

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RU-1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1 “LOS CARRILES” DEL PG DE ALCOBENDAS

Autor del Encargo: Entidad Urbanística Colaboradora de “Valgrande” del Sector S-1 del PGOU de Alcobendas

Alcobendas (Madrid)

JULIO de 2023

arnaizarquitectos
www.arnaizarquitectos.com

INDICE

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	4
MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	4
1. Objeto, localización y antecedentes.....	4
1.1. Objeto	4
1.2. Localización del ámbito de actuación	4
1.3. Antecedentes urbanísticos.....	6
1.3.1. Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.....	6
1.3.2. Plan Parcial S-1 “Los Carriles”	10
2. Información sobre el ámbito	13
2.1. Estado actual y descripción del ámbito.....	13
2.2. Características del terreno	15
2.3. Estructura de la parcelación	16
2.4. Usos, edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes	22
2.4.1. Usos y edificaciones existentes	22
2.4.2. Vegetación existente	22
2.4.3. Infraestructuras exteriores	23
3. Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable	33
4. Documentación del Estudio de Detalle	38
5. Equipo redactor	40
PLANOS DE INFORMACIÓN	41
ANEXO I. FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-1 “LOS CARRILES”. PARCELA RU.1	42
BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....	43
MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	43
1. Determinaciones de la ordenación.....	43
2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial	46
3. Justificación de la no necesidad de evaluación ambiental estratégica.....	48
4. Estructura viaria interior	49
5. Normativa Particular de Ordenación	51
6. Memoria de Impacto Normativo	55
6.1. Introducción	55
6.2. Oportunidad del Estudio de Detalle	55
6.3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación	55
6.3.1. Contenido.....	55
6.3.2. Análisis jurídico	57
6.3.3. Descripción de la tramitación.....	58
6.3.4. Objetivo	58
6.4. Análisis de impactos	59
6.4.1. Impacto económico y presupuestario	59
6.4.2. Impacto por razón de género.....	59
6.4.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.	61

6.4.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia.....	61
6.4.5. Impacto en la unidad de mercado.....	61
6.4.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.	62
PLANOS DE ORDENACIÓN	63

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. Objeto, localización y antecedentes

1.1. Objeto

Este Estudio de Detalle se circunscribe a la totalidad de la manzana denominada RU-1 del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”.

La manzana está sujeta a la ordenanza Zona Residencial Unifamiliar (RU), según el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” del PG del Alcobendas.

El objeto de realizar el presente Estudio de Detalle es el desarrollo del proyecto del complejo inmobiliario de 208 viviendas de edificación adosada destinada a uso de vivienda unifamiliar en régimen libre, con una edificabilidad máxima de 37.444 m²c, para lo cual es necesario la aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle. Para ello se cumplirán las condiciones exigidas por según las NNUU correspondientes a la Zona Residencial Unifamiliar del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” del PG de Alcobendas.

Así pues, el objeto de este estudio es fijar el volumen, alineaciones y rasantes de las parcelas privativas, zonas libres comunes y áreas de movimiento para los volúmenes interiores cumpliendo con las determinaciones de planeamiento fijadas en el Plan Parcial del sector S-1 “Los Carriles”.

1.2. Localización del ámbito de actuación

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle es coincidente con la manzana RU-1 (Residencial Unifamiliar) aprobado en el Plan Parcial S-1 “Los Carriles”.

El ámbito se encuentra situado en la parte noroeste del sector S-1 “Los Carriles”. La forma del ámbito es la de un terreno en forma de polígono irregular de seis lados. Cuenta con una extensión superficial de 61.891 m² de suelo.

En cuanto a sus límites son los que se describen a continuación:

- Noroeste (NO), en línea curva con una longitud de arco de 87,07 metros y un radio de curva de 50,00 metros, con la parcela de resultado correspondiente a red viaria denominada Calle L Sur.
- Noreste (NE), en tres tramos en línea ligeramente curva con una longitud de arco de 311,57 metros y un radio de curva de 232,50 metros con la parcela de resultado correspondiente a red viaria denominada Calle P.
- Sureste (SE), en línea dos tramos quebrados en línea recta de 50,66 metros y otro de 182,96 metros, con la parcela de resultado correspondiente a red viaria denominada Calle S.
- Suroeste (SO), en cuatro tramos, el primero en línea recta de 26,44 metros con la parcela de resultado correspondiente a red viaria denominada Calle S, el segundo en línea ligeramente curva con una longitud de arco de 13,98 metros y un radio de curva de 500,00 metros y el tercero en línea recta de 216,97 metros, y el cuarto en línea curva con una

longitud de arco de 69,93 metros y un radio de curva de 92,00 metros, con la parcela de resultado correspondiente a red viaria denominada Calle O.

El Plan Parcial, asigna a la Manzana RU-1, objeto del Estudio de Detalle, una superficie total de suelo de 61.891 m²s, una edificabilidad máxima residencial de tipo unifamiliar de 37.444 m²c, una altura máxima de dos plantas más bajo cubierta (B+I+BC) con una altura máxima a cornisa de 7,5 m y un máximo de 208 viviendas.

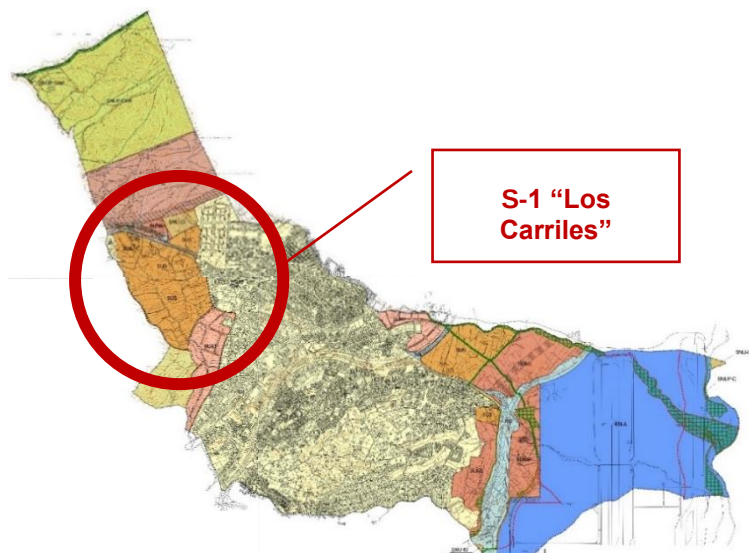


Localización del ámbito Estudio de Detalle. Manzana RU-1 sobre ortofoto

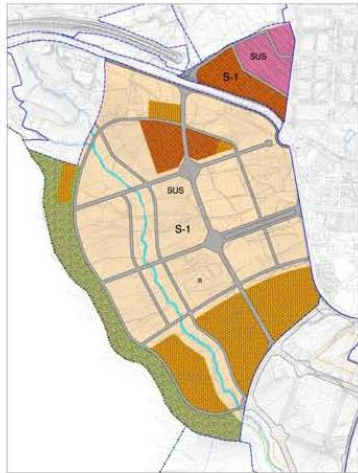
1.3. Antecedentes urbanísticos

1.3.1. Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas

El planeamiento general vigente en el término municipal de Alcobendas es el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009. En este Plan General, se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado el Sector S-1 “Los Carriles” donde se encuentra el presente Estudio de Detalle. Se establecen en las normas Urbanísticas del Plan General, concretamente en su capítulo 11. *Suelo urbanizable Sectorizado* y en la *Ficha de ordenación y Gestión* que se adjunta a continuación:



Clasificación suelo. Fuente: Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, 2009.

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	72.206 m²
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS		322.667 m²	E INTEGRACIÓN SOCIAL	
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		ESQUEMA (S/E)		
(*) 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. 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 Quiñones 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 sí 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.

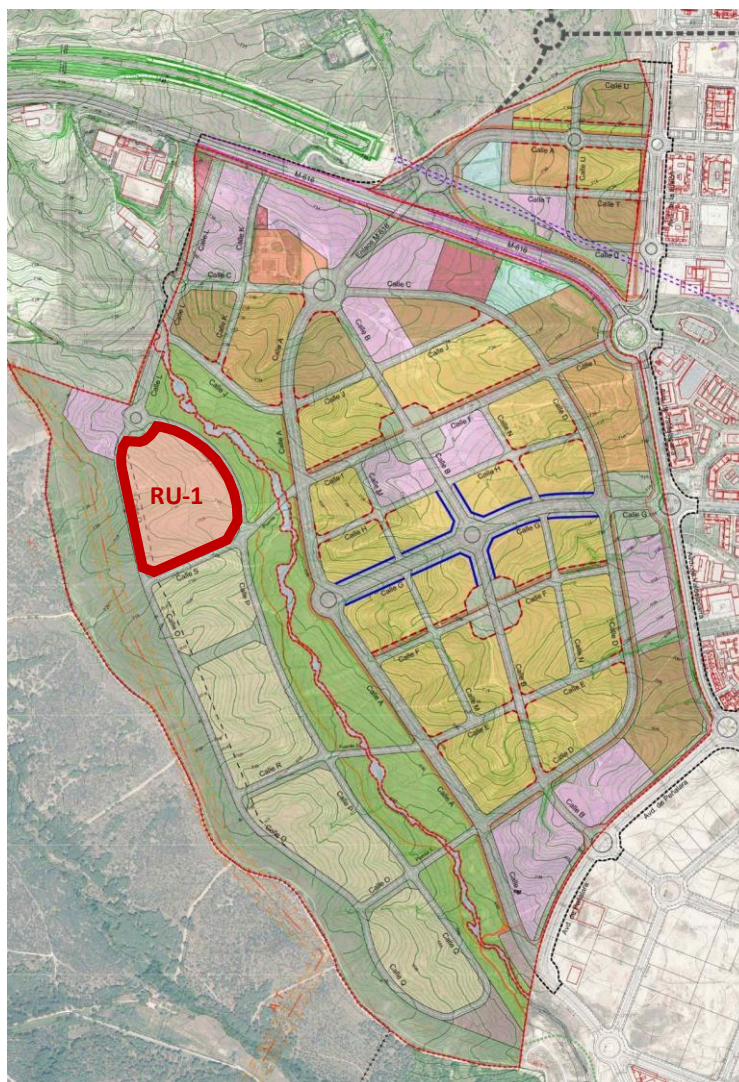
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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.

1.3.2. Plan Parcial S-1 “Los Carriles”

El Plan Parcial S-1 “Los Carriles” del PGOU de Alcobendas fue aprobado definitivamente el 21 de febrero de 2019. El sector cuenta con una superficie total del ámbito, según levantamiento topográfico de 2.172.909 m²s. El diseño de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial respetaba íntegramente la ordenación de los viarios estructurantes (Redes Generales), del Plan General de Alcobendas.

Si algo caracteriza a la ordenación del sector, es sin duda, la intencionalidad y calidad de los espacios libres abiertos y zonas verdes, así como, a pesar de ser un sector mayoritariamente residencial, el planteamiento de un modelo de ciudad moderno, en el que la mezcla de usos, la movilidad sostenible y la cohesión social y económica son ejes fundamentales del planteamiento del mismo.

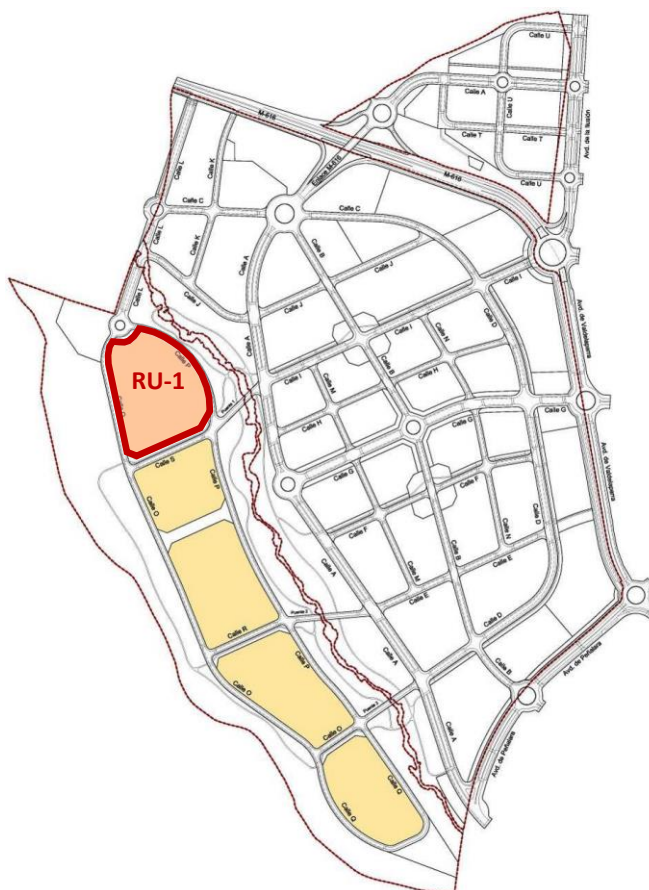


Extracto ordenación del Plan Parcial S-1

Los usos lucrativos se concentraron en las zonas con menor impacto visual en las zonas más próximas a los suelos consolidados, en el que se plantea una gradación de alturas, de forma descendente hasta la zona de unifamiliares, banda donde se localiza la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

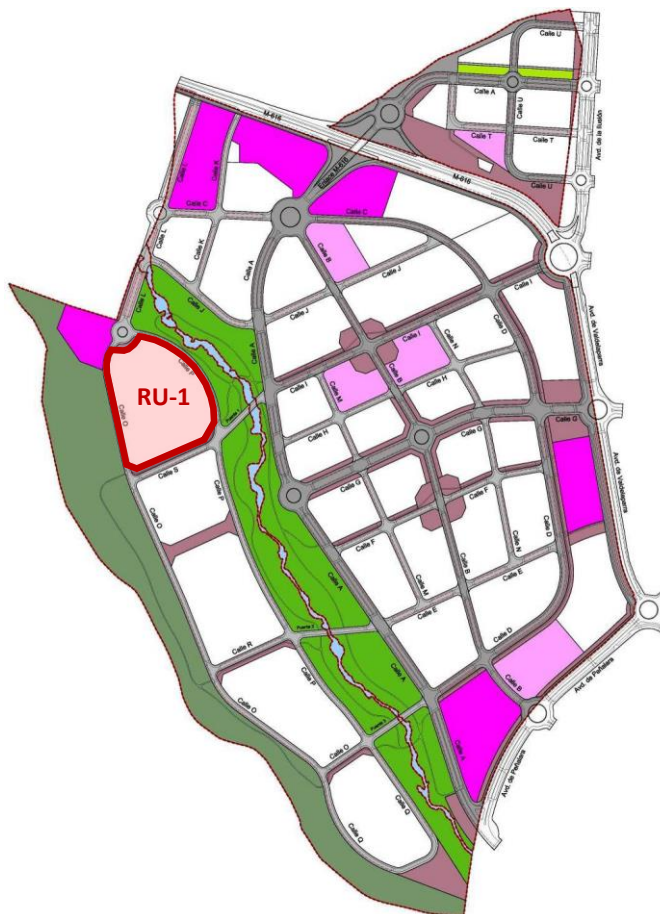
En concreto, la parcela del Estudio de Detalle RU-1, se encuentra ubicado en la Zona de Ordenanza RU -1, (Tipología unifamiliar). Esta zona se ubica en la parte oeste del sector, al otro lado del Arroyo Valdelacasa, entre el parque central del sector y la zona de protección del Monte Valdelatas en un entorno privilegiado de naturaleza y vistas.

Se trata de grandes manzanas rodeadas de un viario perimetral de distribución y altura máxima de dos plantas más bajo cubierta.



Zona Residencial RU. Fuente: Documento Aprobación Definitiva Plan Parcial S-1 "Los Carriles"

En cuanto a las redes públicas, la parcela RU-1 del Estudio de Detalle, está rodeado de dos grandes bandas de Redes Generales de Zonas Verdes, en concreto un Área de Transición del Monte de Valdelatas al oeste y una gran banda de Parque Central al Este, tal y como se detalla en el gráfico que sigue a continuación:



Redes públicas del ámbito. Fuente: Plan Parcial S-1 "Los Carriles"

2. Información sobre el ámbito

2.1. Estado actual y descripción del ámbito

El ámbito, se encuentra localizado en un Suelo Urbanizable Sectorizado, con un Plan Parcial aprobado definitivamente, estando el Proyecto de Reparcelación aprobado y el Proyecto de Urbanización en tramitación.

La manzana, que viene definida por el Plan Parcial S-1 “Los Carriles”, tiene una forma de polígono irregular de seis lados.

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle, según lo descrito en el Plan Parcial asciende a un total de **61.891 m²s**.

El ámbito del Estudio de Detalle cuenta con los siguientes límites, con respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente:

- Noroeste (NO), en línea curva con una longitud de arco de 87,07 metros y un radio de curva de 50,00 metros, con la parcela de resultado correspondiente a red viaria denominada Calle L Sur.
- Noreste (NE), en tres tramos en línea ligeramente curva con una longitud de arco de 311,57 metros y un radio de curva de 232,50 metros con la parcela de resultado correspondiente a red viaria denominada Calle P.
- Sureste (SE), en línea dos tramos quebrados en línea recta de 50,66 metros y otro de 182,96 metros, con la parcela de resultado correspondiente a red viaria denominada Calle S.
- Suroeste (SO), en cuatro tramos, el primero en línea recta de 26,44 metros con la parcela de resultado correspondiente a red viaria denominada Calle S, el segundo en línea ligeramente curva con una longitud de arco de 13,98 metros y un radio de curva de 500,00 metros y el tercero en línea recta de 216,97 metros, y el cuarto en línea curva con una longitud de arco de 69,93 metros y un radio de curva de 92,00 metros, con la parcela de resultado correspondiente a red viaria denominada Calle O.

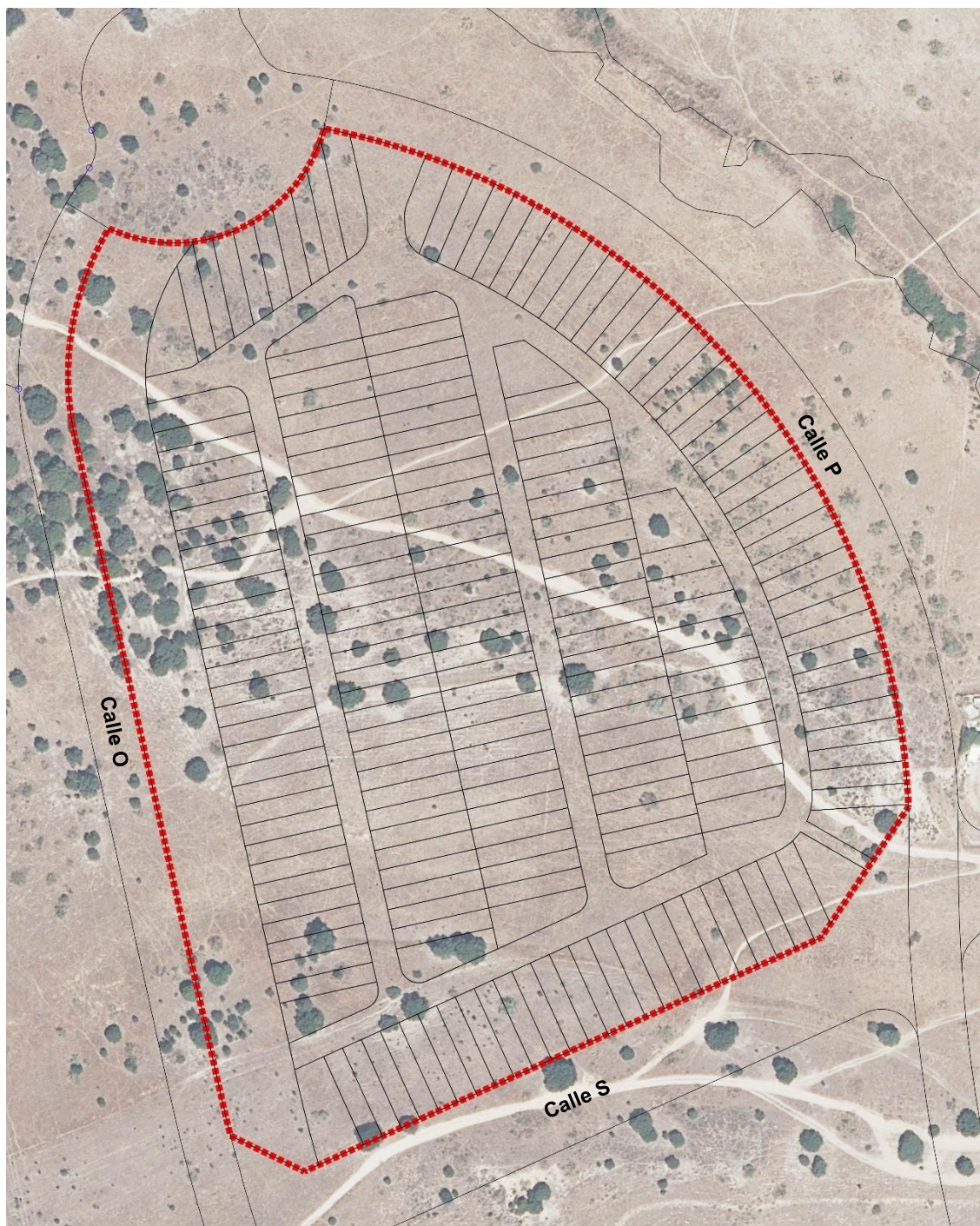
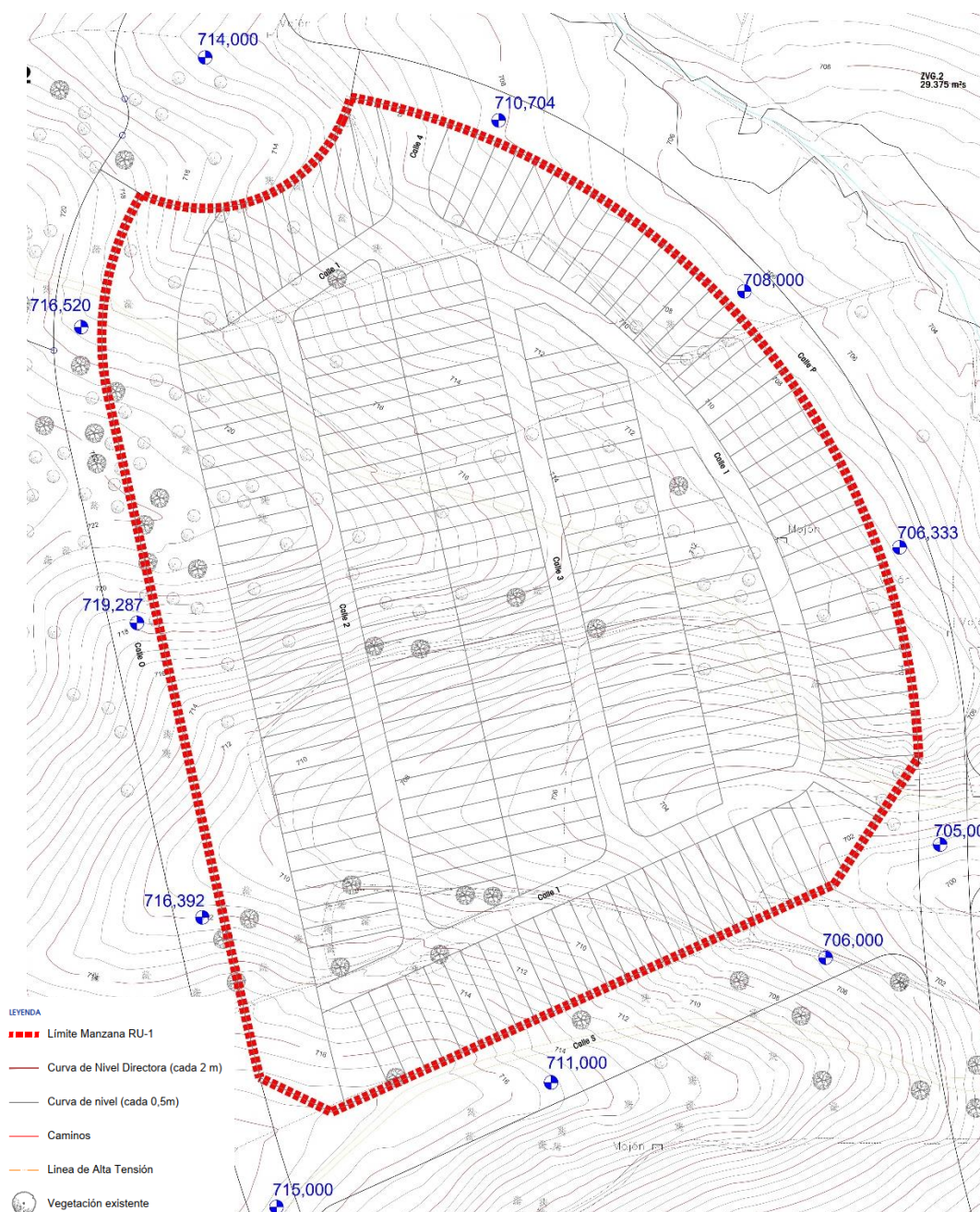


Imagen. Delimitación del Estudio de Detalle sobre parcelación y ortofoto.

Se describen en el Anexo I. Ficha de Parcela RU.1 las características específicas del ámbito de actuación.

2.2. Características del terreno

El ámbito de actuación presenta una planimetría con pendientes medias, cuya inclinación se encuentra hacia la vertiente sureste, en vertiente hacia el arroyo de Valdelacasa. Las pendientes más notables se encuentran en la zona central del ámbito alcanzando en algunos casos pendientes del 20%. El punto altimétrico de mayor elevación del ámbito se corresponde con 719.287 msnm y el más bajo presenta una altitud de 705.000 msnm, según se muestra en la siguiente imagen.



Plano Topográfico. Elaboración propia

2.3. Estructura de la parcelación

La estructura de la parcelación del ámbito de la Manzana RU-1 del Estudio de Detalle, está constituida por un complejo inmobiliario conformado por 208 fincas de aprovechamiento privativo y unos elementos comunes de accesos interiores y áreas recreativas privadas, correspondiendo una superficie para las parcelas privativas de 45.157,20 m² y los elementos comunes de 16.733,80 m², actuando la Entidad Urbanística con carácter fiduciario. Aquellos metros cuadrados construidos de edificabilidad remanente se reservarán para la realización de construcciones auxiliares como puede ser la caseta de control de acceso, vestuarios para la zona recreativa, entre otros posibles usos.

Las fincas con aprovechamiento lucrativo serán las siguientes señalándose su superficie y construcción y que se reflejan en la tabla que sigue a continuación.

FINCAS	SUPERFICIE PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	SUPERFICIE MÁXIMA ÁREA DE MOVIMIENTO (m2)
RU.1-1	413,20	180	144,70
RU.1-2	207,60	180	116,13
RU.1-3	207,60	180	116,13
RU.1-4	207,60	180	116,13
RU.1-5	207,60	180	116,13
RU.1-6	207,60	180	116,13
RU.1-7	207,60	180	116,13
RU.1-8	207,60	180	116,13
RU.1-9	207,60	180	116,13
RU.1-10	207,60	180	116,13
RU.1-11	207,60	180	116,13
RU.1-12	207,60	180	116,13
RU.1-13	207,60	180	116,13
RU.1-14	207,60	180	116,13
RU.1-15	207,60	180	116,13
RU.1-16	207,60	180	116,13
RU.1-17	207,60	180	116,13
RU.1-18	207,60	180	116,13
RU.1-19	207,60	180	116,13
RU.1-20	207,60	180	116,13
RU.1-21	207,60	180	116,13
RU.1-22	207,60	180	116,13
RU.1-23	207,60	180	116,13
RU.1-24	207,60	180	116,13
RU.1-25	207,60	180	116,13
RU.1-26	207,60	180	107,43
RU.1-27	307,80	180	109,29
RU.1-28	319,30	180	118,97
RU.1-29	207,60	180	114,44
RU.1-30	207,60	180	114,99
RU.1-31	207,60	180	114,99

FINCAS	SUPERFICIE PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	SUPERFICIE MÁXIMA ÁREA DE MOVIMIENTO (m2)
RU.1-32	207,60	180	115,00
RU.1-33	207,60	180	114,99
RU.1-34	207,60	180	115,00
RU.1-35	207,60	180	114,99
RU.1-36	207,60	180	115,00
RU.1-37	207,60	180	114,99
RU.1-38	207,60	180	115,00
RU.1-39	207,60	180	114,99
RU.1-40	207,60	180	115,00
RU.1-41	207,60	180	114,99
RU.1-42	207,60	180	115,00
RU.1-43	207,60	180	114,99
RU.1-44	207,60	180	115,00
RU.1-45	207,60	180	114,99
RU.1-46	207,60	180	115,00
RU.1-47	207,60	180	114,99
RU.1-48	207,60	180	115,00
RU.1-49	207,60	180	114,99
RU.1-50	207,60	180	114,99
RU.1-51	207,60	180	114,99
RU.1-52	207,60	180	114,99
RU.1-53	207,60	180	114,99
RU.1-54	207,60	180	114,99
RU.1-55	207,60	180	114,99
RU.1-56	207,60	180	115,00
RU.1-57	207,60	180	114,99
RU.1-58	207,60	180	115,00
RU.1-59	207,60	180	114,99
RU.1-60	207,60	180	115,00
RU.1-61	207,60	180	114,99
RU.1-62	207,60	180	114,99
RU.1-63	207,60	180	114,99
RU.1-64	207,60	180	115,05
RU.1-65	207,60	180	115,69
RU.1-66	253,30	180	104,76
RU.1-67	361,50	180	157,02
RU.1-68	238,70	180	124,89
RU.1-69	211,40	180	106,86
RU.1-70	212,30	180	105,40
RU.1-71	207,40	180	103,91
RU.1-72	211,20	180	109,75
RU.1-73	222,60	180	122,13

FINCAS	SUPERFICIE PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	SUPERFICIE MÁXIMA ÁREA DE MOVIMIENTO (m2)
RU.1-74	222,80	180	129,71
RU.1-75	219,30	180	123,30
RU.1-76	358,30	180	133,53
RU.1-77	295,40	180	127,90
RU.1-78	207,70	180	128,05
RU.1-79	207,70	180	128,05
RU.1-80	207,70	180	128,05
RU.1-81	207,70	180	128,05
RU.1-82	207,70	180	128,05
RU.1-83	207,70	180	128,05
RU.1-84	207,70	180	128,05
RU.1-85	207,70	180	128,05
RU.1-86	207,70	180	128,05
RU.1-87	207,70	180	128,05
RU.1-88	207,70	180	128,05
RU.1-89	207,70	180	128,05
RU.1-90	207,70	180	128,05
RU.1-91	207,70	180	128,05
RU.1-92	207,70	180	128,05
RU.1-93	207,70	180	128,05
RU.1-94	207,70	180	128,05
RU.1-95	207,70	180	128,05
RU.1-96	207,70	180	128,05
RU.1-97	207,70	180	128,05
RU.1-98	207,70	180	128,05
RU.1-99	207,70	180	128,05
RU.1-100	207,70	180	128,05
RU.1-101	207,70	180	128,05
RU.1-102	207,70	180	128,05
RU.1-103	207,70	180	128,05
RU.1-104	207,70	180	128,05
RU.1-105	207,70	180	128,05
RU.1-106	207,70	180	128,05
RU.1-107	311,50	180	139,23
RU.1-108	319,00	180	131,50
RU.1-109	207,70	180	118,30
RU.1-110	207,70	180	118,30
RU.1-111	207,70	180	118,30
RU.1-112	207,70	180	118,30
RU.1-113	207,70	180	118,30
RU.1-114	207,70	180	118,30
RU.1-115	207,70	180	118,30

FINCAS	SUPERFICIE PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	SUPERFICIE MÁXIMA ÁREA DE MOVIMIENTO (m2)
RU.1-116	207,70	180	118,30
RU.1-117	207,70	180	118,30
RU.1-118	207,70	180	118,30
RU.1-119	207,70	180	118,30
RU.1-120	207,70	180	118,30
RU.1-121	207,70	180	118,30
RU.1-122	207,70	180	118,30
RU.1-123	207,70	180	118,30
RU.1-124	207,70	180	118,30
RU.1-125	207,70	180	118,30
RU.1-126	207,70	180	118,30
RU.1-127	207,70	180	118,30
RU.1-128	207,70	180	118,30
RU.1-129	207,70	180	118,30
RU.1-130	207,70	180	118,30
RU.1-131	207,70	180	118,30
RU.1-132	207,70	180	118,30
RU.1-133	207,70	180	118,30
RU.1-134	207,70	180	118,30
RU.1-135	207,70	180	118,30
RU.1-136	207,70	180	118,30
RU.1-137	207,70	180	118,30
RU.1-138	207,70	180	118,30
RU.1-139	295,00	180	115,79
RU.1-140	291,00	180	118,30
RU.1-141	207,70	180	118,30
RU.1-142	207,70	180	118,30
RU.1-143	207,70	180	118,30
RU.1-144	207,70	180	118,30
RU.1-145	207,70	180	118,30
RU.1-146	207,70	180	118,30
RU.1-147	207,70	180	118,30
RU.1-148	207,70	180	118,30
RU.1-149	207,70	180	118,30
RU.1-150	207,70	180	118,30
RU.1-151	207,70	180	118,30
RU.1-152	207,70	180	118,30
RU.1-153	207,70	180	118,30
RU.1-154	207,70	180	118,30
RU.1-155	207,70	180	118,30
RU.1-156	207,70	180	118,30
RU.1-157	207,70	180	118,30

FINCAS	SUPERFICIE PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	SUPERFICIE MÁXIMA ÁREA DE MOVIMIENTO (m2)
RU.1-158	207,70	180	118,30
RU.1-159	207,70	180	118,30
RU.1-160	207,70	180	118,30
RU.1-161	207,70	180	118,30
RU.1-162	207,70	180	118,30
RU.1-163	207,70	180	118,30
RU.1-164	207,70	180	118,30
RU.1-165	207,70	180	118,30
RU.1-166	207,70	180	118,30
RU.1-167	207,70	180	118,30
RU.1-168	207,70	180	118,30
RU.1-169	207,70	180	118,30
RU.1-170	320,00	180	130,60
RU.1-171	319,00	180	131,50
RU.1-172	207,70	180	118,30
RU.1-173	207,70	180	118,30
RU.1-174	207,70	180	118,30
RU.1-175	207,70	180	118,30
RU.1-176	207,70	180	118,30
RU.1-177	207,70	180	118,30
RU.1-178	207,70	180	118,30
RU.1-179	207,70	180	118,30
RU.1-180	207,70	180	118,30
RU.1-181	207,70	180	118,30
RU.1-182	207,70	180	118,30
RU.1-183	207,70	180	118,30
RU.1-184	207,70	180	118,30
RU.1-185	207,70	180	118,30
RU.1-186	207,70	180	118,30
RU.1-187	207,70	180	118,30
RU.1-188	207,70	180	118,30
RU.1-189	207,70	180	118,30
RU.1-190	207,70	180	118,30
RU.1-191	207,70	180	118,30
RU.1-192	207,70	180	118,30
RU.1-193	207,70	180	134,80
RU.1-194	207,70	180	101,23
RU.1-195	301,00	180	118,26
RU.1-196	357,70	180	111,33
RU.1-197	214,70	180	101,76
RU.1-198	222,00	180	103,37
RU.1-199	222,80	180	111,74

FINCAS	SUPERFICIE PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	SUPERFICIE MÁXIMA ÁREA DE MOVIMIENTO (m2)
RU.1-200	218,60	180	114,84
RU.1-201	225,60	180	122,20
RU.1-202	215,00	180	118,65
RU.1-203	217,50	180	121,18
RU.1-204	218,10	180	121,87
RU.1-205	217,00	180	120,71
RU.1-206	214,10	180	117,70
RU.1-207	209,40	180	112,83
RU.1-208	267,80	180	101,93
TOTAL	45.157,20	37.440	24.750,40

La edificabilidad remanente asciende a un total de 4,00 m², que podrá ser utilizada para la construcción de construcciones auxiliares como puede ser caseta de control de acceso, vestuarios o cualquiera otra construcción que no esté destinada al uso residencial.

En cuanto a los elementos comunitarios de carácter privativo, asciende su superficie a un total de 16.733,80 m², que se desglosan según lo que se indica en la tabla que se muestra a continuación.

ELEMENTOS COMUNES	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPACIÓN (m ²)
Áreas recreativas	7.620,51	4,00	4,00
Áreas destinadas a usos comunitarios	779,52		
Áreas accesos privados	8.333,77		
TOTAL	16.733,80	4,00	4,00

2.4. Usos, edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes

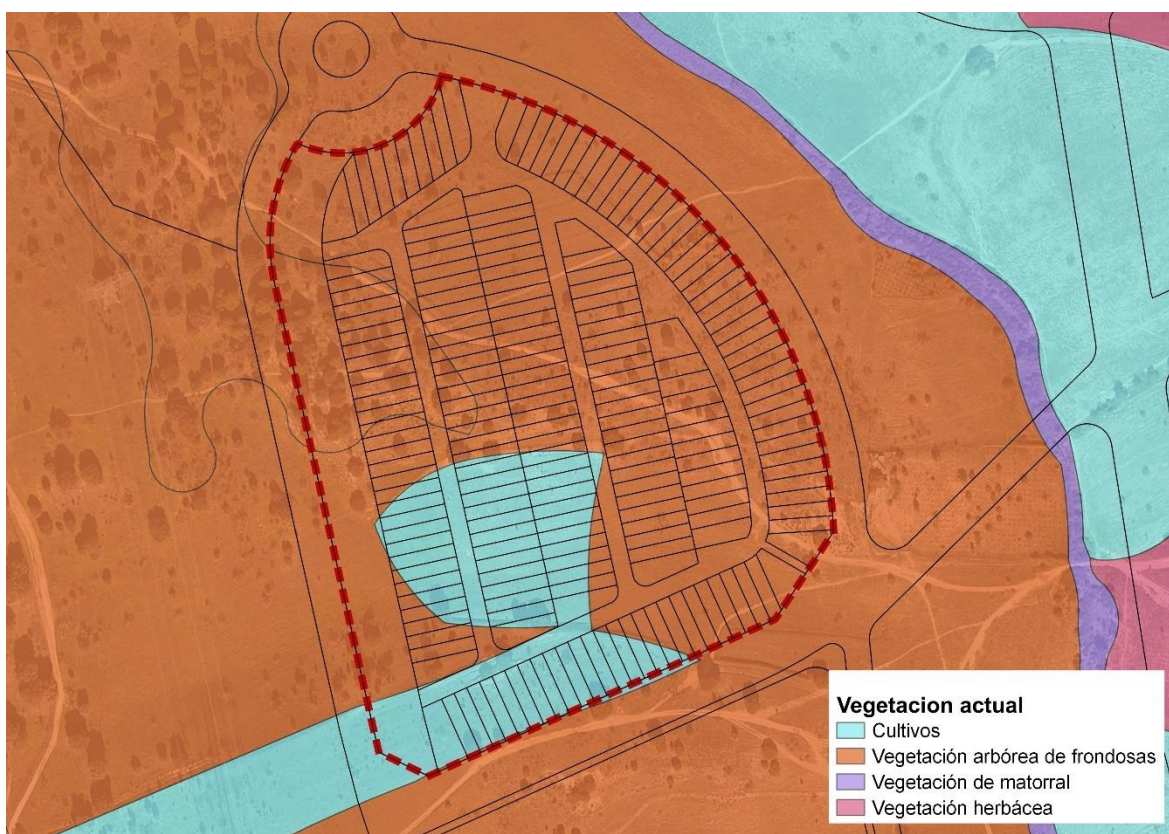
2.4.1. Usos y edificaciones existentes

Actualmente los terrenos del ámbito del Estudio de Detalle tienen una clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado y uso cualificado el residencial unifamiliar, bajo ordenanza de aplicación Residencial Unifamiliar. En cuanto a las edificaciones existentes, decir que actualmente no existen edificaciones en el ámbito objeto del Estudio de Detalle.

2.4.2. Vegetación existente

Al igual que en el caso anterior, los terrenos del ámbito del Estudio de Detalle conforman un solar, por lo que la vegetación existente que se detalla en el Estudio de Arbolado del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”.

En todo caso en base a la imagen del Corine Land Cover de 2018, la vegetación natural en el ámbito propuesto para el Estudio de Detalle se observa como presenta una cubierta vegetal arbóreo de frondosas



Vegetación en el ámbito del Estudio de Detalle. Manzana RU-1. Elaboración propia

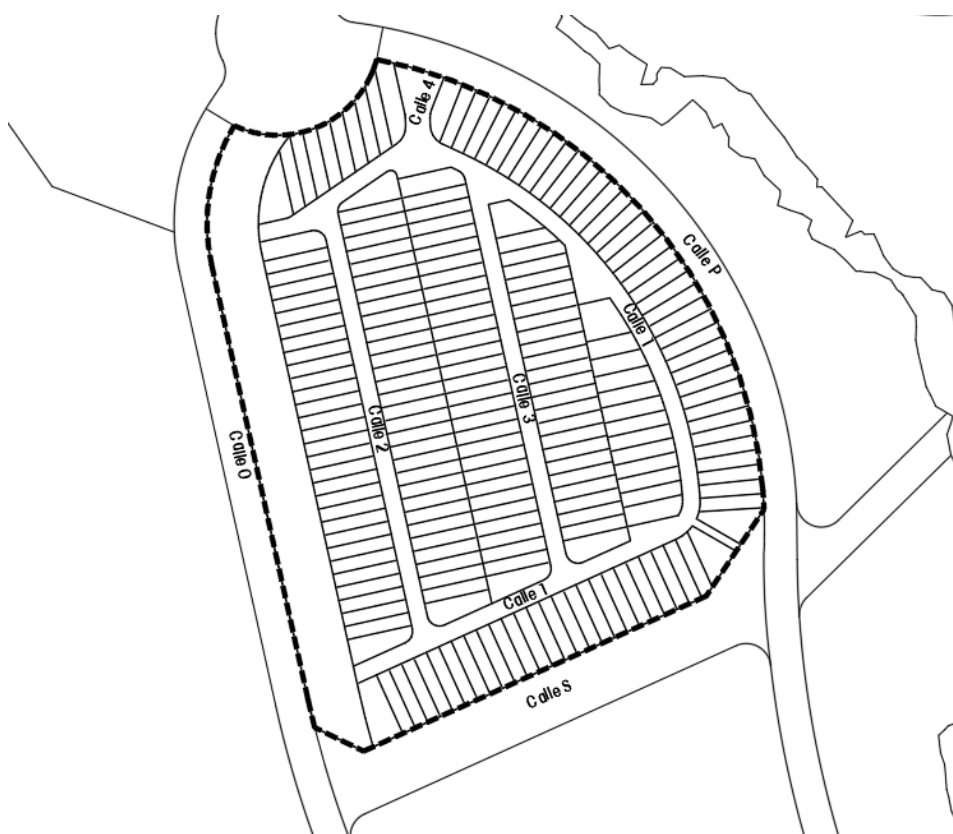
2.4.3. Infraestructuras exteriores

2.4.3.1. Red viaria y conexión rodadas

En la actualidad el ámbito se encuentra con el Proyecto de Urbanización en tramitación. Sin embargo, la red viaria definida se toma la definida en el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”.

El acceso al ámbito se realiza por el extremo norte de la Calle P.

El ámbito se encuentra circundado por tres viarios públicos principales; Calle P, Calle S y Calle O.



Esquema red viaria de la Manzana RU-1

2.4.3.2. Red de abastecimiento de agua y riego

La red de abastecimiento de agua según dispone el Plan Parcial para dar servicio a la Manzana RU-1, discurre por las calles O, S y P, según se muestra en el siguiente esquema.

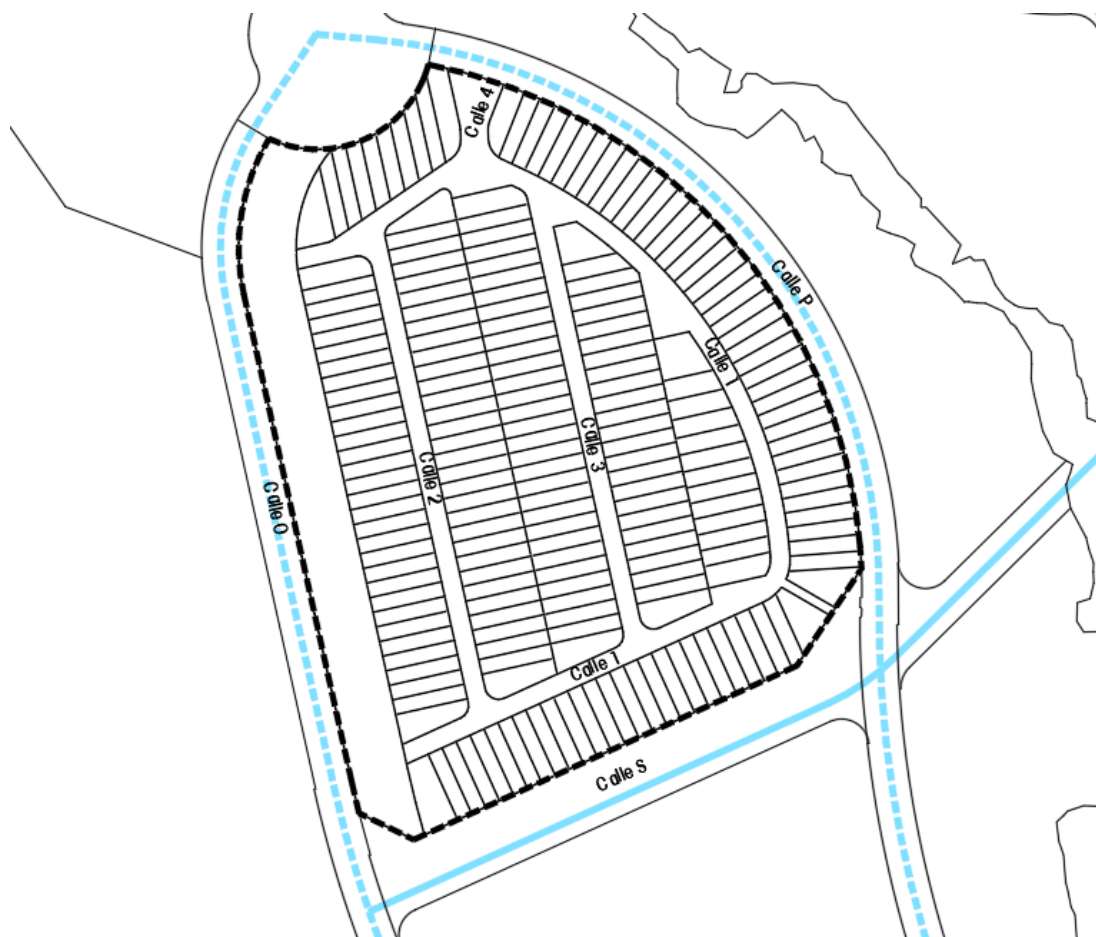
En todo caso, el diseño de la red definitiva es objeto del Proyecto de Urbanización de la Manzana RU-1, que deberá contar con el necesario Informe de Conformidad Técnica del CYII, adecuándose lo descrito a los condicionantes técnicos allí dispuestos. Así mismo, cumplirá las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y se remitirá a la División de Conformidad Técnica del Canal de Isabel II para su aprobación. La red de distribución interior no es objeto del Estudio de Detalle y será en todo caso del Proyecto de Urbanización el que lo defina.



RED DE ABASTECIMIENTO

- Red de distribución principal de agua proyectada F.D. Ø600 mm s/normas CYII
- Red de distribución secundaria de agua proyectada Ø mm s/normas CYII
- Red de distribución de tercer orden de agua proyectada s/normas CYII
- Válvula de compuerta de cierre elástico con arqueta Øs/tubería, s/normas CYII
- Hidrante de incendios Ø s/normas CYII
- Ventosa Øs/tubería, s/normas CYII

Esquema de la red de abastecimiento de la Manzana RU-1



RED DE RIEGO

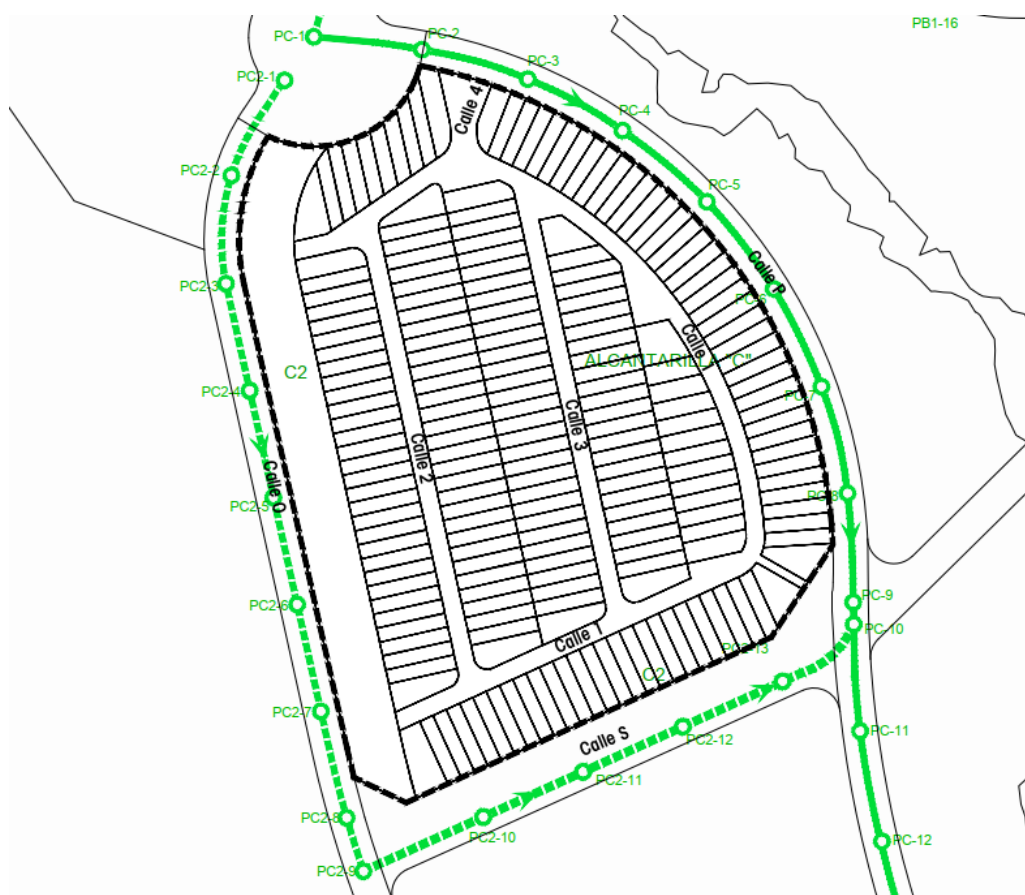
- Tubería primaria para aguas regeneradas PE Ø100mm
- - - Tubería secundaria para aguas regeneradas PE Ø50mm

Esquema de la red de riego de la Manzana RU-1

La utilización de las aguas recicladas para riego cumplirá con lo dispuesto en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en cuyo artículo 109 especifica que la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general, reservando la superficie de suelo precisa para las instalaciones de la red de agua reciclada para riego. A su vez deberá cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

2.4.3.3. Red de saneamiento de residuales y pluviales

La red de saneamiento de residuales y pluviales discurre según dispone el Plan Parcial para dar servicio a la Manzana RU-1, discurre por las calles O, S y P, según se muestra en el siguiente esquema. La red de distribución interior no es objeto del Estudio de Detalle y será en todo caso del Proyecto de Urbanización el que lo defina.



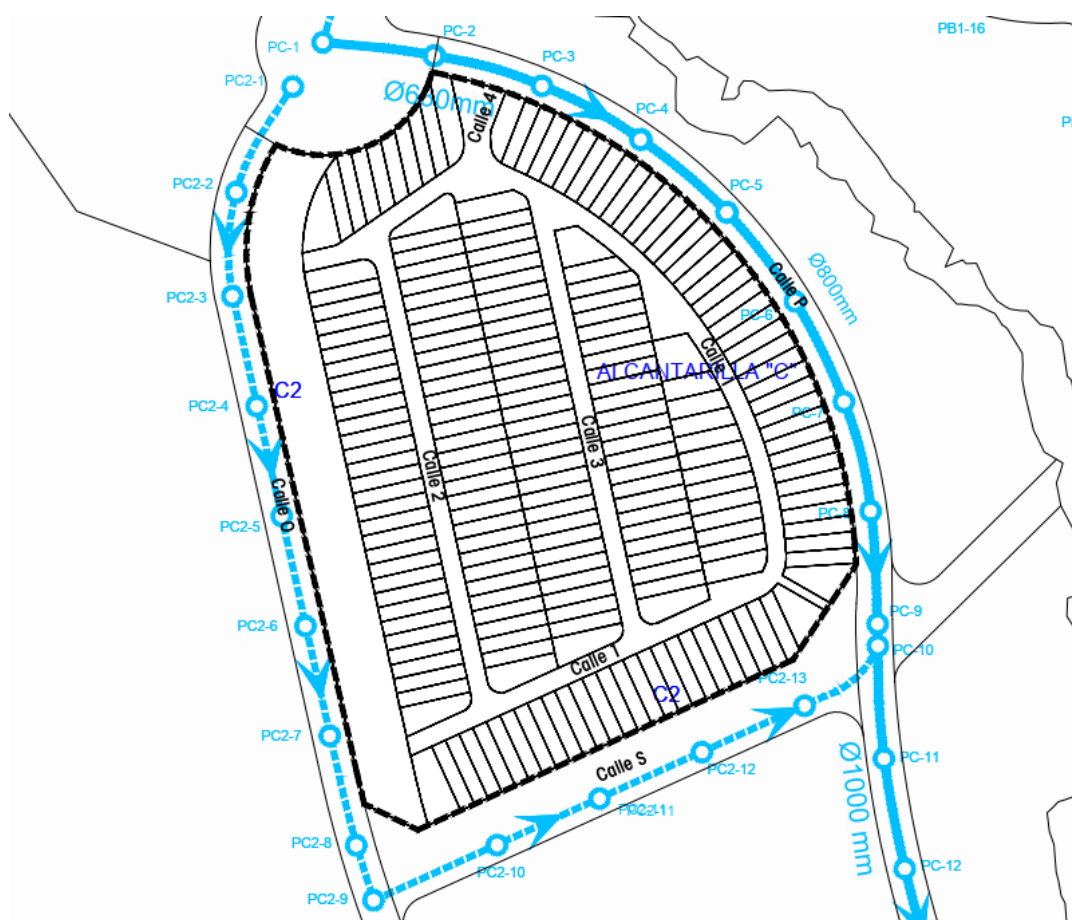
RED DE SANEAMIENTO (Residuales)

- Red principal de saneamiento de aguas residuales s/normas CY II
- - - Red secundaria de saneamiento de aguas residuales s/normas CY II
- Pozo de registro s/normas CY II

Esquema de la red de saneamiento de residuales de la Manzana RU-1

En todo caso, el diseño de la red definitiva es objeto del Proyecto de Urbanización de la Manzana RU-1.

Los vertidos fecales se disponen a través de ramales secundarios que se conectan finalmente con los principales descritos anteriormente. Este hecho condicionará las cotas de vertido de las distintas parcelas a las cotas resultantes de la disposición de los ramales secundarios con las pendientes mínimas previstas, en torno al 0,7 - 1%.



RED DE SANEAMIENTO (Pluviales)

-  Red de saneamiento principal de aguas pluviales tubo de hormigón armado Ø s/normas CY II
-  Red de saneamiento secundaria de aguas pluviales tubo de hormigón armado Ø s/normas CY II
-  Pozo de registro s/normas CYII
-  Estanque de Tormentas s/normas CY II
-  Aliviadero de vertido de aguas pluviales s/normas CYII y CHT

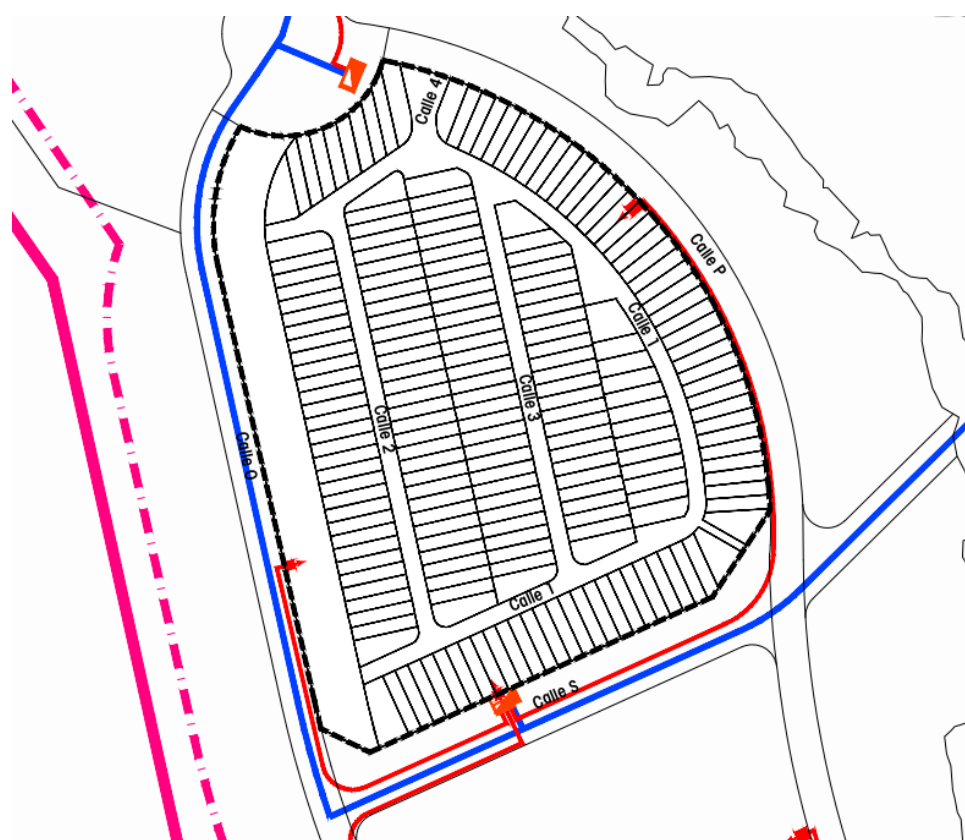
La acometidas se definirán, s/normas CY II, en el proyecto de urbanización correspondiente

Esquema de la red de saneamiento de pluviales de la Manzana RU-1

En todo caso las parcelas deberán contar con redes separativas pluviales y fecales (disponiendo dos acometidas de saneamiento) a fin de diferenciar sus vertidos a la red de saneamiento fecal y pluvial previstas, tal como exige el CTE DB-HS de Salubridad.

2.4.3.4. Red de energía eléctrica

La red de energía eléctrica discurre según el plano que se muestra a continuación. En concreto discurre una línea de Media Tensión a lo largo de la Calle O y la Calle S, distribuyéndose los centros de transformación en los lugares adecuados para dar servicio a la manzana. La red de distribución interior no es objeto del Estudio de Detalle y será en todo caso del Proyecto de Urbanización el que lo defina.



Esquema de la red de energía eléctrica la Manzana RU-1

RED ENERGÍA ELÉCTRICA (Baja Tensión)

— Línea Eléctrica de B.T. s/ Normas Cía. Eléctrica Suministradora

☐ Centro de Transformación Normalizado bajo rasante s/Normas Cía. Eléctrica Suministradora

☒ Centro de reparto

⚡ Caja general de Protección y seccionamiento (CGP) s/Normas Cía. Eléctrica Suministradora

La ubicación de los Centros de Transformación es orientativa se concretará en el Proyecto de Urbanización

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Media Tensión)

— Línea subterránea de media tensión alimentación CR s/normas cía. eléctrica suministradora

— Línea subterránea de media tensión alimentación CT s/normas cía. eléctrica suministradora

CT ☐ Centro de transformación s/normas cía. eléctrica suministradora

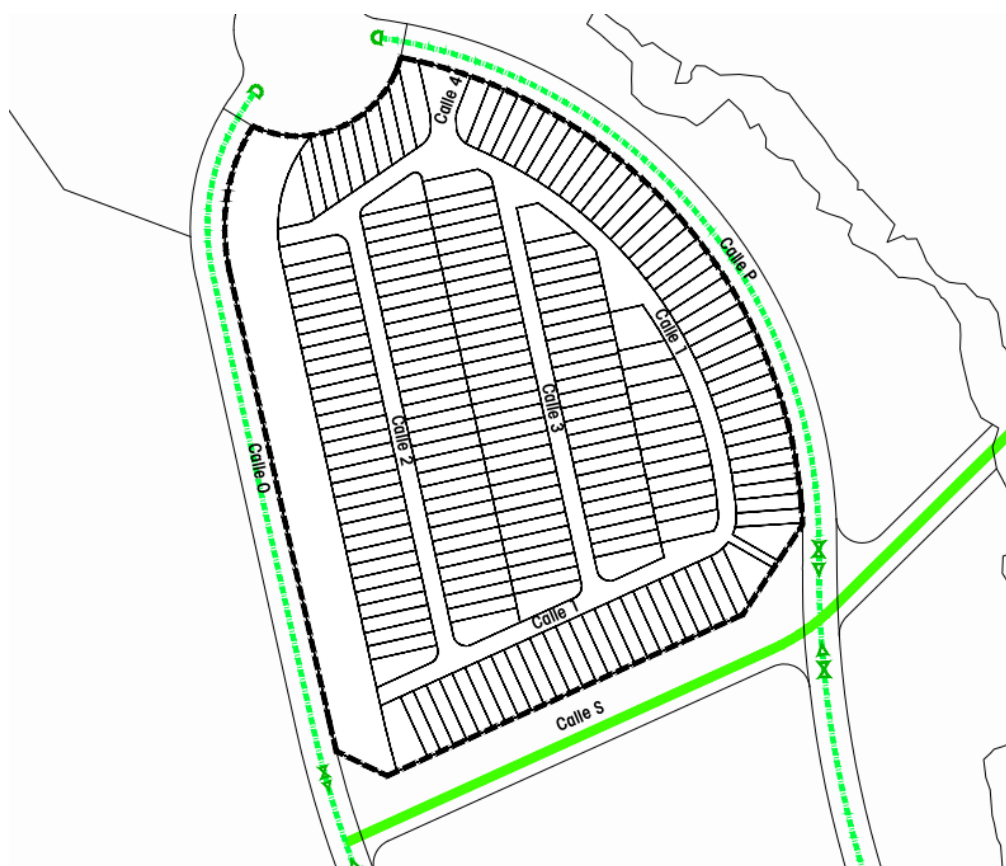
CR ☒ Centro de reparto s/normas cía. eléctrica suministradora

En todo caso, el esquema de red eléctrica de media tensión, baja tensión y centros de transformación deberá adaptarse a las condiciones técnicas que la Compañía Suministradora defina.

El Proyecto de Urbanización definitivo deberá obtener la Conformidad Técnica de la Compañía Suministradora.

2.4.3.5. Red de gas

La red de energía gas discurre según el plano que se muestra a continuación. En concreto discurre una línea de gas a lo largo de la Calle O y la Calle S y Calle P. La red de distribución interior no es objeto del Estudio de Detalle y será en todo caso del Proyecto de Urbanización el que lo defina.



RED DE GAS

- Red MPB existente de acero Ø8"
- Tubo de polietileno PE Ø160 mm SDR 17.6
- Tubo de polietileno PE Ø110 mm SDR 17.6
- Tubo de polietileno PE Ø90 mm SDR 17.6
- ⋈ Válvula de seccionamiento Ø s/tubería, s/normas cía suministradora
- ▶ Reducción (cambio de sección) Ø s/tubería, s/normas cía suministradora
- Venteo final de línea Ø s/tubería, s/normas cía suministradora

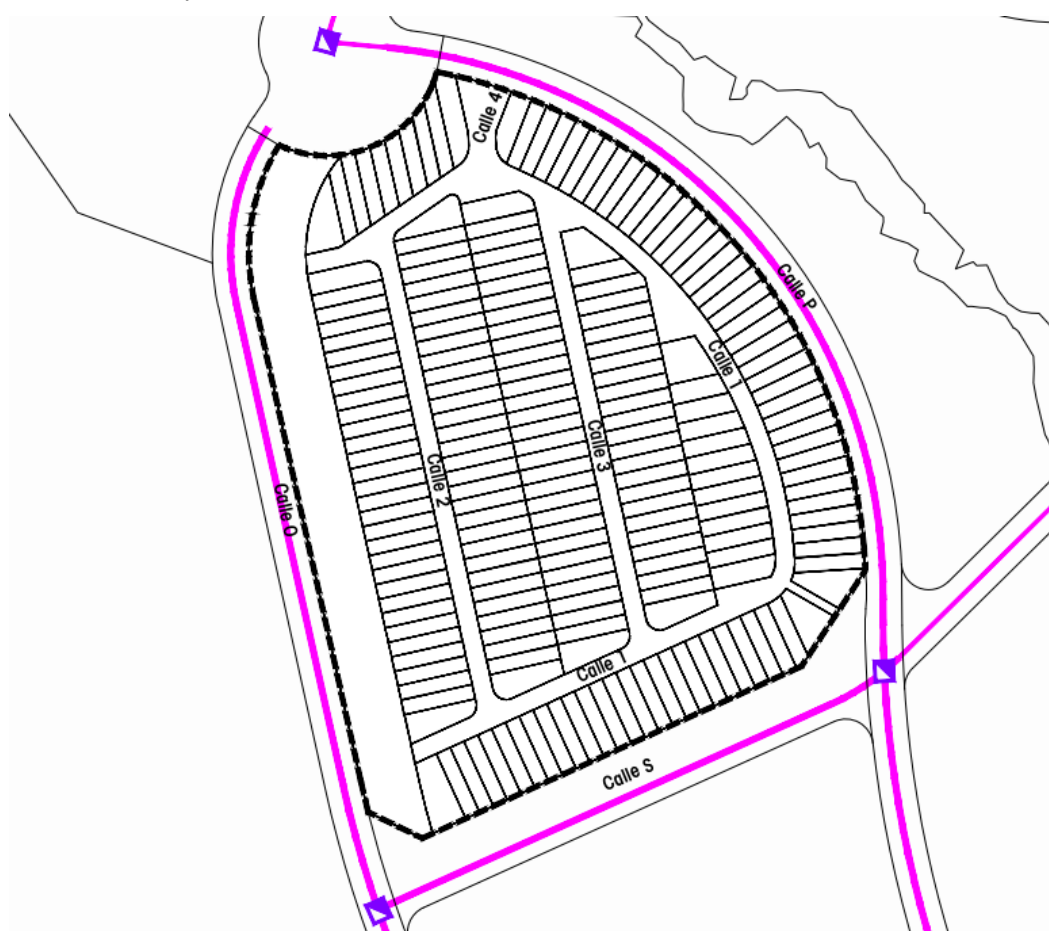
Esquema de gas de Manzana RU-1

En todo caso, el diseño de la red definitiva es objeto del Proyecto de Urbanización de la Manzana RU-1.

Así mismo la Compañía Gas Natural deberá dar la correspondiente Conformidad Técnica al Proyecto de Red de Gas definitivo, incluido en el Proyecto de Urbanización.

2.4.3.6. Red de telecomunicaciones

La red de energía telecomunicaciones discurre según el plano que se muestra a continuación. En concreto discurre una línea de Telecomunicaciones a lo largo de la Calle O y la Calle S y Calle P. La red de distribución interior no es objeto del Estudio de Detalle y será en todo caso del Proyecto de Urbanización el que lo defina.



RED DE TELECOMUNICACIONES

-  Canalización telefónica de 8 conductos de PVC Ø 110mm
-  Canalización telefónica red secundaria
-  Arqueta s/ Compañía suministradora
-  Cámara de registro

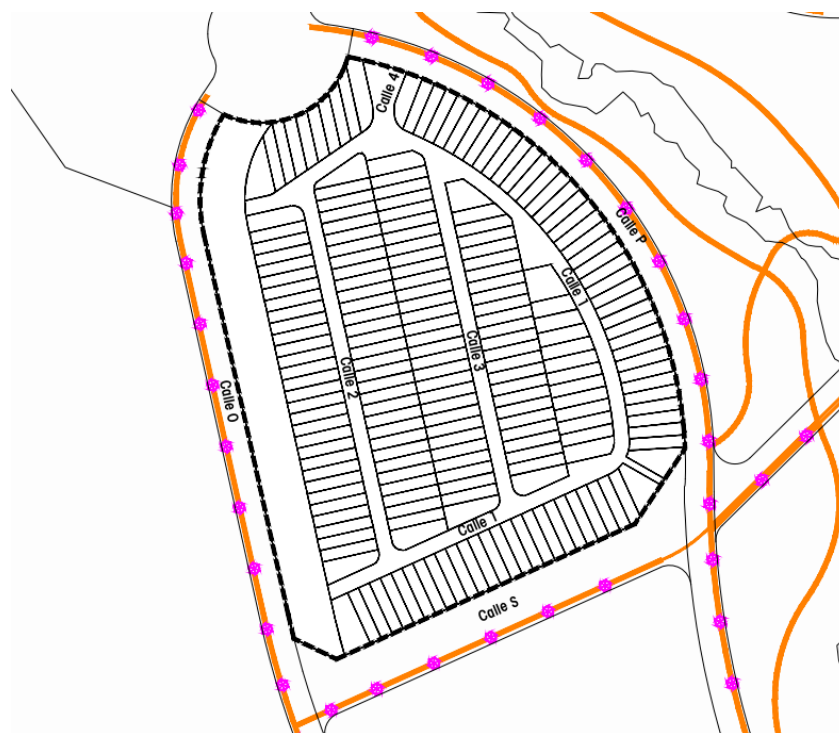
Esquema de telecomunicaciones de Manzana RU-1

En todo caso la compañía suministradora deberá dar la conformidad técnica a la infraestructura prevista en el Proyecto definitivo de Urbanización y se deberá firmar el correspondiente Convenio entre dicha compañía y el promotor. Se preverá canalización para fibra óptica, además de la telefonía, en los términos que la compañía disponga a tal efecto.

Todas las conducciones irán enterradas según Normativa de la compañía suministradora. La red discurrirá enterrada bajo aceras o aparcamientos.

2.4.3.7. Red de alumbrado público

La red de alumbrado público discurre según el plano que se muestra a continuación. En concreto discurre a lo largo de todos los viarios públicos como lo son la Calle O y la Calle S y Calle P. La red de distribución interior no es objeto del Estudio de Detalle y será en todo caso del Proyecto de Urbanización el que lo defina. Los niveles de iluminación mínimos serán los señalados en la O.P.O.U.A.



- Red de alumbrado público con cable de Cuy tubo de protección homologado Ø110mm
- CM-1 Centro de mando adosado al CT
- Luminaria Zela de SCHREDER (o similar) opt. 6313
16 Led's (38W) h= 4m, con arqueta de paso y derivación de líneas colocadas al tresbolillo cada 20m
- Luminaria Ampera de SCHREDER (o similar) opt. 5138
64 Led's (139W) h= 10m, con arqueta de paso y derivación de líneas colocadas unilateralmente cada 35m
- Luminaria Ampera de SCHREDER (o similar) opt 5139
80 Led's (180W) h= 12m, con arqueta de paso y derivación de líneas colocadas de forma bilateral cada 30m
- Arqueta de paso y derivación de líneas de alumbrado público
- Luminaria tipo proyector en túnel

Esquema de alumbrado público de la Manzana RU-1

En todo caso el Proyecto de Urbanización definitivo justificará el cálculo de los niveles de iluminación demandados, así como el dimensionamiento de los circuitos de alumbrado público para una caída de tensión de hasta el 3%.

Se justificará, además, el cumplimiento del Real Decreto 1890/2008, Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

3. Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable

Se resume a continuación las condiciones de Planeamiento recogidas en el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” en cuanto la ordenanza “Zona Residencial Unifamiliar (RU)”.

- **Tipología edificatoria**

Se desarrollará en edificación aislada, pareada o adosada destinada a uso de vivienda unifamiliar en régimen libre.

Se permite el desarrollo del número de viviendas asignadas a cada parcela en el proyecto de reparcelación en un solo ámbito en promoción unitaria con un espacio común en régimen de propiedad horizontal (complejo inmobiliario). A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a zona de ocio, deportiva, o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen en esta fórmula de cómputo, así como los accesos rodados y peatonales internos de la urbanización.

- **Obras permitidas**

Las recogidas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alcobendas

- **Uso Característico**

- a) **Uso Residencial**

- **Clase A Vivienda**
 - Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar

Se permiten los despachos profesionales de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

- **Usos Permitidos**

- a) **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 libre, anejo al uso de vivienda unifamiliar.

- **Usos Asociados**

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación

- **Usos Prohibidos**

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

– Alturas de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas será de dos más bajo cubierta (B+I+bc), con una altura máxima de siete metros y medio (7,50 m).

La medición de las alturas y los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles se resolverán de acuerdo con lo establecido en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente y en la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4º, Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sobre la última planta se permitirán las edificaciones recogidas en el artículo 24 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones. En todo caso las instalaciones, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumplirán las limitaciones de altura máxima impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas y reflejadas 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.

Aprovechamiento bajo cubierta: Se autoriza la utilización del hueco bajo cubierta inclinada, quedando en este supuesto limitada la altura máxima a tres (3) plantas, incluida la edificada bajo cubierta, y diez metros y medio (10,50 m), medida hasta la altura exterior de coronación de la misma.

– Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre rasante de parcela será del **cuarenta por ciento (40%)** de su superficie neta.

La ocupación máxima permitida no podrá superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos a linderos permitidos por la norma zonal.

Edificación bajo rasante: se permite la construcción de plantas bajo rasante, destinadas a garajes e instalaciones en un máximo del cuarenta por ciento (40%) en el caso de parcelas individuales.

Únicamente en el caso de promociones conjuntas con garaje colectivo proyectado con acceso común, se permitirá incrementar la ocupación bajo rasante hasta un ochenta por ciento (80%) de la superficie del conjunto de las parcelas. Este incremento de ocupación no podrá ocupar el retranqueo exigido a viarios públicos.

El espacio libre privado de cada manzana-parcela deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana o parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado.

– Condiciones de parcelación

Las viviendas podrán desarrollarse en **parcelas individuales de quinientos metros cuadrados (500 m²)**, o en ámbitos únicos, creando **complejos inmobiliarios sobre una parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²)**, cumpliendo las siguientes condiciones:

▪ Parcela individual:

- La superficie mínima de parcela deberá ser quinientos metros cuadrados (500 m²).
- El frente mínimo de parcela a viario rodado deberá ser de diez metros (10 m).
- Se deberá poder inscribir un círculo con un diámetro mínimo de diez metros (10 m).

▪ Complejo inmobiliario:

- La superficie mínima de la parcela del complejo inmobiliario deberá ser cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- El número máximo de viviendas del complejo inmobiliario será el establecido en el Proyecto de Reparcelación.
- Cada una de las viviendas desarrolladas en el complejo inmobiliario deberá tener asignada una superficie mínima de suelo de doscientos metros cuadrados (200 m²) en el caso de viviendas pareadas o adosadas y de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²) en el caso de viviendas aisladas. Esta superficie mínima incluye tanto la superficie privativa de la vivienda como el reparto proporcional de la superficie de las zonas comunes que se definan en proindiviso.

– Retranqueos a linderos

Se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

▪ Parcela individual:

- Cinco metros (5 m) a viario público.
- Tres metros (3 m) a áreas de acompañamiento a viario.
- Tres metros (3 m) a lindero con parcela edificable. En caso de adosamiento, será nulo.

▪ Complejo inmobiliario:

- Cinco metros (5 m) a viario público.
- Tres metros (3 m) a áreas de acompañamiento a viario.
- Tres metros (3 m) a lindero con parcela edificable. En caso de adosamiento, será nulo.
- Tres metros (3 m) a viario privado y zonas comunes privadas.

En ambos casos, se permite el adosamiento cuando se construya simultáneamente mediante proyecto conjunto o cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.

En las zonas de retranqueo se admitirán las construcciones señaladas en la Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Retranqueo respecto a la LATs y al lindero Oeste-

En el informe de REE de fecha abril de 2016, e incluido en el Anexo XII, se indicaba la inviabilidad técnica del soterramiento de las LATs existentes, por lo que el presente Plan Parcial establece un pasillo eléctrico de una anchura media de 50 metros (25 metros a cada lado del eje), en base al informe de REE de fecha de entrada 14 de julio de 2015, e incluido en el Anexo XII)

Respecto de este pasillo eléctrico se añade un retranqueo obligatorio sobre rasante de las edificaciones unifamiliares mayor de 80 metros, y de 30 metros respecto del lindero Oeste, grafiado en el plano de zonificación del presente Plan Parcial.

La ordenación de los volúmenes de cada manzana deberá ser fijada mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que podrán abarcar la totalidad de la manzana o parte de ella. Dichos Estudios de Detalle podrán modificar y ampliar dicha franja, siempre que se justifique la viabilidad de materialización de la edificabilidad en cada manzana o partes de ella.

- Separación entre edificios

La separación entre viviendas cumplirá exclusivamente la distancia mínima establecida por los retranqueos.

- **Condiciones estéticas**

Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de dos metros y medio (2,50 m). 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 dos metros y medio (2,50 m) se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el setenta y cinco por ciento (75%) de superficie de huecos.

- **Dotación de aparcamiento**

En edificación unifamiliar la dotación mínima será de **dos (2) plazas por vivienda**, y la superficie máxima de aparcamiento será de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m²).

4. Documentación del Estudio de Detalle

La LSCM establece en su artículo 54 *“El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste”*.

Por otro lado, la documentación e índice del presente Estudio de Detalle se adecúan al documento de *“Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid”* elaborado por la Dirección General de Urbanismo.

De acuerdo con esto, la documentación que comprende el presente documento es la que se desglosa a continuación:

- **BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**
 - MEMORIA DE INFORMACIÓN
 - 1. Objeto, localización y antecedentes
 - Objeto
 - Localización del ámbito de actuación
 - Antecedentes urbanísticos.
 - 2. Información sobre el ámbito:
 - Estado actual y descripción del ámbito.
 - Características del terreno.
 - Estructura de la parcelación
 - Usos, edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes
 - Infraestructuras exteriores
 - 3. Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable
 - 4. Documentación del Estudio de Detalle
 - 5. Equipo Redactor
 - PLANOS DE INFORMACIÓN.
 - I.01. Situación y emplazamiento
 - I.02. Levantamiento topográfico
 - I.03. Planeamiento vigente.
 - I.04. Infraestructuras
 - ANEXO I. FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR S-1 “LOS CARRILES. PARCELA RU.1

- **BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**
 - MEMORIA DE LA ORDENACIÓN
 1. Determinaciones de la ordenación.
 - Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle
 - Entidad promotora y legitimación.
 - Marco normativo.
 - Tramitación.
 - Descripción de la ordenación propuesta.
 2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial
 3. Justificación de la no necesidad de evaluación ambiental estratégica
 4. Estructura viaria interior
 5. Normativa Particular de ordenación
 6. Memoria de Impacto Normativo
 - PLANOS DE ORDENACIÓN
 - O.01. Delimitación del ámbito y ortofoto.
 - O.02. Estructura de las parcelas (procede del Proyecto de Reparcelación)
 - O.03. Alineaciones, área de movimiento y zonas comunes
 - O.04.1. Rasantes y perfiles longitudinales de la red viaria exterior
 - O.04.2. Rasantes y perfiles longitudinales y transversales de la red viaria

5. Equipo redactor

El equipo redactor de este Estudio de Detalle es Arnaiz Arquitectos, S.L.P., dirigido por el arquitecto D. Leopoldo Arnaiz Eguren.

En Alcobendas, julio de 2023.

Arnaiz Arquitectos S.L.P.

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Colegiado nº 3.208

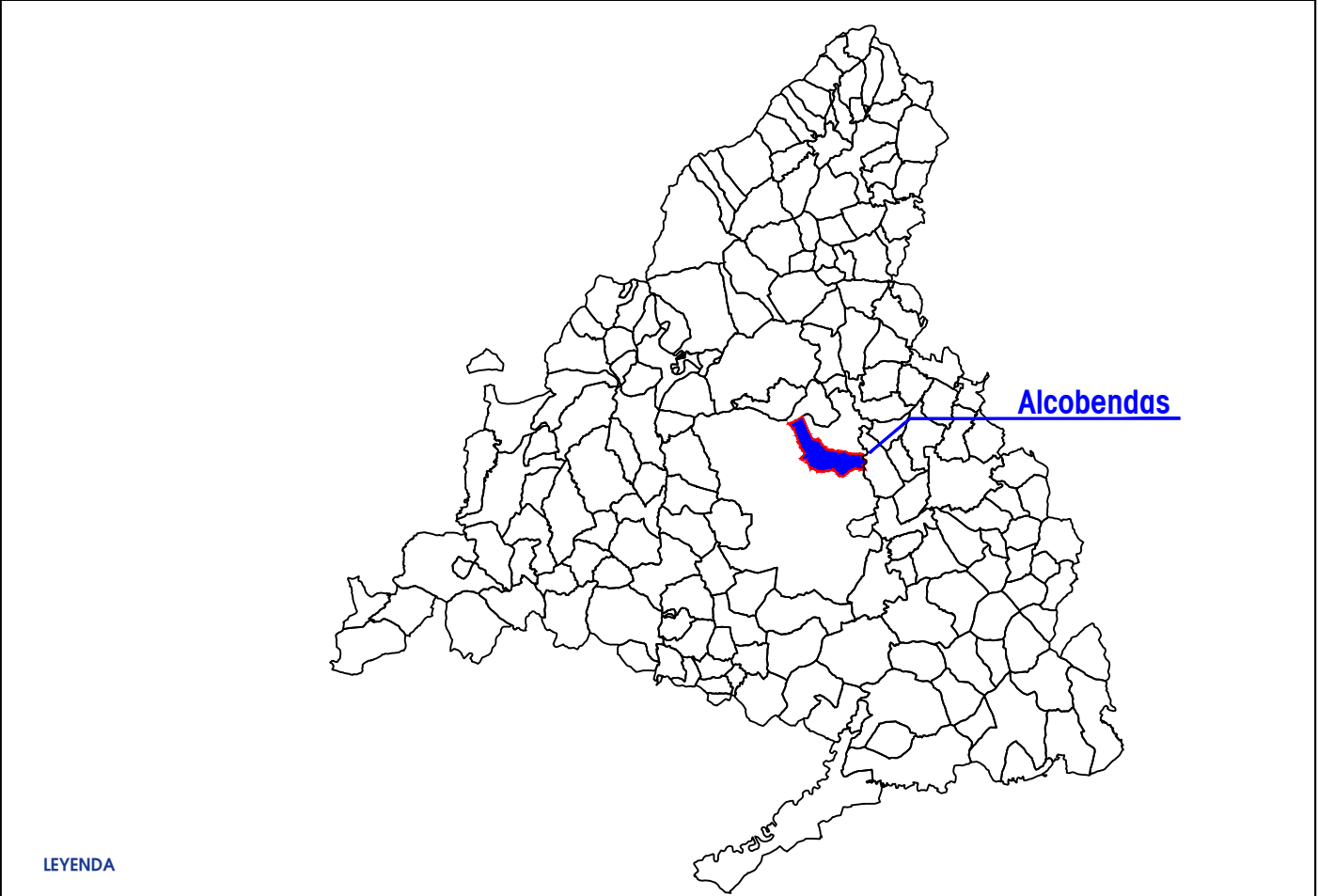
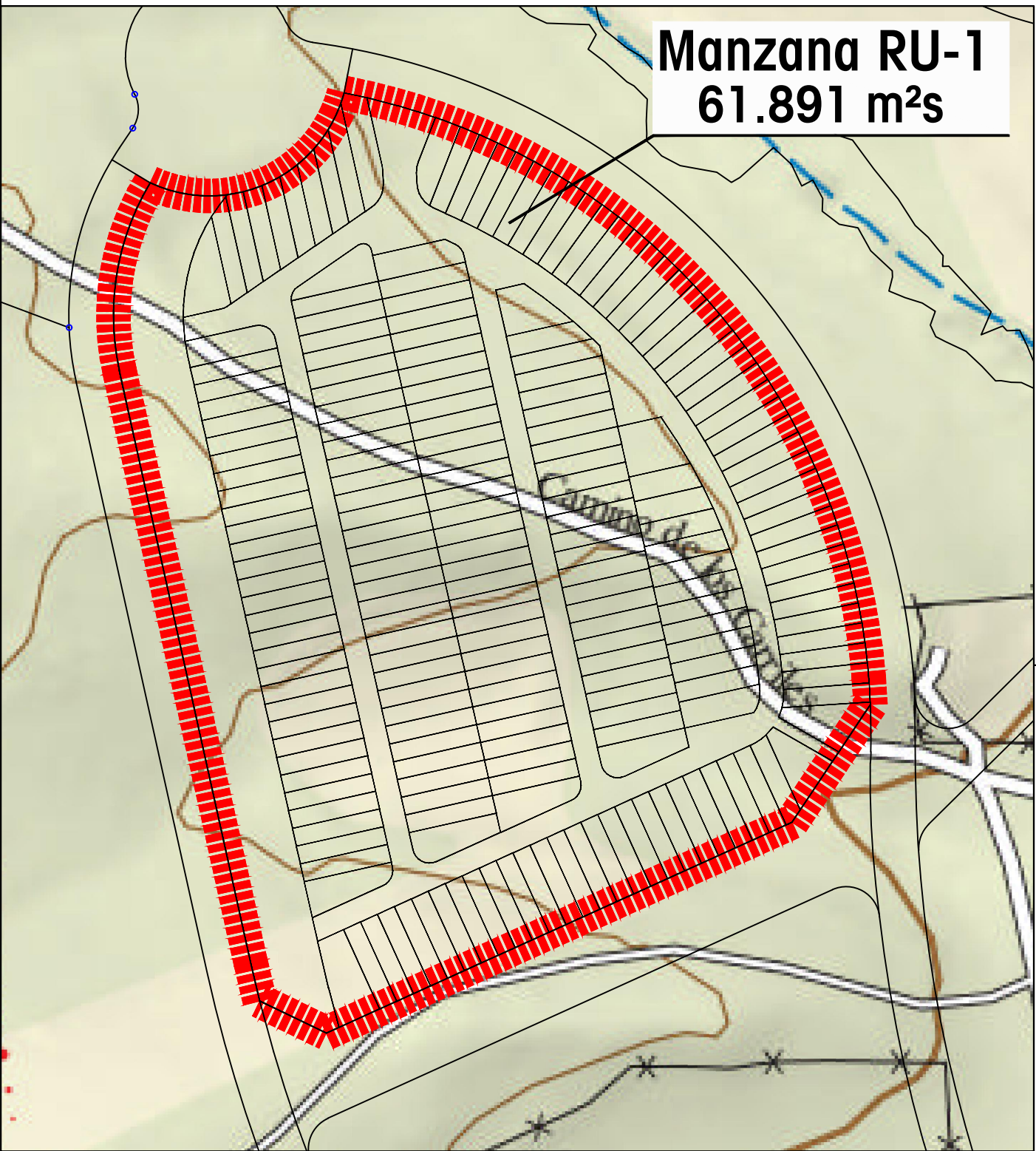
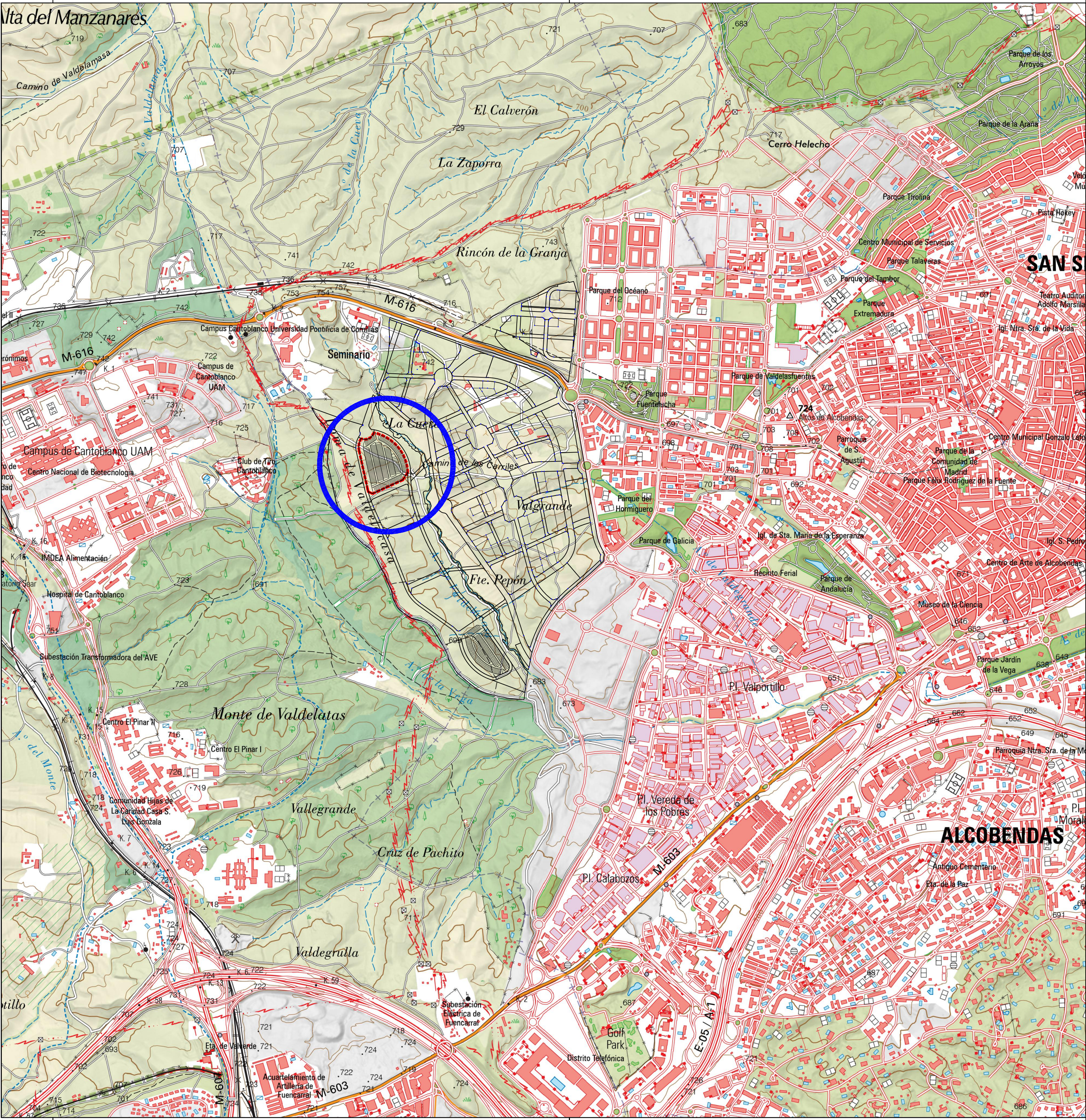
D. Luis Arnaiz Rebollo
Colegiado nº 18.940

Gustavo Romo García
Colegiado nº 24.468

PLANOS DE INFORMACIÓN

Documento Independiente que incluye los siguientes planos:

- I.01. Situación y emplazamiento.
- I.02. Levantamiento topográfico, usos, edificaciones y vegetación existente.
- I.03. Planeamiento vigente.
- I.04. Infraestructuras



LEGENDA

--- Límite Manzana RU-1

PLANO

P.01

PLANOS DE INFORMACIÓN

Situación y emplazamiento

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA RU-1

PLAN PARCIAL SECTOR S-1 "LOS CARRILES"

Alcobendas, MADRID

LA PROPIEDAD

Entidad Urbanística Colaboradora

"Valdegranda"

NORTE

ESCALA

1:15.000 / 1:2.000

FECHA

Marzo 2023

REF

13AA0112/HA

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.

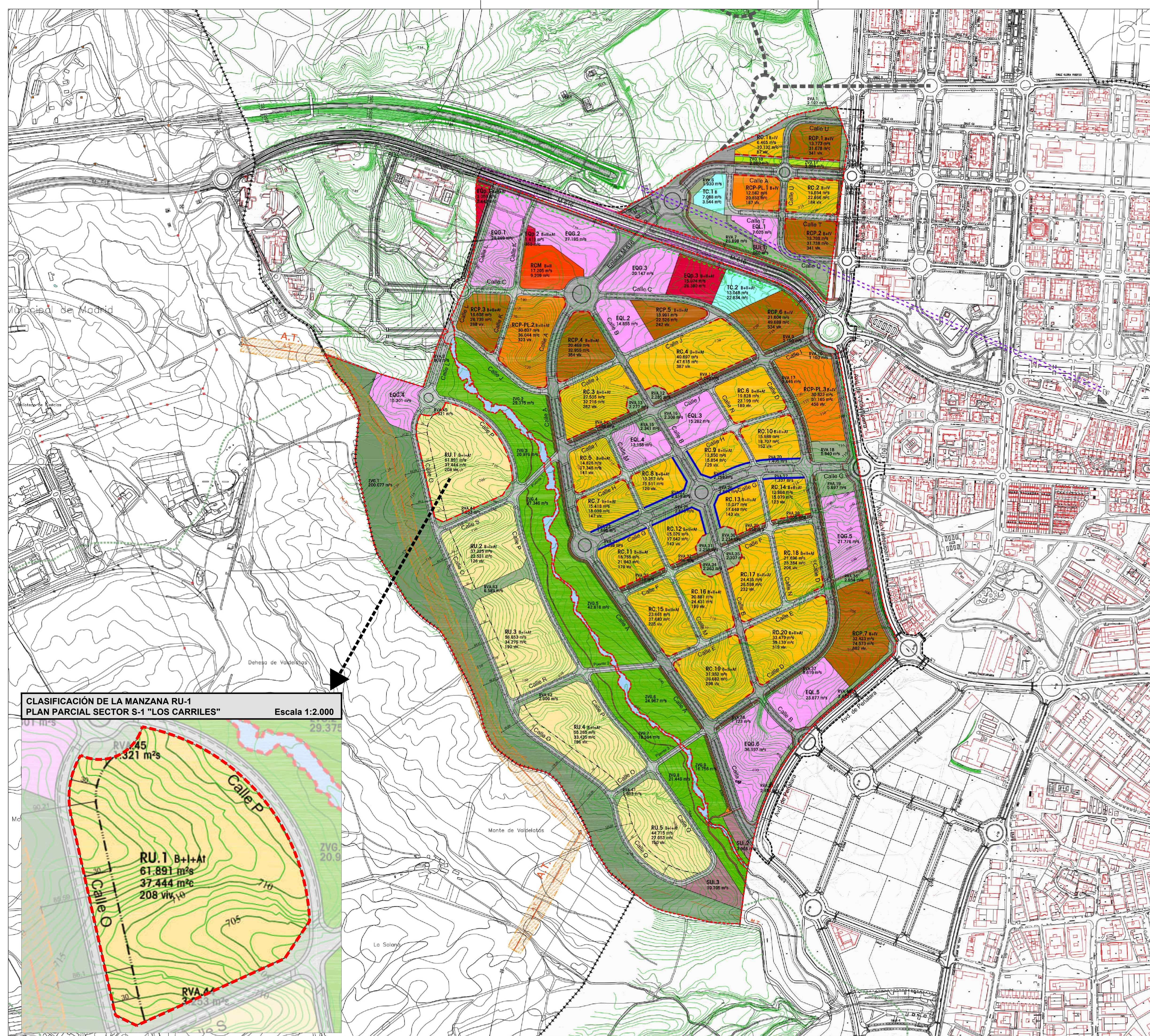
Leopoldo Arnaiz Eguren

Luis Arnaiz Rebollo

Gustavo Romo García



PLANO	PLANOS DE INFORMACIÓN	NORTE	1:50
P1.02	Levantamiento topográfico, usos edificaciones y vegetación existente	ESCALA	1:50
		FECHA	Marzo 2022
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE	REF	13A4011219
	MANZANA RU.1		
	PLAN PARCIAL SECTOR S-1 "LOS CARRILES"		
	Aicobendas, MADRID		
LA PROPIEDAD Entidad Urbanística Colaboradora "Valdegrana"		 ARNANZ Arquitectos S.L. c/Alfonso Aragón 10 41011 San Juan de los Ríos (Sevilla) www.arnanz.es	



- LEYENDA
- ++++ Límite Término Municipal de Alcobendas
 - Límite de Sector
 - Límite Afección Obras de Urbanización
 - Posibilidad de Futura Conexión con cierre de la M-50
 - Dominio Público Hidráulico del Arroyo Valdelacasa
 - Afección tunel FFCC Cercanías (PG Alcobendas)
 - Zona de Protección M-616 (25 m.)
 - Franja de protección del Monte Valdelatas (100 m.)
 - Pasillo eléctrico
 - Línea de retanqueo obligatorio de las Edificaciones Unifamiliares
 - Carril Bici
 - Senda Peatonal

- SUELO LUCRATIVO
- Residencial Unifamiliar - RU
 - Residencial Colectiva Libre - RC
 - Residencial Colectiva Protegida - RCP
 - Residencial Colectiva Protegida Precio Limitado - RCPLP
 - Residencial Comunitario - RCM
 - Obligatorio Usos No Residenciales en Planta Baja
 - Optativo Usos No Residenciales en Planta Baja
 - Terciario - TC
 - Equipamiento Privado - EQP

- REDES PÚBLICAS
- Zonas Verdes, Área de Transición Monte Valdelatas
 - Zonas Verdes, Parque Central
 - Zonas Verdes, Jardines
 - Servicios Urbanos de Infraestructuras
 - Equipamientos Públicos
 - Red Viaria Principal
 - Red Viaria Secundaria
 - Red Viaria Areas de acompañamiento

*Extracto Plano O.01. Zonificación del Plan Parcial del Sector S-1 "Los Carriles" aprobado definitivamente el 21 de febrero de 2019.

LEYENDA

- Límite Manzana RU-1

PLANO P.I.03 PLANOS DE INFORMACIÓN Planeamiento vigente

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE MANZANA RU.1 PLAN PARCIAL SECTOR S-1 "LOS CARRILES" Alcobendas, MADRID

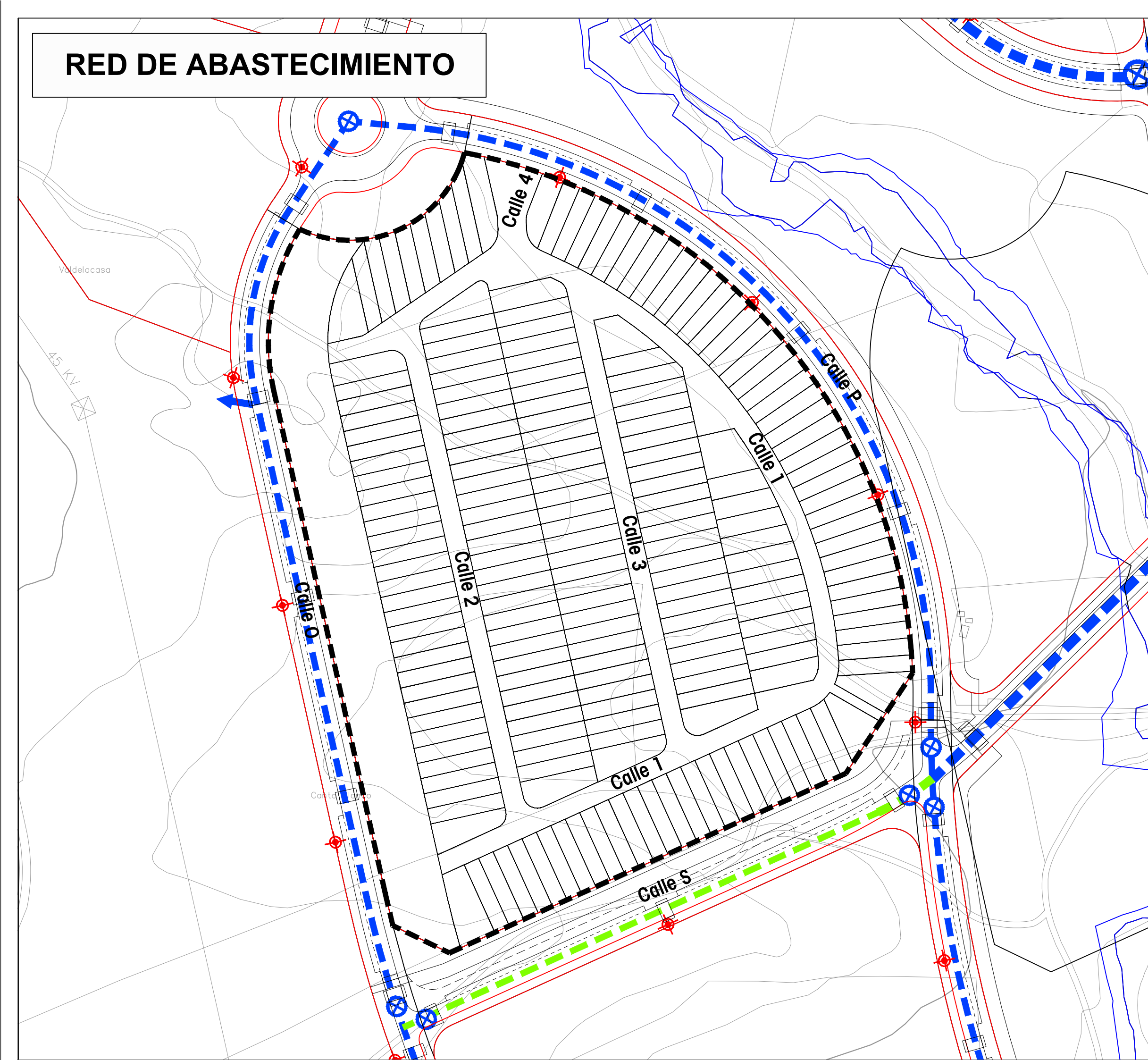
LA PROPIEDAD Entidad Urbanística Colaboradora "Valgrande"

ALCOBENDAS Arquitectos S.L.P. Leopoldo Arnaiz Eguren Luis Arnaiz Rabaldo Gustavo Romo García

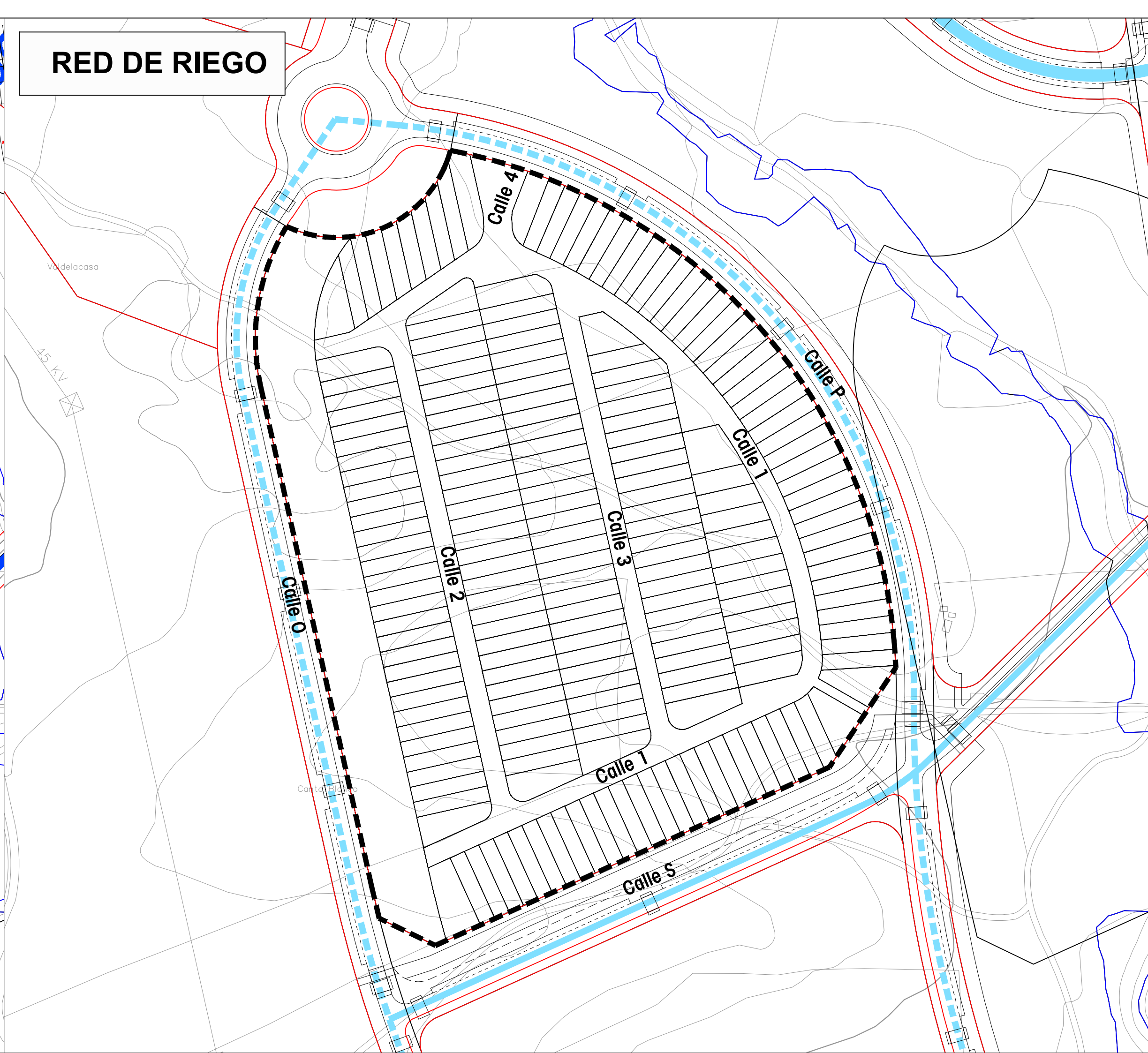
ESCALA 1:5.000/1:2000 FECHA Marzo 2023 REF 13AD112/HA

NORTE

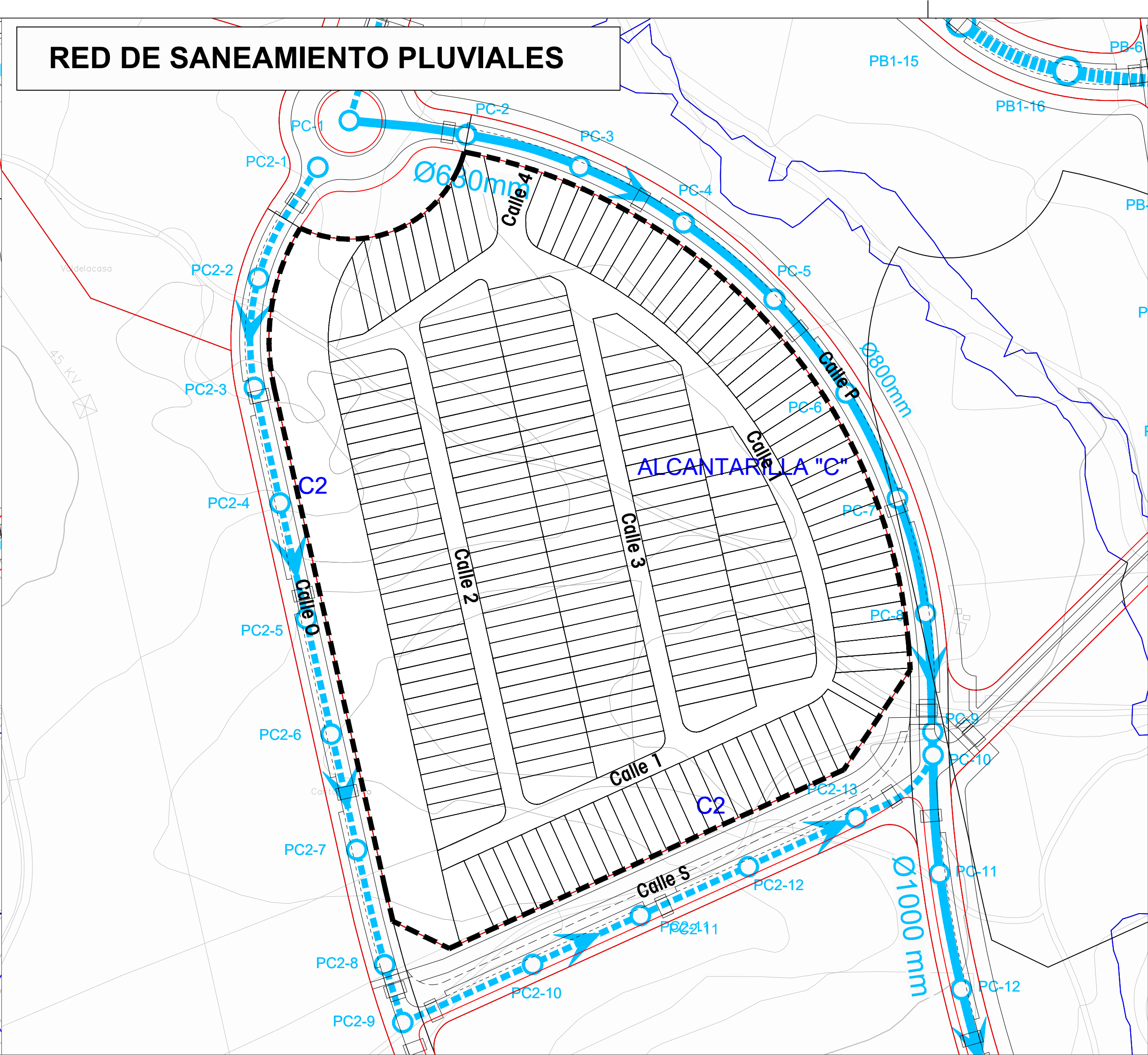
RED DE ABASTECIMIENTO



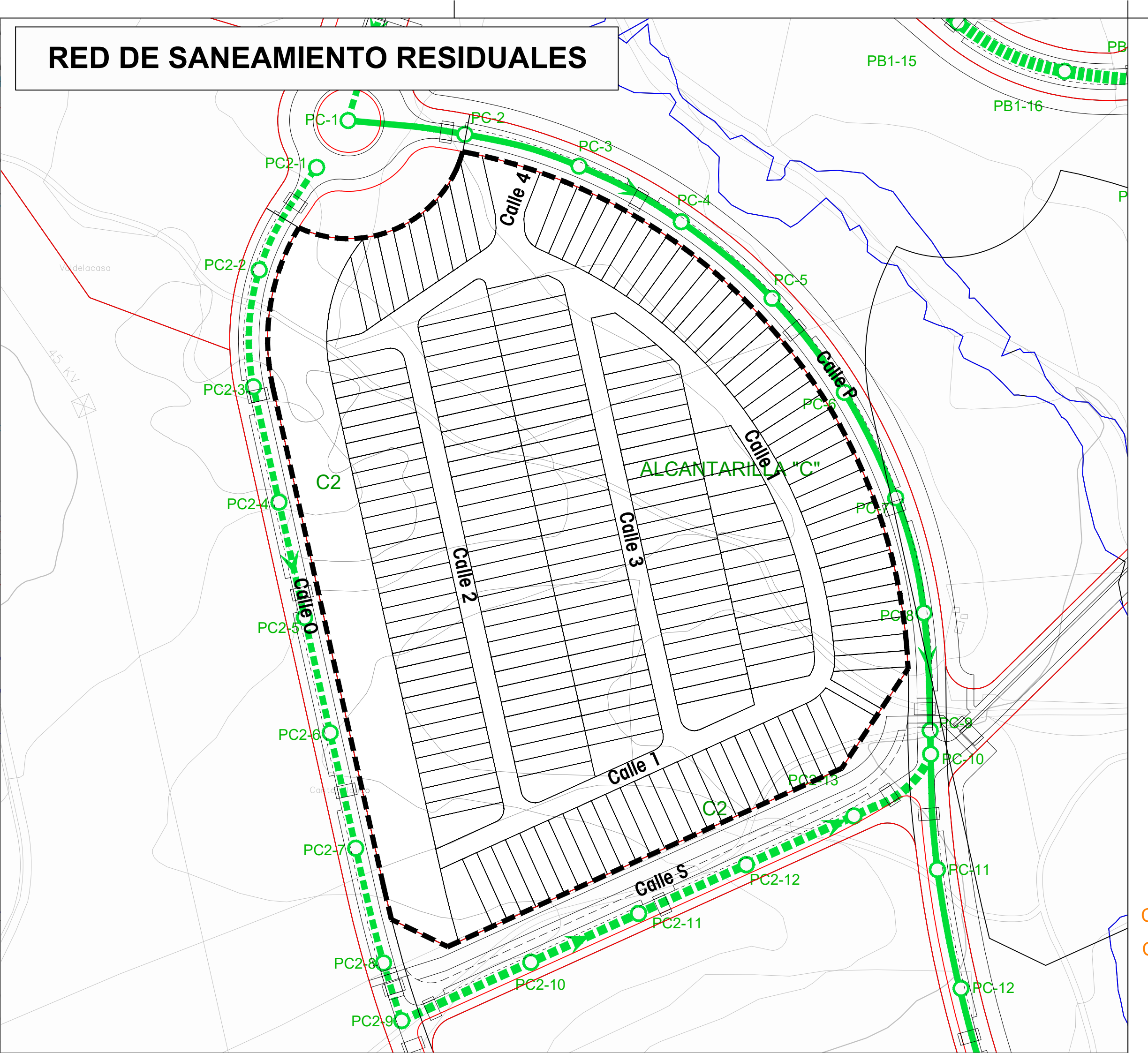
RED DE RIEGO



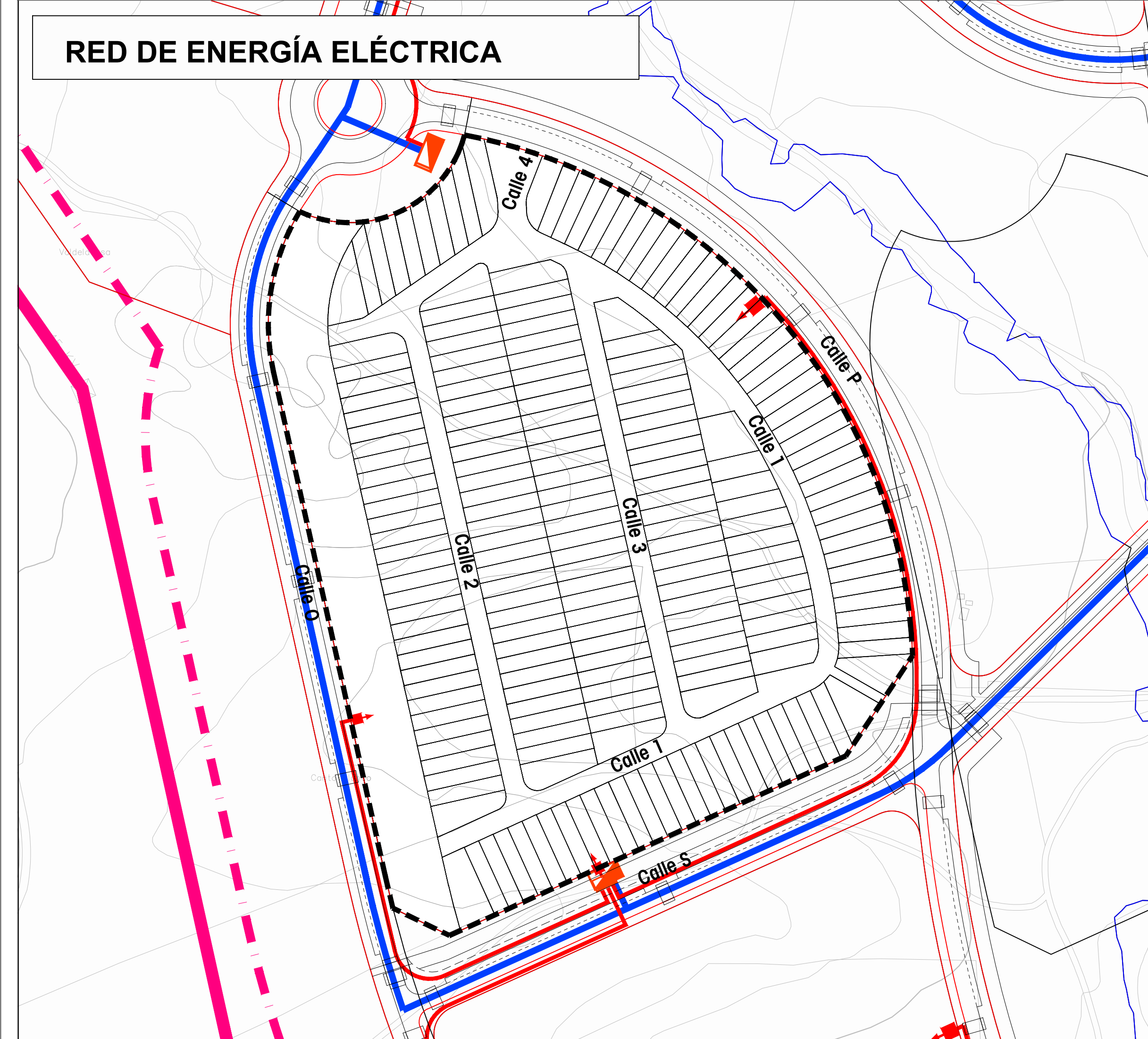
RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES



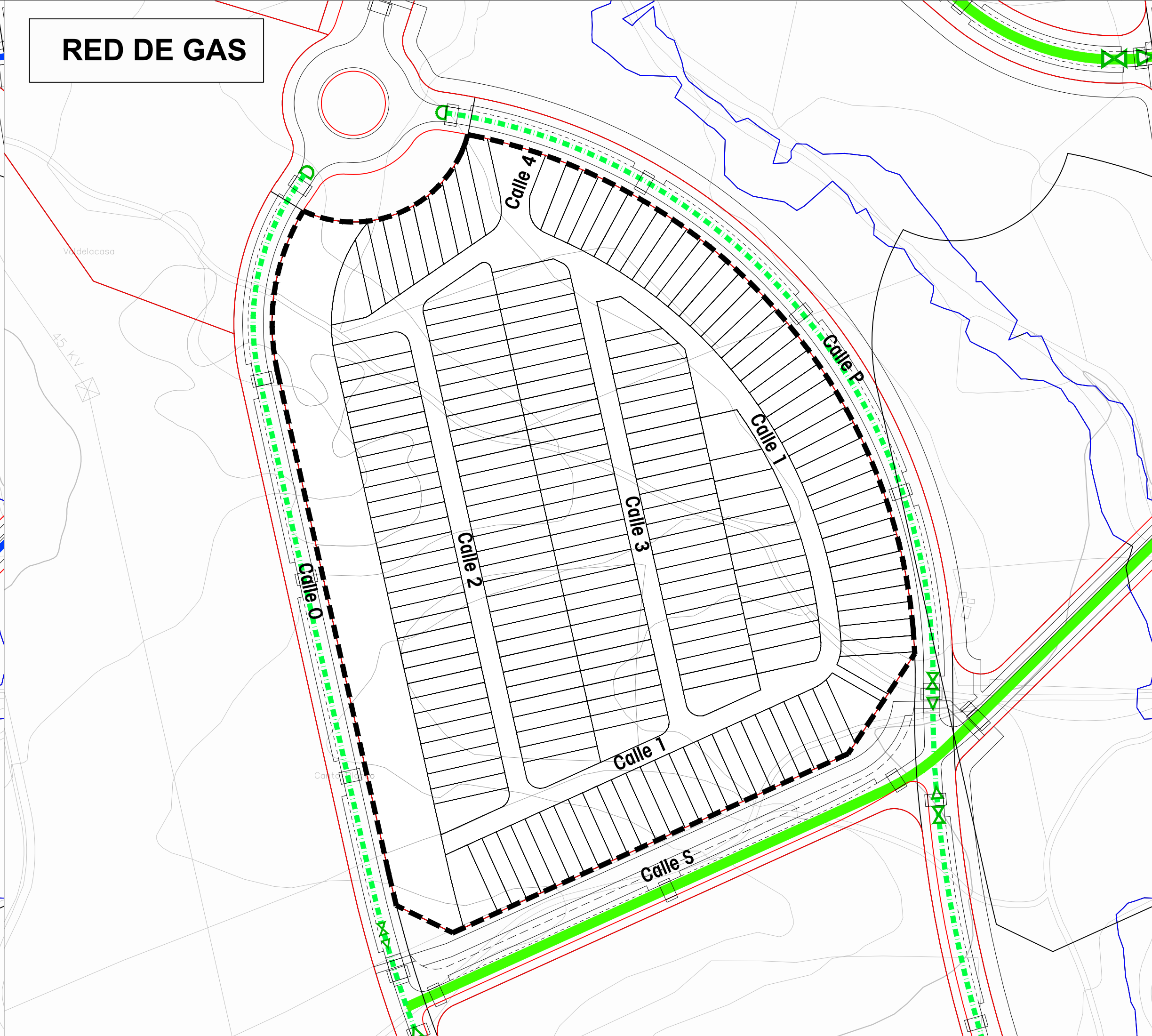
RED DE SANEAMIENTO RESIDUALES



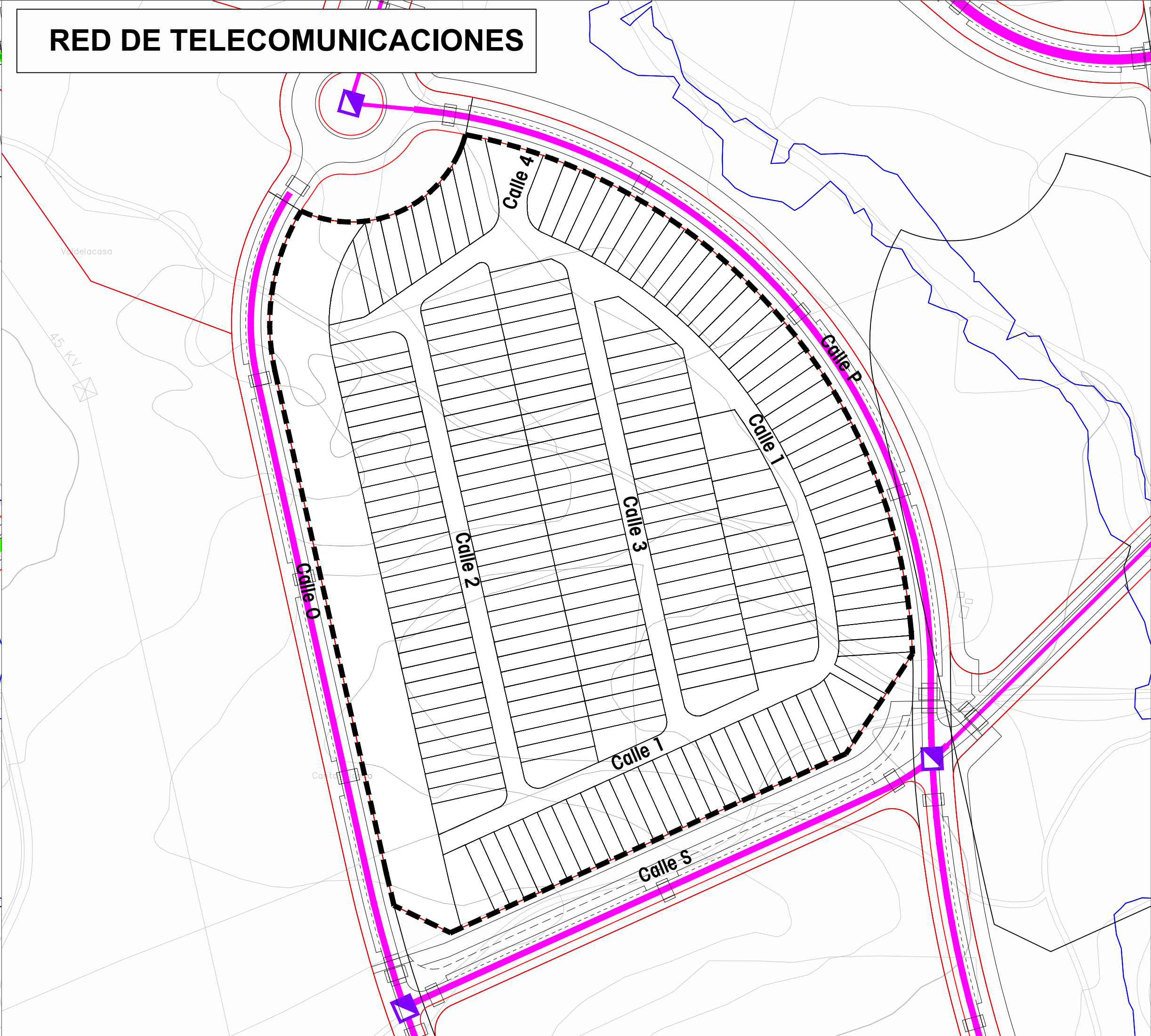
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA



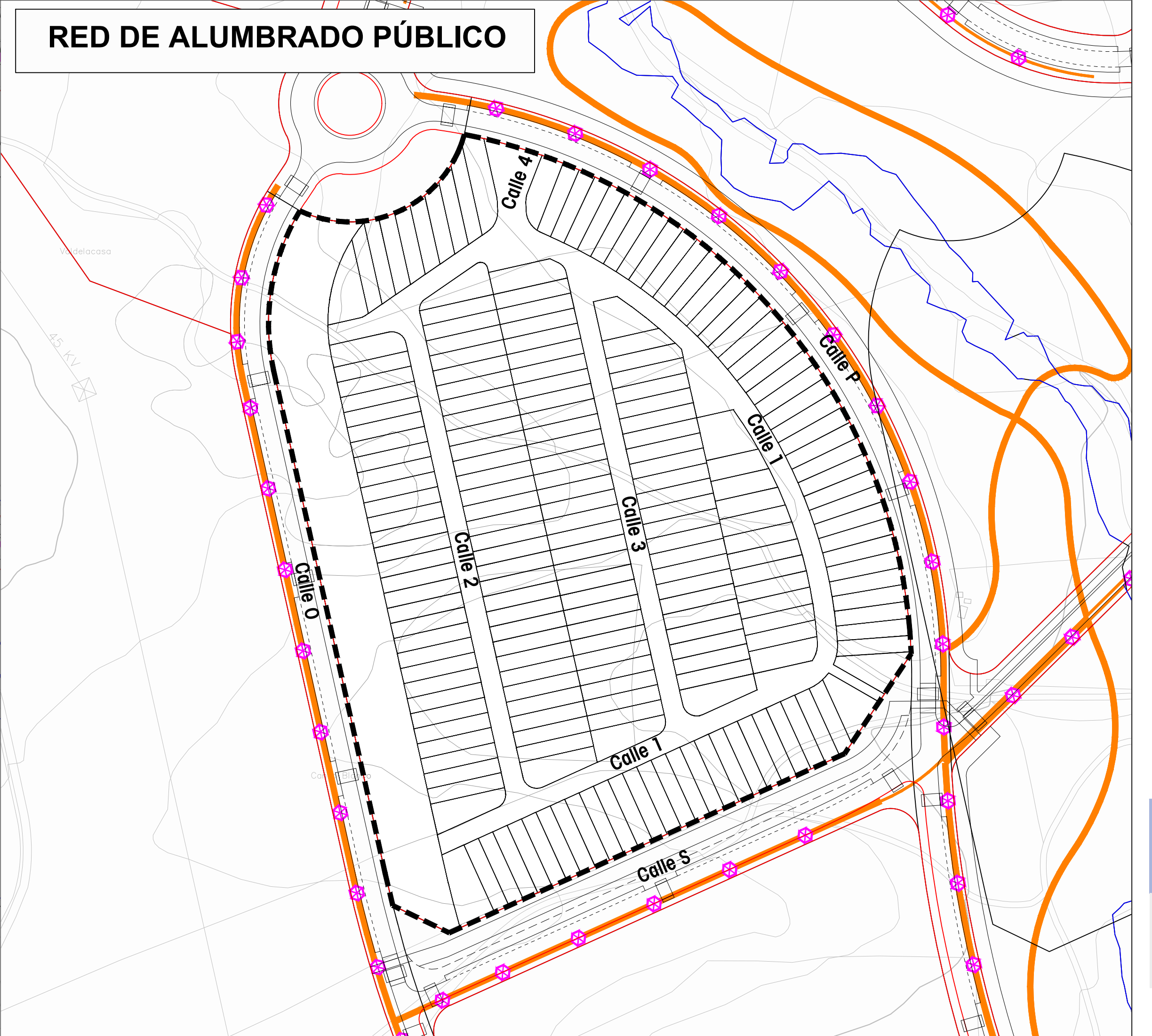
RED DE GAS



RED DE TELECOMUNICACIONES



RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



LEYENDA

--- Limite Estudio de Detalle (Manzana RU-1)

RED DE ABASTECIMIENTO

- Red de distribución principal de agua proyectada F.D. Ø600 mm s/normas CYII
- Red de distribución secundaria de agua proyectada Ø mm s/normas CYII
- Red de distribución de tercer orden de agua proyectada s/normas CYII
- Válvula de compuerta de cierre elástico con arqueta Øs/tubería, s/normas CYII
- Hidrante de incendios Ø s/normas CYII
- Ventosa Øs/tubería, s/normas CYII

RED DE RIEGO

- Tubería primaria para aguas regeneradas PE Ø100mm
- Tubería secundaria para aguas regeneradas PE Ø50mm
- Depósito de Acumulación de aguas Regeneradas
- Pozo de captación
- Depósito existente

RED DE SANEAMIENTO (Pluviales)

- Red de saneamiento principal de aguas pluviales tubo de hormigón armado Ø s/normas CY II
- Red de saneamiento secundaria de aguas pluviales tubo de hormigón armado Ø s/normas CY II
- Pozo de registro s/normas CYII
- Estanque de Tormentas s/normas CY II
- Aliviadero de vertido de aguas pluviales s/normas CYII y CHT
- La acometidas se definirán, s/normas CY II, en el proyecto de de urbanización correspondiente

RED DE SANEAMIENTO (Residuales)

- Red principal de saneamiento de aguas residuales s/normas CY II
- Red secundaria de saneamiento de aguas residuales s/normas CY II
- Pozo de registro s/normas CY II

RED ENERGÍA ELÉCTRICA (Media Tensión)

- Línea subterránea de media tensión alimentación CR s/normas cía. eléctrica suministradora
- Línea subterránea de media tensión alimentación CT s/normas cía. eléctrica suministradora
- Centro de transformación s/normas cía. eléctrica suministradora
- Centro de reparto s/normas cía. eléctrica suministradora
- Línea aérea existente de MT/AT a desmontar
- Línea aérea existente de MT/AT a mantener
- Línea eléctrica de MT/AT soterrada, s/ normas cía. eléctrica suministradora

CT Centro de transformación s/normas cía. eléctrica suministradora

CR Centro de reparto s/normas cía. eléctrica suministradora

Paso aéreo-subterráneo a instalar

RED ENERGÍA ELÉCTRICA (Baja Tensión)

- Línea Eléctrica de B.T. s/ Normas Cía. Eléctrica Suministradora
- Centro de Transformación Normalizado bajo rasante s/Normas Cía. Eléctrica Suministradora
- Centro de reparto
- Caja general de Protección y seccionamiento (CGP) s/Normas Cía. Eléctrica Suministradora

RED DE GAS

- Red MPB existente de acero Ø8"
- Tubo de polietileno PE Ø160 mm SDR 17.6
- Tubo de polietileno PE Ø110 mm SDR 17.6
- Válvula de seccionamiento Ø s/tubería, s/normas cía suministradora
- Reducción (cambio de sección) Ø s/tubería, s/normas cía suministradora
- Venteo final de línea Ø s/tubería, s/normas cía suministradora

RED DE TELECOMUNICACIONES

- Canalización telefónica de 8 conductos de PVC Ø 110mm
- Canalización telefónica red secundaria
- Arqueta s/ Compañía suministradora
- Cámara de registro

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

- Red de alumbrado público con cable de Cui tubo de protección homologado Ø110mm
- Centro de mando adosado al CT
- Luminaria Zela de SCHREDER (o similar) opt. 6313 16 Led's (30W) h=4m, con arqueta de paso y derivación de líneas colocadas al trespavillo cada 20m
- Luminaria Ampere de SCHREDER (o similar) opt. 5138

PLANO P.04 PLANOS DE INFORMACIÓN

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA RU.1

PLAN PARCIAL SECTOR S-1 "LOS CARRILES"

LA PROPIEDAD Entidad Universitaria Colaboradora "Valgarde"

ALCOBENDAS, MANIZALES

ALVAROZ Arquitectos S.L. España Avda. Aragón 100 01001 TARRAGONA

ESCALA 1:1.000

FECHA Mayo 2023

RET 19/05/2023

NORTE

ANEXO I. FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-1 "LOS CARRILES". PARCELA RU.1

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR S-1 "LOS CARRILES" PGOU de Alcobendas (Madrid)			FICHA DE PARCELA RU.1																												
COORD. DE PARCELA (ETRS89-UTM 30N) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Vértice</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Posición X</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Posición Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>V_01</td><td>442782.0958</td><td>4488675.1674</td></tr> <tr><td>V_02</td><td>442970.5027</td><td>4488456.3172</td></tr> <tr><td>V_03</td><td>442942.4019</td><td>4488414.1612</td></tr> <tr><td>V_04</td><td>442775.7291</td><td>4488338.6900</td></tr> <tr><td>V_05</td><td>442751.9248</td><td>4488350.1872</td></tr> <tr><td>V_06</td><td>442748.7084</td><td>4488363.7867</td></tr> <tr><td>V_07</td><td>442701.7255</td><td>4488575.6093</td></tr> <tr><td>V_08</td><td>442712.7207</td><td>4488642.9767</td></tr> </tbody> </table>			Vértice	Posición X	Posición Y	V_01	442782.0958	4488675.1674	V_02	442970.5027	4488456.3172	V_03	442942.4019	4488414.1612	V_04	442775.7291	4488338.6900	V_05	442751.9248	4488350.1872	V_06	442748.7084	4488363.7867	V_07	442701.7255	4488575.6093	V_08	442712.7207	4488642.9767	PARCELA Cotas en m. RU.1 61.891 m²s	
Vértice	Posición X	Posición Y																													
V_01	442782.0958	4488675.1674																													
V_02	442970.5027	4488456.3172																													
V_03	442942.4019	4488414.1612																													
V_04	442775.7291	4488338.6900																													
V_05	442751.9248	4488350.1872																													
V_06	442748.7084	4488363.7867																													
V_07	442701.7255	4488575.6093																													
V_08	442712.7207	4488642.9767																													
UBICACIÓN			CONDICIONES NORMATIVAS DE ORDENACIÓN APROB. DEF. PLAN PARCIAL: 05/04/2019 SUPERFICIE PARCELA: 61.891 m²s ORDENANZA: Residencial Unifamiliar (RU)																												

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Determinaciones de la ordenación

- **Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle**

El presente Estudio de Detalle se redacta para dar cumplimiento al Artículo 3.1.8.8 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial, que expresamente indica:

“La ordenación de los volúmenes de cada manzana deberá ser fijada mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que podrán abarcar la totalidad de la manzana o parte de ella. Dichos Estudios de Detalle podrán modificar y ampliar dicha franja, siempre que se justifique la viabilidad de materialización de la edificabilidad en cada manzana o partes de ella”.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle da cumplimiento al citado artículo del Plan Parcial.

Por otro lado, el art. 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), correspondiente a la “función y límites” de un Estudio de Detalle, establece que:

“Artículo 53. Función y límites.

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.

c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.”

De acuerdo con este precepto legal, el presente Estudio de Detalle establece, para la totalidad de la manzana RU-1, la completa definición de los volúmenes edificables (de acuerdo con las determinaciones de la Norma Partículas de la Zona Residencial Unifamiliar (RU) del Plan Parcial, y las alineaciones y rasantes, tanto interiores como exteriores de la totalidad de la manzana.

Como se justificará más adelante, el presente Estudio de Detalle, en ningún caso, varía o modifica las condiciones de ordenación pormenorizada, ni la edificabilidad máxima establecida para la manzana RU-1 en el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”.

Por consiguiente y en base a lo anteriormente descrito y con el objeto de dar cumplimiento al Plan Parcial, así como lo indicado en el artículo 53 de la LSCM, el Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para tales fines.

- **Entidad promotora y legitimación**

El presente Estudio de Detalle de la Manzana RU-1 del Sector S-1 “Los Carriles” se redacta por encargo de la Entidad Urbanística Colaboradora de Valgrande, actuando como promotor de manera fiduciaria.

De acuerdo con lo establecido en el art. 5 y el art. 56 de la LSCM los sujetos privados, en este caso la Entidad Urbanística Colaboradora “Valgrande”, puede participar del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante la formulación de la presente propuesta de Estudio de Detalle, instando a su tramitación, en base a lo previsto en los artículos 56 y 60 de la LSCM.

- **Marco normativo**

Para la formulación del presente Estudio de Detalle se ha tenido en cuenta el marco normativo que a continuación se relaciona:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid (en aquellos aspectos en que continúa vigente).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (RPU).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RD 1093/97).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas
- Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”.
- Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones (Texto consolidado de marzo de 2021), del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Ordenanza de proyecto de obras y urbanización (Texto consolidado marzo 2022), del Ayuntamiento de Alcobendas.

Toda la normativa vigente que sea de aplicación y no haya sido recogida en el anterior listado.

- **Tramitación**

La tramitación del presente documento se ajustará a lo previsto en los arts. 60 y 61 de la LSCM, y que se corresponde con el siguiente esquema:

- Aprobación inicial por la Alcaldía u órgano delegado.
- Publicación en el BOCM y en periódico regional del acuerdo de aprobación inicial y sometimiento a información pública por un periodo de 20 días.
- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.
- Publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa Particular.
- **Descripción de la propuesta de ordenación**

En atención a las condiciones de ordenación del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” y de acuerdo con las determinaciones de sus Normas Urbanísticas para la Zona Residencial Unifamiliar (RU), de aplicación a todo el ámbito del presente Estudio de Detalle, se ha optado por una propuesta con las siguientes estrategias:

- Definir una parcelación interior, basada en la tipología de la manzana RU-1 como complejo inmobiliario, en la que a todas las parcelas privativas se acceda desde los accesos privados del interior de la manzana a la que se accede desde un único acceso común al complejo inmobiliario, que será controlado desde el interior de la manzana de forma privada.
De esta manera se controlará el acceso a toda vivienda y espacio común del complejo inmobiliario (mayor seguridad) y se evitará la pérdida de superficie de aparcamiento en los viarios públicos perimetrales.
- Establecer obligatoriamente una tipología edificatoria de viviendas adosadas, de manera que exista una uniformidad en la manzana.
- Se dispondrá la edificación sobre la línea de los retranqueos mínimos en al menos una de las plantas, de manera que se exista un orden, con posibilidad de ritmos (al no obligar a alinear las dos plantas) de las fachadas visibles.
- Definir unas rasantes de viario interior adaptadas de forma prioritaria al terreno natural, pero que permitan la evacuación por gravedad de las aguas residuales y pluviales del interior de la manzana, evitando, en la medida de lo posible, los movimientos de tierra excesivos.
- Se establece una gran área recreativa en la zona Oeste de la manzana, de 25 m. de anchura, libre de edificaciones sobre rasante, de manera que pueda ser el lugar para ejecutar los elementos deportivos y de juegos al aire libre de la manzana.
- Se establecen unos retranqueos a los accesos comunes de 7,25 metros, bastante mayores que los mínimos permitidos por la Norma Zonal, al objeto de que se permita la posibilidad de definir las 2 plazas de aparcamiento obligatorias en esta zona de retranqueo (o utilizando un mínimo espacio de porche).
- El resto de los retranqueos mínimos a lindero trasero se establecen, prácticamente en su totalidad, a 6,5 metros, distancia mayor que la mínima permitida por el Plan Parcial.
- Se plantea la reserva de zonas reservadas para aparcamientos de visitantes, que serán definidas con concreción en el Proyecto de Urbanización.

2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial

Las determinaciones de ordenación particular establecidas para la manzana RU-1 por el presente Estudio de Detalle cumplen con las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan Parcial del Sector S-1 "Los Carriles", tal y como se justifica en el siguiente cuadro resumen:

DETERMINACIÓN	PLAN PARCIAL S-1 "LOS CARRILES"	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA RU-1	CUMPLIMIENTO
Tipología edificatoria	Aislada, pareada o adosada	Exclusivamente adosada	CUMPLE
Uso característico	Residencial Clase A Vivienda, categoría 1ª Vivienda Unifamiliar	Residencial Clase A Vivienda, categoría 1ª Vivienda Unifamiliar	CUMPLE
Usos permitidos	Dotacional Clase A-9 Equipamiento Deportivo, Situación 3ª y 4ª	Dotacional Clase A-9 Equipamiento Deportivo, Situación 3ª y 4ª	CUMPLE
Nº de viviendas	208 viviendas	208 viviendas	CUMPLE
Edificabilidad máx.	37.444 m ² c	37.440 m ² c	CUMPLE
Alturas y nº de plantas	B+I+BC y 7,50 m.	B+I+BC y 7,50 m.	CUMPLE
Ocupación máx.	Sobre rasante: 40% (24.756,4 m ²) Bajo rasante: 40% en parcelas individuales. 80% en caso de garajes colectivos con acceso común	Sobre rasante: área de movimiento de la edif. (24.750,40 m ²)+4 m ² de los elementos comunes hacen un total de: 24.754,40 m² Bajo rasante: área de movimiento en parcelas individuales. 80% en caso de garajes colectivos con acceso común. Se realizará mediante modificación del Estudio de Detalle. .	CUMPLE
Condiciones parcelación	Parcelas individuales de 500 m ² s. Complejos inmobiliarios sobre parcela mínima de 5.000 m ² s	Complejo inmobiliario sobre una parcela de 61.891 m ² s	CUMPLE
Condiciones complejo inmobiliario	Superficie mínima de 5.000 m ² s	Superficie de 61.891 m ² s 208 viviendas	CUMPLE

DETERMINACIÓN	PLAN PARCIAL S-1 "LOS CARRILES"	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA RU-1	CUMPLIMIENTO
	Nº máx. de viviendas establecido en el Proyecto de Reparcelación Sup. mínima de suelo de cada vivienda de 200 m ² s en pareadas o adosadas y 350 m ² s en aisladas, incluyendo zonas comunes proporcionales	La parcela privativa (sin zonas comunes proporcionales) de menor dimensión es de 207,40 m ² s	
Retranqueos mínimos	En complejo inmobiliario: 5 m. a viario público 3 m. a áreas de acompañamiento a viario 3 m. a lindero de parcela edificable (0 m. en caso de adosamiento) 3 m. a zonas comunes privadas	Definidos en plano O.03_Área de movimiento, alineaciones y zonas comunes. Todas las viviendas se desarrollarán en tipología adosada.	CUMPLE
Retranqueo respecto a LAAT	30 m. respecto lindero Oeste	30 m. respecto lindero Oeste	CUMPLE
Dotación de aparcamiento	2 plazas por vivienda con sup. máxima de aparcamiento de 125 m ²	2 plazas por vivienda con sup. máxima de aparcamiento de 125 m ² . Se reservan los espacios comunitarios para la reserva de plazas de aparcamiento para visitantes en la proporción indicada en el plano O.03_Área de movimiento, alineaciones y zonas comunes.	CUMPLE

3. Justificación de la no necesidad de evaluación ambiental estratégica

Según lo recogido en la recientemente aprobada Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, se modifica la redacción del párrafo séptimo del apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre, con el objeto de eliminar el procedimiento de evaluación ambiental en los Estudios de Detalle y algunos Planes Especiales, y que queda redactado bajo la siguiente tenor literal:

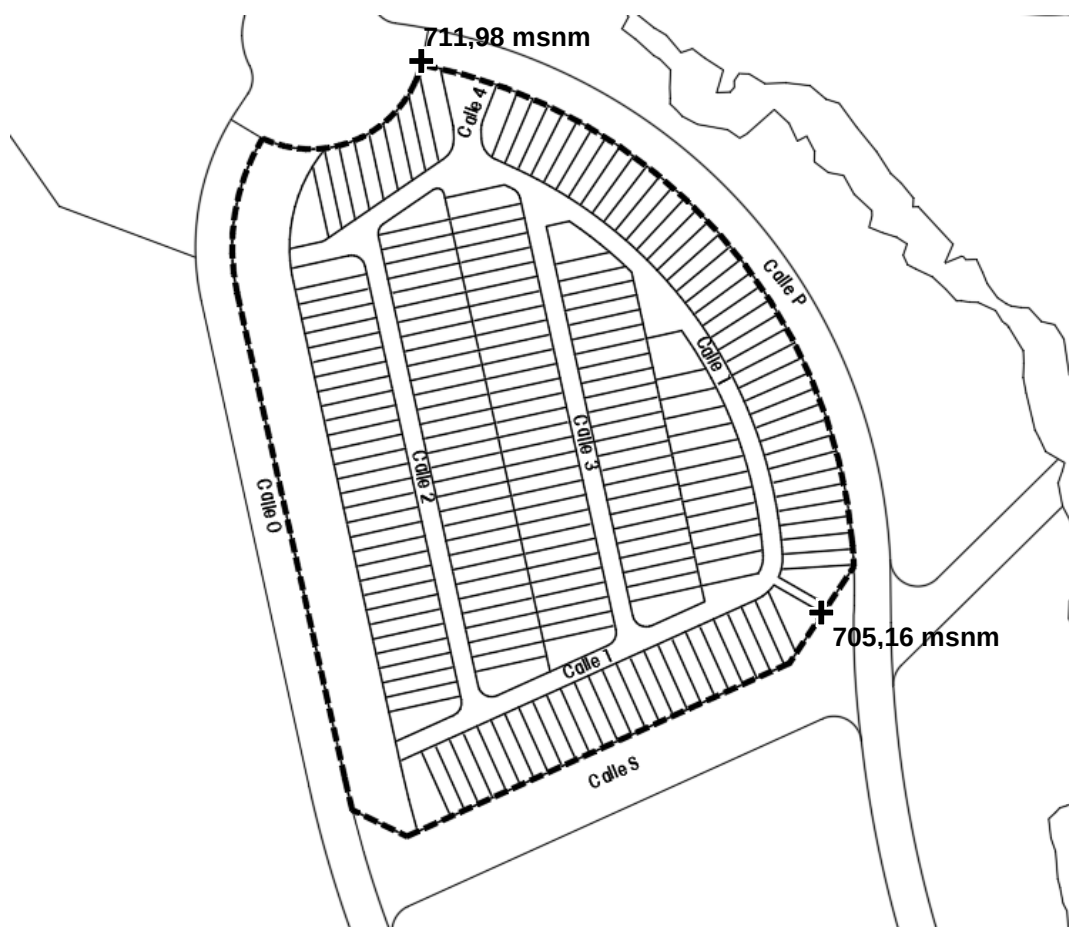
*“[...] En el resto de instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el documento inicial estratégico, junto con el borrador del plan, se redactarán por el promotor de manera previa a la aprobación inicial del plan. Los trámites correspondientes a los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se realizarán previamente a la aprobación inicial. **Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística [...]**”.*

Según se explicita en el preámbulo de la reciente Ley 11/2022, “el objetivo es eliminar el procedimiento de evaluación ambiental en los Estudios de Detalle y en algunos Planes Especiales, teniendo en cuenta la Sentencia del Tribunal Constitucional 86/2019, de 20 de junio, dictada en recurso de inconstitucionalidad presentado frente a diversos preceptos de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, declara conforme a la Constitución la exclusión de evaluación ambiental estratégica de determinados instrumentos urbanísticos referidos a alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, accesibilidad y eficiencia energética sobre la base de la escasa entidad de este tipo de determinaciones, nula capacidad de innovación respecto de la ordenación urbanística y subordinación a planes que ya han sido objeto de evaluación ambiental.

Por consiguiente, en base al precepto legal antes referido, **el presente Estudio de Detalle queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental estratégica**, dada su escasa entidad y su nula capacidad de innovación respecto de la ordenación urbanística y subordinación al Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles” que ya fue objeto de evaluación ambiental estratégica conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

4. Estructura viaria interior

Se definen 4 viarios interiores de acceso privado, según se muestra en el siguiente esquema. El complejo se encuentra configurado por la Calle 4 (acceso al complejo inmobiliario), Calle 2, Calle 3 y Calle 4. Los perfiles longitudinales se definen con concreción en el Plano O.04. *Rasantes y perfiles longitudinales y transversales de la red viaria interior.*

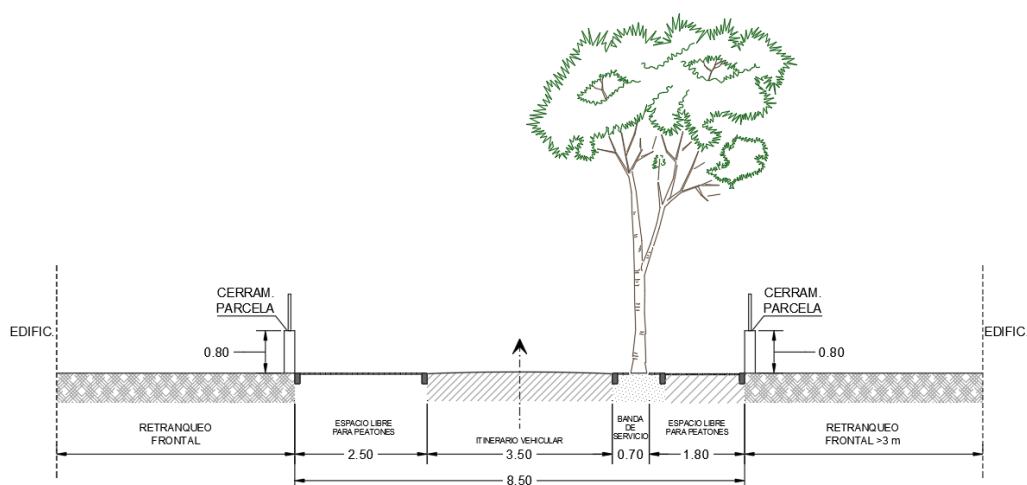


Esquema distribución viaria interior de la Manzana RU-1

El acceso al complejo inmobiliario correspondiente con la Manzana RU-1, se realiza a través de la Calle 4, cuya cota de rasante alcanza los 711,98 msnm. El punto con menor cota corresponde con la zona de servidumbre del sur que llega a 705,16 msnm. La cota de mayor elevación se da en el tramo final de la Calle 1, alcanzando los 717,00 msnm. A pesar de que la diferencia de altura es pronunciada hacia la vertiente sureste, dado la existencia del arroyo que cruza el sector, se ha tratado de realizar una topografía que se adapte a la orografía original y siempre minimizando las diferencias de cota entre calles paralelas, no siendo esta superior a una diferencia de 3,5m. Se pretende así mismo minimizar el movimiento de tierras y que, a su vez, garantice cumplimiento de la normativa de accesibilidad, de tal modo que, en ningún caso, las pendientes longitudinales superan porcentajes superiores al 6%, de tal modo que los acuerdos verticales cumplirán con la O.P.O.U.A (Ordenanza de Proyecto y Obras de Urbanización de Alcobendas).

El interior de los viarios privados serán de coexistencia en el tráfico rodado y en el tránsito peatonal, dado que se trata de tener una configuración de superficie privada única que permita la incorporación de árboles de alineación en el interior de la manzana, así como garantizar la accesibilidad universal.

La configuración del ancho de los viales interiores se estructura como una configuración de plataforma única, con un ancho mínimo de 8,5 metros que se distribuye de la siguiente manera: 2,5 m reservada a banda de tránsito peatonal, + 3,5 m de carril de tráfico rodado + 2,5 m de banda de tránsito peatonal, tal y como muestra la sección orientativa que se indica a continuación:



Sección transversal viario interior privativo a definir por el Proyecto de Urbanización (no vinculante)

En la banda de tránsito peatonal se permitirá la instalación de una banda de servicio, para la plantación de arbolado o instalación de farolas y/o mobiliario urbano, que garantice al menos 1,80 m de ancho en cumplimiento con la orden TMA/851/2021 o cualquiera otra que la modifique. Así mismo el ancho indicado permitirá la correcta circulación y evacuación de los vehículos de emergencias según lo estipulado en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid. En ningún caso se incorporará mobiliario urbano o arbolado en los radios de giro que invadan las dimensiones estipuladas en el apartado 1.1. *Aproximación a los edificios*, según el DB SI Sección 5-Intervención de los bomberos del Código Técnico.

En todo caso la sección de los viarios interiores será el Proyecto de Urbanización el encargado de definir de forma precisa la sección, la ubicación de los árboles, de las farolas, así como el tipo de pavimentación, mobiliario urbano, etc.

Se priorizará la realización de plazas de aparcamiento para visitantes en los espacios comunitarios definidos en el plano *PO.03_Area de movimiento, alineaciones y zonas comunes*, que no son vinculantes su localización, pero se mantendrá la proporción definida en el plano P.O.03

5. Normativa Particular de Ordenación

La presente Normativa Particular se basa y complementa la establecida para la Zona Residencial Unifamiliar (RU) por el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”, y se representa gráficamente en el plano O.02. *Área de movimiento y alineaciones*, del presente Estudio de Detalle.

- **Ámbito y características**

La presente Normativa Particular se aplicará a la totalidad de la manzana RU-1 del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”.

- **Tipología edificatoria**

Se desarrollará en edificación adosada destinada a uso de vivienda unifamiliar en régimen libre.

Se permite el desarrollo de 208 viviendas asignadas en el proyecto de reparcelación en un solo ámbito en promoción unitaria con un espacio común en régimen de propiedad horizontal (complejo inmobiliario). A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a zona de ocio, deportiva, o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen en esta fórmula de cómputo, así como los accesos rodados y peatonales internos de la urbanización.

- **Obras permitidas**

Las recogidas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alcobendas.

- **Uso Característico**

- a) Uso Residencial

- Clase A Vivienda

- Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar.

Se permiten los despachos profesionales de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

- **Usos Permitidos**

- a) 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 libre, anejo al uso de vivienda unifamiliar.

- **Usos Asociados**

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación

- **Usos Prohibidos**

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

- **Intensidad de uso**

- Número de viviendas

El número máximo de viviendas a desarrollar en la manzana es de 208 viviendas.

- Edificabilidad máxima

Se establece una edificabilidad máxima por vivienda de 180 m²c. La edificabilidad remanente del conjunto inmobiliario se destinará para la posibilidad de la implantación de edificaciones auxiliares, que podrán localizarse en los espacios comunes ajardinados o recreativos. En ellos se permitirá la implantación de vestuarios, aseos y otras instalaciones y edificaciones auxiliares, sobre rasante, en el caso de que haya edificabilidad remanente y en caso contrario siempre que se ejecutarán bajo rasante y no computarán edificabilidad, debiendo cumplir con la normativa vigente de accesibilidad.

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

- Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano *O.03. Área de movimiento, alineaciones y zonas comunes*, del presente Estudio de Detalle.

- Alturas de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas será de dos más bajo cubierta (B+I+BC), con una altura a cornisa máxima de siete metros y medio (7,50 m).

La medición de las alturas y los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles y accesos comunes se resolverán de acuerdo con lo establecido en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente y en la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4º, Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sobre la última planta se permitirán las edificaciones recogidas en el artículo 24 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones. En todo caso las instalaciones, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumplirán las limitaciones de altura máxima impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas y reflejadas 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.

Aprovechamiento bajo cubierta: Se autoriza la utilización del hueco bajo cubierta inclinada, quedando en este supuesto limitada la altura máxima a tres (3) plantas, incluida la edificada bajo cubierta, y diez metros y medio (10,50 m), medida hasta la altura exterior de coronación de la misma. Según lo descrito en las normas del Plan General, si la altura de cumbrera respecto a la cara superior del último forjado supere los doscientos veinte (220) centímetros, computará el espacio bajo ésta con una altura de forjados superior a ciento cincuenta centímetros, independientemente de que en el proyecto se considere o no su uso y del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.

- Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre rasante de cada finca privativa será como máximo igual al área de movimiento.

La ocupación máxima permitida no podrá superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos a linderos permitidos.

Edificación bajo rasante: se permite la construcción de plantas bajo rasante, destinadas a garajes e instalaciones cuya ocupación máxima será igual al área de movimiento en el caso de parcelas individuales.

Únicamente en el caso de promociones conjuntas con garaje colectivo proyectado con acceso común, se permitirá incrementar la ocupación bajo rasante hasta un ochenta por ciento (80%) de la superficie del conjunto de las parcelas. Este incremento de ocupación no podrá ocupar el retranqueo exigido a viarios públicos. La ejecución del garaje común para varias parcelas deberá definirse a través de la modificación del Estudio de Detalle, donde se definan el acceso y la salida, así como la distribución de las circulaciones.

El espacio libre común de la manzana deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana o parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado.

- Condiciones de parcelación

Deberán respetarse las parcelas definidas en el Proyecto de Reparcelación.

- Retranqueos a linderos

Los retranqueos obligatorios o mínimos son las señaladas en el plano *O.03. Área de movimiento, alineaciones y zonas comunes*, del presente Estudio de Detalle.

En el caso de los retranqueos obligatorios, se obliga únicamente a alinearse una de las plantas de la edificación indistintamente, pudiendo la otra retranquearse más, permitiéndose la creación de terrazas o porches.

Así mismo, con el objeto de facilitar la técnica constructiva, se permite que, en el caso de alineaciones oblicuas, es posible posar uno de los puntos de la edificación sobre la línea obligatoria de la edificación, pudiendo construir en perpendicular a la fachada.

En las zonas de retranqueo se admitirán las construcciones señaladas en la Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

- Retranqueo respecto a la LATs y al lindero Oeste

Se establece un retranqueo obligatorio sobre rasante de las edificaciones unifamiliares de 30 metros respecto del lindero Oeste, grafiado en el plano *O.03. Área de movimiento, alineaciones y zonas comunes*, del presente Estudio de Detalle.

- Separación entre edificios

La separación entre viviendas cumplirá exclusivamente la distancia mínima establecida por los retranqueos. En todo caso, al tratarse de tipología de vivienda adosada, se podrán realizar adosamientos en el área de movimiento sin necesidad de autorización con el colindante.

- **Condiciones estéticas**

- Cerramiento a viario público de las parcelas

Estos cerramientos con independencia de su altura, se definirá en el régimen del complejo inmobiliario y los materiales de acabado para que se produzca uniformidad en toda la manzana. En general podrá tener una altura máxima de dos metros y medio (2,50 m). La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro (1m). El resto de la altura hasta completar los dos metros y medio (2,50 m) se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el setenta y cinco por ciento (75%) de superficie de huecos.

- Cerramiento a viario privado o zonas comunes privativas.

Estos cerramientos, serán como máximo de ciento ochenta centímetros (180 cm). La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro (1m). El resto de la altura hasta completar los ciento ochenta centímetros (180 cm) se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el setenta y cinco por ciento (75%) de superficie de huecos.

- Cerramientos traseros y laterales entre parcelas privativas:

Los cerramientos traseros y laterales entre parcelas privativas se referenciarán para su altura con la rasante natural, definida como la superficie conformada por las rasantes de los frentes de parcela a calles opuestas, con una altura máxima de 2,50 m respecto de esta. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1,00 m. El resto de la altura hasta completar la altura máxima se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparentes deberán contar al menos con el setenta y cinco por ciento (75%) de superficie de huecos.

En las parcelas que sean predio superior no se podrá alterar de forma sustancial la rasante natural en la zona de retranqueo de 3,00 m.

En las parcelas del predio inferior se podrá rebajar sustancialmente la cota de su terreno en la zona de retranqueo de 3,00 m, para adecuarlo a sus necesidades, respetando las condiciones geométricas de referencia para el predio superior y siendo responsable de los elementos estructurales de contención que se precisen.

En este caso, los muros que se originan tendrán un acabado de materiales pétreos o cerámicos, siendo prioritario que se integre con la imagen del paisaje en el que se encuentra.

- **Dotación de aparcamiento**

En edificación unifamiliar la dotación mínima será de dos (2) plazas por vivienda, y la superficie máxima de aparcamiento será de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m²).

6. Memoria de Impacto Normativo

6.1. Introducción

El presente Capítulo recoge la memoria de análisis de impacto normativo del Estudio de Detalle de la manzana RU-1 del Plan Parcial del sector S-1 “Los Carriles”, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Ámbito Público en cuya Disposición Final Tercera relativa a la Modificación de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y, en concreto, de su Título V “De la iniciativa legislativa y potestad reglamentaria del Gobierno”, artículo 26. Procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos, 3.f) Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de las desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto, y en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

El artículo 20.1.c) del TRLSRU dispone que las Administraciones Públicas competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, etcétera. Razones todas ellas que obligan a incorporar a los documentos de planeamiento una Memoria de Análisis de Impacto Normativo que aborde estas cuestiones. A mayor abundamiento, en el artículo 1 se recalca que el objetivo de la Ley es la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

El presente Capítulo se estructura de acuerdo con la “Guía metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo”, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009 y publicada por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital del Gobierno de España

(https://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/ficheros/guia_metodologica_ain.pdf).

6.2. Oportunidad del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene como motivación el desarrollo del complejo residencial de 208 viviendas de edificación adosada destinada a uso de vivienda unifamiliar en régimen libre con una edificabilidad máxima de 37.444 m²c, y que para su ejecución y puesta en marcha es necesario la aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle. El objeto del estudio de detalles es el de fijar el volumen, alineaciones y **rasantes de las parcelas privativas, zonas libres comunes y áreas de movimiento para los volúmenes interiores cumpliendo con las determinaciones de planeamiento para la Zona Residencial Unifamiliar (RU)**, fijadas en el Plan Parcial del sector S-1 “Los Carriles del P.G.O.U de Alcobendas.

6.3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación

6.3.1. Contenido

La LSCM establece en su artículo 54 *“El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.”*

Por otro lado, la documentación e índice del presente Estudio de Detalle también ha tenido en cuenta el documento de *“Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid”* elaborado por la Dirección General de Urbanismo, y en concreto a la documentación que se señala para los Estudios de Detalle.

Partiendo de estos puntos, la documentación que comprende el presente documento es la que se desglosa a continuación:

- **BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. Objeto, localización y antecedentes
 - Objeto
 - Localización del ámbito de actuación
 - Antecedentes urbanísticos.
2. Información sobre el ámbito:
 - Estado actual y descripción del ámbito.
 - Características del terreno.
 - Estructura de la parcelación
 - Usos, edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes
 - Infraestructuras exteriores
3. Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable
4. Documentación del Estudio de Detalle
5. Equipo Redactor

- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.01. Situación y emplazamiento
- I.02. Levantamiento topográfico
- I.03. Planeamiento vigente.
- I.04. Infraestructuras

- ANEXO I. FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR S-1 “LOS CARRILES. PARCELA RU.1

- **BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**

- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

1. Determinaciones de la ordenación.
 - Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle
 - Entidad promotora y legitimación.
 - Marco normativo.
 - Tramitación.

- Descripción de la ordenación propuesta.
- 2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial
- 3. Justificación de la no necesidad de evaluación ambiental estratégica
- 4. Estructura viaria interior
- 5. Normativa Particular de ordenación
- 6. Memoria de Impacto Normativo
- PLANOS DE ORDENACIÓN
 - O.01. Delimitación del ámbito y ortofoto.
 - O.02. Estructura de las parcelas (procede del Proyecto de Reparcelación)
 - O.03. Alineaciones, área de movimiento y zonas comunes
 - O.04.1. Rasantes y perfiles longitudinales de la red viaria exterior
 - O.04.2. Rasantes y perfiles longitudinales y transversales de la red viaria

6.3.2. Análisis jurídico

El art. 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), correspondiente a la “función” de un Plan Especial, establece que:

“Artículo 53. Función y límites.

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.

c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.”

En ningún caso el presente Estudio de Detalle varía o modifica las condiciones de Ordenación Pormenorizada, ni la edificabilidad, ni el uso, ni las superficies.

De acuerdo con el objeto perseguido por el presente documento y a lo indicado en el art.53 de la LSCM, el Estudio de Detalle es el instrumento de desarrollo adecuado para tales fines.

6.3.3. Descripción de la tramitación

La tramitación del presente documento se ajustará a lo previsto en los arts. 60 y 61 de la LSCM, y que se corresponde con el siguiente esquema:

- Aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local
- Publicación en el BOCM y en periódico regional del acuerdo de aprobación inicial y sometimiento a información pública por un periodo de 20 días.
- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.
- Publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa Particular.

6.3.4. Objetivo

La manzana objeto de actuación del Estudio de Detalle se localizan en el noroeste del sector S-1 "Los Carriles. La forma del ámbito es la de un terreno en forma de polígono irregular de seis lados. Cuenta con una extensión superficial de 61.891 m² de suelo.

A fecha de hoy es suelo urbanizable, con el Plan Parcial del S-1 "Los Carriles" aprobado definitivamente, así como el Proyecto de Reparcelación, estando en tramitación el Proyecto de Urbanización. El Plan Parcial dice de forma expresa que:

"La ordenación de los volúmenes de cada manzana deberá ser fijada mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que podrán abarcar la totalidad de la manzana o parte de ella. Dichos Estudios de Detalle podrán modificar y ampliar dicha franja, siempre que se justifique la viabilidad de materialización de la edificabilidad en cada manzana o partes de ella".

La manzana RU-1, está sujeta a la Norma Zonal Residencial Unifamiliar (RU), cuyas determinaciones se recogen en el artículo 3.1 Zona Residencial Unifamiliar (RU), de las NNUU del Plan Parcial del Sector S-1 "Los Carriles".

Por tanto, el presente Estudio de Detalle tiene como objetivo:

- Definir una parcelación interior, basada en la tipología de la manzana RU-1 como complejo inmobiliario, en la que a todas las parcelas privativas se acceda desde los accesos privados del interior de la manzana, con un único acceso común al complejo inmobiliario, que será controlado de forma privada.
De esta manera se controlará el acceso a toda vivienda y espacio común del complejo inmobiliario (mayor seguridad) y se evitará la pérdida de superficie de aparcamiento en los viarios públicos perimetrales.
- Establecer obligatoriamente una tipología edificatoria de viviendas adosadas, de manera que exista una uniformidad en la manzana.
- Se dispondrá la edificación sobre la línea de los retranqueos mínimos en al menos una de las plantas, de manera que se exista un orden, con posibilidad de ritmos (al no obligar a alinear las dos plantas) de las fachadas visibles.
- Definir unas rasantes de viario interior que se adapten lo máximo posible al terreno natural, pero que permitan la evacuación por gravedad de las aguas residuales y pluviales del interior de la manzana, evitando, en la medida de lo posible los movimientos de tierra excesivos.

- Se establece una gran área recreativa en la zona Oeste de la manzana, de 25 m. de anchura, libre de edificaciones sobre rasante, de manera que pueda ser el lugar para ejecutar los elementos deportivos y de juegos al aire libre de la manzana.
- Se establecen unos retranqueos a los accesos comunes de 7,25 metros, bastante mayores que los mínimos permitidos por la Norma Zonal, al objeto de que se permita la posibilidad de definir las 2 plazas de aparcamiento obligatorias en esta zona de retranqueo (o utilizando un mínimo espacio de porche).
- El resto de retranqueos mínimos se establecen, prácticamente en su totalidad, a 6,5 metros, distancia mayor que la mínima permitida por el Plan Parcial.
- Se plantea la reserva de zonas reservadas para aparcamientos de visitantes, que serán definidas con concreción en el Proyecto de Urbanización.

6.4. Análisis de impactos

6.4.1. Impacto económico y presupuestario

Tal y como se justifica en el presente documento, no se modifican ni alteran las condiciones de ordenación pormenorizada ni el uso establecieron por el Plan Parcial aprobado definitivamente del Sector S-1 “Los Carriles” por lo que tal y como se expone y justifica en el punto 3. *Informe de Sostenibilidad Económica del Documento II. Organización y gestión de la ejecución*, el desarrollo del Plan Parcial no es solo sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Alcobendas, sino que tiene un impacto **POSITIVO** en la hacienda pública municipal.

6.4.2. Impacto por razón de género

La Ley Orgánica 3/2007, de 22/03 de igualdad efectiva de mujeres y hombres (LOIEMHY) establece, en su artículo 19, que las disposiciones de carácter general deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género. El artículo 21.2 extiende ese mandato a las Entidades Locales. Asimismo, el artículo 31 recoge que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

La valoración del impacto social y de género exige la adopción de medidas que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, y entre los diversos grupos sociales más desfavorecidos.

A nivel estatal la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, modificó los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, incorporando la obligación de acompañar a los proyectos de ley y disposiciones reglamentarias de un informe sobre el impacto de género.

No cabe duda, por tanto, que la transversalidad de las políticas de igualdad afecta directamente al ámbito del urbanismo y por ello se introdujo, a nivel estatal, la obligatoriedad de realizar los informes de género en las normas jurídicas en la citada la Ley 30/2003. No olvidemos que el artículo 9.2 de la Constitución contempla la obligatoriedad de los poderes públicos de remover los obstáculos para que la igualdad sea real y efectiva.

De acuerdo con el anterior marco jurídico, el planeamiento urbanístico debe garantizar la igualdad real y efectiva de las personas en atención a la identidad y expresión de género, así como de grupos sociales más vulnerables por diversas razones.

Los requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo se pueden sintetizar en los dos puntos siguientes:

- Combinación de acciones transversales con acciones positivas específicas para las mujeres.
- Mecanismos institucionales de integración en la toma de decisiones, consulta, información y consideración de expertas.

En consecuencia, y, en este aspecto, la presente actuación se realiza sin establecer límites al acceso y control de los recursos y servicios públicos por razón de raza, sexo, religión y cualquier otra situación diferencial y, en consecuencia, también de género; sin límites a la presencia y competitividad de mujeres y hombres en ese ámbito, sin afectar a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones, y, sin prever que los objetivos y las medidas planteadas, así como los procedimientos establecidos puedan contribuir a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres.

En cualquier caso, el presente Estudio de Detalle incorpora las siguientes determinaciones:

- Se evitan fachadas ciegas frente al espacio público. Se propician fachadas con muros de no más de 1,50 m de alto y el resto se colmatarán con materiales permeables y los cerramientos del interior de la urbanización no serán superiores a 80cm, así mismo los cerramientos al interior de las parcelas no tendrán una altura mayor a 80cm, para que favorezcan la vigilancia natural, y por ende se manifiesta una percepción de seguridad tanto en el espacio público como privativo, tanto para mujeres de diferentes edades como para otros colectivos vulnerables como es el caso de la infancia o la adolescencia.
- Se fomentan la naturalización de los retranqueos para que la vegetación situada en el interior de la parcela pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto de la isla de calor durante el verano.
- Se evitará el cierre mediante elementos ciegos a los accesos que dan paso a la urbanización desde la vía pública, garantizando la visibilidad de estos desde y hacia los accesos. Así mismo los espacios comunes de la urbanización se ejecutan en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, en aras de fomentar redes sociales y lugares de ciudad compartido.
- La iluminación tanto para los espacios públicos como comunitario-privativos estará diseñada con el objeto de que no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida.

Por ello, se entiende que la actuación propuesta en este aspecto, dado que no se modifica ninguna determinación ni ordenación pormenorizada, así como se refiere en el apartado 4.2 *Impacto por razón de género* del Anexo XI. *Memoria de Análisis de Impacto Normativo del Plan Parcial del Sector S-1 "Los Carriles"*, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto impacto **POSITIVO**.

6.4.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

El Estudio de Detalle, no modifica ni altera ninguna determinación de la Ordenación Pormenorizada referida del Plan Parcial, por lo que, así como se refiere en el apartado 4.3. *Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género* del Anexo XI. *Memoria de Análisis de Impacto Normativo del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”*, el contenido del Plan Parcial no produce ningún tipo de situación de discriminación a la población LGTBIQ, respetándose, por tanto las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBIQ. También se incorporan las determinaciones expresadas en el apartado anterior 6.4.2. *Impacto por razón de género* del presente documento.

Por consiguiente, el presente Estudio de Detalle no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo por tanto un impacto **POSITIVO**.

6.4.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que el presente Estudio de Detalle supone un impacto **POSITIVO** en la infancia y en la adolescencia, además de los ya expresados en el apartado 4.4. *Impacto sobre la infancia y la adolescencia* del Anexo XI. *Memoria de Análisis de Impacto Normativo del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”*.

En cualquier caso, el presente Estudio de Detalle incorpora las siguientes determinaciones:

- Se generan un total de 16.723,30 m² de suelo, de los cuales 7.620,51 están destinados a áreas recreativas para la incorporación de nuevos espacios libres y zonas verdes y espacios destinados a actividad deportivas, para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- Se evitan fachadas ciegas frente al espacio público. Se propician fachadas con muros de no más de 1,50 m de alto y el resto se colmatarán con materiales permeables y los cerramientos del interior de la urbanización no serán superiores a 80cm, así mismo los cerramientos al interior de las parcelas no tendrán una altura mayor a 80cm, para que favorezcan la vigilancia natural, y por ende se manifiesta una percepción de seguridad tanto en el espacio público como privativo, tanto para mujeres de diferentes edades como para otros colectivos vulnerables como es el caso de la infancia o la adolescencia.
- Se fomentan la naturalización de los retranqueos para que la vegetación situada en el interior de la parcela pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto de la isla de calor durante el verano y con el objetivo de mitigar los posibles efectos sobre la infancia y la adolescencia.
- Los viales exteriores y los viales interiores contarán con iluminación suficiente y estará diseñada con el objeto de que no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida.

6.4.5. Impacto en la unidad de mercado

El presente Estudio de Detalle, tal y como se expresa en el apartado 4.5 *Impacto en la unidad de mercado* del Anexo XI. *Memoria de Análisis de Impacto Normativo del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”*. tiene un impacto **NULO** en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

6.4.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

El presente Estudio de Detalle, por su alcance y contenido tiene un impacto **POSITIVO** en materia de accesibilidad universal, pues garantiza la accesibilidad y respecta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como la Orden 851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Concretamente dicho cumplimiento se materializa en:

- Todas las zonas verdes y espacios libres privativos se encontrarán por itinerarios peatonales accesibles que se concretarán en el Proyecto de Urbanización.
- Todos los viales interiores privados presentan una sección de tipo plataforma única con un ancho mínimo de 8,5 metros
- La anchura mínima de los itinerarios peatonales es de 1,80 m y la pendiente transversal máxima es de un 1%.
- La pendiente longitudinal máxima de todos los itinerarios peatonales es del 6% como máximo.

En cualquier caso, corresponderá al proyecto de urbanización adecuar las características de diseño y trazado de los itinerarios peatonales interiores para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En Alcobendas, julio de 2023.

Arnaiz Arquitectos S.L.P.

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Colegiado nº 3.208

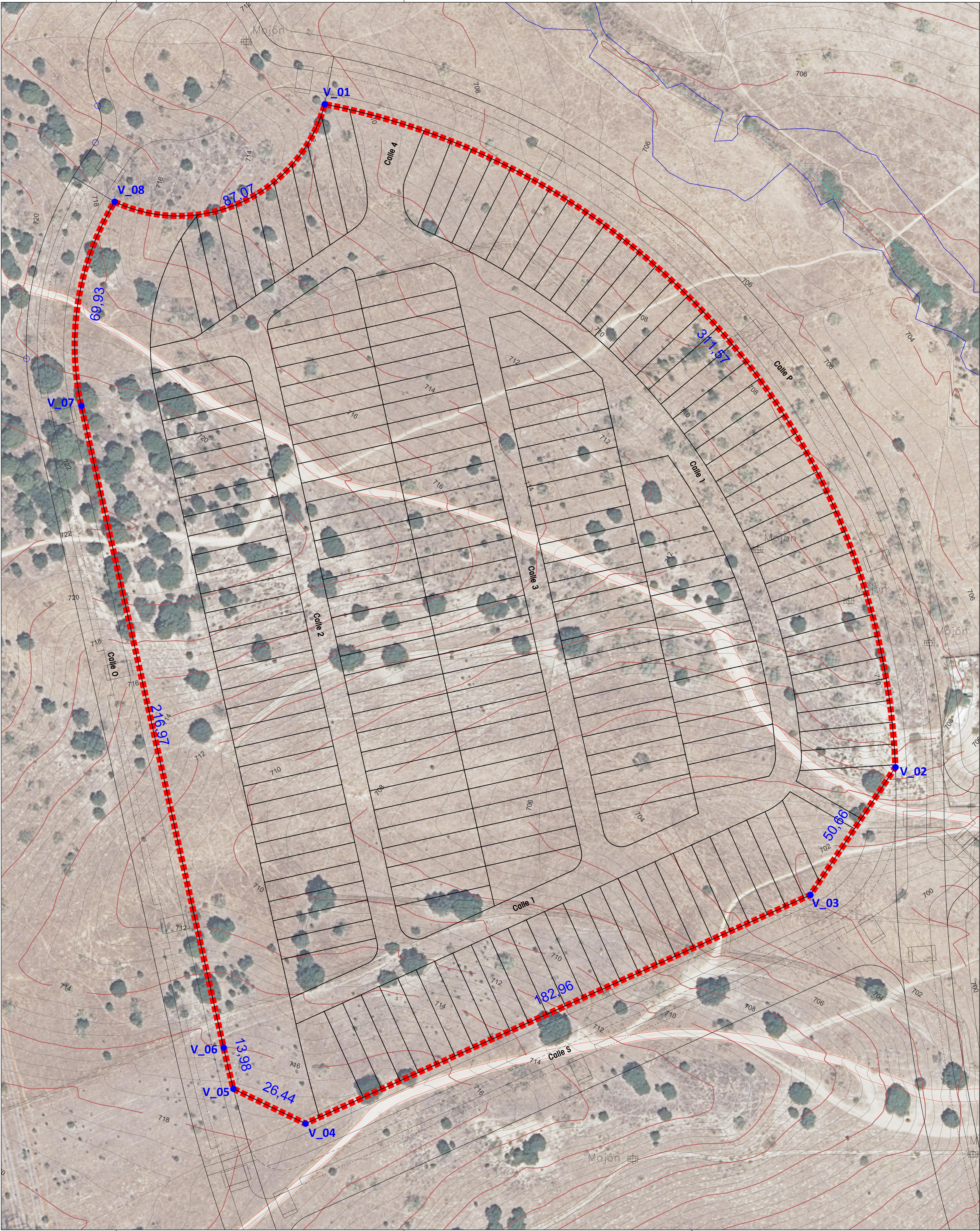
D. Luis Arnaiz Rebollo
Colegiado nº 18.940

Gustavo Romo García
Colegiado nº 24.468

PLANOS DE ORDENACIÓN

Documento independiente que contiene los siguientes planos:

- O.01. Delimitación del ámbito y ortofoto.
- O.02. Estructura de las parcelas (procede del Proyecto de Reparcelación)
- O.03. Alineaciones, área de movimiento y zonas comunes
- O.04.1. Rasantes y perfiles longitudinales de la red viaria exterior.
- O.04.2. Rasantes y perfiles longitudinales y transversales de la red viaria interior.



Zona de Ordenanza	Residencial Unifamiliar Adosada
Superficie suelo (m ² s)	61.981 m ²
Edificabilidad máxima permitida (m ² c)	37.444
Número máximo de viviendas	208
Número máximo de plantas y altura máxima	B+I+BC y 7,50 m

COORD. DE PARCELA (ETRS89-UTM 30N)		
Vértice	Posición X	Posición Y
V_01	442782.0958	4488675.1674
V_02	442970.5027	4488456.3172
V_03	442942.4019	4488414.1612
V_04	442775.7291	4488338.6900
V_05	442751.9248	4488350.1872
V_06	442748.7084	4488363.7867
V_07	442701.7255	4488575.6093
V_08	442712.7207	4488642.9767

- LEYENDA
- Límite del Ámbito del Estudio de Detalle (Manzana RU-1)
 - Fincas de aprovechamiento privativo
 - Puntos de coordenadas

PLANO

P.O.01

PLANOS DE ORDENACIÓN

Delimitación del ámbito y ortofoto

NORTE

1

ESCALA

1:500

FECHA

Marzo 2023

REP

33460112384

PROYECTO **ESTUDIO DE DETALLE**
MANZANA RU.1
PLAN PARCIAL SECTOR S-1 "LOS CARRILES"
Alcobendas, MADRID

LA PROPIEDAD
Entidad Urbanística Colaboradora
"Valgrande"

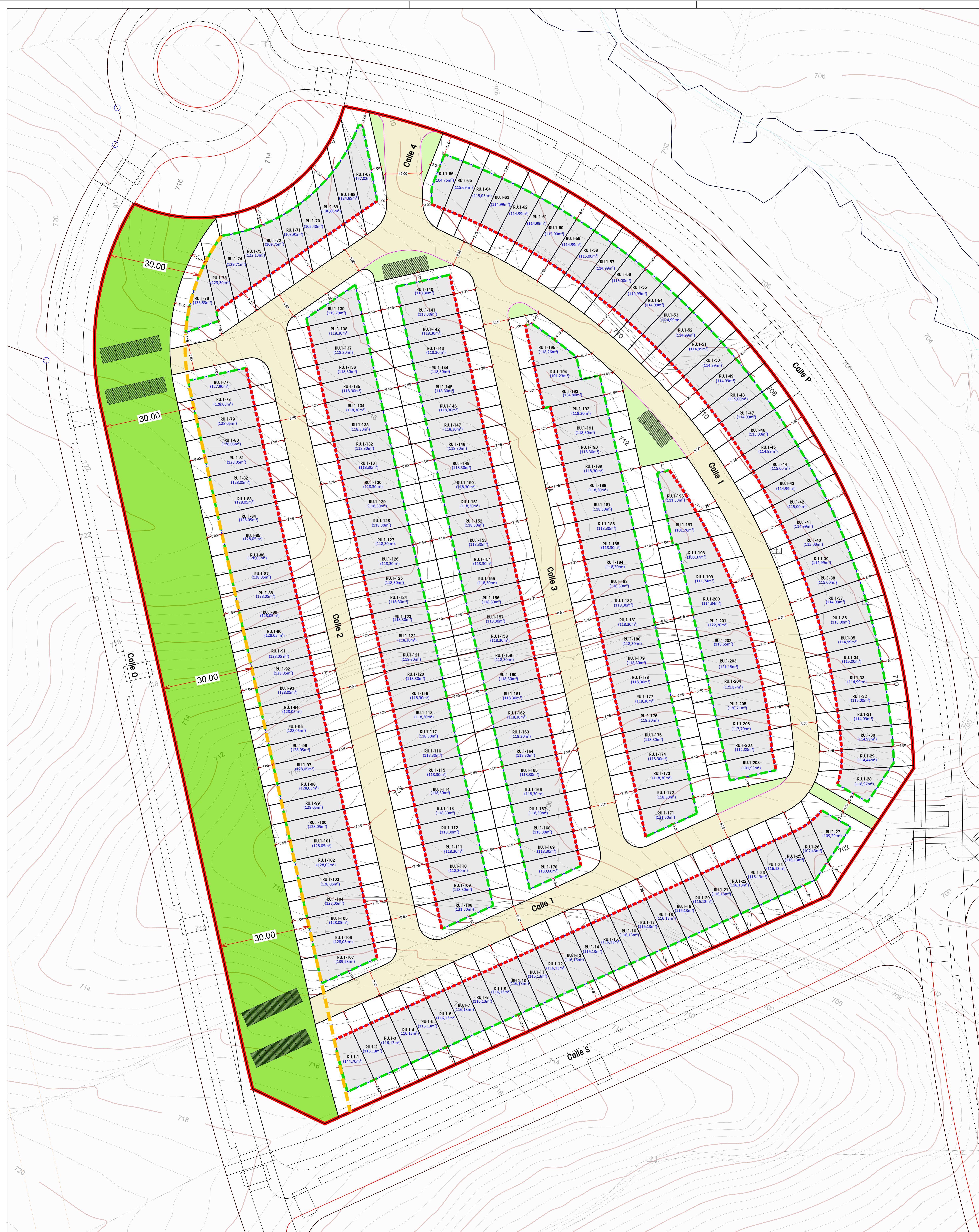


APRA2 Arquitectos S.L.P.
Luisa María Arce
Luis Arce
Guillermo Riera García



- LEYENDA
- Límite del ámbito del Estudio de Detalle (Manzana RU-1)
 - Fincas con aprovechamiento privativo
- RU.1-20** N° de finca de aprovechamiento privativo
- 210,7 m² Superficie de la finca privativa
- 31,20 Cota de las fincas con aprovechamiento privativo

PLANO	PLANOS DE ORDENACIÓN	NORTE	1
P.O.02 Estructura de las parcelas		ESCALA	1:500
PROYECTO		FECHA	Marzo 2023
ESTUDIO DE DETALLE		REP	USARITERRA
MANZANA RU.1			
PLAN PARCIAL SECTOR S-1 "LOS CARRILES"			
Alcobendas, MADRID			
LA PROPIEDAD		APRA2 Arquitectos S.L.P.	
Entidad Urbanística Colaboradora		Luispeña, Arriola, Serrano	
"Valgrande"		Luis Arriola, Rodríguez	
		Guillermo Romo García	

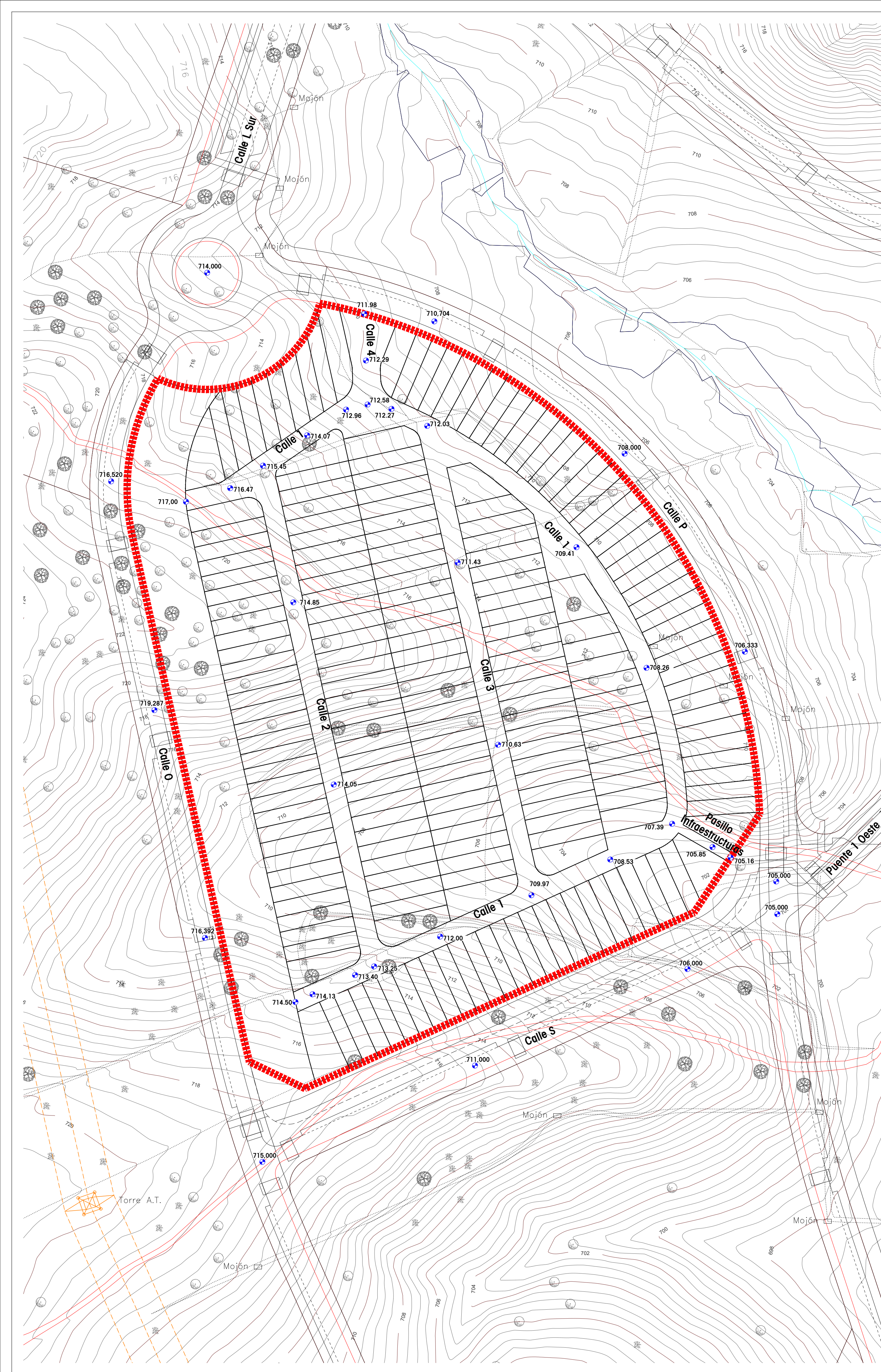


LEYENDA

- Límite del Ámbito de Estudio de Detalle. Alineación oficial
- Línea obligatoria de la edificación (según ordenanza del conjunto inmobiliario)
- Retranqueo mínimo a parcela edificable y a zonas comunes privadas
- Afección tendido eléctrico (30m) a las edificaciones como separación mínima
- Área de movimiento de la futura ubicación
- (126.02 m²) Superficie del Área de Movimiento
- Parcelas privadas (Ordenanza Residencial Unifamiliar [RU])
- Área recreativa
- Áreas destinadas a usos comunitarios
- Accesos privados
- Aparcamientos privados para visitantes (Localización no vinculante. Definición en Proyecto Urbanización)

RU.1-20 N° de finca de aprovechamiento privativo

PLANO	PLANOS DE ORDENACIÓN	NORTE
PO.03	Área de movimiento, alineaciones y zonas comunes	1:500
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE	FECHA
	MANZANA RU.1	SEP
	PLAN PARCIAL SECTOR S-1 "LOS CARRILES"	
	Alcobendas, MADRID	
LA PROPIEDAD		
Entidad Urbanística Colaboradora		
"Valgrande"		
APRAZ Arquitectos S.L.P.		
Luis Ángel Aparicio		
Luis Ángel Aparicio		
Guillermo Romo García		



ESCALAS

HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 200

Pendientes

Cotas Rojas Desmonte

Cotas Rojas Terrapien

Cotas de Rasante

Cotas de Terreno

Distancias a Origen

ESCALAS

HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 200

Pendientes

Cotas Rojas Desmonte

Cotas Rojas Terrapien

Cotas de Rasante

Cotas de Terreno

Distancias a Origen

ESCALAS

HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 200

Pendientes

Cotas Rojas Desmonte

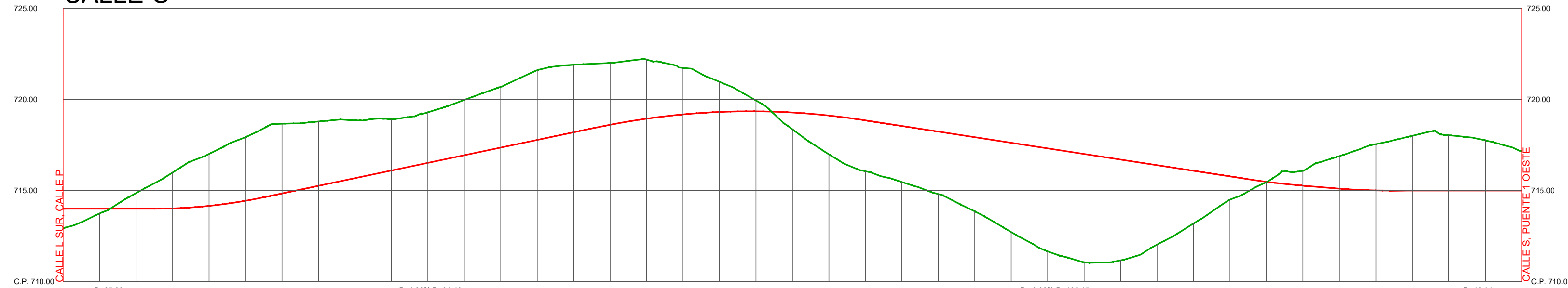
Cotas Rojas Terrapien

Cotas de Rasante

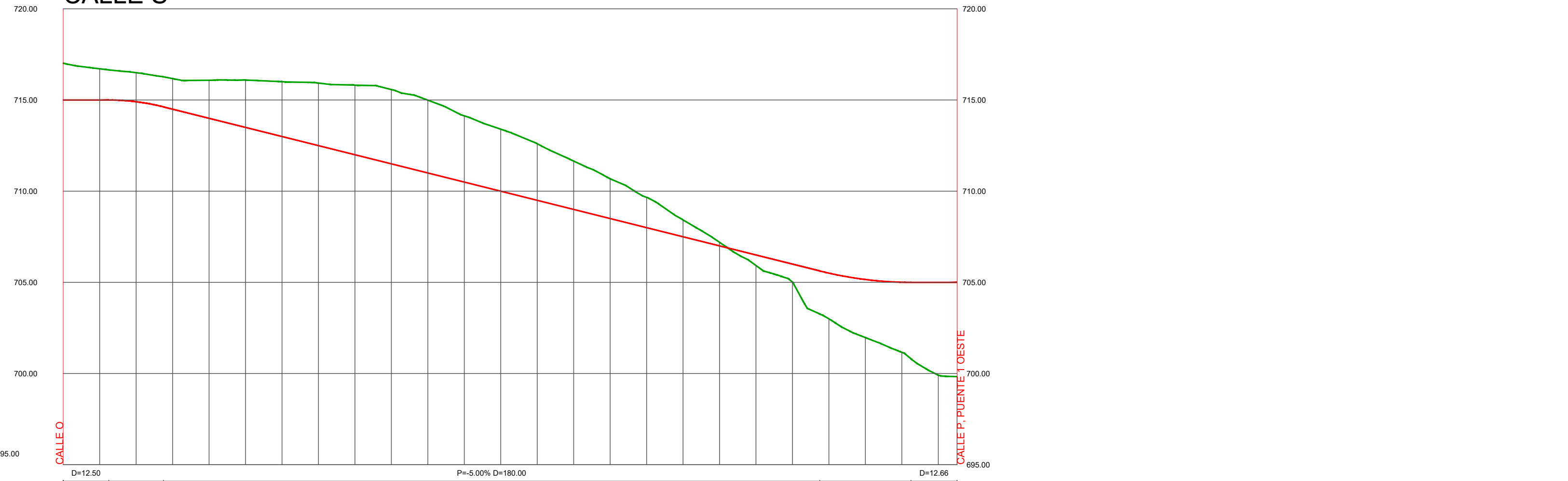
Cotas de Terreno

Distancias a Origen

CALLE O



CALLE S



CALLE P

