "Dotacional"

Ordenanza "Espacios libres y zonas verdes"

ORDENANZA “EDIFICACIÓN ABIERTA”

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

Se considera como parcela mínima en cada una de las manzanas CI1, CL2, CL3, CL4 y CL5, una superficie de suelo no inferior a 3.000 m². Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes de los límites de la manzana serán las definidas por el Plan Parcial. En el interior de la manzana regirán las alineaciones y rasantes que resulten del Estudio de Detalle.
- La separación entre edificaciones será la establecida en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los retranqueos a suelos y edificios de distinta calificación se fijarán en el Estudio de Detalle teniendo en cuenta las condiciones anteriores. El retranqueo a vías públicas podrá ser nulo; en linderos con espacios libres públicos se dispondrá retranqueo mínimo de 3,00 m. (salvo en la parcela VPPB que podrá ser nulo)
- Las dimensiones horizontales de los edificios serán tales que entre dos puntos cualesquiera de su planta la distancia no sobrepase los 75,00 m.
- Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.
- La altura máxima será de 5 plantas y 16,00 m. Las alturas de piso serán las establecidas para cada uso en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los cerramientos sólo podrán hacerse con elementos constructivos opacos hasta una altura de 1,00 m como máximo, en todo su perímetro, autorizándose por encima de ellas setos vegetales y elementos visualmente transparentes. En ningún caso se permitirán cerramientos que, por su disposición, obstaculicen la utilización de suelos de uso público.
- Los espacios libres entre bloque, de propiedad privada y uso público, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. No se admitirá sobre ellos ninguna construcción cerrada, pero sí los tratamientos superficiales necesarios para uso recreativos y deportivos. Bajo ellos se autorizan garajes-aparcamiento subterráneos, cuyas cubiertas estarán obligatoriamente tratadas.

- En el interior de las parcelas se crearán como mínimo aparcamientos de acuerdo con los siguientes baremos: 1,25 plaza viv. libre o alternativamente 1 plaza/2,9 viviendas VPO; 1,5 plazas/vivienda en la CL9, CL10 y VPPB; 1 plaza/50 m² construidos de cualquier otro uso (si se trata de uso deportivo en locales cerrados sin espectadores deberá cumplir además un mínimo de 1 plaza/10 practicantes). Se excluye la obligación para el uso 4.9 (actividades de servicios infraestructurales)

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

Uso característico.

Residencial:

Clase A (vivienda)

- categoría 2ª. Vivienda colectiva.

Usos permitidos.

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

- CL.1836,86 m² edificados
- CL.21.064,01 m² edificados
- CL.31.398,76 m² edificados
- CL.41.434,62 m² edificados
- CL.5866,75 m² edificados
- CL.61.424,74 m² edificados
- CL.72.166,26 m² edificados

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

Industria

Clase A. Industria artesana, anejo a otros usos

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

Terciario

Clase B. Comercial

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

Clase C. Oficinas

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

Clase D. Recreativo

D1 Salas de Reuniones.

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

D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas

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

Dotacional

Clase A1 Religioso

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

Clase A2 Cultural

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

Clase A3 Docente

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

Clase A4 Administrativo

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

Clase A5 Sanitario

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

Clase A6 Asistencial

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

Clase A7 Geriátrico

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

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

Consideraciones sobre la parcela VPPB "Calle Marqués de la Valdavia nº 111) (antigua T4)

- 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 presente ordenanza "Edificación abierta" del API-3 "Espino del Cuquillo", que 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,

ORDENANZA “EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR”

Corresponde a zonas de vivienda unifamiliar aislada, en fila o agrupada. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial. En los terrenos afectados por ella la concesión de licencia de edificación habrá de ir precedida de proyecto de parcelación, cuyos ámbitos mínimos serán los indicados en los párrafos siguientes que determinan la superficie edificable y número de viviendas mínimas. Debe advertirse que en el diseño del Plan Parcial se ha partido de la consideración de viviendas en línea; ello no obsta para que puedan utilizarse otros tipos, aunque ello podría traducirse en disminución de la densidad.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el Plan Parcial. Los retranqueos mínimos serán de 3,00 m a todos los linderos de la parcela; excepción a esta regla serán las edificaciones agrupadas o en línea que quedarán adosadas por sus linderos laterales de modo que no queden medianerías al descubierto; asimismo podrá anularse el retranqueo en el lateral de parcela extrema lindante con vía pública, siempre que se le de tratamiento constructivo de fachada. Tales edificaciones sólo se autorizarán cuando se construyan simultáneamente o se inscriba en el Registro de la Propiedad la carga, sobre el solar colindante, de construir en el muro medianero o adosado al muro lindero de la finca.
- La parcela U.1., destinada a vivienda unifamiliar, habrá de ser objeto de un único Estudio de Detalle, que señalará los viarios interiores. A estos efectos se considerará como parcela mínima la subparcela que contenga un mínimo de 13 viviendas y una superficie edificable mínima de 2.300 m².
- Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.
- La altura máxima se limitará según los siguientes supuestos:
 - a) Si la cubierta es plana o no existe hueco susceptible de utilización bajo la cubierta inclinada, la altura máxima será de 2 plantas y 7,20 metros, medido a la cara inferior del último forjado.
 - b) Si existe hueco susceptible de ser utilizado bajo la cubierta inclinada, la altura máxima será de 3 plantas, incluida la edificada bajo cubierta y 10,20 metros, medidos hasta la altura de coronación de la misma.

- Los cerramientos con elementos constructivos opacos sólo podrán alcanzar 1,00 m de altura en todo su perímetro, autorizándose por encima de ellos setos vegetales y elementos visualmente transparentes.
- No se admitirá sobre los espacios libres ninguna construcción cerrada, pero sí los tratamientos superficiales necesarios para usos recreativos y deportivos.
- En el interior de las parcelas individuales se crearán como mínimo aparcamientos de acuerdo con los siguientes baremos: 1 plaza/vivienda; 1 plaza/50 m² construidos de cualquier uso, a excepción de los usos 4.9 (actividades de servicios infraestructurales) y 7.3 (oficinas como despacho profesional del titular).

Condiciones de Uso

Uso característico.

Residencial:

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

Usos permitidos.

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

ORDENANZA “EDIFICACIONES PARA EMPLEO TERCIARIO”

Corresponde a zonas en que la edificación se dedique preferentemente a albergar actividades del sector económico terciario, de acuerdo con la clasificación vigente. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial. Dentro de esta Ordenanza se considera un único grado, que corresponde a edificación poco densa, de baja altura y destinada a usos extensivos. Se dispone territorialmente en la parcela T-5.

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

Las condiciones de volumen serán las establecidas para la Ordenanza 2-2º. Edificación abierta, salvo en lo expresamente regulado a continuación:

- La superficie máxima ocupada será del 80% de la parcela.
- La altura máxima será de 4 plantas y 16,00 m.
- No se limitan las dimensiones horizontales de los edificios.
- A efectos de ordenación por Estudio de Detalle se considerará que la parcela mínima ha de tener una superficie de 2.000 m².

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

La dotación de aparcamiento será la señalada en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones de Alcobendas para cada clase de uso.

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

Uso Residencial

Clase B. Residencia comunitaria.

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

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

Uso Terciario

Clase A. Hotelero

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

Clase B. Comercial

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

Para el grupo B1 (Comercio en general)

Se contemplan tres situaciones:

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

Para el grupo B2 (Estaciones de Servicio)

- Situación 1ª. En edificio exclusivo.

Clase C. Oficinas

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

Clase D. Terciario recreativo

grupo D1-Salas de reuniones:

grupo D2-Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:

grupo D3-Espectáculos:

Se contemplan cuatro situaciones:

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

Uso Industrial

Clase A. Industria artesana

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

Clase C. Almacenaje:

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

Clase E: Servicios Empresariales

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

Garaje-aparcamiento

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

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

Uso Dotacional

Clase A-1: Religioso

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

Clase A-2: Cultural

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

Clase A-3: Docente

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

Clase 4: Administrativo

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

Clase A-5: Sanitario.

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

Clase A-6: Asistencial.

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

Clase A-9: Deportivo

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

Además de las anteriores, se autorizarán las siguientes actividades:

- Manufacturado de productos, siempre que no sea la actividad exclusiva o claramente dominante.
- Pequeñas actividades de transformación, subordinadas a la actividad principal terciaria, siempre que su volumen no represente más del 10% y no produzca ningún tipo de contaminación exterior.
- Reparaciones de todo tipo, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación exterior.
- Actividades de montaje, siempre que no requieran el empleo de maquinaria pesada y no produzcan ningún tipo de contaminación.
- Laboratorios técnicos, de ensayo o investigación, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación (actividad coincidente en parte con el uso "11. Cultura).

ORDENANZA “DOTACIONAL”

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

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

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

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

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

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

Residencial:

Clase B (residencia comunitaria)

Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, pero tienen

vínculos de carácter religioso, cultural, social o semejante (residencias de religiosos, colegios mayores, residencias de deportistas u otros análogos

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

Clase C. Alojamientos dotacionales:

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

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

Dotacional

Clase A-1 (equipamiento religioso):

- Situación 1ª. En edificio exclusivo
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos

Clase A-2 (equipamiento cultural):

- Situación 1ª. En edificio exclusivo
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos

Clase A-3 (equipamiento docente):

- Situación 1ª. En edificio exclusivo
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos

Clase A-4 (equipamiento administrativo):

- Situación 1ª. En edificio exclusivo
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos

Clase A-5 (equipamiento sanitario):

- Situación 1ª. En edificio exclusivo
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

Clase A-6 (equipamiento asistencial):

- Situación 1ª. En edificio exclusivo
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

Clase A-7 (equipamiento geriátrico):

- Situación 1ª. En edificio exclusivo
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):

- Situación 1ª. En locales cerrados

- Situación 2ª. Al aire libre

Clase A-9 (equipamiento deportivo):

- Situación 1ª. En edificio exclusivo.
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
- Situación 4ª. Al aire libre

Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)

Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)

Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)

Clase E: (Servicios públicos)

En la parcela S1, además de los anteriores se podrán autorizar:

- Garaje-aparcamiento en superficie o edificio exclusivo.
- Uso Comercial (Grupo B.2 Estaciones de Servicio). Taller de automóviles y servicio público de transportes.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

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

ORDENANZA “ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES”

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

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

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

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

PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

PLAN DE ETAPAS	1
1. PLAN DE ETAPAS (ANTECEDENTES DEL PGOU 1984)	3
2. ESTUDIO ECÓNOMICO FINANCIERO	5

1. PLAN DE ETAPAS (ANTECEDENTES DEL PGOU 1984)

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

Del Plan General son de destacar los siguientes aspectos:

- La inclusión en el Cuatrienio 2º de los sistemas generales "1.1. Ensanche y mejora del firme de la M-6230 al Goloso", y "2.3. Vía límite del Sector 2º único de SUP para conexión entre M-6230 y vía límite NE del polígono industrial".
- La remisión que hace el art. 31.4 del Reglamento de Gestión Urbanística en lo relativo a la ejecución de sistemas generales mediante "inclusión a los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes Parciales".
- La determinación, que con esta cita textual se da por cumplimentada, de que "Los Planes Parciales, en su Plan de Etapas, señalarán que la urbanización se hará por polígonos completos, simultaneando la edificación de viviendas con la urbanización necesaria no sólo para éstas, sino también para la zona de empleo terciario proporcional al número de viviendas para el que se haya solicitado licencia".

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

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

que señalen los proyectos de urbanización con base a lo establecido en el presente Plan Parcial.

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

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

2. ESTUDIO ECÓNOMICO FINANCIERO

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

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

- Como señala el art. 63.3 RPU "habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el art. 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector de actuación".
- De acuerdo con el art. 31.4 RGU "la ejecución de los sistemas generales de la estructura general y orgánica del territorio se llevará a cabo, bien directamente mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes Parciales". En este caso, por razones claramente derivadas del Plan General, se ha elegido la segunda posibilidad.
- Como señala el art. 9.2. de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística "los costos de urbanización correspondientes al 10% del aprovechamiento medio, de cesión obligatoria y gratuita, forma parte de las obligaciones de los propietarios, excluida la Administración actuante". Ello no obsta para que, tras el cumplimiento de esta obligación, el Proyecto de Compensación establezca otras condiciones adicionales sobre los costos de urbanización.
- De acuerdo con el art. 59.2 RGU "los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tenga que correr a cargo de los usuarios".

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

RESUMEN DE EVALUACIÓN

RED VIARIA	520.576.600
ABASTECIMIENTO DE AGUA	99.227.000
SANEAMIENTO	103.895.000
ENERGIA ELECTRICA	221.073.750
ALUMBRADO PUBLICO	21.600.000
TELEFONIA	10.972.000
ESPACIOS LIBRES	211.763.398
OTRAS INDEMNIZACIONES	80.000.000
SUMA	1.269.107.748
Estimación del importe de proyectos (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación)	58.000.000
TOTAL	1.327.107.748

Con estos totales, se obtienen los siguientes valores medios:

Repercusión por m2 de suelo	2.730,84 pts
Repercusión por m2 edificable de propiedad privada (vivienda, empleo terciario, comercial de dotación de PP)	3.941,76 pts