



# **ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO**

## **PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 “COMILLAS” DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS**

**Autor del Encargo: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S-5 “COMILLAS”**

Alcobendas (Madrid)

MAYO de 2025

## ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

## AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

### A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

### B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.

## ÍNDICE

<b>ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>4</b>
1. Introducción.....	4
2. Antecedentes .....	5
3. Objeto del Plan Parcial.....	7
4. Información del ámbito.....	8
5. Descripción y justificación de la solución de ordenación adoptada.....	10
6. Cuadros resumen de superficies de la ordenación .....	13
7. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente .....	16

## ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO

### 1. Introducción

El 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, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

*“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*

*(...)*

*3.-En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.*

Además, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un resumen ejecutivo:

*“Artículo 56.bis*

*(...)*

*En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.*

*Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública”.*

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero, al ser una transcripción de una parte de las determinaciones normativas del Plan, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del Plan, por el carácter genuino de éste, prevalece el Plan sobre el presente Resumen.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del Plan que han de hacer los técnicos de las Administraciones municipal y autonómica y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.

## 2. Antecedentes

### 2.1. Antecedentes del Plan Parcial

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas fue aprobado definitivamente el 9 de julio de 2009 (Publicado el 23 de julio de 2009 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid). Dentro del PGOU se incluyeron, como Suelo Urbanizable no Sectorizado denominado A-1 "Comillas", un conjunto de fincas para las que sus propietarios (de acuerdo con el artículo 22, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM)) solicitaron al ayuntamiento de Alcobendas, con fecha 4 de febrero de 2009, la aprobación de una iniciativa para promover un Plan de Sectorización para consolidar ese área del municipio como un Sector de equipamiento privado de vocación educativa.

Dicha solicitud de iniciativa fue aprobada en el Pleno de fecha 25 de mayo de 2010. Tras la fase de sugerencias, la aprobación recogía que el Sector debía desarrollarse por el sistema de Compensación, mediante la formulación de un Avance de Plan de Sectorización, el mismo Plan de Sectorización y un Plan Parcial conjunto. Se fijó un plazo para la presentación del Avance del Plan de Sectorización dos meses desde la notificación del acuerdo (22 de junio de 2010), que fue presentado el 2 de julio de 2010.

Tras dicha presentación y aprobación de la solicitud, ésta se sometió a información pública y fue remitido a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid habiéndose iniciándose la tramitación correspondiente.

De acuerdo con la modificación legislativa Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público que prevé textualmente que: *"Los planes de ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo."*, la Comunidad de Bienes Sector Comillas solicita el 21 de marzo de 2011 al Ayuntamiento de Alcobendas la tramitación del cambio en la clase de suelo del Sector mediante la figura de la Modificación Puntual del Plan General.

Se inicia así una nueva tramitación que implicará el desistimiento de la tramitación del cambio de la categoría de suelo urbanizable del Sector "Comillas" mediante la figura del Plan de Sectorización, quedando la tramitación, finalmente, con la figura de Modificación Puntual del PGOU de Alcobendas. Este desistimiento se aprobó en el pleno de 27 de septiembre de 2011.

La Modificación Puntual nº2 del PGOU Alcobendas, cuyo objeto era transformar la clase de suelo del Sector "Comillas", pasando de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado se aprueba inicialmente en el pleno de 26 de abril de 2011, siendo posteriormente expuesta a información pública por los plazos legalmente exigibles sin recibirse alegaciones a la misma y remitidos oficios a los organismos afectados para la emisión de los correspondientes informes técnicos.

En pleno municipal de 29 de mayo de 2012 se aprueba provisionalmente esta Modificación Puntual nº2 del PGOU Alcobendas, cuyo acuerdo es remitido por el Ayuntamiento de Alcobendas a la Dirección General de Urbanismo para su aprobación definitiva. Con fecha 4 de diciembre de 2012 la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emite resolución, conteniendo el informe de los servicios técnicos. Subsanadas las deficiencias recogidas en ese informe, se remite texto consolidado que se aprobó definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, con fecha 14 de noviembre de 2013, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo (BOCM nº281, de 26 de noviembre de 2013).

Con posterioridad a la aprobación provisional de la Modificación Puntual nº2 del PGOU, el 16 de julio de 2013, la Junta de Gobierno Local del ayuntamiento de Alcobendas acordó admitir a trámite y aprobar inicialmente el documento de Plan Parcial del Sector S-5 “Comillas” que desarrollaba pormenorizadamente las determinaciones de la Modificación Puntual nº2.

Igualmente se acordó someter el expediente a información pública junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) correspondiente.

Una vez se tuvieron todos los informes necesarios con carácter favorable, y tras producirse la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº2 del PGOU de Alcobendas, el 7 de enero de 2014 se presentó el documento de Plan Parcial para su aprobación definitiva, cosa que se produjo en el Pleno Municipal de 28 de febrero de 2014 (BOCM nº64 de 17 de marzo de 2014).

Una vez se contaba con los instrumentos de planeamiento aprobados, se comenzaron a redactar y tramitar los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización del Sector.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del ayuntamiento de Alcobendas en su sesión del 6 de septiembre de 2016, sufriendo posteriormente una operación jurídica complementaria fruto de la ejecución del fallo de la Sentencia del TSJM dictada en el Recurso de Apelación 1376/2018.

Por su parte, el Proyecto de Urbanización del Sector se encuentra en fase de tramitación, solicitándose los preceptivos informes de los organismos sectoriales afectados. Uno de estos organismos es la Confederación Hidrográfica del Tajo, organismo que emitió informe al Proyecto de Urbanización el 14 de mayo de 2020.

En este informe de la CHT se indica que en el Sector existen cauces de dominio público para los tramos altos del arroyo Valdelacasa y sus dos efluentes y que algunas de las actuaciones propuestas afectarían u ocuparían el dominio público hidráulico de los cauces del Valdelacasa y sus efluentes presentes en el Sector que no han sido consideradas en la documentación aportada del Proyecto de Urbanización del Sector.

Fruto de este informe, la ordenación planteada por el Plan Parcial aprobado definitivamente (BOCM nº64 de 17 de marzo de 2014) resulta incompatible con los dominios públicos hidráulicos señalados en el informe de la CHT, por lo que se hace necesario tramitar un nuevo Plan Parcial que establezca una nueva ordenación pormenorizada para el Sector compatible con los dominios públicos hidráulicos existentes señalados por la CHT.

### 3. Objeto del Plan Parcial

De acuerdo con lo determinado en el artículo 43 y siguientes de la LSCM, el objeto del presente Plan Parcial es definir la ordenación pormenorizada del Sector S-5 “Comillas” del Suelo Urbanizable Sectorizado en desarrollo de las determinaciones contenidas en la documentación escrita y gráfica del PGOU de Alcobendas y del texto consolidado de la Modificación Puntual nº2 de este PGOU, cuya aprobación definitiva se produjo por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 14 de noviembre de 2013.

Como se establece en el artículo 47 de la LSCM, redactado por el número Diez del artículo Cinco de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector siempre que justifique expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general e, igualmente, podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior.

## 4. Información del ámbito

Los terrenos objeto de ordenación pormenorizada a través del presente Plan Parcial se encuentran ubicados en el Sector S-5 “Comillas” de Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Alcobendas (Madrid).

El Sector S-5 “Comillas” está ubicado en el extremo Oeste del término municipal de Alcobendas, colindante con el término municipal de Madrid e incluido dentro de su área metropolitana. El Sector está atravesado por el arroyo Valdelacasa y tiene una superficie aproximada de 26 Has.



Figura. Ubicación del Sector S-5 “Comillas” sobre ortofoto (Google Maps)

El Sector, tiene los siguientes límites físicos:

- Al Norte, antigua carretera M-616 “Carretera de El Goloso”, ahora viario municipal tras la mutación demanial a favor del Ayuntamiento en febrero de 2023.
- Al Este, el Sector S-1 “Los Carriles” de Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Al Sur, el Sector S-1 “Los Carriles” de Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Al Oeste, Suelo Urbano Consolidado, Universidad de Comillas de Canto Blanco.



Figura. Delimitación del Sector S-5 "Comillas" sobre ortofoto (Google Maps)

La superficie total del ámbito de ordenación del Sector S-5 "Comillas", según levantamiento topográfico del terreno, es de 260.206 m<sup>2</sup>s. De esta superficie, 8.670 m<sup>2</sup>s corresponden a la superficie que ocupa el Dominio Público Hidráulico del arroyo Valdelacasa. Esta superficie de Dominio Público Hidráulico no computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad ni generarán aprovechamiento, por lo que la superficie generadora de aprovechamiento es de 251.536 m<sup>2</sup>s.

## 5. Descripción y justificación de la solución de ordenación adoptada

El presente documento de Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-5 “Comillas”, al objeto de permitir y regular el desarrollo de un sector dotacional privado, con una clara y preferente vocación educativa.

Esta intención se adapta a las determinaciones marcadas por la Modificación Puntual nº2 del PGOU de Alcobendas que establece como uso característico para este Sector el uso dotacional y resulta, además, coherente con las previsiones definidas por el propio Plan General de Alcobendas para el desarrollo del entorno del Sector S-5 “Comillas” y con la propia estructura urbana del municipio.

El diseño adoptado en la ordenación propuesta busca reforzar la continuidad entre las instalaciones existentes del Colegio Padre Manyanet y las de la Universidad Pontificia de Comillas que se localiza en la linde Oeste del término municipal y limita con el Sector ocupando una franja de suelo urbano, que, a su vez, limita con el Campus de la Universidad Autónoma de Madrid. El Plan Parcial pretende, por tanto, ordenar unos terrenos con una situación privilegiada para permitir la implantación de nuevas dotaciones educativas. Esta actuación consolidaría esta área de Alcobendas como un foco dotacional de calidad, integrado por dos instituciones privadas de reconocido prestigio en el campo de la enseñanza comprometidas a consolidar su presencia en el municipio a través de la ampliación tanto de la Universidad de Comillas, como del Colegio Padre Manyanet.

Un determinante fundamental en la ordenación es el desarrollo del Sector S-1, ámbito colindante con el Sector S-5 por sus linderos Sur y Este. El Sector S-1 está clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, siendo su uso pormenorizado característico el de residencial y cuenta, a fecha de hoy, con su Plan Parcial y el Plan Especial de Infraestructuras del mismo Sector aprobados definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 5 de abril de 2019 (BOCM nº142, de 17 de junio de 2019). El Sector S-1 es, en la práctica, la continuidad física del tejido urbano del municipio hasta el Sector S-5 “Comillas”. Dado el importante peso que este Sector S-1 ha de tener para el crecimiento de Alcobendas, ya que prevé más de un millón de metros cuadrados para uso residencial, se entiende como una oportunidad el desarrollo del Sector “Comillas” para materializar la consolidación de las dotaciones privadas que demandará el propio Sector S-1.

La Ordenación Pormenorizada respeta, en gran medida, el criterio de ordenación de los viarios estructurantes (Redes Generales) de la Modificación nº2 del Plan General de Alcobendas que desarrolla, dado que se propone la conexión viaria con el Sector S-1 colindante y se incorpora dentro del Sector parte de la una rotonda de finalización de los viarios del sector vecino que se constituye, a su vez, en el arranque del único viario interior del sector que conecta con la salida a la antigua carretera M-616. Este único viario, que ejerce como eje estructurante, articula tanto la distribución de las parcelas resultantes como los espacios libres. Las parcelas que no cuentan con acceso desde esta nueva calle dan frente al futuro viario del sector colindante de Carriles.

Se plantea también un parque fluvial en el entorno del arroyo de Valdelacasa y sus derivaciones que servirá simultáneamente como pulmón verde del Sector y como zona de protección del arroyo.

El Sector S-5 “Comillas” da, por tanto, respuesta a múltiples situaciones existentes:

- Sirve de continuidad, en la zona al Noroeste, al futuro barrio de Valgrande (Sector S-1) proporcionando una conexión con tejidos existentes y evitando la creación de un vacío urbano.
- Tal y como se recoge en la ficha del Sector, se da continuidad por su linde Sur a las reservas de suelo planteadas para equipamientos en el Sector S-1, incrementando a futuro la superficie de estos suelos y, en el caso de los suelos destinados a equipamientos, ampliando la capacidad de desarrollar edificaciones para el uso necesario.

- Igualmente se da continuidad a la red viaria planteada en el Sector S-1 incorporando en su interior parte de una rotonda y de un viario y prolongando hasta la antigua M-616 uno de los ejes secundarios del S-1.

Si algo caracteriza a la ordenación del Sector es la naturaleza e intencionalidad de sus espacios libres abiertos y zonas verdes, que se organiza siguiendo dos premisas muy claras:

- El parque fluvial a lo largo del trazado de los brazos del arroyo Valdelacasa, que divide en dos partes el Sector y lo recorre de Noroeste a Sur. La intención de esta zona verde es que sirva de zona de esparcimiento y de protección del propio arroyo para que sea ajardinado con un tratamiento natural, con especies autóctonas y aspecto silvestre, que defienda el espacio del dominio público hidráulico.
- El parque da continuidad al denominado Parque Central planteado en el Sector S-1 colindante, generando un gran parque lineal que podrá ser utilizado por la población de Alcobendas como zona de paseo o uso ciclista, en una zona abierta.

Dada la superficie del Sector, y con el propósito de optimizar el suelo neto resultante, se ha reducido al máximo el viario por lo que tan sólo se contemplan tres viarios, uno interior y dos exteriores:

- La primera, la única totalmente interior, es la calle A, que sirve de punto de entrada y salida al Sector desde la rotonda que se comparte con el Sector S-1 hacia la actual vía de servicio de la antigua carretera M-616. Esta conexión con la antigua M-616 será el punto norte de entrada al Sector. Este viario se proyecta con una anchura total de 32 metros.
- La segunda, situada al Norte del Sector y conformando dicha linde, es la propia carretera M-616 cuya competencia ha pasado a ser municipal. La carretera, cuya remodelación plantea el ayuntamiento, es tanto la conexión directa con el núcleo de Alcobendas como la salida de este. Por ella se accede a las parcelas DOT-1 (Colegio Padre Manyanet), DOT-2 y a la parcela DOT-3 que albergan en origen las cocheras de autobuses.
- La tercera, se sitúa en el noventa por ciento de su superficie en el Sector vecino S-1. Con un ancho total de más de 28 metros, da acceso a las parcelas de equipamiento EQ-3 y EQ-4 y a la parcela DOT-4. Bajo esta calle cruza el arroyo Valdelacasa en su camino hacia el sur. Parte de la superficie reservada para la rotonda proyectada a unos 330 metros de su entronque con la antigua M-616 está dentro del Sector.

El Sector es de uso mayoritario Dotacional A y al objeto de dotarlo de una flexibilidad para la implantación de usos, todas las manzanas lucrativas propuestas se proponen de la misma manera en cuanto a la compatibilidad de usos, excepto la DOT-3, donde se pretende establecer la posibilidad de implantar una estación de autobuses.

Se pretende, en definitiva, dar cumplimiento al mandato recogido en el 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, en cuanto obliga a los poderes públicos a formular y desarrollar, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

En particular, se atiende al mandato de posibilitar el uso dotacional privado en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos (letra a); al de garantizar la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte (letra f), al de integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social (letra g) o al de priorizar las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia (letra i), entre otros.

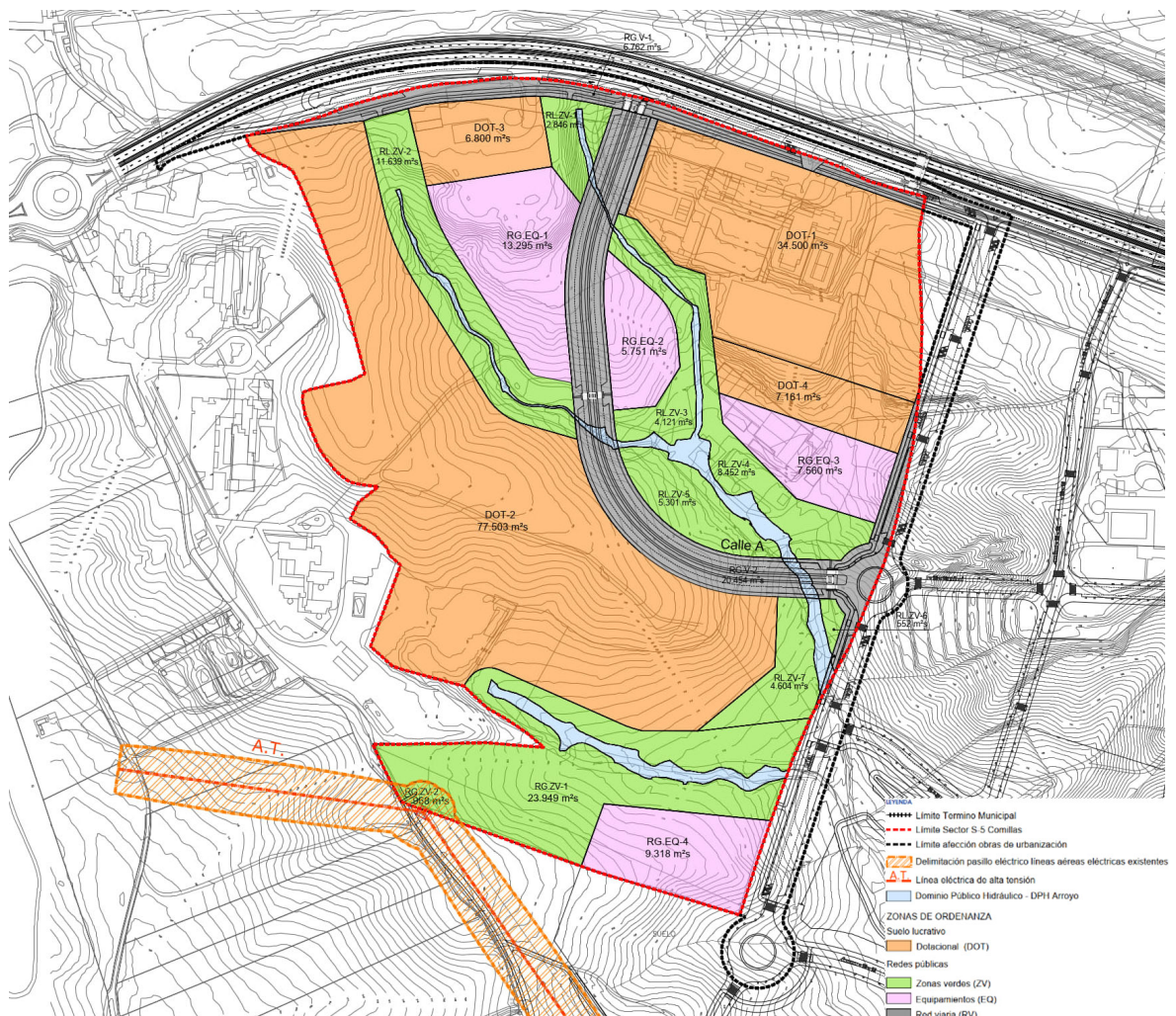


Figura. Ordenación Pormenorizada propuesta para el Sector S-5 "Comillas"

## 6. Cuadros resumen de superficies de la ordenación

SECTOR S-5 "Comillas" (Alcobendas)	
<b>Uso global</b>	<b>Dotacional</b>
Superficie total Sector (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	260.206
Superficie DPH Arroyos (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	8.670
<b>Superficie generadora de aprovechamiento (reparcelable) (m<sup>2</sup><sub>s</sub>)</b>	<b>251.536</b>
Aprovechamiento unitario (u.a. uso característico)	0,4560
<b>Aprovechamiento total (u.a. uso característico)</b>	<b>114.700</b>
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,4750
<b>Edificabilidad lucrativa máxima total (m<sup>2</sup><sub>c</sub>)</b>	<b>119.480</b>

Redes Públicas		Estándar Ley 9/2001		MP nº2 PG Alcobendas			Plan Parcial									
		m <sup>2</sup> <sub>s</sub> /100 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	Reserva mínima (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	m <sup>2</sup> <sub>s</sub> /100 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	Reserva mínima (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )		Denominación Red PP	Ordenanza PP	Reserva (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )		m <sup>2</sup> <sub>s</sub> /100 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	% Suelo				
Redes Supramunicipales	Otros	0,00	0	0,00	0		-	-	0		0,00	0,00%				
Redes Generales	Zonas verdes / Equipamientos / Servicios / Infraestructuras	20,00	23.896	70,16	Viario e Infraestructuras	23.949	Infraest. Comunicación Viaria (RG.V)	RV	27.216	87.089	88.057	72,89	35,01%			
					Equipamientos	35.924								Equipamientos y servicios (RG.EQ)	EQ	35.924
					Zonas Verdes	23.949								Zonas Verdes y Espacios Libres (RG.ZV)	ZV	23.949
							Zonas Verdes y Espacios Libres (RG.ZV) (*)	ZV	968 (*)		-					
Redes Locales	Espacio libre arbolado (>50%)	30,00	35.844	30,00	Espacio libre arbolado (>50%)		Zonas Verdes y Espacios Libres (RL.ZV)	ZV	37.515		31,40	14,91%				
	Otros				35.844											
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS</b>		<b>50,00</b>	<b>59.740</b>	<b>100,16</b>	<b>119.666</b>				<b>125.572</b>		<b>104,29</b>	<b>49,92%</b>				

(\*) no computables a efectos de estándar mínimo por encontrarse afectados por pasillo eléctrico de la LAAT

Suelo Lucrativo							
Usos	Superficie suelo (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	% Suelo	Altura Máx.	% medio ocupación	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> <sub>c</sub> )	coef ponderación	unidades de aprovechamiento
Dotacional Dot-1	34.500	13,72%	20 m	17,38%	29.985	0,9600	28.786
Dotacional Dot-2	77.503	30,81%	20 m	18,46%	71.530	0,9600	68.668
Dotacional Dot-3	6.800	2,70%	20 m	17,70%	6.017	0,9600	5.776
Dotacional Dot-4	7.161	2,85%	20 m	33,37%	11.948	0,9600	11.470
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>125.964</b>	<b>50,08%</b>	-	-	<b>119.480</b>		<b>114.700</b>

Tabla Resumen de Ocupación de Suelo		
Uso	m <sup>2</sup> suelo	porcentaje
Dotacional Dot-1	34.500	13,72%
Dotacional Dot-2	77.503	30,81%
Dotacional Dot-3	6.800	2,70%
Dotacional Dot-4	7.161	2,85%
<b>Total Usos Lucrativos</b>	<b>125.964</b>	<b>50,08%</b>
Redes Supramunicipales	0	0,00%
Redes Generales	88.057	35,01%
Redes Locales	37.515	14,91%
<b>Total Redes Públicas</b>	<b>125.572</b>	<b>49,92%</b>
<b>Total reparcelable</b>	<b>251.536</b>	<b>100,00%</b>
DPH Arroyos	8.670	
<b>Total Sector</b>	<b>260.206</b>	

REDES PÚBLICAS	Sup. Mínima Redes Locales (Ley 9/2001: 30 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c)	Sup. Mínima Redes Generales (Ley 9/2001: 20 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c)	Sup. Mínima Redes Supramunicipales (Ley 9/2001: 0 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c)	TOTAL REDES PÚBLICAS	
	35.844 m <sup>2</sup> s	23.896 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	Superficie	%
Infraest. Comunicación Vía	0 m <sup>2</sup> s	27.216 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	27.216 m <sup>2</sup> s	10,82%
Equipamientos	0 m <sup>2</sup> s	35.924 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	35.924 m <sup>2</sup> s	14,28%
Zonas Verdes y Espacios Libres	37.515 m <sup>2</sup> s	23.949 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	61.464 m <sup>2</sup> s	24,44%
REDES PÚBLICAS COMPUTABLES	37.515 m <sup>2</sup> s	87.089 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	124.604 m <sup>2</sup> s	49,54%
<b>Estándar PP</b>	<b>31,40 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c</b>	<b>72,89 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c</b>	<b>104,29 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c</b>	
REDES PUBLICAS NO COMPUTABLES	0 m <sup>2</sup> s	968 m <sup>2</sup> s (*)	0 m <sup>2</sup> s	968 m <sup>2</sup> s (*)	0,38%
(*) no computables a efectos de estándar mínimo por encontrarse afectados por pasillo eléctrico de la LAAT					
<b>SUBTOTAL REDES PÚBLICAS</b>	<b>37.515 m<sup>2</sup>s</b>	<b>88.057 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>125.572 m<sup>2</sup>s</b>	<b>49,92%</b>

USOS LUCRATIVOS			Edificabilidad		Aprovechamiento		Superficies de Suelo			
Norma Zonal	Manzana	% medio ocupación	Máxima	%	Coefficiente Homog.	Máximo	Superficie			
Dotacional	DOT.1	17%	29.985 m <sup>2</sup> c	119.480 m <sup>2</sup> c	25,10%	0,9600	28.786 m <sup>2</sup> cuc	34.500 m <sup>2</sup> s	112.003 m <sup>2</sup> s	44,53%
	DOT.2	18%	71.530 m <sup>2</sup> c		59,87%	0,9600	68.668 m <sup>2</sup> cuc	77.503 m <sup>2</sup> s		
	DOT.3	18%	6.017 m <sup>2</sup> c		5,04%	0,9600	5.776 m <sup>2</sup> cuc	6.800 m <sup>2</sup> s	2,70%	
	DOT.4	33%	11.948 m <sup>2</sup> c		10,00%	0,9600	11.470 m <sup>2</sup> cuc	7.161 m <sup>2</sup> s	2,85%	
<b>SUBTOTAL LUCRATIVO</b>			<b>119.480 m<sup>2</sup>c</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,4560 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s</b>	<b>114.700 m<sup>2</sup>cuc</b>	<b>125.964 m<sup>2</sup>s</b>	<b>50,08%</b>		
<b>TOTAL SECTOR</b>			<b>119.480 m<sup>2</sup>c</b>		<b>114.700,0 m<sup>2</sup>cuc</b>		<b>251.536 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>		

REDES PÚBLICAS						
Categoría	Norma Zonal	Denominación Red PP	Superficie			
Generales	Red Viaria (RV)	Infraest. Comunicación Viaria	RG.V.1	6.762 m <sup>2</sup> s	27.216 m <sup>2</sup> s	88.057 m <sup>2</sup> s
			RG.V.2	20.454 m <sup>2</sup> s		
	Zonas Verdes (ZV)	Espacios Libres	RG.ZV.1	23.949 m <sup>2</sup> s	24.917 m <sup>2</sup> s	
			RG.ZV.2 (Afección Línea AT)	968 m <sup>2</sup> s*		
			Equipamientos (EQ)	Equipamientos y servicios		
	RG.EQ.2	5.751 m <sup>2</sup> s				
	RG.EQ.3	7.560 m <sup>2</sup> s				
RG.EQ.4	9.318 m <sup>2</sup> s					
Locales	Zonas Verdes (ZV)	Zonas Verdes y Espacios Libres (RL.ZV)	RL.ZVL.1	2.846 m <sup>2</sup> s	37.515 m <sup>2</sup> s	37.515 m <sup>2</sup> s
			RL.ZVL.2	11.639 m <sup>2</sup> s		
			RL.ZVL.3	4.121 m <sup>2</sup> s		
			RL.ZVL.4	8.452 m <sup>2</sup> s		
			RL.ZVL.5	5.301 m <sup>2</sup> s		
			RL.ZVL.6	552 m <sup>2</sup> s		
			RL.ZVL.7	4.604 m <sup>2</sup> s		
<b>SUBTOTAL REDES</b>				<b>125.572 m<sup>2</sup>s</b>		

\* Superficie no computable a efectos de estándar de Red General de Zona Verde

USOS LUCRATIVOS							
Norma Zonal	Grado	Superficie		Edificabilidad		Aprovechamiento	
Dotacional	DOT.1	34.500 m <sup>2</sup> s	27,39%	29.985 m <sup>2</sup> c	25,00%	28.786 m <sup>2</sup> cuc	25,00%
	DOT.2	77.503 m <sup>2</sup> s	61,53%	71.530 m <sup>2</sup> c	59,87%	68.668 m <sup>2</sup> cuc	59,87%
	DOT.3	6.800 m <sup>2</sup> s	5,40%	6.017 m <sup>2</sup> c	5,04%	5.776 m <sup>2</sup> cuc	5,04%
	DOT.4	7.161 m <sup>2</sup> s	5,68%	11.948 m <sup>2</sup> c	10,00%	11.470 m <sup>2</sup> cuc	10,00%
<b>SUBTOTAL LUCRATIVO</b>		<b>125.964 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>119.480 m<sup>2</sup>c</b>	<b>100%</b>	<b>114.700 m<sup>2</sup>cuc</b>	<b>100%</b>

## 7. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente

La ordenación propuesta por el Plan Parcial altera las determinaciones pormenorizadas en el Sector S-5 "Comillas" del Plan General de Alcobendas, dado que se establece la ordenación detallada del Sector en base a las determinaciones estructurantes establecidas por el Plan General del municipio.

En Alcobendas, mayo de 2025.

**ARNAIZ Arquitectos, S.L.P.**



**D. Leopoldo Arnaiz Eguren**  
**Arnaiz Arquitectos S.L.P.**  
**Colegiado COAM nº3.208**



**D. Luis Arnaiz Rebollo**  
**Arnaiz Arquitectos S.L.P.**  
**Colegiado COAM nº18.940**



**D. Gustavo Romo García**  
**Arnaiz Arquitectos S.L.P.**  
**Colegiado COAM nº24.468**