

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

39**ALCOBENDAS**

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión extraordinaria y urgente celebrada con fecha 5 de abril de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“El pasado 12 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar inicialmente el documento del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”, del PGOU de Alcobendas, redactado por Arnaiz Arquitectos, SLP, por encargo de la Asociación Administrativa de Propietarios del Sector “Los Carriles” y que tiene por objeto definir las determinaciones estructurantes que el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de julio de 2009, recoge para el ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado S-1 “Los Carriles”, estableciendo las determinaciones de ordenación pormenorizada y precisando las reservas de suelo para Redes Públicas, así como las conexiones con los desarrollos urbanísticos adyacentes. En el mismo acuerdo, dicho órgano colegiado resolvió la aprobación inicial del documento del Plan Especial de Infraestructuras del Sector S-1 “Los Carriles”, del PGOU de Alcobendas, con el objeto de definir las infraestructuras generales básicas y necesarias para integrar el Sector en el entorno urbano donde se encuentra y, en su caso, para dar servicio a las diferentes Unidades de Ejecución en las que se pudiera llevar a cabo el desarrollo del ámbito, así como del documento de delimitación de Unidades de Ejecución del Sector S-1 “Los Carriles”, del PGOU de Alcobendas.

Igualmente, se acordó someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un diario de los de mayor circulación de la provincia, así como dar traslado del mismo a la Dirección General de Aviación Civil, al órgano ambiental al que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y a los restantes organismos y entidades que, por razón de los intereses por ellos gestionados, deben emitir informe durante el mismo período de información pública, con notificación personal a la Asociación Administrativa de Propietarios del Sector y a los propietarios y titulares de derechos afectados por la Delimitación de Unidades de Ejecución.

Sometido el expediente a información pública mediante anuncio insertado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 28 de mayo de 2015 y en el diario “La Razón” de 28 de mayo de 2015, se han presentado escritos de alegaciones al mismo formulados por el Arzobispado de Madrid, don Miguel Francisco Calleja Mediano, y Promociones Keops, S. A.; alegaciones que han sido analizadas por los Servicios Municipales, asumiendo el presente Acuerdo el sentido que a las mismas atribuyen los informes emitidos por los citados Servicios y que se incorporan a este expediente.

De la misma forma, han tenido entrada en este Ayuntamiento, entre otros, los Informes sectoriales emitidos por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM, Ayuntamiento de Madrid, Canal de Isabel II, Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras de la CAM, REE, ADIF, Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, Confederación Hidrográfica del Tajo e Iberdrola. Finalmente, el pasado 3 de agosto de 2017, ha tenido entrada en el Ayuntamiento, el Informe Ambiental Estratégico con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial y en el que se concluye que “los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación Plan Parcial donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo”. Por otra parte, el 2 de noviembre de 2017 ha tenido entrada en el Ayuntamiento, el Informe Ambiental Estratégico con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Infraestructuras (PEI), del Sector S-1 “Los Carriles”, y en el que se concluye igualmente que “los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación

Plan Especial donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo”.

En efecto, en dichos Informes ambientales y en los Informes sectoriales se establecen una serie de condiciones que, en los casos y con el alcance que se determina en el expediente, tienen carácter vinculante para esta Corporación. Por ello, en los documentos para aprobación definitiva se han introducido nuevas determinaciones de oficio, como resultado de las negociaciones entre los grupos municipales y como consecuencia de los Informes y alegaciones; determinaciones estas que, en cualquier caso, no constituyen una modificación sustancial del modelo territorial de planeamiento aprobado inicialmente ni alteran de una manera esencial las líneas y criterios básicos del plan o su propia estructura, por lo que resulta innecesaria la reiteración de la información pública y el requerimiento de nuevos informes sectoriales, según se justifica en el informe jurídico obrante en el expediente.

En definitiva, analizada toda la documentación por los servicios técnicos municipales, estos concluyen que el planeamiento de desarrollo del sector S-1 “Los Carriles” tiene “el contenido sustantivo y documental exigible, con la extensión y el nivel de concreción adecuada para su tramitación según la legislación vigente; cumple con la función y necesidades para la ordenación pormenorizada del Sector; cumple con los condicionantes incluidos en el acuerdo de aprobación inicial; igualmente recoge las recomendaciones, sugerencias y prescripciones indicadas por los diferentes organismos”.

Considerado lo anterior, es por lo que este órgano plenario, en ejercicio de la competencia prevista en los artículos 123.1.i) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, y 61.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid,

ACUERDA

1. Resolver las alegaciones formuladas por el Arzobispado de Madrid, don Miguel Francisco Calleja Mediano y Promociones Keops, S.A. durante el período de exposición pública del Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”, del PGOU de Alcobendas, asumiendo el sentido estimatorio o desestimatorio que a tales alegaciones atribuyen los informes emitidos por los Servicios Municipales y que se incorporan a este expediente.

2. Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”, del PGOU de Alcobendas, redactado por encargo de la Asociación Administrativa de Propietarios del Sector “Los Carriles”, una vez incorporadas al mismo las determinaciones exigidas en el acuerdo de aprobación inicial, las definidas de oficio y las derivadas de los Informes y alegaciones que obran en el expediente.

3. Aprobar definitivamente el documento del Plan Especial de Infraestructuras del Sector S-1 “Los Carriles”, del PGOU de Alcobendas, redactado por encargo de la Asociación Administrativa de Propietarios del Sector “Los Carriles” y que tiene por objeto definir las infraestructuras generales básicas y necesarias para integrar el Sector, una vez incorporadas al mismo las determinaciones exigidas en el acuerdo de aprobación inicial, las definidas de oficio y las derivadas de los Informes que obran en el expediente.

4. Determinar como modo de gestión del sistema de actuación por cooperación en el Sector S-1 “Los Carriles”, la constitución de una sociedad mercantil de capital mixto, creada exclusivamente con tal finalidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 116 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y que se constituirá previa tramitación del correspondiente expediente en los términos previstos en el artículo 123.1.k) de la Ley de Bases de Régimen Local.

5. Dar traslado del presente acuerdo a la Junta de Gobierno Local de esta Corporación para que, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector, proceda a dejar sin efecto el Acuerdo de esa Junta de fecha 12 de mayo de 2015, que aprueba inicialmente el documento de Delimitación de Unidades de Ejecución del Sector S-1 “Los Carriles”, del PGOU de Alcobendas, toda vez que el Plan Parcial que se aprueba definitivamente delimita una única Unidad de Ejecución y divide el Sector en 4 Etapas de ejecución.

6. Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con inclusión del texto íntegro de las normas urbanísticas, así como efectuar la publicación por medios telemáticos a la que se refiere el artículo 70 ter de la Ley de Bases de Régimen Local.

7. Notificar la presente resolución y los informes emitidos por los servicios municipales a los administrados que hubiesen formulado alegaciones durante el período de exposición pública en la parte en que se analizan las mismas, así como a la Asociación Administrativa de Propietarios del Sector “Los Carriles”.

PLAN PARCIAL SECTOR S-1 “LOS CARRILES” (ALCOBENDAS)

DOCUMENTO III. NORMATIVA

1. Disposiciones generales

1.1. Fundamento

Dado que el presente Plan Parcial desarrolla el vigente Plan General de Alcobendas, serán vinculantes, a todos los efectos, las condiciones definidas por el Plan General para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

1.2. Ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación del Sector S-1 (“Los Carriles”) clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado en el Plan General de Alcobendas

1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el ámbito por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Plan Parcial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan General de Alcobendas.

1.4. Vigencia

La vigencia de la presente normativa será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

1.5. Efectos

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la LSCM como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

1.6. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa, relativo a la definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en el Plan General de Alcobendas que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por el presente Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con las determinaciones establecidas por éste.

2. Determinaciones generales

2.1. Determinaciones generales de volumen y ocupación

En lo referente a las Determinaciones Generales de Volumen, se estará a lo establecido en la vigente Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones en sus apartados:

- TITULO II. Condiciones de ocupación del edificio en la parcela.
- TITULO III. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

2.2. Determinaciones generales de servicios e instalaciones

En lo referente a las Determinaciones Generales de Servicios e Instalaciones, se estará a lo establecido a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y en la vigente Ordenanza De Edificación, Construcciones e Instalaciones, en su apartado:

- TITULO VII Condiciones de Dotación de Servicios de los Edificios

2.3. Determinaciones generales de la edificación

En lo referente a las Determinaciones Generales de la Edificación, se estará a lo establecido en:

- Código Técnico de la Edificación.
- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 6º, Normas Generales de la Edificación.
- Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Se establece la obligación de que las edificaciones incorporen medidas y soluciones que mejoren la eficiencia energética y ambiental, de manera que se dé cumplimiento a los objetivos de la Directiva de Eficiencia Energética de Edificios (2010/31/EC) que establece, además de la obligatoriedad de fijar unos requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o partes de éste con el fin de alcanzar niveles óptimos de rentabilidad, la obligatoriedad de que antes del 31 de diciembre de 2020, todos los nuevos edificios tengan un consumo de energía casi nulo, y que antes de que termine el 2018, los edificios nuevos que estén ocupados y sean propiedad de autoridades públicas sean igualmente edificios de consumo de energía casi nulo.

2.4. Determinaciones generales de urbanización

En lo referente a las Determinaciones Generales de la Urbanización, se estará a lo establecido en:

- Código Técnico de la Edificación.
- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 5º, Normas Generales de la Urbanización.

En cuanto a la Red de Riego, se deberán cumplir las disposiciones impuestas por el R.O. 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas. En concreto, se deberán cumplir criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la Salud Pública.

Los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, por lo que cumplirán los requisitos establecidos en el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

En cuanto a las estrategias de desarrollo sostenible, movilidad y eficiencia energética, enumeradas en los puntos 6.4.1, 6.4.2 y 6.4.4 del Documento I. Memoria, del presente Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización deberá incorporar, con carácter vinculante, las siguientes:

- Telegestión del riego.
- Uso de aguas regeneradas.
- Monitorización del consumo de agua de los puntos de riego con telegestión.
- Optimización del balance hídrico.
- Gestión integral de movilidad: Instalación de infraestructuras para la gestión integral de movilidad y sistemas de detección de condiciones de tráfico en tiempo real.
- Puntos de recargas de vehículos eléctricos.
- Estacionamiento inteligente para personas con discapacidades.
- Mejora en tecnología led de alumbrado público con sistemas inteligentes de control (sensores de presencia, climatológicos...).
- Telegestión en los cuadros de alumbrado público y semaforización.
- Monitorización consumos energéticos de electricidad, gas y agua y desarrollos de sistemas de control inteligentes.
- Sistemas de alcantarillado inteligentes.
- Sistema de reciclaje de aguas residuales.

2.5. Determinaciones generales de uso

En lo referente a las Determinaciones Generales de Uso, se estará a lo establecido en:

- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 4º, Normas Generales de Uso.
- Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, TITULO VI Condiciones de Funcionalidad: Condiciones de Uso y Accesibilidad

En aquellos edificios en donde se compute a efectos de edificabilidad la superficie de los locales situados en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial. En este caso, los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamiento, etc.

Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fuera de aplicación.

2.6. Determinaciones generales de protección

En lo referente a las Determinaciones Generales de Protección, se estará a lo establecido en:

- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 7º, Normas Generales de Protección.
- Ordenanza De Edificación, Construcciones e Instalaciones: TITULO VII Condiciones de Seguridad

2.6.1. Medidas de protección a garantizar por el promotor en el Justificante de Urbanización

Las siguientes medidas de protección establecidas por el Plan General deberán ser garantizadas por el promotor en el proceso de urbanización:

2.6.1.1. Contaminación atmosférica

Realizar un seguimiento de las emisiones atmosféricas en base al parque de vehículos, tipo de combustible utilizado.

2.6.1.2. Vegetación

Preservarán los reductos de vegetación más valiosa con especial énfasis en las áreas de ribera favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.

Establecer superficies ajardinadas, siembra de terrenos afectados con vegetación arbustiva y herbácea que contribuya a mantener ciertos entornos.

Evitar la afección de zonas colindantes a las áreas de actuación mediante cerramientos perimetrales durante las obras para que el entorno no sufra deterioro.

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

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

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

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

2.6.1.3. Geomorfología

Utilización de criterios que minimicen la modificación de las unidades geomorfológicas sobre las que se asienten las actuaciones propuestas. En particular, se reducirán los movimientos de tierras, adaptándose las obras en la medida de lo posible al relieve natural.

2.6.1.4. Paisaje

Se preservará y mejorará el paisaje de las áreas de ribera.

2.6.1.5. Edafología

Se realizará la retirada, acopio y mantenimiento de tierra vegetal para su uso posterior en revegetaciones y tratamiento de zonas verdes, tanto en los nuevos desarrollos como en otras actuaciones del ámbito municipal o externas. Del mismo modo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un período no superior a 12 meses.

Se utilizará la tierra sobrante para realizar pantallas acústicas mediante diques de tierra junto a las grandes infraestructuras viarias.

2.6.1.6. Hidrología e hidrogeología

Mantenimiento de los puntos existentes de control de la calidad y de control piezométrico, mediante la previsión de la localización y ejecución de un sondeo alternativo en caso de destrucción del actual por el nuevo desarrollo urbanístico. Se deberá situar en el sentido del flujo, nunca aguas arriba, ni alejado en más de 250 m del actual. Se preverá un espacio de 300 m² para el nuevo sondeo durante las obras de urbanización, reservando definitivamente un espacio de 100 m² a efectos de funcionamiento, mantenimiento y explotación del mismo, todo bajo instrucciones y supervisión de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En los proyectos constructivos, se definirán los elementos constructivos que colaboren al tratamiento de los caudales pluviales, para evitar la carga contaminante de los primeros minutos de lluvia, como pozos de registro con areneros, trampas de captación de sedimentos y sólidos flotantes. De la misma manera se recomienda las medidas de protección necesarias de los puntos de vertido de la red de pluviales para evitar la erosión de los cauces.

En las zonas linderas a los cauces, sería recomendable una actuación sobre ellas como por ejemplo con estabilización y revegetación de taludes o bien cubriendo con materiales que reduzcan las pérdidas de suelo, ayudando de esta forma a evitar la contaminación del medio hídrico. Por el contrario en aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de manera de poder reducir la escorrentía superficial que será generada.

Sería recomendable el mantenimiento y limpieza de las obras de fábrica existentes para el paso de los arroyos bajo caminos y carreteras, para evitar desbordamientos una vez se hayan ejecutado las obras.

En aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de modo que se reduzca la escorrentía superficial que será generada, tal como la utilización de firmes y pavimentos de acabados porosos que permitan la mayor infiltración de caudales, la ejecución de espacios verdes y jardines con un alto grado de permeabilidad de manera que favorezca la infiltración, así como la utilización de pozos, arquetas o galerías filtrantes en zonas donde el agua que pueda filtrar tenga la consideración de aguas limpias como en el caso de parques y zonas verdes.

Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Tajo tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9, salvo disposición expresa eximiendo de tal obligación recogida en informe técnico emitido por la propia Confederación Hidrográfica del Tajo.

2.6.1.7. Eficiencia y ahorro energético

Las luminarias del alumbrado público serán de bajo consumo.

2.6.1.8. Contaminación acústica

Realizar un control del cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las prohibiciones de circulación de tráfico pesado.

2.6.1.9. Contaminación del suelo

Para solventar las posibles afecciones en el suelo o las aguas subterráneas originadas por actividades pasadas, se deberán llevar a cabo el conjunto de actuaciones de remediación y/o gestión segregada de residuos que, si resulta necesario, hayan quedado prescritas en la normativa urbanística de los distintos Planes Parciales. La documentación administrativa y técnica que garantice que las afecciones han sido resueltas será incorporada al Justificante de la urbanización.

2.6.2. Medidas de protección a garantizar por el promotor en el certificado de fin de obra

Las siguientes medidas de protección establecidas por el Plan General deberán ser garantizadas por el promotor en el proceso de edificación.

2.6.2.1. Paisaje

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

En las nuevas construcciones se evitarán formas que rompan con el paisaje mediante el control de la normativa edificatoria establecida en las Normas del Plan.

En los instrumentos de desarrollo se preservará y mejorará el paisaje de las áreas de ribera.

Las nuevas construcciones se mimetizarán en el paisaje original en la medida de lo posible intentando mantener la misma estructura de lomas y espacios abiertos.

2.6.2.2. Edafología

Se realizará la retirada, acopio y mantenimiento de tierra vegetal para su uso posterior en revegetaciones y tratamiento de zonas verdes. Del mismo modo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un período no superior a 12 meses

Se utilizará la tierra sobrante para realizar pantallas acústicas mediante diques de tierra junto a las grandes infraestructuras viarias.

2.6.2.3. Hidrología e hidrogeología

Para evitar las afecciones e impactos negativos sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas del ámbito, se recomienda la aplicación del Código de Buenas Prácticas Agrarias, en especial para evitar la contaminación por nitratos, fertilizantes, agroquímicos, biocidas, fitosanitarios y otros compuestos químicos en el cuidado de campos de cultivos, campos de golf y zonas verdes, previniendo de esta manera la contaminación por prácticas asimilables a agrarias intensivas.

Sería recomendable el mantenimiento y limpieza de las obras de fábrica existentes para el paso de los arroyos bajo caminos y carreteras, para evitar desbordamientos una vez se hayan ejecutado las obras.

En aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de modo que se reduzca la escorrentía superficial que será generada, tal como la utilización de firmes y pavimentos de acabados porosos que permitan la mayor infiltración de caudales, la ejecución de espacios verdes y jardines con un alto grado de permeabilidad de manera que favorezca la infiltración, así como la utilización de pozos, arquetas o galerías filtrantes en zonas donde el agua que pueda filtrar tenga la consideración de aguas limpias como en el caso de parques y zonas verdes.

Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Tajo tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9, salvo disposición expresa eximente recogida en informe de la propia CHT.

2.6.2.4. Eficiencia y ahorro energético

Se deberá tener en cuenta la buena orientación, el grado de soleamiento y la intervención de la luz natural. Se tomarán en consideración criterios de arquitectura bioclimática tales como los siguientes:

- Se debe diseñar la forma y orientación del edificio para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
- Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios.
- Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a Sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.
- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.

Se incorporarán sistemas y mecanismos tradicionales de control solar y de temperatura, del tipo marquesina, celosía, toldo, u otros frente a los equipos de acondicionamiento de aire. Asimismo los nuevos desarrollos instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.

Se favorecerá la instalación de ascensores, electrodomésticos y bombillas de bajo consumo tanto en los nuevos desarrollos como en el Suelo Urbano consolidado.

Se fomentará el uso de captadores solares térmicos de baja temperatura para precalentamiento de calefacción y de ACS. Se pondrán en marcha las medidas establecidas por la "Ordenanza Municipal sobre la captación de la energía solar térmica en edificios de Alcobendas" publicada el 18 de diciembre de 2006.

Se fomentará la construcción de Edificios Fotovoltaicos Conectados a la Red (EFCR). Se denominan EFCR a aquellos edificios que incorporan, fundamentalmente en tejado o fachada, un generador fotovoltaico acoplado a un inversor que opera en paralelo con la red eléctrica.

Se fomentará el uso de aislamiento a base de fibras naturales.

Se fomentará preferentemente la iluminación de los aparcamientos y zonas comunes con luces fluorescentes de bajo consumo y de encendido por tramos alimentadas por captadores fotovoltaicos.

Las luminarias del alumbrado público serán de bajo consumo.

2.6.2.5. Ahorro de agua potable.

Se utilizarán en los ajardinamientos especies de bajos requerimientos hídricos.

Se utilizará agua reciclada en el riego de zonas verdes.

Los sistemas de riego aprovecharán al máximo el agua. Se fomentará el uso del riego por goteo y en horario nocturno.

Se fomentará la puesta en obra de saneamientos y griferías con dispositivos de ahorro de agua (cisternas con selección de descarga reducida, grifos automáticos, etc.).

2.7. Medidas de Protección del Medio Ambiente

2.7.1. Medidas de carácter general

2.7.1.1. Medidas generales

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes medidas, encaminadas a evitar efectos negativos sobre el medio o a minimizar aquellos que no sea posible evitar y en cuya definición se ha tenido en cuenta los efectos del presente Plan Parcial sobre el cambio climático:

- Delimitación de la zona de actuación del Sector, al objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución del Plan Parcial dentro de dicha área, evitando así potenciales efectos en zonas anexas. Dicha área incluirá como máximo la superficie del Sector.
- Delimitación de las áreas que la ordenación plantea como zonas verdes y espacios libres. Estas zonas deberán quedar libres de toda actuación, conservando, en la medida de lo posible, su composición actual.
- En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requiera.
- Eliminación adecuada de los materiales sobrantes de las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, una vez finalicen los trabajos de urbanización y edificación.
- Utilización de agua regenerada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes delimitadas en la ordenación propuesta, cumpliendo en todo momento lo dispuesto en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen de utilización de las aguas depuradas. Asimismo, la autorización o concesión de uso de las aguas depuradas contará con el preceptivo informe sanitario. Existe un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II para el suministro de agua regenerada de la EDAR Arroyo de la Vega para el riego de zonas verdes de Alcobendas.
- En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.
- En las zonas verdes públicas que precisen riego se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas y una instalación de detectores de humedad en el suelo que evite riegos innecesarios.
- Se sugiere la limitación de la ocupación bajo rasante de los espacios libres y zonas verdes para favorecer la recarga de acuíferos.
- Se posibilitará el uso de materiales que permitan el drenaje del agua con el objeto de restringir al mínimo las superficies impermeables de los nuevos desarrollos.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
- En cuanto a los viarios, reducir la vulnerabilidad de los taludes en desmonte y terraplén frente a fenómenos combinados de sequía y precipitaciones más intensas y de avenidas extraordinarias más severas. Para ello se propone lo siguiente:
 - Reforzar determinados elementos de drenaje (cunetas de coronación, bordillos, bajantes).
 - Construir taludes más tendidos.
 - Aumentar las medidas de protección frente a la erosión mediante plantaciones específicas.
 - Prever bermas más amplias a pie de talud.
- Por lo que se refiere a revisión de la normativa y recomendaciones de diseño, se considera que, con las modificaciones que incorpora el actual borrador de revisión de la Instrucción 5.2-IC sobre drenaje superficial de carreteras – instrucción vigente desde 1990 –, se cubriría las necesidades de adaptación a corto plazo que puedan estar asociadas al cambio climático.
- No descuidar las tareas de vigilancia y mantenimiento preventivo de los nuevos viales, lo que permite garantizar unas condiciones adecuadas de vialidad y seguridad vial y preservar la integridad de determinados componentes de la carretera frente a los fenómenos climáticos adversos previstos. En este sentido:
 - Se revisarán periódicamente las condiciones del drenaje de los viales,
 - En su caso, se intensificarán las labores de limpieza de los viales y se verificará la bondad de su diseño frente a precipitaciones extremas y avenidas.

- Mantener el control de la vegetación en los márgenes de los viales para reducir el riesgo de incendios en periodos de sequía.
- Revisar periódicamente el estado de erosión de pilas, estribos y obras de defensa en las estructuras situadas en el arroyo Valdelacasa.

2.7.1.2. Geomorfología

Con objeto de no afectar sustancialmente al relieve, el desarrollo propuesto tratará de adecuarse a la topografía existente, evitando, en la medida de lo posible, grandes desmontes y taludes.

En consecuencia, los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en la propuesta finalista de Plan Parcial, ajustarán sus límites, en la medida de lo posible, al relieve.

2.7.1.3. Edafología

La edafología del Sector no presenta aspectos significativos. En cualquier caso, durante la fase de urbanización se considera necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Retirada selectiva de los materiales procedentes de la cobertera del suelo al objeto de conservar la tierra vegetal existente para, posteriormente, emplearla en el enriquecimiento y restitución del sustrato edáfico. La excavación a este nivel se efectuará hasta la profundidad que llegue la capa con contenido orgánico, evitando la compactación de la tierra vegetal, utilizando para ello una maquinaria no muy pesada. Previa a la excavación deberá hacerse una prospección para determinar la profundidad de la capa de tierra vegetal.
- Minimización de las zonas de acopio de materiales de construcción o procedentes de la excavación, con el fin de reducir al máximo la superficie alterada por este motivo.
- En ningún caso se emplearán las zonas verdes propuestas como zonas de acopio de materiales.

2.7.1.4. Masas de agua superficial

La maquinaria a emplear durante las obras de urbanización y edificación será revisada periódicamente al objeto de evitar pérdidas de lubricante, combustible, etc. Los cambios de aceite, reparaciones y lavados de la maquinaria durante las obras, en su caso, se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas superficiales. Los residuos procedentes de estas actuaciones serán gestionados por gestor autorizado.

2.7.1.5. Masas de agua subterránea

Al igual que para el caso de las masas de agua superficial, para evitar afecciones a la masa de agua subterránea en la que se incluye el Sector (Madrid: Manzanares-Jarama), las labores de mantenimiento de la maquinaria empleada durante las obras de urbanización y edificación se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas subterráneas. Los residuos generados durante dichas labores serán gestionados por gestor autorizado.

2.7.1.6. Calidad del aire

Con el fin de atenuar en la medida de lo posible las emisiones de contaminantes atmosféricos, se propone la limitación de la velocidad en el interior del Sector a 40 km/h.

Además, durante la fase de urbanización y edificación se evitará el levantamiento de polvo en las operaciones de desbroce de la capa de tierra vegetal, nivelación del terreno, realización de accesos, así como el apilamiento de materiales finos en zonas desprotegidas del viento para evitar el sobrevuelo de partículas. Asimismo, se realizarán riegos periódicos en las zonas en las que se realicen movimientos de tierras y explanaciones, así como en los caminos por los que circule la maquinaria de obra.

2.7.1.7. Calidad acústica

Con el fin de atenuar el ruido producido durante la fase de obras se verificará que la maquinaria empleada cumple con la legislación vigente en materia de emisiones sonoras y que tiene todas las inspecciones técnicas en vigor.

Las labores más ruidosas se llevarán a cabo en período diurno para garantizar el descanso de los residentes próximos al Sector.

2.7.1.8. Vegetación y fauna

Con el objeto de no afectar a áreas limítrofes a las zonas de actuación del Sector, se llevará a cabo delimitación de las mismas mediante un cerramiento, tal y como se ha comentado en las medidas de carácter general, pero sin dificultar la posibilidad de desplazamiento y maniobrabilidad de la maquinaria pesada y camiones.

Esta acción traerá consigo la minimización de la superficie alterada, que deberá quedar reducida al máximo, protegiendo así la vegetación de los alrededores y con ello los biotopos en los que viven o se alimentan las especies animales identificadas como presentes en el ámbito.

2.7.1.9. Paisaje

La protección del paisaje se logrará a través de la integración paisajística de las infraestructuras previstas. En este sentido, en el diseño del proyecto se tendrá en cuenta la utilización de cromatismos que logren esta integración, así como las zonas de visibilidad que deberán de ser correctamente caracterizadas en fase de diseño del proyecto.

2.7.1.10. Patrimonio cultural y arqueológico

De acuerdo a lo especificado en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM, incluido en el Anexo XII, en aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras apareciesen restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres (3) días naturales a la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2.7.1.11. Medio socioeconómico

Se remodelarán o recuperarán todas aquellas infraestructuras que resulten dañadas por las obras. Con el fin de evitar molestias a la población colindante, la jornada de trabajo durante la fase de obras se realizará, como máximo, entre las 8 y las 20 horas, al menos, en las zonas más próximas a zonas ya edificadas.

Se procederá a realizar la limpieza de los neumáticos de los camiones y maquinaria de obra cada vez que estos salgan de la zona de obras, al objeto de que no se deposite barro en el viario público o en las carreteras.

Una vez finalizadas las obras, se efectuará la limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de vehículos.

2.7.1.12. Protección de los recursos hídricos e hidrogeológicos

El planeamiento previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo de cuenca. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en el Organismo de cuenca el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Los sistemas de saneamiento presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

2.7.2. Medidas de carácter específico

2.7.2.1. Calidad acústica

Para garantizar el confort acústico de los futuros residentes del Sector S-1 "Los Carriles", así como de los próximos al mismo, se avanza la tipología de las medidas preventivas y correctoras a implantar, que se definen con mayor detalle en el estudio acústico del Plan Parcial (Anexo VII):

- Limitación de la velocidad en los viarios interiores a 40 km/h.
- Limitación de la velocidad en el tramo de la M-616 que delimita el Sector por el norte a 70 km/h.
- Restricción de la circulación de vehículos pesados (a excepción del transporte público) en horario nocturno.
- Pantallas acústicas, diques de tierra o cualquier otra medida acústicamente equivalente que garantice el cumplimiento de los OCAs en las parcelas enfrentadas a la M-616.
- Pantallas acústicas, diques de tierra o cualquier otra medida acústicamente equivalente que garantice el cumplimiento de los OCAs en las parcelas enfrentadas a la Avenida de Valdelaparra.

- Los proyectos de edificación de las manzanas del interior del Sector en los que exista conflicto acústico deberán garantizar un adecuado aislamiento acústico en sus fachadas de manera que se garantice el cumplimiento de los OCAs al espacio interior de los edificios en función del uso.
- Distribución de las estancias de las viviendas de modo que las menos sensibles al ruido se sitúen en las fachadas más ruidosas.

Como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:

- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
- En las fachadas más expuestas no se deberían proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.
- Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación. Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.
- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.

2.7.2.2. Contaminación del suelo y de las aguas subterráneas

Derivado del estudio de caracterización del suelo (Fases I y II) elaborado en octubre de 2011, se ha detectado superación de los niveles genéricos de referencia (NGR) en hidrocarburos totales del petróleo (TPHs) en tres puntos localizados al sur del Sector y propuestos para su cambio de uso.

No obstante, los niveles detectados de hidrocarburos son compatibles con el cambio de uso del suelo propuesto en la ordenación por lo que no se considera necesario llevar a cabo medidas adicionales en esta fase, si bien, el Programa de Vigilancia Ambiental que acompañe al Proyecto de Urbanización deberá incorporar un programa de inspección en materia de suelos, que será de obligado cumplimiento en fase de ejecución para garantizar el control de los NGR de hidrocarburos durante las obras de urbanización, en concreto, para las fases de movimiento de tierras y obra civil que llevan asociadas acciones de maquinaria pesada e instalaciones auxiliares que podrían alterar las condiciones actuales de los terrenos si se produjeran vertidos o derrames accidentales.

2.7.2.3. Vegetación y fauna

Dado que la vegetación actual del Sector actúa como sostén de la fauna existente se ha considerado oportuno exponer las medidas previstas de forma conjunta.

En lo que a flora y vegetación se refiere, los elementos de mayor interés son algunos ejemplares arbóreos de encina (*Quercus ilex*) con porte de cierta entidad.

La principal medida consiste en incluir en zonas calificadas como espacios verdes las áreas de mayor calidad de vegetación existentes en el Sector. Dentro de estas áreas destaca el arroyo Valdelacasa con la vegetación de ribera asociada. Esta zona, así como las estribaciones del Monte de Valdelatas son las que presentan un mayor valor ecológico y una mayor abundancia de fauna, por lo que al preservarlas también se está minimizando la afección sobre dicha variable ambiental.

Además, se propone la plantación de especies arbóreas y arbustivas presentes en el Sector cuando se ejecuten los ajardinamientos, de forma que se asimilen a las mismas formaciones vegetales que existen en la actualidad.

En cuanto a la potencial afección a los hábitats no prioritarios identificados en el Sector (6420 y 92A0), se proponen las siguientes medidas específicas destinadas a evitar su afección durante la fase de obras:

- Delimitar y balizar las zonas en las que se ha identificado la presencia de hábitat y/o de elementos vegetales de interés.

- De manera previa al comienzo de las obras, diseñar la localización de las instalaciones auxiliares y accesos de modo que se eviten zonas con presencia de hábitat.
- Las campas de trabajo y las zonas de acopio de materiales serán las mínimas imprescindibles. Se instalarán en zonas donde la vegetación tenga menor valor y siempre fuera de zonas con presencia de hábitat y/o elementos vegetales de interés.
- Intensificar las labores de vigilancia en las zonas próximas a las identificadas con presencia de hábitat y/o elementos vegetales de interés.
- Regar los caminos para no afectar a la vegetación por causa del polvo por el tránsito de vehículos, según las condiciones del terreno y el potencial riesgo de afección.
- Evitar el vertido de cualquier sustancia contaminante al suelo, así como al arroyo Valdelacasa.

Además de las anteriores, se propone la siguiente medida preventiva a implementar una vez se desarrolle el Sector:

- Respetar una zona de protección en torno a las zonas con presencia de hábitats, de anchura apropiada y en el estado más natural posible, que se utilice como espacio absorbente de potenciales efectos sobre las mismas.

2.7.2.4. Gestión de residuos

Respecto a los residuos se plantea una estrategia que minimice el volumen de residuos y que maximice el posible reciclado de los materiales aptos para este proceso. Los residuos que se generarán pueden ser inertes, asimilables a urbanos y peligrosos.

En el primer caso, los residuos inertes que se generen como consecuencia de los movimientos de tierras serán reutilizados en la remodelación del terreno. Los materiales sobrantes que no se puedan emplear en acciones propias de la obra se gestionarán según lo dispuesto en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición (2006-2016).

Los residuos asimilables a urbanos serán segregados según las normas en uso en la Comunidad de Madrid. Una vez segregados serán recogidos por los servicios oportunos para su tratamiento posterior.

Los residuos peligrosos que pudieran generarse durante el desarrollo de las obras serán almacenados según la normativa y entregados a gestor autorizado para su tratamiento.

2.7.2.5. Arbolado existente

Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Edificación deberán tener en cuenta y respetar, en la medida de lo posible, el arbolado existente en el Sector, reflejado en el Anexo Inventario de árboles del presente Plan Parcial, de manera que se integre en el proyecto.

El arbolado existente que coincida con espacios de acompañamiento viario, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares en el Sector.

2.7.2.6. Líneas aéreas de alta tensión de REE

Ante la imposibilidad de soterramiento de las líneas de alta tensión existentes al Oeste del Sector, propiedad de REE, se establecen las siguientes consideraciones, fruto del informe de REE de fecha de firma 19 de junio de 2015, incluido en el Anexo XII:

- El Plan Parcial establece gráficamente el pasillo eléctrico indicado en el informe de REE.
- En lo que a distancia de los conductores a la rasante de un vial o al terreno se refiere, según se contempla en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en Real Decreto 3151/1968, de ahora en adelante RLEAAT, la altura mínima de los conductores de la línea, con su máxima flecha vertical, debe ser de:
 - Para líneas de 400 kV:
 - 10,30 m. a la rasante de la carretera.
 - 7,97 m. a cualquier punto del terreno.

- Para líneas de 220 kV:
 - 8,50 m. a la rasante de la carretera.
 - 6,76 m. a cualquier punto del terreno.
- En los cruzamientos de la línea con viales de comunicación, los vanos de cruce y los apoyos que los delimitan deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los artículos 32 y 33 del RLEAAT.
- En caso de instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la pata más alta de la luminaria situada bajo ella, en las condiciones más desfavorables, será:
 - Para líneas de 400 kV: 7,30m.
 - Para líneas de 220 kV: 5,50 m.
- La resistencia de difusión de la puesta a tierra de los apoyos situados en zonas frecuentadas no será superior a 20 ohmios, y si los apoyos están situados en zonas de pública concurrencia, además de no superar ese valor, será obligatorio el empleo de electrodos de difusión o tomas de tierra en anillo cerrado. En el caso de que su intervención, cambiase la clasificación del tipo de apoyo según su ubicación, deberán notificarlo a Red Eléctrica para acometer las acciones pertinentes.
- Los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos. En la mayoría de los casos, no existirá afección a más de 25 metros de la parte más próxima del apoyo. En caso de requerirse algún tipo de excavación o movimiento de tierras a una distancia inferior, se solicitará conformidad previa a Red Eléctrica. En cualquier caso, se adoptarán las medidas para garantizar la estabilidad de los taludes, evitando la erosión, lavado o desmoronamiento.
- Respecto a la instalación de posibles conducciones bajo tierra (agua, gas, etc.) les recomendamos que ninguna canalización subterránea diste menos de 20 m. a la pata más desfavorable del apoyo para que, de esta forma, quede asegurada la no interferencia de dichas canalizaciones con el sistema de puesta a tierra del apoyo, y se minimicen los posibles efectos derivados del drenaje de sobretensiones al terreno a través de dicho sistema de puesta a tierra.
- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- En el caso de construcciones de edificios e instalaciones industriales, el área de edificación prohibida podrá reducirse en un máximo de 1,34 metros en líneas de 400 kV y 0,74 metros en líneas de 220 kV, siempre que se garantice que los elementos que se encuentren dentro, constituyan un punto no accesible para las personas. En este caso, deberá enviarse la pertinente justificación de este hecho, junto con los planos de detalle de la instalación, para que Red Eléctrica manifieste su conformidad antes del inicio de los trabajos.

Independientemente de estas indicaciones deberán tener en cuenta la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente relativa a esta materia.

2.7.2.7. Calidad del suelo

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2.8. Condiciones de accesibilidad

En el Proyecto de Urbanización y en los Proyectos de todas las edificaciones será de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y el decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de dicha Ley, y lo regulado al respecto por el Código Técnico de la Edificación.

En el Proyecto de Urbanización deben reservarse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 o fracción, respecto las plazas de aparcamiento existentes en viario público.

2.9. Condiciones estéticas

Salvo las determinaciones específicas recogidas en cada una de las zonas de ordenanza, en lo referente a las Condiciones Estéticas, se estará a lo dispuesto en:

- Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, TITULO V, Condiciones Estéticas del municipio de Alcobendas

2.10. Normas derivadas de la aplicación del Procedimiento Abreviado de Servidumbres Aeronáutica

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente documento "PLAN PARCIAL SECTOR S-1 "LOS CARRILES", incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.
2. El presente documento de "PLAN PARCIAL SECTOR S-1 "LOS CARRILES", no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
3. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de este "PLAN PARCIAL SECTOR S-1 "LOS CARRILES", podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014

2.11. Determinaciones derivadas de las afecciones de las infraestructuras ferroviarias existentes

Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre y sus correspondientes modificaciones, dentro del ámbito de afección establecido.

Las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que deberán ser respetadas, definiendo para todas las líneas ferroviarias una zona de dominio público, otra zona de protección y la línea límite de edificación, son las establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y el capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

En el caso de los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extiende a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas de terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos. Por tanto, las actuaciones que se proyecten sobre túnel requerirán de las medidas de seguridad oportunas que aseguren la nula afección a nuestras instalaciones, tanto por edificación como por otras causas, plantaciones, riegos, etc.

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y antes del inicio de las mismas, para ejecutar en las zonas de Dominio Público y de Protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueda realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá autorización previa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Dada la existencia de un permanente efecto disfuncional, producido por el tráfico ferroviario (irradiación de vibraciones a las edificaciones próximas a través de las cimentaciones y del propio suelo) será imprescindible la presentación de un Estudio Acústico de ruidos y vibraciones, que incluya los medios paliativos resulten convenientes. La adopción de estas medidas, al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril mediante un cerramiento-tipo en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.12. Determinaciones derivadas de las afecciones de la carretera M-616

Se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid, o normativa que la sustituya o modifique.

En el plano PO-1 Zonificación se señala gráficamente la zona de protección exigida.

2.13. Determinaciones del Canal de Isabel II Gestión

Respecto a la red de abastecimiento:

En el caso de que alguna infraestructura hidráulica existente se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. En el caso de que la infraestructura afectada por las obras de urbanización fuese la Arteria Cintura Norte, de diámetro 1.250 mm, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este, para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector S-1 "Los Carriles" deberá recoger las conexiones descritas en el informe de viabilidad, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.

Respecto al riego de zonas verdes:

La viabilidad para la conexión exterior a la red general de agua regenerada del Ayuntamiento de Alcobendas estará condicionada tanto a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que tendrá que ser tramitada por Canal de Isabel II Gestión, como al informe de Canal de Isabel II Gestión sobre la capacidad de las instalaciones e infraestructuras actuales de suministro de agua regenerada.

Respecto a la red de saneamiento:

Al ser la red de alcantarillado prevista de tipo separativo, en ningún caso las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas residuales del Sector S-1 "Los Carriles", que conducirá dichas aguas hasta la red de colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Asimismo, se deberán disponer tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía y regular la carga contaminante de los vertidos, así como el caudal de aguas de lluvia al medio.

Además, en el proyecto de urbanización del Sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido

obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por la que circulen aguas residuales.

Por otro lado, el proyecto de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo, deberá realizar un estudio hidráulico de adecuación y regulación de los aliviaderos existentes aguas abajo de los puntos de conexión, debido al incremento de vertido de aguas residuales. Este estudio deberá ser remitido al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa para su aprobación.

Este proyecto de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y remitirse al Área de Construcción de Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II para su aprobación.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

El promotor del Sector S-1 "Los Carriles" deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 18 del 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 y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Se deberá firmar un nuevo Convenio para ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el Ayuntamiento de Alcobendas, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II Gestión, en el que se actualizarán los ámbitos de aplicación, entre los que se incluirá el Sector S-1 "Los Carriles", las infraestructuras hidráulicas necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración, y las repercusiones económicas de los Convenios vigentes.

Condicionantes para las Conformidades Técnicas:

El Canal de Isabel II Gestión condicionará las Conformidades Técnicas de los proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", a la firma de dicho Convenio y al abono previo por parte del Promotor ante el Canal de Isabel II Gestión, en la forma que esta Empresa determine, de la cantidad que se refleje en el citado Convenio a firmar.

Condicionantes para el inicio de las obras:

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles" del término municipal de Alcobendas, quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de aguas residuales, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II Gestión, no se reconocerán aquellas unidades de obra Iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.

Condicionantes para la recepción de la red:

La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de saneamiento de aguas residuales, y su conexión al Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II Gestión, quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las Infraestructuras necesarias para el abastecimiento y saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", entre ellas, el acondicionamiento y regulación de los aliviaderos existentes en la red de saneamiento.

2.14. Determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo

El proyecto de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo, deberá realizar un estudio hidrológico e hidráulico correspondiente a la totalidad de la superficie de terreno que constituye la cuenca receptora del arroyo de la Vega, de modo que se justifique, para la situación pre y post operacional, es decir, una vez desarrollados la totalidad de los desarrollos urbanísticos de la cabecera del arroyo de la Vega, que los entubamientos, encauzamientos y otras obras de paso existentes y autorizadas tienen capacidad para desaguar los caudales asociados a la avenida extraordinaria con periodo de retorno de 500 años.

3. Normas particulares de las zonas de ordenanza

A los efectos de aplicación de esta normativa particular, el ámbito del presente Plan Parcial se divide en las siguientes zonas:

- Residencial Unifamiliar (RU).
- Residencial Colectivo (RC).
- Residencial Comunitario (RCM)
- Terciario (TC).
- Dotacional: Equipamiento Privado (EQp).
- Dotacional: Equipamiento Público (EQ).
- Servicios de Infraestructura (SI).
- Zona Verde (ZV).
- Red Viaria (RV).

Estas zonas se definen gráficamente en el correspondiente plano O.1. Zonificación, y reguladas a través de las presentes normas particulares.

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

3.1. Zona Residencial Unifamiliar (RU)

3.1.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Residencial Unifamiliar, código RU.

3.1.2. 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 (conjunto 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.

3.1.3. Obras permitidas

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

3.1.4. 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

3.1.5. 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.

3.1.6. 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

3.1.7. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.1.8. Intensidad de uso

3.1.8.1. Número de viviendas

El número máximo de viviendas a desarrollar en cada una de las manzanas en las que es de aplicación la presente ordenanza se refleja en el siguiente cuadro:

MANZANA	VIVIENDAS
RU-1	208
RU-2	126
RU-3	190
RU-4	186
RU-5	150

3.1.8.2. Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima de **0,605 m²c/m²s**.

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

3.1.8.3. Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el conjunto de planos de red viaria, alineaciones y rasantes.

3.1.8.4. 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.

3.1.8.5. 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.

3.1.8.6. Condiciones de parcelación

Las viviendas podrán desarrollarse en parcelas individuales de quinientos metros cuadrados (500 m²), o en ámbitos únicos, creando conjuntos 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).

- **Conjunto inmobiliario:**

- La superficie mínima de la parcela del conjunto inmobiliario deberá ser cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- El número máximo de viviendas del conjunto inmobiliario será el establecido en el Proyecto de Reparcelación.
- Cada una de las viviendas desarrolladas en el conjunto 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.

3.1.8.7. 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.

• **Conjunto 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.

3.1.8.8. 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.

3.1.8.9. Separación entre edificios

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

3.1.9. 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.

3.1.10. 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).

3.2. Zona Residencial Colectiva (RC)

3.2.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Residencial Colectiva.

3.2.2. Tipología edificatoria

Se desarrollará en disposición de bloques abiertos o alineados a viales frontales y manzanas cerradas o semicerradas, destinadas a uso de vivienda multifamiliar en régimen libre o sujeto a algún grado de protección pública.

3.2.3. Obras permitidas

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

3.2.4. Grados

Se establecen tres (3) grados en función del régimen de desarrollo de las viviendas:

- Grado 1: Residencial Colectiva Libre: RC.
- Grado 2: Residencial Colectiva Protegida: RCP.
- Grado 3: Residencial Colectiva Protegida: RCPPL, viviendas de promoción pública en régimen de Precio Limitado.

3.2.5. Uso Característico (grados 1, 2 y 3)

a) Uso Residencial

- Clase A Vivienda
 - Categoría 2ª. Vivienda en edificación colectiva

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

Los espacios libres en planta baja generados en el interior de la parcela por los retranqueos obligatorios podrán vincularse en régimen de uso y disfrute a las viviendas proyectadas en planta baja; no se permitirán accesos a estos espacios libres desde espacios públicos.

3.2.6. Usos Permitidos (exclusivamente en Planta Baja y en determinadas parcelas)

En la planta baja de las parcelas de las manzanas definidas en el plano P.O.1.- Zonificación se desarrollarán **obligatoria u optativamente** usos no residenciales. El desarrollo de estos usos no residenciales se realizará en planta baja en una franja paralela, con un mínimo de diez metros (10,00 m) de fondo, a las fachadas de las calles señaladas expresamente en el plano P.O.1.- Zonificación.

En el caso de las zonas de manzana de los Grados 2 y 3 señaladas en el plano P.O.1.- Zonificación donde el uso no residencial es optativo en Planta Baja, se limita este uso no residencial a un máximo del quince por ciento (15%) de la edificabilidad total de la parcela, al objeto de dar cumplimiento a la edificabilidad mínima destinada a vivienda de protección pública.

Dentro de esta franja paralela a fachada se permitirán, como usos vinculados al residencial, exclusivamente las superficies necesarias destinadas a rampas de garajes, accesos a viviendas, cuartos de instalaciones, cuartos de contadores o similares.

No se admiten en estas franjas destinadas a usos no residenciales, espacios vinculados al residencial como salas comunales de vecinos, aparcamiento en superficie vinculado a viviendas, soportales comunitarios o similares.

Los accesos a los usos no residenciales desarrollados en locales colindantes con zonas de acompañamiento a viario se realizarán obligatoriamente por espacio público.

En caso de proyectarse locales en sótanos no utilizables como aparcamiento, trasteros o cuartos de instalaciones de la edificación, se vincularán a las actividades desarrolladas en planta baja, no pudiendo acoger actividades independientes.

El listado de usos permitidos exclusivamente en Planta Baja en las citadas parcelas es el siguiente:

a) Uso Dotacional

- Clase A.1. Religioso
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.2. Cultural
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.3. Docente
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.4 Administrativo.
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase A.9. Deportivo
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
 - Situación 4ª, al aire libre

b) Uso Terciario

- Clase B.1 comercio
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja.
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase C. Oficinas
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)
- Clase D.2 Recreativo. Consumo de bebidas y comidas
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. En planta baja.
 - Situación 3ª, compartida con uso de vivienda. Categoría 1ª, (sólo en planta baja)

En el resto de las parcelas, únicamente se permitirán en planta baja, además del uso residencial, las rampas de garajes, los portales de acceso a viviendas, los cuartos de instalaciones, los cuartos de contadores, o similares. Además, se permitirán espacios vinculados al residencial como salas comunales de vecinos, aparcamiento en superficie vinculado a viviendas, soportales comunitarios o similares, siempre que no cuenten con acceso desde espacio público.

3.2.7. 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.

3.2.8. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.2.9. Intensidad de uso
3.2.9.1. Número de viviendas

El número máximo de viviendas a desarrollar en cada una de las manzanas en las que es de aplicación la presente ordenanza se refleja en el plano P.O.1.- Zonificación y en los siguientes cuadros:

a) Grado 1 (RC)

GRADO 1 (RC) VIVIENDAS EN RÉGIMEN LIBRE			
Manzana	Viviendas	Manzana	Viviendas
RC-1	87	RC-11	178
RC-2	184	RC-12	143
RC-3	262	RC-13	143
RC-4	387	RC-14	123
RC-5	141	RC-15	225
RC-6	189	RC-16	199
RC-7	147	RC-17	232
RC-8	126	RC-18	206
RC-9	129	RC-19	298
RC-10	152	RC-20	319

b) Grados 2 y 3 (RCP y RCP-PL)

GRADO 2 (RCP) VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DISTINTO A PRECIO LIMITADO	
Manzana	Viviendas
RCP-1	341
RCP-2	341
RCP-3	288
RCP-4	354
RCP-5	242
RCP-6	534
RCP-7	802

GRADO 3 (RCP-PL) VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE PRECIO LIMITADO	
Manzana	Viviendas
RCP-PL1	187
RCP-PL2	323
RCP-PL3	458

Si el Ayuntamiento con antelación a la aprobación de los instrumentos de gestión del planeamiento de desarrollo del Sector, promoviera 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.

3.2.9.2. Edificabilidad máxima

Los coeficientes de edificabilidad de cada manzana establecidos en los distintos grados se recogen en la siguiente tabla:

GRADO 1 (RC)		GRADO 2 (RCP)		GRADO 3 (RCP-PL)	
Manzanas RC.1 y RC.2	1,66 m ² c/m ² s	Manzanas RCP.1, RCP.2, RCP.6 y RCP.7	2,30 m ² c/m ² s	Manzana RCP-PL1 y RCP-PL3	1,66 m ² c/m ² s
Resto de manzanas	1,17 m ² c/m ² s	Manzanas RCP.3, RCP.4 y RCP.5	1,61 m ² c/m ² s	Manzanas RCP-PL2	1,17 m ² c/m ² s

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 6.6.4 de las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.2.9.3. Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el conjunto de planos de red viaria, alineaciones y rasantes.

3.2.9.4. Alturas de la edificación y número de plantas

GRADO 1 (RC)		
Manzana	Plantas	Altura máxima (metros)
RC.1 y RC.2	B+IV	Dieciséis metros y medio (16,50 m)
Resto de manzanas	B+II+ático	Catorce metros y medio (14,50 m)
GRADO 2 (RCP)		
RCP.1, RCP.2, RCP.6 y RCP.7	B+IV	Dieciséis metros y medio (16,50 m)
RCP.3, RCP.4 y RCP.5	B+II+ático	Catorce metros y medio (14,50 m)
GRADO 3 (RCPLL)		
RCPLL.1 y RCP-PL3	B+IV	Dieciséis metros y medio (16,50 m)
RCP-PL2	B+II+ático	Catorce metros y medio (14,50 m)

Se entiende por planta ático la que se sitúa en la última planta del edificio, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas retranqueadas respecto a las del edificio recayentes a vía pública o espacio libre público, dentro del ángulo de cuarenta y cinco grados (45º) de la arista que define la cara superior del forjado de la última planta permitida y la fachada, con un mínimo de tres metros (3 m).

En el desarrollo de los áticos se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de la vigente Ordenanza de Edificación Construcciones e Instalaciones.

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 la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones y en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente.

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.

3.2.9.5. Condiciones de parcelación

En todos los grados la parcela mínima será de **dos mil quinientos metros** cuadrados (2.500 m²) con un frente mínimo a viario de **treinta y cinco** metros (35 m). En toda parcela se deberá poder inscribir un círculo con un diámetro mínimo de **treinta y cinco** metros (35 m).

3.2.9.6. Ocupación máxima

En los tres grados, la ocupación máxima sobre rasante permitida sobre parcela será del **cincuenta por ciento (50%)** de la superficie neta.

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

Se permite una ocupación bajo rasante del cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

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.

3.2.9.7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de cuatro metros (4 m).

La posible reducción de la separación mínima se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

3.2.9.8. Retranqueos a linderos

Retranqueo a linderos con otras parcelas edificables

Siempre que las edificaciones no estén adosadas, el retranqueo será obligatoriamente igual a la mitad de la altura máxima permitida de la edificación, medida de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Alcobendas.

En cualquier caso, el retranqueo obligatorio será:

- Grado 1 (RC):
 - No se admite retranqueo para las manzanas RC.1 y RC.2. En caso de subdivisión de estas manzanas en subparcelas, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse en las medianerías con una profundidad de edificación sobre rasante de 18 metros, salvo que, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, se ordenen los volúmenes de las edificaciones dentro de cada parcela con el fin de modificar esta profundidad.
 - Siete metros y veinticinco centímetros (7,25 m) para el resto de las manzanas. En este grado se permite el adosamiento, siempre y cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.
- Grado 2 (RCP):
 - No se admite retranqueo para las manzanas RCP.1 y RCP.2. En caso de subdivisión de estas manzanas en subparcelas, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse en las medianerías con una profundidad de edificación sobre rasante de 18 metros, salvo que, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, se ordenen los volúmenes de las edificaciones dentro de cada parcela con el fin de modificar esta profundidad.
 - Siete metros y veinticinco centímetros (7,25 m) para las manzanas RCP.3, RCP.4 y RCP.5. En estas manzanas se permite el adosamiento, siempre y cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.
 - Ocho metros y veinticinco centímetros (8,25 m) para las manzanas RCP.6 y RCP.7. En estas manzanas se permite el adosamiento, siempre y cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.
- Grado 3 (RCP-PL):
 - No se admite retranqueo para la manzana RCP-PL.1. En caso de subdivisión de esta manzana en subparcelas, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse en las medianerías con una profundidad de edificación sobre rasante de 18 metros, salvo que, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, se ordenen los volúmenes de las edificaciones dentro de cada parcela con el fin de modificar esta profundidad.
 - Siete metros y veinticinco centímetros (7,25 m) para la manzana RCP-PL.2. En esta manzana se permite el adosamiento, siempre y cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.
 - Ocho metros y veinticinco centímetros (8,25 m) para la manzana RCP-PL.3. En esta manzana se permite el adosamiento, siempre y cuando se presente acuerdo entre colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad donde se especifique la profundidad de adosamiento.

Retranqueo a alineación oficial

Salvo los casos con usos no residenciales en planta baja permitidos, donde deberá alinearse el uso no residencial en planta baja a fachada, las edificaciones en todos los grados guardarán a viario, áreas de acompañamiento y a espacio libre público los siguientes retranqueos obligatorios:

- Grado 1 (RC):
 - Será nulo para las manzanas RC.1 y RC.2, debiendo la línea de fachada ajustarse a la alineación oficial en su totalidad.
 - Cinco metros (5 m) para el resto de las manzanas.
- Grado 2 (RCP):
 - Será nulo para las manzanas RCP.1, RCP.2, RCP.6 y RCP.7, debiendo la línea de fachada ajustarse a la alineación oficial en su totalidad. En la zona de la manzana RCP.6 colindante con la carretera M-616 deberá respetarse un retranqueo de seis metros y medio (6,50 m), correspondiente a la zona de protección de esta carretera grafiada en los planos P.O.1.- Zonificación y P.O.3.- Alineaciones y Rasantes.
 - Cinco metros (5 m) para las manzanas RCP.3, RCP.4 y RCP.5.
- Grado 3 (RCPPL):
 - Será nulo para la manzana RCP-PL.1, debiendo la línea de fachada ajustarse a la alineación oficial en su totalidad.
 - Cinco metros (5 m) para las manzanas RCP-PL.2 y RCP-PL.3.

Se alineará la edificación a viario en aquellas parcelas en las que sea obligado el uso no residencial en planta baja y en aquellas parcelas o zonas de parcela en las que se decida materializar la opción permitida de usos no residenciales en planta baja. En estos supuestos las edificaciones se alinearán al espacio público en la zona donde se proyecten los usos no residenciales.

Excepto en las manzanas RC.1, RC.2, RCP.1, RCP.2 y RCP-PL.1, las plantas superiores a la baja se retranquearán obligatoriamente cinco metros (5 m) de la alineación oficial. Sobre el forjado de techo de la planta baja del uso no residencial, podrán establecerse terrazas vinculadas obligatoriamente al uso de las plantas superiores del edificio.

3.2.10. Condiciones Específicas

El desarrollo de la edificación en la manzana RCP-2 estará condicionado a lo dispuesto en el informe de ADIF. Por tanto, se establece que, de acuerdo con el art. 28 del Reglamento que desarrolla las determinaciones de la Ley 39/2003, se establece el régimen de autorizaciones en los siguientes términos; "Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, variar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias".

Por otro lado, aunque en el estudio de vibraciones realizado, incluido en el Anexo VII, no se ha detectado afección alguna a la manzana RCP-2, previo a cualquier desarrollo constructivo en esta manzana será necesario la realización de un estudio de vibraciones específico con la nueva topografía modificada por la urbanización, que se ajustará a la legislación en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, al objeto de garantizar que en esta manzana sea viable la edificación sin superar los límites establecidos para el uso residencial.

En el caso de detectarse vibraciones que puedan suponer una molestia para los futuros residentes, deberá exigirse que el proyecto constructivo incluya las medidas correctoras necesarias derivadas del estudio de vibraciones. Estas medidas deberán ser costeadas por el promotor de las actuaciones.

Las condiciones de posición del edificio dentro de la manzana del apartado 3.2.9.8 quedarán supeditadas al cumplimiento de las medidas resultantes del estudio de vibraciones que se realice sin que ello suponga modificación del Plan Parcial.

Conforme a la legislación sectorial vigente, y con carácter previo a cualquier actuación a realizar en la proyección vertical del trazado del túnel (zona de dominio público) y suelos colindantes (zona de protección), el/los promotor/es deberá/n contar con la autorización expresa de ADIF.

3.2.11. 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 un metro (1 m). 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.

Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

En el supuesto de subdivisión de las manzanas en subparcelas, y salvo caso de construcción simultánea de las edificaciones que se adosen, las medianerías deberán recibir tratamiento de fachada.

3.2.12. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

Con carácter general por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media (1,5) de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

En todo caso se dispondrá una plaza y media (1,5) de aparcamiento por vivienda con algún régimen de protección y de dos (2) plazas de aparcamiento por vivienda libre. Para el resto de usos la dotación será la establecida en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

3.3. Zona Residencial Comunitaria (RCM)

3.3.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Residencial Comunitaria, código RCM, que coincide con el uso de las edificaciones existentes de la Orden de las Madres Capuchinas, hoy complejo de edificios de titularidad del Arzobispado de Madrid, donde se ubica el Seminario Redemptoris Mater – Nuestra Señora de la Almudena, uso compatible con el resto de usos característicos dotacionales privados de esta norma zonal.

3.3.2. Tipología edificatoria

Se desarrollará en edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta norma zonal Obras permitidas

3.3.3. Obras permitidas

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

3.3.4. Uso Característico

a) Uso Residencial

- Clase B. Residencia Comunitaria
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficies.

b) Uso dotacional

- Clase A.1. Religioso
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos
- Clase A.2. Cultural
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos
- Clase A.3. Docente
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos
- Clase A.9. Deportivo
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos
 - Situación 4ª, Al aire libre

3.3.5. 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

3.3.6. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.3.7. Intensidad de uso

3.3.7.1. Edificabilidad máxima

Se establece una edificabilidad máxima de 9.209 m²c (correspondiente a un coeficiente de 0,5353 m²c/m²s)

La superficie computable a efectos de edificabilidad se registrará por lo dispuesto en el punto 6.6.4 de las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.3.7.2. Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el conjunto de planos de red viaria, alineaciones y rasantes.

3.3.7.3. Alturas de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas será de **tres (B+II)**, con una altura máxima de cornisa de **doce metros (12 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 la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones y en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente.

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 2014l

3.3.7.4. Condiciones de parcelación

No se permiten parcelaciones o divisiones de la parcela donde se aplica la presente ordenanza

3.3.7.5. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre y bajo rasante será del **cincuenta por ciento (50%)** de la superficie neta de parcela.

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 de acuerdo con las condiciones recogidas en el artículo 6 de la Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

3.3.7.6. Separación entre edificios dentro de la parcela

Cuando en la parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de cuatro (4) metros.

La posible reducción de la separación mínima se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

3.3.7.7. Retranqueos a linderos

El retranqueo será igual a la mitad de la altura máxima de la edificación, medida de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Alcobendas. En cualquier caso, el retranqueo **no podrá ser inferior a seis metros (6 m)**.

3.3.8. 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 un metro (1 m). 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.

3.3.9. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente Capítulo IV, Dotación de Servicio de Aparcamiento, de la Ordenanza Municipal de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente.

En todo caso, la dotación de aparcamiento no podrá ser inferior a una plaza y media (1,5) por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables de cualquier uso.

3.4. Zona Terciario (TC)

3.4.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Terciario, código TC.

3.4.2. Tipología edificatoria

Se desarrollará en Edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta norma zonal.

3.4.3. Obras permitidas

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

3.4.4. Grados

Se establecen dos grados en función de su localización y características.

- **Grado 1:** Parcela en la parte Norte del Sector, junto a la parcela RCP-PL.1, código **TC-1**.
- **Grado 2:** Parcela con frente a la carretera M-616, junto a la parcela RCP.6, código **TC-2**.

3.4.5. Uso Característico

a) Uso Terciario

- Clase A. Hotelero
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo. Categoría, 3ª Sin límite de superficie
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 4ª, sin limitación.
- Clase B1. Comercio en General.
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo. Categoría, 4ª Sin límite de superficie
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 4ª, sin limitación.
- Clase B2. Estaciones de Servicio.
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo.
- Clase C. Oficinas.
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo. Categoría, 3ª Sin límite de superficie
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 4ª, sin limitación.
- Clase D. Terciario recreativo. Grupos D1, D2 y D3
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª, Compartida con otros usos distintos de vivienda. Categoría 3ª, Inferior al 50% de la superficie edificada.

3.4.6. Usos Permitidos y Alternativos

3.4.6.1.1. Permitidos (Hasta un 50% de la edificabilidad total)

a) Uso Dotacional

- Clase A.2 Cultural
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A.3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A. 4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A9 Deportivo.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.

b) Uso Industrial

- Clase E. Servicios empresariales.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

3.4.6.1.2. Alternativos

Se admiten los siguientes usos alternativos que podrán sustituir al característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela.

a) Uso Dotacional

- Clase A.2 Cultural
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A.3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A. 4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- Clase A9 Deportivo.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.

b) Uso Industrial

- Clase E. Servicios empresariales.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

3.4.7. 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

3.4.8. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.4.9. Intensidad de uso

3.4.9.1. Edificabilidad máxima

Se establecen los siguientes coeficientes de edificabilidad máxima:

- Grado TC-1: **0,50 m²c/m²s**
- Grado TC-2: **1,75 m²c/m²s**

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 6.6.4 de las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.4.9.2. Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el conjunto de planos de red viaria, alineaciones y rasantes.

3.4.9.3. Alturas de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas en el grado TC-2 será de cuatro (B+II+At), con una altura máxima de cornisa de quince metros (15 m).

Para el grado TC-1 se permitirán dos plantas (B+I) con una altura máxima de cornisa de seis metros (6 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 la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones y en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente.

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

3.4.9.4. Condiciones de parcelación

La parcela mínima será de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) con un frente mínimo a viario de veinte metros (20 m).

3.4.9.5. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre parcela será del **cincuenta y cinco por ciento (55%)** 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 ocupar la totalidad de la parcela salvo los retranqueos a red viaria y espacios libres públicos

3.4.9.6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de cuatro metros (4 m).

La posible reducción de la separación mínima se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

3.4.9.7. Retranqueos a linderos

Retranqueo a linderos con otras parcelas edificables

El retranqueo con otras parcelas será, como mínimo, igual a la mitad de la altura máxima de la edificación, medida de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Alcobendas.

En cualquier caso, el retranqueo con otras parcelas edificables no podrá ser inferior a:

- Grado TC-1: tres metros (3 m).
- Grado TC-2: siete metros y medio (7,50 m).

Retranqueo a alineación oficial

Las edificaciones guardarán respecto de la alineación oficial el siguiente retranqueo mínimo:

- Grado TC-1: La edificación podrá ajustar su fachada a la alineación oficial a red viaria rodada o retranquearse un mínimo de tres metros (3 m). En todo caso, deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 m) a alineación oficial a red viaria zona de acompañamiento a viario y zona verde pública.
- Grado TC-2: la edificación guardará un retranqueo mínimo de cinco metros (5 m) a red viaria rodada. En la zona de esta parcela colindante con la carretera M-616 deberá respetarse un retranqueo de seis metros y medio (6,50 m), correspondiente a la zona de protección de esta carretera grafiada en los planos P.O.1.- Zonificación y P.O.3.- Alineaciones y Rasantes.

3.4.10. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente Capítulo IV, Dotación de Servicio de Aparcamiento, de la Ordenanza Municipal de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente.

En todo caso, la dotación de aparcamiento no podrá ser inferior a una plaza y media (1,5) por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables de cualquier uso.

3.5. Zona Dotacional: Equipamiento Privado (EQp)

3.5.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Equipamiento Privado, código EQp.

3.5.2. Tipología edificatoria

Se desarrollará en edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta norma zonal.

3.5.3. Obras permitidas

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

3.5.4. Grados

Se establecen dos grados en función de su localización y usos.

- **Grado EQp-1:** Parcela junto al Sector 5 "Comillas", código **EQp-1**
- **Grado EQp-2:** Parcela situada al Norte de la parcela denominada RC-M, código **EQp-2**
- **Grado EQp-3:** Parcela con fachada a la carretera M-616, junto a la parcela denominada EQG.3, código EQp.3.

3.5.5. Uso Característico

3.5.5.1.1. Para los Grados 1 y 3 (EQp-1 y EQp-3)

a) Uso Dotacional

- Clase A.1 Religioso.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.2 Cultural.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A. 4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A.7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie

- Clase A.8 Ocio y espectáculos.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A.9 Deportivo
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)

3.5.5.1.2. Para el Grado 2 (EQp-2)

a) Uso Dotacional

- Clase A.1 Religioso.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.2 Cultural.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A. 4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A.7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A.8 Ocio y espectáculos.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A.9 Deportivo
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)

- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)

b) Uso Residencial

- Clase B Residencia Comunitaria (Residencias institucionales, Colegios mayores...)
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

3.5.6. 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

Además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

3.5.7. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.5.8. Condiciones específicas de uso para el grado 2 (EQp-2)

Se establecen las siguientes condiciones especiales para el grado 2, en el que existen edificaciones consolidadas y a la que le es de aplicación las siguientes condiciones:

- En tanto no se presente el correspondiente expediente de cambio de uso a dotacional vinculado a proyectos de reforma u obra de nueva edificación se permitirá el mantenimiento del uso actual residencial sobre la base de la licencia de construcción en su momento concedida.
- El mantenimiento de dicho uso residencial permitirá todo tipo de obras salvo las de ampliación de superficies o volumen de lo existente.
- En el supuesto de sustitución de las edificaciones existentes (demolición), la nueva edificación se deberá destinar a los usos dotacionales correspondientes al grado 2, respetando los parámetros definidos en el apartado 3.5.9, no admitiéndose en este supuesto la pervivencia del uso residencial-vivienda.

3.5.9. Intensidad de uso

3.5.9.1. Edificabilidad máxima

Se establecen las siguientes edificabilidades máximas:

- Grado EQp-1: Un coeficiente de edificabilidad máxima de **0,80 m²/m²**.
- Grado EQp-2: Una edificabilidad máxima de **350 m²c.**
- Grado EQp-3: Un coeficiente de edificabilidad máxima de **1,75 m²/m²**.

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 6.6.4 de las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.5.9.2. Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales son las señaladas en el conjunto de planos de Red viaria, alineaciones y rasantes.

3.5.9.3. Alturas de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas para el Grado 1 será de cuatro (B+II+At), con una altura máxima de cornisa de catorce metros y medio (14,50 m).

El número máximo de plantas para el Grado 2 será de dos más bajo cubierta (B+I+bc), con una altura máxima de cornisa de siete metros y medio (7,50 m).

El número máximo de plantas para el Grado 3 será de cuatro (B+II+At), con una altura máxima de cornisa de quince metros (15,00 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 la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones y en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente.

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: En el grado 2 (EQp-2) se autoriza la utilización del hueco bajo cubierta inclinada, quedando en este supuesto limitada la altura máxima a 3 plantas, incluida la edificada bajo cubierta, y 10,50 metros medida hasta la altura exterior de coronación de la misma.

3.5.9.4. Condiciones de parcelación

No se permiten subdivisión de las parcelas.

3.5.9.5. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre parcela en el Grado 1 será del treinta por ciento (30%) sobre y bajo rasante.

La ocupación máxima permitida sobre parcela en el Grado 2 será del veinticinco por ciento (25%) sobre y bajo rasante.

La ocupación máxima permitida sobre parcela en el Grado 3 será del **cincuenta y cinco por ciento (55%)** sobre rasante. Bajo rasante, se permite ocupar la totalidad de la parcela salvo los retranqueos a red viaria y espacios libres públicos

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

3.5.9.6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de cuatro metros (4 m).

La posible reducción de la separación mínima se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

3.5.9.7. Retranqueos a linderos

3.5.9.7.1. Grado EQp-1

Se guardará un retranqueo mínimo de dieciséis metros (16 m) a la vía de servicio de la carretera M-616 y siete metros con veinticinco (7,25 m) al viario rodado interior del Sector.

No se marcan retranqueos con el lindero con la parcela colindante del sector S-5 "Comillas, dado que deberá agruparse a ésta en el futuro.

3.5.9.7.2. Grado EQp-2

Se establece un retranqueo de cinco metros (5 m) al frente en viario público.

Se establece un retranqueo mínimo de tres metros (3 m) al resto de linderos.

3.5.9.7.3. Grado EQp-3

La edificación guardará un retranqueo mínimo de **cinco metros (5 m)** a red viaria rodada. En la zona de esta parcela colindante con la carretera M-616 deberá respetarse un retranqueo de seis metros y medio (6,50 m), correspondiente a la zona de protección de esta carretera grafiada en los planos P.O.1.- Zonificación y P.O.3.- Alineaciones y Rasantes.

Se establece un retranqueo mínimo de siete metros y medio (7,50 m) al resto de linderos.

3.5.10. Condiciones específicas

Para el grado 1; cualquier actuación para el desarrollo de los aprovechamientos permitidos en la parcela EQp-1 estará vinculada obligatoriamente a la agrupación de esta parcela con la colindante del Sector S-5 "Comillas".

3.5.11. Condiciones estéticas

Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación

3.5.12. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV: Dotación de Servicio de Aparcamiento, de la Ordenanza de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente.

En todo caso, la dotación de aparcamiento no podrá ser inferior a una plaza y media (1,5) por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables de cualquier uso.

3.6. Zona Dotacional: Equipamiento Público (EQ)

3.6.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Equipamiento, código EQ.

3.6.2. Tipología edificatoria

Edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta norma zonal.

3.6.3. Obras permitidas

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

3.6.4. Uso Característico

a) Uso Dotacional

- Clase A.1 Religioso.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.2 Cultural.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.3 Docente.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A. 4 Administrativo.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.5 Sanitario.
 - Situación 1ª. Edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A.6 Asistencial.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A.7 Geriátrico.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
- Clase A.8 Ocio y espectáculos.
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A.9 Deportivo
 - Situación 1ª. En locales cerrados.
 - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)

b) Uso Residencial

- Clase B Residencia Comunitaria (Residencias institucionales, Colegios mayores...)
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

3.6.5. Uso Alternativo

En las parcelas EQL-5 y EQG-5 se admite como uso alternativo y, por tanto, podrá sustituir al característico, el Uso Residencial Clase C (alojamientos dotacionales); de acuerdo a la definición del Plan General de Alcobendas, se trata de edificaciones residenciales de carácter social, de

titularidad pública, ejecutadas sobre suelo municipal, destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales..).

Dado que se trata de Vivienda de Protección Pública (VPP), en aplicación del art. 36.2.c).2º de la LSCM, no existe disminución del estándar de Redes Públicas en el Sector.

Este uso podrá implantarse siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Se establece un máximo de 645 alojamientos y un mínimo de 410 alojamientos en la parcela EQG.5, así como un máximo de 705 alojamientos y un mínimo de 450 alojamientos en la parcela EQL.5.
En caso de que alguna de las citadas parcelas se subdividiera, el número de alojamientos se repartirá proporcionalmente a la superficie de suelo de cada parcela resultante de la división.
- Para la implantación de este uso deberá redactarse, de acuerdo al art. 50.1.a) de la LSCM, un Plan Especial en cada una de las parcelas o subparcelas (en caso de división), que establezca el número exacto de alojamientos, así como sus condiciones de ordenación.
- Las condiciones de ordenación (edificabilidad, alineaciones, alturas, número de plantas, condiciones de parcelación, ocupación máxima, separación entre edificios, retranqueos, condiciones estéticas y dotación de aparcamientos) que se definan en cada Plan Especial se ajustarán, en la medida de lo posible, a las definidas para el uso RC Grado 2 (RCP) del presente Plan Parcial.
- El uso alternativo regulado en el presente artículo no podrá implantarse en tanto no se acredite una demanda de vivienda pública más allá de la prevista; para lo que exclusivamente se permitirá cuando se haya adjudicado, al menos, el 90% de la vivienda pública establecida en el Sector o Unidad de Ejecución, en su caso, y se justifique la existencia de una mayor demanda.
- Por último, los Planes Especiales que se redacten deberán justificar la existencia de equipamiento de carácter comunitario, educativo y sanitario en cuantía suficiente para acoger la demanda de los nuevos habitantes, consecuencia de la implantación de este uso alternativo, así como que las infraestructuras existentes sean suficientes para dar servicio a los nuevos alojamientos.

3.6.6. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.6.7. 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

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento, además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

3.6.8. Intensidad de uso

3.6.8.1. Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima de **1,50 m²/m²**

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 6.6.4 de las NNUU del vigente Plan General de Alcobendas.

3.6.8.2. Alineaciones oficiales

Las alineaciones exteriores de la edificación son las señaladas en el conjunto de planos de Red viaria, alineaciones y rasantes.

3.6.8.3. Alturas de la edificación y número de plantas

La altura máxima de cornisa será de quince metros (15 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 la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones y en las NNUU del Plan General de Alcobendas vigente.

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

3.6.8.4. Condiciones de parcelación

No se establece parcela mínima

3.6.8.5. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre parcela será del setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie neta.

La ocupación máxima sobre rasante 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 ocupar la totalidad de la parcela salvo los retranqueos a red viaria y espacios libres públicos

3.6.8.6. Separación entre edificios dentro de la misma parcela

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de cuatro metros (4 m).

La posible reducción de la separación mínima se ajustará a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones

3.6.8.7. Retranqueos a linderos

El retranqueo mínimo con otras parcelas edificables será de siete metros y medio (7,50 m)

No se establece retranqueo a alineación oficial, pudiéndose ajustar la línea de fachada a alineación oficial o retranquearse un mínimo de tres metros (3 m), excepto en la zona de las manzanas colindantes con la carretera M-616, donde deberá respetarse un retranqueo de nueve metros y medio (9,50 m) en las parcelas EQG.1 y EQG.2 y de seis metros y medio (6,50 m) en la parcela EQG.3, correspondientes a la zona de protección de esta carretera grafiada en planos P.O.1.- Zonificación y P.O.3.- Alineaciones y Rasantes.

3.6.9. Condiciones estéticas

El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de dos metros y medio (2,50 m). La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de un metro (1 m).

Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación

3.6.10. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV: Dotación de Servicio de Aparcamiento, de la Ordenanza de Edificaciones, Construcciones e Instalaciones vigente.

En todo caso, la dotación de aparcamiento no podrá ser inferior a una plaza y media (1,5) por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables de cualquier uso.

3.7. Zona Servicios de Infraestructura (SUI)

3.7.1. Ámbito y características

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación del presente Plan Parcial como Servicios de Infraestructura (SUI).

3.7.2. Definición

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

3.7.3. Condicionantes generales

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

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

La ocupación y la altura máxima serán aquellas necesarias para el correcto funcionamiento de la infraestructura.

3.7.4. Uso Característico

a) Uso Dotacional

- Clase D. Red de Servicios urbanos e infraestructurales

3.7.5. 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

3.7.6. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.7.7. Dotación de plazas de aparcamiento

Se estará a lo establecido en las Norma Reguladoras de usos del Plan General de Alcobendas vigente, o normativa que le sustituya, así como a las exigidas por la normativa sectorial de aplicación. La dotación de plazas deberá resolverse en el interior de la parcela.

Pueden proyectarse plazas en la superficie que quede libre de edificación, siempre y cuando no invada los pasos de vehículos de bomberos exigidos por la normativa de aplicación.

3.8. Zona Verde (ZV)

3.8.1. Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zona destinada a Zonas Verdes, código ZV, que incluyen el Área de Transición del Monte Valdelatas (ZVG-1), la Zona Verde del Parque Central (ZVG-2 a ZVG-9) y las Zonas Verdes de Parques y Jardines (ZVG-10 y ZVG-11).

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

3.8.2. Condiciones

Se estará a lo dispuesto en el punto Clase B. Red de Equipamientos: Zonas verdes y Espacios libres del apartado 4.6 y 4.6.4 Uso Dotacional de las NNUU del Plan general de Alcobendas vigente, así como lo estipulado en el capítulo 5º Normas Generales de la Urbanización de dichas NNUU.

3.8.3. Uso Característico

a) Uso Dotacional

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

3.8.4. Usos Permitidos

b) Uso Dotacional

- Clase D. Red de Servicios urbanos e infraestructurales

3.8.5. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.9. Zona Red Viaria (RV)

3.9.1. Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zona destinada a destinada a Red Viaria, código RV.

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

3.9.2. Condiciones

La ejecución material de la red viaria se ajustará a las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Proyecto y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Alcobendas.

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

A los efectos de diseño y dimensionado se estará a lo dispuesto en el punto Clase C. Red de Infraestructuras de comunicaciones y transportes del apartado 4.6. Uso Dotacional en lo

establecido para Vías Públicas y Condiciones específicas de las calles particulares y al Cap. 5º Normas Generales de la Urbanización de las NNUU del Plan general de Alcobendas vigente.

3.9.3. Uso Característico

a) Uso Dotacional

- Clase C. Red de infraestructuras de comunicaciones y transportes

3.9.4. 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.

3.9.5. Usos Prohibidos

Los no permitidos en los epígrafes anteriores.

3.9.6. Áreas de acompañamiento

Se corresponden con las franjas de terreno colindantes con los viarios, señaladas en planos de ordenación como RVA.

En su condición de red viaria, se permite la ejecución a través de las áreas de acompañamiento de pasos peatonales y rodados a las parcelas.

Se ejecutará sobre las mismas un acabado similar al de las zonas verdes salvo en las zonas en las que se realicen accesos a parcelas en los que se permitirá un acabado de superficie acorde con el uso.

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS. SECTOR S-1 “LOS CARRILES” DEL PG DE ALCOBENDAS

DOCUMENTO IV – NORMATIVA

1. Disposiciones generales

1.1. Fundamento

Dado que el presente Plan Especial desarrolla parte de las obras definidas Plan Parcial del Sector S-1 “Los Carriles”, concretamente las de la Etapa 0, serán vinculantes, a todos los efectos, las condiciones definidas por el Plan Parcial para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento.

Subsidiariamente, serán vinculantes, a todos los efectos, las condiciones definidas por el Plan General para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

1.2. Ámbito de aplicación

El presente Plan Especial de Infraestructuras tiene por objeto la definición de las obras a realizar en la Etapa 0 de desarrollo del Sector S-1 (“Los Carriles”), definida en el Plan Parcial del Sector S-1 (“Los Carriles”).

1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el ámbito definido, siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan General de Alcobendas.

1.4. Vigencia

La vigencia de la presente normativa será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

1.5. Efectos

La entrada en vigor del Plan Especial de Infraestructuras le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la LSCM como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

1.6. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa, relativo a la definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en el Plan Parcial y el Plan General de Alcobendas que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por el presente Plan Especial, siempre que no supongan contradicción con las determinaciones establecidas por éste.

2. Determinaciones generales

2.1. Determinaciones generales de servicios e instalaciones

En lo referente a las Determinaciones Generales de Servicios e Instalaciones, se estará a lo establecido a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y en la vigente Ordenanza De Edificación, Construcciones e Instalaciones, en su apartado:

- TITULO VII Condiciones de Dotación de Servicios de los Edificios

2.2. Determinaciones generales de urbanización

En lo referente a las Determinaciones Generales de la Urbanización, se estará a lo establecido en:

- Código Técnico de la Edificación.
- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 5º, Normas Generales de la Urbanización.

En cuanto a la Red de Riego, se deberán cumplir las disposiciones impuestas por el R.O. 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas. En concreto, se deberán cumplir criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la Salud Pública.

Los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, por lo que cumplirán los requisitos establecidos en el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

En cuanto a las estrategias de desarrollo sostenible, movilidad y eficiencia energética, enumeradas en los puntos 6.4.1, 6.4.2 y 6.4.4 del Documento I. Memoria, del Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización deberá incorporar, con carácter vinculante, las siguientes:

- Telegestión del riego.
- Uso de aguas regeneradas.
- Monitorización del consumo de agua de los puntos de riego con telegestión.
- Optimización del balance hídrico.
- Gestión integral de movilidad: Instalación de infraestructuras para la gestión integral de movilidad y sistemas de detección de condiciones de tráfico en tiempo real.
- Puntos de recargas de vehículos eléctricos.
- Estacionamiento inteligente para personas con discapacidades.
- Mejora en tecnología led de alumbrado público con sistemas inteligentes de control (sensores de presencia, climatológicos...).
- Telegestión en los cuadros de alumbrado público y semaforización.
- Monitorización consumos energéticos de electricidad, gas y agua y desarrollos de sistemas de control inteligentes.
- Sistemas de alcantarillado inteligentes.
- Sistema de reciclaje de aguas residuales.

2.3. Determinaciones generales de ejecución

2.3.1. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la LSCM.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial y dimensionar las infraestructuras en cuanto al funcionamiento en términos globales del Sector en su totalidad.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se deberá respetar lo contemplado en el documento Normas Urbanísticas del Plan General de Alcobendas y en la Ordenanza de Proyecto y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Alcobendas.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar y definir todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o de edificación.

Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización conjunto para todo el Sector que deberá incluir adendas independientes para el desarrollo de las distintas Etapas y, en su caso, Fases en las que se divida el cada Etapa.

2.3.2. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 de la Sección 6ª del Capítulo III de la LSCM.

El coste de las obras de urbanización, se repercutirá de acuerdo con lo señalado en el citado artículo 97 de la LSCM y, en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha Ley, así como los compromisos que se establecen en el presente documento.

Las Redes Públicas y las infraestructuras que sean necesarias para la funcionalidad del Sector o, en su caso, de la Etapa 0, tendrán carácter de elementos de interés general y utilidad pública, a los efectos de la ocupación directa de los terrenos necesarios, sin perjuicio del reconocimiento de los aprovechamientos que correspondan.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras de acceso al ámbito, deberán ser sufragados íntegramente por los promotores del mismo y desarrollados mediante proyectos específicos que se adecuarán a la normativa de la Comunidad de Madrid, que deberán ser remitidos al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su informe. Deberán estar redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la LSCM.

2.4. Determinaciones generales de protección

En lo referente a las Determinaciones Generales de Protección, se estará a lo establecido en:

- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 7º, Normas Generales de Protección.
- Ordenanza De Edificación, Construcciones e Instalaciones: TITULO VII Condiciones de Seguridad

2.4.1. Medidas de protección a garantizar por el promotor en el Justificante de Urbanización

Las siguientes medidas de protección establecidas por el Plan General deberán ser garantizadas por el promotor en el proceso de urbanización:

2.4.1.1. Contaminación atmosférica

Realizar un seguimiento de las emisiones atmosféricas en base al parque de vehículos, tipo de combustible utilizado.

2.4.1.2. Vegetación

Preservarán los reductos de vegetación más valiosa con especial énfasis en las áreas de ribera favoreciendo su integración en zonas verdes o espacios libres.

Establecer superficies ajardinadas, siembra de terrenos afectados con vegetación arbustiva y herbácea que contribuya a mantener ciertos entornos.

Evitar la afección de zonas colindantes a las áreas de actuación mediante cerramientos perimetrales durante las obras para que el entorno no sufra deterioro.

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

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

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

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

2.4.1.3. Geomorfología

Utilización de criterios que minimicen la modificación de las unidades geomorfológicas sobre las que se asienten las actuaciones propuestas. En particular, se reducirán los movimientos de tierras, adaptándose las obras en la medida de lo posible al relieve natural.

2.4.1.4. Paisaje

Se preservará y mejorará el paisaje de las áreas de ribera.

2.4.1.5. Edafología

Se realizará la retirada, acopio y mantenimiento de tierra vegetal para su uso posterior en revegetaciones y tratamiento de zonas verdes, tanto en los nuevos desarrollos como en otras actuaciones del ámbito municipal o externas. Del mismo modo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un período no superior a 12 meses.

Se utilizará la tierra sobrante para realizar pantallas acústicas mediante diques de tierra junto a las grandes infraestructuras viarias.

2.4.1.6. Hidrología e hidrogeología

Mantenimiento de los puntos existentes de control de la calidad y de control piezométrico, mediante la previsión de la localización y ejecución de un sondeo alternativo en caso de destrucción del actual por el nuevo desarrollo urbanístico. Se deberá situar en el sentido del flujo, nunca aguas arriba, ni alejado en más de 250 m del actual. Se preverá un espacio de 300 m² para el nuevo sondeo durante las obras de urbanización, reservando definitivamente un espacio de 100

m² a efectos de funcionamiento, mantenimiento y explotación del mismo, todo bajo instrucciones y supervisión de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En los proyectos constructivos, se definirán los elementos constructivos que colaboren al tratamiento de los caudales pluviales, para evitar la carga contaminante de los primeros minutos de lluvia, como pozos de registro con areneros, trampas de captación de sedimentos y sólidos flotantes. De la misma manera se recomienda las medidas de protección necesarias de los puntos de vertido de la red de pluviales para evitar la erosión de los cauces.

En las zonas linderas a los cauces, sería recomendable una actuación sobre ellas como por ejemplo con estabilización y revegetación de taludes o bien cubriendo con materiales que reduzcan las pérdidas de suelo, ayudando de esta forma a evitar la contaminación del medio hídrico. Por el contrario en aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de manera de poder reducir la escorrentía superficial que será generada.

Sería recomendable el mantenimiento y limpieza de las obras de fábrica existentes para el paso de los arroyos bajo caminos y carreteras, para evitar desbordamientos una vez se hayan ejecutado las obras.

En aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de modo que se reduzca la escorrentía superficial que será generada, tal como la utilización de firmes y pavimentos de acabados porosos que permitan la mayor infiltración de caudales, la ejecución de espacios verdes y jardines con un alto grado de permeabilidad de manera que favorezca la infiltración, así como la utilización de pozos, arquetas o galerías filtrantes en zonas donde el agua que pueda filtrar tenga la consideración de aguas limpias como en el caso de parques y zonas verdes.

Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Tajo tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9, salvo disposición expresa eximiendo de tal obligación recogida en informe técnico emitido por la propia Confederación Hidrográfica del Tajo.

2.4.1.7. Eficiencia y ahorro energético

Las luminarias del alumbrado público serán de bajo consumo.

2.4.1.8. Contaminación acústica

Realizar un control del cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las prohibiciones de circulación de tráfico pesado.

2.4.1.9. Contaminación del suelo

Para solventar las posibles afecciones en el suelo o las aguas subterráneas originadas por actividades pasadas, se deberán llevar a cabo el conjunto de actuaciones de remediación y/o gestión segregada de residuos que, si resulta necesario, hayan quedado prescritas en la normativa urbanística de los distintos Planes Parciales. La documentación administrativa y técnica que garantice que las afecciones han sido resueltas será incorporada al Justificante de la urbanización.

2.5. Medidas de Protección del Medio Ambiente

2.5.1. Medidas de carácter general

2.5.1.1. Medidas generales

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes medidas, encaminadas a evitar efectos negativos sobre el medio o a minimizar aquellos que no sea posible evitar y en cuya definición se ha tenido en cuenta los efectos del presente Plan Especial sobre el cambio climático:

- Delimitación de la zona de actuación del Sector, al objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución del Plan Especial dentro de dicha área, evitando así potenciales efectos en zonas anexas.

- Delimitación de las áreas que la ordenación plantea como zonas verdes y espacios libres. Estas zonas deberán quedar libres de toda actuación, conservando, en la medida de lo posible, su composición actual.
- En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requiera.
- Eliminación adecuada de los materiales sobrantes de las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, una vez finalicen los trabajos de urbanización y edificación.
- Utilización de agua regenerada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes delimitadas en la ordenación propuesta, cumpliendo en todo momento lo dispuesto en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen de utilización de las aguas depuradas. Asimismo, la autorización o concesión de uso de las aguas depuradas contará con el preceptivo informe sanitario. Existe un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Alcobendas y el Canal de Isabel II para el suministro de agua regenerada de la EDAR Arroyo de la Vega para el riego de zonas verdes de Alcobendas.
- En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.
- En las zonas verdes públicas que precisen riego se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas y una instalación de detectores de humedad en el suelo que evite riegos innecesarios.
- Se sugiere la limitación de la ocupación bajo rasante de los espacios libres y zonas verdes para favorecer la recarga de acuíferos.
- Se posibilitará el uso de materiales que permitan el drenaje del agua con el objeto de restringir al mínimo las superficies impermeables de los nuevos desarrollos.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
- En cuanto a los viarios, reducir la vulnerabilidad de los taludes en desmonte y terraplén frente a fenómenos combinados de sequía y precipitaciones más intensas y de avenidas extraordinarias más severas. Para ello se propone lo siguiente:
 - Reforzar determinados elementos de drenaje (cunetas de coronación, bordillos, bajantes).
 - Construir taludes más tendidos.
 - Aumentar las medidas de protección frente a la erosión mediante plantaciones específicas.
 - Prever bermas más amplias a pie de talud.
- Por lo que se refiere a revisión de la normativa y recomendaciones de diseño, se considera que, con las modificaciones que incorpora el actual borrador de revisión de la Instrucción 5.2-IC sobre drenaje superficial de carreteras – instrucción vigente desde 1990 –, se cubriría las necesidades de adaptación a corto plazo que puedan estar asociadas al cambio climático.
- No descuidar las tareas de vigilancia y mantenimiento preventivo de los nuevos viales, lo que permite garantizar unas condiciones adecuadas de vialidad y seguridad vial y preservar la integridad de determinados componentes de la carretera frente a los fenómenos climáticos adversos previstos. En este sentido:
 - Se revisarán periódicamente las condiciones del drenaje de los viales,
 - En su caso, se intensificarán las labores de limpieza de los viales y se verificará la bondad de su diseño frente a precipitaciones extremas y avenidas.
- Mantener el control de la vegetación en los márgenes de los viales para reducir el riesgo de incendios en periodos de sequía.
- Revisar periódicamente el estado de erosión de pilas, estribos y obras de defensa en las estructuras situadas en el arroyo Valdelacasa.

2.5.1.2. Geomorfología

Con objeto de no afectar sustancialmente al relieve, el desarrollo propuesto tratará de adecuarse a la topografía existente, evitando, en la medida de lo posible, grandes desmontes y taludes.

En consecuencia, los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en la propuesta, ajustarán sus límites, en la medida de lo posible, al relieve.

2.5.1.3. Edafología

Durante la fase de urbanización se considera necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Retirada selectiva de los materiales procedentes de la cobertera del suelo al objeto de conservar la tierra vegetal existente para, posteriormente, emplearla en el enriquecimiento y restitución del sustrato edáfico. La excavación a este nivel se efectuará hasta la profundidad que llegue la capa con contenido orgánico, evitando la compactación de la tierra vegetal, utilizando para ello una maquinaria no muy pesada. Previo a la excavación deberá hacerse una prospección para determinar la profundidad de la capa de tierra vegetal.
- Minimización de las zonas de acopio de materiales de construcción o procedentes de la excavación, con el fin de reducir al máximo la superficie alterada por este motivo.
- En ningún caso se emplearán las zonas verdes propuestas como zonas de acopio de materiales.

2.5.1.4. Masas de agua superficial

La maquinaria a emplear durante las obras de urbanización y edificación será revisada periódicamente al objeto de evitar pérdidas de lubricante, combustible, etc. Los cambios de aceite, reparaciones y lavados de la maquinaria durante las obras, en su caso, se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas superficiales. Los residuos procedentes de estas actuaciones serán gestionados por gestor autorizado.

2.5.1.5. Masas de agua subterránea

Al igual que para el caso de las masas de agua superficial, para evitar afecciones a la masa de agua subterránea en la que se incluye el Sector (Madrid: Manzanares-Jarama), las labores de mantenimiento de la maquinaria empleada durante las obras de urbanización y edificación se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas subterráneas. Los residuos generados durante dichas labores serán gestionados por gestor autorizado.

2.5.1.6. Calidad del aire

Con el fin de atenuar en la medida de lo posible las emisiones de contaminantes atmosféricos, se propone la limitación de la velocidad en el interior del Sector a 40 km/h.

Además, durante la fase de urbanización se evitará el levantamiento de polvo en las operaciones de desbroce de la capa de tierra vegetal, nivelación del terreno, realización de accesos, así como el apilamiento de materiales finos en zonas desprotegidas del viento para evitar el sobrevuelo de partículas. Asimismo, se realizarán riegos periódicos en las zonas en las que se realicen movimientos de tierras y explanaciones, así como en los caminos por los que circule la maquinaria de obra.

2.5.1.7. Calidad acústica

Con el fin de atenuar el ruido producido durante la fase de obras se verificará que la maquinaria empleada cumple con la legislación vigente en materia de emisiones sonoras y que tiene todas las inspecciones técnicas en vigor.

Las labores más ruidosas se llevarán a cabo en período diurno para garantizar el descanso de los residentes próximos al Sector.

2.5.1.8. Vegetación y fauna

Con el objeto de no afectar a áreas limítrofes a las zonas de actuación, se llevará a cabo delimitación de las mismas mediante un cerramiento, tal y como se ha comentado en las medidas de carácter general, pero sin dificultar la posibilidad de desplazamiento y maniobrabilidad de la maquinaria pesada y camiones.

Esta acción traerá consigo la minimización de la superficie alterada, que deberá quedar reducida al máximo, protegiendo así la vegetación de los alrededores y con ello los biotopos en los que viven o se alimentan las especies animales identificadas como presentes en el ámbito.

2.5.1.9. Paisaje

La protección del paisaje se logrará a través de la integración paisajística de las infraestructuras previstas. En este sentido, en el diseño del proyecto se tendrá en cuenta la utilización de cromatismos que logren esta integración, así como las zonas de visibilidad que deberán de ser correctamente caracterizadas en fase de diseño del proyecto.

2.5.1.10. Patrimonio cultural y arqueológico

De acuerdo a lo especificado en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM, incluido en el Anexo VI, en aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras apareciesen restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres (3) días naturales a la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2.5.1.11. Medio socioeconómico

Se remodelarán o recuperarán todas aquellas infraestructuras que resulten dañadas por las obras. Con el fin de evitar molestias a la población colindante, la jornada de trabajo durante la fase de obras se realizará, como máximo, entre las 8 y las 20 horas, al menos, en las zonas más próximas a zonas ya edificadas.

Se procederá a realizar la limpieza de los neumáticos de los camiones y maquinaria de obra cada vez que estos salgan de la zona de obras, al objeto de que no se deposite barro en el viario público o en las carreteras.

Una vez finalizadas las obras, se efectuará la limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de vehículos.

2.5.1.12. Protección de los recursos hídricos e hidrogeológicos

El planeamiento previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo de cuenca. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4^º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en el Organismo de cuenca el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Los sistemas de saneamiento presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

2.5.2. Medidas de carácter específico

2.5.2.1. Calidad acústica

Para garantizar el confort acústico de los futuros residentes del Sector S-1 "Los Carriles", así como de los próximos al mismo, se avanza la tipología de las medidas preventivas y correctoras a implantar, que se definen con mayor detalle en el estudio acústico (Anexo III):

- Limitación de la velocidad en los viarios interiores a 40 km/h.
- Limitación de la velocidad en el tramo de la M-616 que delimita el Sector por el norte a 70 km/h.
- Restricción de la circulación de vehículos pesados (a excepción del transporte público) en horario nocturno.
- Pantallas acústicas, diques de tierra o cualquier otra medida acústicamente equivalente que garantice el cumplimiento de los OCAs en las parcelas enfrentadas a la M-616.
- Pantallas acústicas, diques de tierra o cualquier otra medida acústicamente equivalente que garantice el cumplimiento de los OCAs en las parcelas enfrentadas a la Avenida de Valdeparra.
- Los proyectos de edificación de las manzanas del interior del Sector en los que exista conflicto acústico deberán garantizar un adecuado aislamiento acústico en sus fachadas de manera que se garantice el cumplimiento de los OCAs al espacio interior de los edificios en función del uso.
- Distribución de las estancias de las viviendas de modo que las menos sensibles al ruido se sitúen en las fachadas más ruidosas.
- Como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:
 - La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
 - En las fachadas más expuestas no se deberían proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos

de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.

- Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación. Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.
- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.

2.5.2.2. Contaminación del suelo y de las aguas subterráneas

Derivado del estudio de caracterización del suelo (Fases I y II) elaborado en octubre de 2011, se ha detectado superación de los niveles genéricos de referencia (NGR) en hidrocarburos totales del petróleo (TPH) en tres puntos localizados al sur del Sector y propuestos para su cambio de uso.

No obstante, los niveles detectados de hidrocarburos son compatibles con el cambio de uso del suelo propuesto en la ordenación por lo que no se considera necesario llevar a cabo medidas adicionales en esta fase, si bien, el Programa de Vigilancia Ambiental que acompañe al Proyecto de Urbanización deberá incorporar un programa de inspección en materia de suelos, que será de obligado cumplimiento en fase de ejecución para garantizar el control de los NGR de hidrocarburos durante las obras de urbanización, en concreto, para las fases de movimiento de tierras y obra civil que llevan asociadas acciones de maquinaria pesada e instalaciones auxiliares que podrían alterar las condiciones actuales de los terrenos si se produjeran vertidos o derrames accidentales.

2.5.2.3. Vegetación y fauna

Dado que la vegetación actual del Sector actúa como sostén de la fauna existente se ha considerado oportuno exponer las medidas previstas de forma conjunta.

En lo que a flora y vegetación se refiere, los elementos de mayor interés son algunos ejemplares arbóreos de encina (*Quercus ilex*) con porte de cierta entidad.

La principal medida consiste en incluir en zonas calificadas como espacios verdes las áreas de mayor calidad de vegetación existentes en el Sector. Dentro de estas áreas destaca el arroyo Valdelacasa con la vegetación de ribera asociada. Esta zona, así como las estribaciones del Monte de Valdelatas son las que presentan un mayor valor ecológico y una mayor abundancia de fauna, por lo que al preservarlas también se está minimizando la afección sobre dicha variable ambiental.

Además, se propone la plantación de especies arbóreas y arbustivas presentes en el Sector cuando se ejecuten los ajardinamientos, de forma que se asimilen a las mismas formaciones vegetales que existen en la actualidad.

En cuanto a la potencial afección a los hábitats no prioritarios identificados en el Sector (6420 y 92A0), se proponen las siguientes medidas específicas destinadas a evitar su afección durante la fase de obras:

- Delimitar y balizar las zonas en las que se ha identificado la presencia de hábitat y/o de elementos vegetales de interés.
- De manera previa al comienzo de las obras, diseñar la localización de las instalaciones auxiliares y accesos de modo que se eviten zonas con presencia de hábitat.
- Las campas de trabajo y las zonas de acopio de materiales serán las mínimas imprescindibles. Se instalarán en zonas donde la vegetación tenga menor valor y siempre fuera de zonas con presencia de hábitat y/o elementos vegetales de interés.
- Intensificar las labores de vigilancia en las zonas próximas a las identificadas con presencia de hábitat y/o elementos vegetales de interés.
- Regar los caminos para no afectar a la vegetación por causa del polvo por el tránsito de vehículos, según las condiciones del terreno y el potencial riesgo de afección.
- Evitar el vertido de cualquier sustancia contaminante al suelo, así como al arroyo Valdelacasa.
- Además de las anteriores, se propone la siguiente medida preventiva a implementar una vez se desarrolle el Sector:
- Respetar una zona de protección en torno a las zonas con presencia de hábitats, de anchura apropiada y en el estado más natural posible, que se utilice como espacio absorbente de potenciales efectos sobre las mismas.

2.5.2.4. Gestión de residuos

Respecto a los residuos se plantea una estrategia que minimice el volumen de residuos y que maximice el posible reciclado de los materiales aptos para este proceso. Los residuos que se generarán pueden ser inertes, asimilables a urbanos y peligrosos.

En el primer caso, los residuos inertes que se generen como consecuencia de los movimientos de tierras serán reutilizados en la remodelación del terreno. Los materiales sobrantes que no se puedan emplear en acciones propias de la obra se gestionarán según lo dispuesto en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición (2006-2016).

Los residuos asimilables a urbanos serán segregados según las normas en uso en la Comunidad de Madrid. Una vez segregados serán recogidos por los servicios oportunos para su tratamiento posterior.

Los residuos peligrosos que pudieran generarse durante el desarrollo de las obras serán almacenados según la normativa y entregados a gestor autorizado para su tratamiento.

2.5.2.5. Arbolado existente

Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Edificación deberán tener en cuenta y respetar, en la medida de lo posible, el arbolado existente en el Sector, reflejado en el Anexo Inventario de árboles del Plan Parcial, de manera que se integre en el proyecto.

El arbolado existente que coincida con espacios de acompañamiento viario, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares en el Sector.

2.5.2.6. Líneas aéreas de alta tensión de REE

Ante la imposibilidad de soterramiento de las líneas de alta tensión existentes al Oeste del Sector, propiedad de REE, se establecen las siguientes consideraciones, fruto del informe de REE de fecha de firma 19 de junio de 2015, incluido en el Anexo VI:

- El Plan Parcial establece gráficamente el pasillo eléctrico indicado en el informe de REE.
- En lo que a distancia de los conductores a la rasante de un vial o al terreno se refiere, según se contempla en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en Real Decreto 3151/1968, de ahora en adelante RLEAAT, la altura mínima de los conductores de la línea, con su máxima flecha vertical, debe ser de:
 - Para líneas de 400 kV:
 - 10,30 m. a la rasante de la carretera.
 - 7,97 m. a cualquier punto del terreno.
 - Para líneas de 220 kV:
 - 8,50 m. a la rasante de la carretera.
 - 6,76 m. a cualquier punto del terreno.
- En los cruzamientos de la línea con viales de comunicación, los vanos de cruce y los apoyos que los delimitan deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los artículos 32 y 33 del RLEAAT.
- En caso de instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la parta más alta de la luminaria situada bajo ella, en las condiciones más desfavorables, será:
 - Para líneas de 400 kV: 7,30m.
 - Para líneas de 220 kV: 5,50 m.
- La resistencia de difusión de la puesta a tierra de los apoyos situados en zonas frecuentadas no será superior a 20 ohmios, y si los apoyos están situados en zonas de pública concurrencia, además de no superar ese valor, será obligatorio el empleo de electrodos de difusión o tomas

de tierra en anillo cerrado. En el caso de que su intervención, cambiase la clasificación del tipo de apoyo según su ubicación, deberán notificarlo a Red Eléctrica para acometer las acciones pertinentes.

- Los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos. En la mayoría de los casos, no existirá afección a más de 25 metros de la parte más próxima del apoyo. En caso de requerirse algún tipo de excavación o movimiento de tierras a una distancia inferior, se solicitará conformidad previa a Red Eléctrica. En cualquier caso, se adoptarán las medidas para garantizar la estabilidad de los taludes, evitando la erosión, lavado o desmoronamiento.
- Respecto a la instalación de posibles conducciones bajo tierra (agua, gas, etc.) les recomendamos que ninguna canalización subterránea diste menos de 20 m. a la pata más desfavorable del apoyo para que, de esta forma, quede asegurada la no interferencia de dichas canalizaciones con el sistema de puesta a tierra del apoyo, y se minimicen los posibles efectos derivados del drenaje de sobretensiones al terreno a través de dicho sistema de puesta a tierra.
- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- En el caso de construcciones de edificios e instalaciones industriales, el área de edificación prohibida podrá reducirse en un máximo de 1,34 metros en líneas de 400 kV y 0,74 metros en líneas de 220 kV, siempre que se garantice que los elementos que se encuentren dentro, constituyan un punto no accesible para las personas. En este caso, deberá enviarse la pertinente justificación de este hecho, junto con los planos de detalle de la instalación, para que Red Eléctrica manifieste su conformidad antes del inicio de los trabajos.

Independientemente de estas indicaciones deberán tener en cuenta la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente relativa a esta materia.

2.5.2.7. Calidad del suelo

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2.6. Normas derivadas de la aplicación del Procedimiento Abreviado de Servidumbres Aeronáutica

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente documento, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.
2. El presente documento no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
3. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de este Plan, podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014

2.7. Determinaciones derivadas de las afecciones de las infraestructuras ferroviarias existentes

Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre y sus correspondientes modificaciones, dentro del ámbito de afección establecido.

Las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que deberán ser respetadas, definiendo para todas las líneas ferroviarias una zona de dominio público, otra zona de protección y la línea límite de edificación, son las establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y el capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

En el caso de los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extiende a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas de terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos. Por tanto, las actuaciones que se proyecten sobre túnel requerirán de las medidas de seguridad oportunas que aseguren la nula afección a nuestras instalaciones, tanto por edificación como por otras causas, plantaciones, riegos, etc.

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y antes del inicio de las mismas, para ejecutar en las zonas de Dominio Público y de Protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueda realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá autorización previa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Dada la existencia de un permanente efecto disfuncional, producido por el tráfico ferroviario (irradiación de vibraciones a las edificaciones próximas a través de las cimentaciones y del propio suelo) será imprescindible la presentación de un Estudio Acústico de ruidos y vibraciones, que incluya los medios paliativos resulten convenientes. La adopción de estas medidas, al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril mediante un cerramiento-tipo en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.8. Determinaciones derivadas de las afecciones de la carretera M-616

Se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid, o normativa que la sustituya o modifique.

2.9. Determinaciones del Canal de Isabel II Gestión

Respecto a la red de abastecimiento

En el caso de que alguna infraestructura hidráulica existente se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. En el caso de que la infraestructura afectada por las obras de urbanización fuese la Arteria Cintura Norte, de diámetro 1.250 mm, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este, para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector S-1 "Los Carriles" deberá recoger las conexiones descritas en el informe de viabilidad, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.

Respecto al riego de zonas verdes

La viabilidad para la conexión exterior a la red general de agua regenerada del Ayuntamiento de Alcobendas estará condicionada tanto a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que tendrá que ser tramitada por Canal de Isabel II Gestión, como al informe de Canal de

Isabel II Gestión sobre la capacidad de las instalaciones e infraestructuras actuales de suministro de agua regenerada.

Respecto a la red de saneamiento

Al ser la red de alcantarillado prevista de tipo separativo, en ningún caso las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas residuales del Sector S-1 "Los Carriles", que conducirá dichas aguas hasta la red de colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Asimismo, se deberán disponer tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía y regular la carga contaminante de los vertidos, así como el caudal de aguas de lluvia al medio.

Además, en el proyecto de urbanización del Sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por la que circulen aguas residuales.

Por otro lado, el proyecto de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo, deberá realizar un estudio hidráulico de adecuación y regulación de los aliviaderos existentes aguas abajo de los puntos de conexión, debido al incremento de vertido de aguas residuales. Este estudio deberá ser remitido al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa para su aprobación.

Este proyecto de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y remitirse al Área de Construcción de Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II para su aprobación.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos

El promotor del Sector S-1 "Los Carriles" deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 18 del 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 y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Se deberá firmar un nuevo Convenio para ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el Ayuntamiento de Alcobendas, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II Gestión, en el que se actualizarán los ámbitos de aplicación, entre los que se incluirá el Sector S-1 "Los Carriles", las infraestructuras hidráulicas necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración, y las repercusiones económicas de los Convenios vigentes.

Condicionantes para las Conformidades Técnicas

El Canal de Isabel II Gestión condicionará las Conformidades Técnicas de los proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", a la firma de dicho Convenio y al abono previo por parte del Promotor ante el Canal de Isabel II Gestión, en la forma que esta Empresa determine, de la cantidad que se refleje en el citado Convenio a firmar.

Condiciones para el inicio de las obras

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles" del término municipal de Alcobendas, quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de aguas residuales, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II Gestión, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.

Condiciones para la recepción de la red:

La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de saneamiento de aguas residuales, y su conexión al Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II Gestión, quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las Infraestructuras necesarias para el abastecimiento y saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", entre ellas, el acondicionamiento y regulación de los aliviaderos existentes en la red de saneamiento.

2.10. Determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo

El proyecto de la red de saneamiento del Sector S-1 "Los Carriles", incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo, deberá realizar un estudio hidrológico e hidráulico correspondiente a la totalidad de la superficie de terreno que constituye la cuenca receptora del arroyo de la Vega, de modo que se justifique, para la situación pre y post operacional, es decir, una vez desarrollados la totalidad de los desarrollos urbanísticos de la cabecera del arroyo de la Vega, que los entubamientos, encauzamientos y otras obras de paso existentes y autorizadas tienen capacidad para desaguar los caudales asociados a la avenida extraordinaria con periodo de retorno de 500 años.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, significando que contra ese acuerdo podrá acudir directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa mediante recurso a interponer en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, a contar desde el día siguiente a la publicación de ese acto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Alcobendas, a 6 de mayo de 2019.—La secretaria general del Pleno, Gloria Rodríguez Marcos.

(02/17.364/19)

