

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA  
DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO; PARCELA  
ZONA 5/GRADO 15 “AGUILERA”, PARCELA T-3  
DEL PLAN PARCIAL “EL JUNCAL” Y SUELO DE  
DOMINIO PUBLICO AFECTO A LA RED  
GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE  
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.**

**Promotor: AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo redactor; Aparicio & Asociados, Arquitectos, SLP.**

**Madrid, abril de 2015**

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

## **I N D I C E DE DOCUMENTOS**

### **1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

#### **1.1.- AUTOR DEL ENCARGO**

#### **1.2.- AUTOR DEL PLAN ESPECIAL**

#### **1.3.- ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA.**

#### **1.4.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL**

#### **1.5.- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL**

1.5.1.- DESCRIPCION.

1.5.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.5.3.- CONSTRUCCIONES Y ACCESOS EXISTENTES.

1.5.4.- RED DE SERVICIOS EXISTENTES.

1.5.4.1.- Red de saneamiento.

1.5.4.2.- Red de alumbrado público.

1.5.4.3.- Red de comunicaciones del Ayuntamiento.

1.5.4.4.- Red de abastecimiento de agua Potable.

1.5.4.5.- Red de energía eléctrica.

1.5.4.6.- Red de gas natural.

1.5.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

1.5.6.- ESTUDIO TOPOGRAFICO.

1.5.7.- CARACTERISTICAS DEL SUELO.

1.5.8.- ESTUDIO IMPACTO ACUSTICO.

#### **1.6.- NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.**

1.6.1.- Parcela “Aguilera.”

1.6.2.- Parcela T-3.

**Promotor**  
**AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor**  
**APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

1.6.3.- Parcela Red General de Infraestructuras de comunicaciones y transportes en suelo urbano.

**1.7.- SERVIDUMBRES AÉREAS.**

**1.8.- LEGISLACION APLICABLE.**

**2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

**2.1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.**

**2.2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO APLICABLE.**

2.2.1.- ACTIVIDAD DE PLANEAMIENTO.

2.2.2.- PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA.

2.2.3.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

2.2.4.- FUNCIÓN Y CONTENIDO SUSTANTIVO.

**2.3.- DEFINICION DE LA SOLUCION ADOPTADA.**

2.3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.3.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

2.3.3.- DEFINICIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

2.3.4.- PARAMETROS URBANISTICOS. ESTADO ACTUAL / PROPUESTA.

2.3.5.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.

2.3.5.1.- Zona de ajardinamiento que complementa la red viaria.

2.3.5.2.- Redes generales de servicios en el Plan Especial.

2.3.5.3.- Red de servicios que garantizan abastecimiento a la parcela resultante R-1 de uso residencial.

2.3.6- ACCESIBILIDAD.

**2.4.- COHERENCIA CON LA ORDENACION ESTRUCTURANTE.**

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

**4.- GESTIÓN URBANISTICA**

**4.1.- PRESUPUESTOS ESTABLECIDOS POR LA LEY.**

**4.2.- GESTION URBANISTICA DEL PLAN ESPECIAL.**

**5.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

**5.1.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.**

**5.2.- TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO**

**5.3.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

**6.- CONCLUSION.**

**ANEXOS.**

**ANEXO Nº I; DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA TITULARIDAD DE  
LOS TERRENOS. PODER ESPECIAL.**

**ANEXO Nº II; DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS.**

**ANEXO Nº III; DOCUMENTACIÓN CATASTRAL DE LAS FINCAS.**

**ANEXO Nº IV; ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.**

**ANEXO Nº V; NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL.**

**ANEXO Nº VI; NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN ESPECIAL.**

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLANOS.**

**A.- PLANOS DE INFORMACIÓN.**

- A.1.- FOTOGRAFÍA AÉREA DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
- A.2.- FOTOGRAFÍA AÉREA DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.
- A.3.- PLANO DE SITUACIÓN.
- A.4.- PLANO TOPOGRÁFICO.
- A.5.- PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

**B.- PLANOS DE ORDENACIÓN.**

**B.1.- ESTADO ACTUAL:**

- B.1.1.- PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- B.1.2.- PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO.
- B.1.3.- PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES.
- B.1.4.- PLANO PARCELARIO.
- B.1.5.- PLANO DE ORDENACIÓN DEL SUELO. ZONIFICACIÓN.
- B.1.6.1. - PLANO DE REDES DE GAS, TELECOMUNICACIONES Y ELECTRICIDAD.
- B.1.6.2. - PLANO DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
- B.1.6.3. - PLANO DE RED DE ABASTECIMIENTO DE SANEAMIENTO.
- B.1.7.- PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
- B.1.8.- PLANO DE SECCIÓN LONGITUDINAL DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**B.2.- PROPUESTA:**

B.2.1.- PLANO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

B.2.2.- PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO.

B.2.3.- PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

B.2.4.- PLANO PARCELARIO.

B.2.5.- PLANO DE ORDENACIÓN DEL SUELO. ZONIFICACIÓN.

B.2.6.1.- PLANO PLANO DE REDES DE GAS,  
TELECOMUNICACIONES Y ELECTRICIDAD. PROPUESTA

B.2.6.2. - PLANO DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA  
POTABLE. PROPUESTA

B.2.6.3. - PLANO DE RED DE ABASTECIMIENTO DE  
SANEAMIENTO. PROPUESTA

B.2.7.- PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

B.2.8.- PLANO DE SECCIÓN LONGITUDINAL DE SERVIDUMBRES  
AERONÁUTICAS.

**C.- SUPERPOSICION DE PLANOS. ESTADO ACTUAL / PROPUESTA.**

**C.1.- PARCELA DE TITULARIDAD PÚBLICA.**

**C,2.- PARCELA DE TITULARIDAD PRIVADA**

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

## **1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

### **1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.**

El encargo para la redacción del presente Plan Especial de modificación y mejora de la ordenación urbanística pormenorizada como actuación puntual en suelo urbano consolidado en el ámbito referenciado, se realiza a instancias de la empresa promotora **AGRUPPA HOMES, S.L.**, [REDACTED]

Las sociedades **QUELUAN 2014, S.L.** [REDACTED] y **JESAMAR8GESTIÓN 2014, S.L.** [REDACTED] que son titulares registrales de las fincas número 31.337 y 51.108 del Registro de la Propiedad de Alcobendas nº 2, han formalizado con la sociedad **AGRUPPA HOMES, S.L.** un acuerdo de transmisión de las mismas. **Se adjunta como anexo I Escritura de Poder especial otorgado ante Notario.**

### **1.2.- AUTOR DEL PLAN ESPECIAL**

El estudio de arquitectura autor del presente Plan Especial de modificación y mejora de la ordenación urbanística pormenorizada en suelo urbano consolidado en el ámbito referenciado, es el estudio de arquitectura Aparicio & Asociados, Arquitectos, SLP [REDACTED], y domicilio en la Carretera de Fuencarral a Alcobendas nº 44, Campus Empresarial Tribeca – Edificio 7 – Loft 33, Alcobendas (28108).

### **1.3.- ACTUACIÓN DE TRANSFORMACION URBANISTICA.**

El objeto de la actuación propuesta, que constituye una modalidad de transformación urbanística, es la ordenación pormenorizada de un ámbito delimitado a tales efectos, hoy conformada por un suelo de titularidad pública afecto a la red general de infraestructuras de comunicaciones y transportes en suelo urbano, y un suelo de titularidad privada y usos terciarios, que una vez ordenada queda conformado por una parcela de titularidad privada y uso residencial mediante un cambio de uso, y una parcela de titularidad pública afecta a la red general de infraestructuras de comunicaciones y transportes que se define y amplía mediante la creación de zonas ajardinadas de acompañamiento al mismo. Todo ello mediante la figura de un Plan Especial conforme a lo establecido en la Ley del suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

La actuación propuesta equivale a las denominadas “actuaciones de urbanización” de la Ley del suelo estatal 8/2007 (TRLR 2/2008), desarrollada conforme a la normativa urbanística autonómica vigente, Ley del suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

En el artículo 14.- Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, se determina en su apartado primero los tipos de actuaciones de transformación urbanística establecidos a efectos del TRLR 2/2008.

*1. A efectos de esta Ley, se entiende por **actuaciones de transformación urbanística:***

En su subapartado a) punto 2 define las actuaciones de urbanización

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

**a).- Las actuaciones de urbanización, que incluyen:**

**2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.**

Y en subapartado a) punto 1 por remisión del punto 2 anterior;

**1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.**

En el artículo 14.- apartado 4 se determina expresamente la necesidad de aprobación de los instrumentos de ordenación y ejecución establecidos por la legislación urbanística aplicable necesarios para su inicio;

**4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.**

La Finalización de las actuaciones de urbanización se produce con la conclusión de las obras de urbanización

**La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.**

#### **1.4.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL**

El Plan Especial de modificación y mejora propuesto pormenoriza un suelo clasificado por el Plan General como urbano consolidado. Incluye en su ordenación pormenorizada completar con zonas verdes de acompañamiento la Red General de infraestructuras de comunicaciones y transportes, implantar un nuevo uso y tipología a materializar en la zona prevista para ello acorde a su entorno inmediato (Uso característico AH-1), y rematar la trama urbana existente en la zona, dando continuidad a un desarrollo urbanístico colindante como es el constituido por el Plan Parcial “El Juncal”.

La sociedad Promotora ha considerado necesario formular el presente documento que por su función y competencia jurídica resulta con prescripción suficiente para modificar parcialmente y mejorar las condiciones normativas del Plan General, adecuándolas a las necesidades reales del municipio en lo que se refiere a intervención puntual sobre el suelo urbano consolidado. Las innovaciones, alteraciones o modificaciones de la ordenación pormenorizada o de cualquiera de

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**



**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

sus elementos constitutivos, podrán ser formuladas, sustanciadas administrativamente y aprobadas mediante la formulación de un Plan Especial que, además, debe considerarse de “Mejora” cuando, como en este caso, se sustancian administrativamente cuestiones normativas, que implican la mejora del Plan General y su adecuación a las circunstancias actuales.

Por tanto, se hace necesaria la formalización de la mejora y actualización de la ordenación urbanística de aplicación mediante un documento de “PLAN ESPECIAL DE MODIFICACIÓN Y MEJORA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA”, a través del cual se revisen, rectifiquen y adecuen condiciones de la ordenación pormenorizada sin afección sobre determinaciones estructurantes del Plan General.

### **1.5.- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL**

#### **1.5.1.- DESCRIPCION.**

El ámbito delimitado objeto del Plan Especial de modificación y mejora de la ordenación urbanística pormenorizada en suelo urbano consolidado propuesto, tiene una superficie total de **11.729 m<sup>2</sup>**, conformada por un suelo de dominio público municipal de **2.611 m<sup>2</sup>** de superficie, un suelo urbano consolidado de titularidad privada afecto al uso terciario con la norma de aplicación, norma zonal 5 / grado 15 de **6.905 m<sup>2</sup>** de superficie, y una parcela de titularidad privada denominada T-3 resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector “El Juncal” afecta a la ordenanza T-Grado 4º terciario de usos múltiples de **2.213 m<sup>2</sup>** de superficie.

Se ubica en la zona sureste del casco urbano enmarcado en su lindero Norte por el límite de Alcobendas con San Sebastián de los Reyes y Avenida del Juncal; en su lindero Sur con la Avenida de Barajas; en su lindero Este con el Plan Parcial “El Juncal” y en su lindero Oeste con la glorieta de cruce existente en la avenida de España y Bulevar de Salvador Allende.

#### **1.5.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

El ámbito delimitado por el Plan Especial se conforma por tres fincas. Un suelo de titularidad municipal de **2.611 m<sup>2</sup>** y dos parcelas de titularidad privada con una superficie total de **9.118 m<sup>2</sup>**, que se corresponden con las fincas registrales número 31.337 y 51.108 del Registro de la Propiedad de Alcobendas nº 2, y las fincas catastrales 7180501VK4878S0001WM y 7180502VK4878S0001AM respectivamente.

<b><u>FINCAS REGISTRALES DE TITULARIDAD PRIVADA</u></b>			
<b>Nº</b>	<b>PARCELA</b>	<b>FINCA REGISTRAL</b>	<b>SUPERFICIE REGISTRAL</b>
1	ZONA 5 / GRADO 15 "AGUILERA"	31.337	5.440,00 M2S
2	T-3	51.108	2.213,00 M2S

**Se adjunta como anexo nº II documentación registral de las fincas.**

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

<b><u>FINCAS CATASTRALES DE TITULARIDAD PRIVADA</u></b>			
<b>Nº</b>	<b>PARCELA</b>	<b>FINCA CATASTRALES</b>	<b>SUPERFICIE CATASTRAL</b>
1	ZONA 5 / GRADO 15 "AGUILERA"	7180501VK4878S0001WM	6.726,00 M2S
2	T-3	7180502VK4878S0001AM	2.212,00 M2S

**Se adjunta como anexo nº III documentación catastral de las finca**

**1.5.3.- CONSTRUCCIONES Y ACCESOS EXISTENTES.**

En la finca registral número 31.337 incluida en el ámbito delimitado propuesto está implantada y en funcionamiento la actividad empresarial de taller mecánico, servicio al automóvil y cambio de neumáticos que se desarrolla en una nave comercial principal existente de **2.596 m2** de superficie y en unos recintos aledaños a la misma compuestos por un almacén de 120 m2 de superficie, una construcción industrial de 90 m2 de superficie y una oficina de 90 m2 de superficie, que conforman todos ellos una ocupación que llega hasta el mismo borde del muro que lo separa con la Avenida de Barajas, con diferentes alturas y aspecto muy diverso por sus cubiertas y fachadas.

En concreto, la parcela ocupada por la nave industrial es una superficie sensiblemente horizontal que se encuentra separada de la Avenida de Barajas por un muro de contención de tierras de elementos prefabricados de hormigón de seis metros de altura, que salva el desnivel existente entre la mencionada vía, el plano horizontal en el que se asientan las instalaciones industriales y las zonas de aparcamiento al servicio de la industria existente. La parcela por tanto está rehundida con respecto a los viales que la circundan. La transición entre las cotas variables de los viales circundantes y el plano horizontal de la parcela está tratada con terraplenes de pendiente variable, que a su vez soportan una vegetación arbustiva de plantas autóctonas con algún elemento arbóreo.

Asimismo sobre una parte de la finca registral 31.337 de titularidad privada y otra parte de la finca de titularidad municipal se ubica una zona de **4.009 m2** de suelo destinada a aparcamiento en superficie para estacionamiento de vehículos que visitan las instalaciones.

El acceso al interior de los terrenos se produce por la zona en la que el talud que separa la Avenida del Juncal de los mismos, se reduce y llega a tomar la mencionada calle la misma cota que el interior de las parcelas, teniendo éstas a partir de este punto, una superficie horizontal hasta su límite en la orientación Este, que sirve en la actualidad, conforme se ha descrito anteriormente de zona de aparcamiento y estacionamiento de coches y camiones.

**1.5.4.- RED DE SERVICIOS EXISTENTES.**

En el presente apartado se detallan las infraestructuras de servicios existentes que atraviesan el ámbito delimitado por el Plan Especial. Atraviesan exclusivamente la parcela de titularidad municipal afecta a la red general de infraestructuras de comunicaciones y transportes en suelo urbano, la red de servicios de gas natural, la red de telecomunicaciones del Ayuntamiento y la red de servicios de alumbrado público. Atraviesan la parcela de titularidad pública y la parcela de titularidad privada la red de servicios de energía eléctrica (MT) y la red de abastecimiento de agua potable.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

1.5.4.1.- Red de saneamiento.

En el ámbito delimitado por el Plan Especial no se ha detectado ninguna red de saneamiento que afecte a los terrenos incluidos en el mismo. Existe una red de drenaje de las aguas de lluvia recogidas a lo largo del vial de borde.

1.5.4.2.- Red de alumbrado público.

Existe una red de alumbrado público por el borde de la vía de servicio de la Avenida de Barajas y por el borde de la Avenida del Juncal. Toda ella rodea perimetralmente el ámbito delimitado por el Plan Especial.

1.5.4.3.- Red de comunicaciones del Ayuntamiento.

Existe un ramal de la red de comunicaciones del Ayuntamiento que tiene su acceso por la cota altimétrica 650,00 a la parcela de titularidad pública, por el lado noroeste, finalizando su proyección en el centro de la misma

1.5.4.4.- Red de abastecimiento de agua potable.

En la parcela de titularidad municipal se encuentra una tubería de agua potable de fundición de diámetro 300 mm. La mencionada conducción entra en la parcela de titularidad pública por la Avenida del Juncal a la altura de la cota altimétrica 645,00 de la vía de servicio de la Avenida de Barajas. En la mitad de su recorrido se bifurca en dirección sureste, atravesando en algún punto la parcela de titularidad privada 5.15 hasta alinearse con la Avenida de Barajas en terreno de dominio público.

1.5.4.5.- Red de energía eléctrica.

En la parcela de titularidad municipal existe un trazado soterrado de media tensión. Tiene su entrada por la parte norte de la Avenida del Juncal a la altura de la cota altimétrica 645,50 y atravesando la parcela de titularidad pública en dirección suroeste tiene su salida a la Avenida de Barajas por el lado SUR a la altura de la cota altimétrica 647,00.

1.5.4.6.- Red de gas natural.

Sobre la parcela de titularidad municipal convergen tres ramales de la red de gas natural. El primero de ellos tiene entrada por la Avenida del Juncal a la altura altimétrica de la cota 645,50. El segundo de ellos tiene su entrada por la Glorieta de cruce de la Avenida de España – Bulevar Salvador Allende, a la altura altimétrica de la cota 642,00. El tercer ramal, que se junta con los anteriores, tiene su acceso por la vía de servicio de la Avenida de Barajas por la cota altimétrica 642,00. Los tres ramales se unen en el centro de la parcela de titularidad pública afecta a la red general de infraestructuras de comunicaciones y transportes.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

1.5.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

En las fotografías número 1, 2 y 3 expuestas se observa el ámbito delimitado desde distintas ubicaciones; Avenida del Juncal, Glorieta de Cruce de la Avenida de España-Bulevar Salvador Allende y desde el interior del ámbito respectivamente. En las fotografías número 4 y 5 se observa los accesos al ámbito de actuación objeto del Plan Especial desde distintas ópticas en la Avenida del Juncal. Los viales que circundan al ámbito delimitado por el Plan Especial dejan a esta rehundida en prácticamente la totalidad de su recorrido perimetral donde se desarrolla un talud variable con vegetación arbustiva y algún árbol en su proyección. Asimismo la Avenida del Juncal, que tiene una pendiente descendiente desde la Glorieta de Cruce del Bulevar Salvador Allende, hace que esta se quede al nivel de la cota interior de los terrenos incluidos en el ámbito, una vez superada la zona donde se ubica la nave industrial existente e instalaciones anexas, permitiendo el acceso por este punto.

En las fotografías número 6 y 7 se observa como la Avenida de Barajas a la altura de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado, se soterra por debajo del nudo aéreo que conecta el bulevar de Salvador Allende con la Avenida de España, y a esa misma altura nace la vía de servicio que se conecta con la glorieta de cruce existente, donde un terraplén creciente con vegetación separa la vía del ámbito delimitado, hasta que esta se convierte en una pronunciada curva que conecta con la Avenida del Juncal y discurre de forma paralela al límite norte del Plan Especial. En la fotografía número 8 se observa desde la Avenida del Juncal el ámbito delimitado.

En las fotografías expuestas se puede observar que el fondo sureste de la superficie de terreno delimitada propuesta es sensiblemente horizontal y está ocupada en la actualidad por una nave industrial dedicada a la actividad de taller mecánico, venta de artículos de repuesto y cambio de neumáticos. En la zona sur de esta nave hay adosadas unas construcciones que ocupan la superficie existente hasta el muro de contención de tierras que separan la zona propuesta objeto de ordenación pormenorizada con la Avenida de Barajas). La zona oeste está ocupada en parte por una zona de aparcamientos para camiones y vehículos que visitan las instalaciones.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

Fotografía nº 1; Visual del ámbito de actuación desde la Avenida del Juncal.



Fotografía nº 2; Visual del ámbito de actuación desde la Glorieta de cruce Avenida de España-Bulevar Salvador Allende



**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**



**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION URBANA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

Fotografía nº 3; Visual desde el interior del ámbito de actuación



Fotografía nº 4; Visual de los accesos al ámbito de actuación desde la Avenida del Juncal en el municipio de San Sebastián de los Reyes.



**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

Fotografía nº 5; Visual de los accesos al ámbito de actuación desde la Avenida del Juncal en el municipio de San Sebastián de los Reyes.



Fotografía nº 6; Visual desde la Avenida de Barajas. Dirección Alcobendas.



**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**



**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

Fotografía nº 7; Visual desde la Avenida de Barajas. Dirección Carretera de Burgos A-1.



Fotografía nº 8; Visual del ámbito de actuación desde la Avenida del Juncal.



**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**



Fotografía nº 9; Visual del ámbito de actuación desde la Avenida del Juncal.



#### 1.5.6.- ESTUDIO TOPOGRAFICO.

Los terrenos incluidos en el ámbito propuesto presentan un desnivel aproximado de 7 metros entre el firme de la denominada Avenida de Barajas y el nivel actual del terreno. Igualmente existe un desnivel de 7 m entre la Avenida del Juncal en el límite nor-noreste y el nivel de los terrenos delimitados, descendiendo paulatinamente hacia el sur-sureste y según se aproxima hacia el límite con el Plan Parcial “El Juncal” donde se iguala el firme del vial y el terreno.

Existe un muro de contención perimetral que divide y separa el ámbito delimitado de la red de infraestructura de comunicación viaria existente conformada por la Avenida de Barajas en su lindero sur y la Avenida del Juncal en el municipio de San Sebastián de los Reyes en su lindero norte. No existen aparentemente otro tipo de construcciones apreciables.

Dentro del perímetro del ámbito propuesto en una de las parcelas de titularidad privada, existe un conjunto de construcciones con una superficie total de 2.896 m<sup>2</sup> y diferentes compartimentaciones de espacios con vallados puntuales en malla de simple torsión y muro de bloque de hormigón. El resto del terreno, y ocupando una parte de la parcela de titularidad municipal, se destina a zona de aparcamiento en superficie.

#### 1.5.7.- CARACTERISTICAS DEL SUELO.

El tipo de suelo incluido en el ámbito delimitado desde el punto de vista litológico corresponde a un sustrato geológico existente en Alcobendas, que está constituido por los materiales miocenos de la Cuenca terciaria de Madrid, integrados en esta zona fundamentalmente por la unidad de arenas arcósicas de grano medio o fino, limos y arcillas marrones (arcosas y arcillas).

**Promotor**  
**AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor**  
**APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

Sobre los materiales terciarios, se localiza un suelo de alteración superficial constituido por arenas arcillosas de tonos marrones.

La inundabilidad en el ámbito delimitado no está clasificada como zona de riesgo. Alcobendas, está ubicada aproximadamente entre 669 metros de altitud sobre el nivel del mar, comparte las condiciones termo-pluviométricas del clima mediterráneo seco: una temperatura media anual máxima de 20,2 °C, y media anual mínima de 7,6 °C. Una oscilación térmica alrededor de 12°C, reafirman el contraste estacional entre el estío y el invierno, mientras la precipitación media anual es de 447 mm.

#### 1.5.8.- ESTUDIO IMPACTO ACUSTICO.

El ámbito delimitado en el Plan Especial se encuentra en el área acústica tipo III (uso característico actual Terciario).

Conforme a la ordenación pormenorizada y nuevos usos propuestos por el Plan Especial, se ha redactado un estudio acústico adjunto al presente documento (anexo IV), con el fin de satisfacer los requerimientos de la legislación de referencia, que es la normativa estatal, RD.1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas,

Los objetivos de calidad acústica se establecen asignando un tipo de área de sensibilidad acústica en función del uso predominante en la zona (entorno del sector El Juncal y Área Homogénea 1), que en este caso es el residencial, tal y como establece la Ley 37/2003 del Ruido y el RD.1367/2007, que además, define los objetivos de calidad acústica a cumplir en cada área.

El estudio acústico realiza las necesarias previsiones de tráfico y emisión sonora provenientes de la Avenida de Barajas y establece las medidas correctoras específicas para resolver el conflicto en la ordenación del ámbito delimitado, estableciendo interposición de espacios libres y retranqueos respecto a la vía mencionada así como las medidas necesarias de apantallamiento.

Todo ello teniendo en cuenta la afección de retranqueo de la edificación a proyectar respecto a la citada vía establecida en la Ordenanza zona 5/Grado 15º “Aguilera”. Será de aplicación a la parcela denominada R-1 de uso residencial, zona 2 / Edificación abierta. Grado 24, resultante de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Plan Especial la siguiente afección;

- Retranqueos; 20 metros a antigua carretera de Barajas / 10 metros a lindero con el PP “El Juncal” / 5 metros a lindero norte.

Para reducir el impacto acústico en la zona se propone la siguiente actuación preventiva:

- Colocación de una pantalla de 2,5 m. de altura y 64 m. de longitud, ubicada en el borde de la Avenida. de Barajas.
- Reducción de 1m. la cota del terreno y, por tanto, la cota del edificio, solo para el edificio que se sitúe al oeste

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

La pantalla acústica formará parte del cerramiento de la parcela, en el lateral de la Avda. Barajas, por lo que sólo es necesario que tenga características acústicas (absorción y aislamiento mínimo de 24 dB(A)), los 64 m. de longitud de la pantalla en la ubicación propuesta. El resto del cerramiento no es necesario que disponga de las características acústicas típicas de pantallas acústicas, si bien contribuirá a reducir la afección acústica en el ámbito.

Con estas medidas se consigue cumplir los objetivos de calidad acústica aplicables a todo el ámbito, tanto a 4 m. de altura como a todas las alturas de las fachadas

### **1.6.- NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.**

Conforme a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, los terrenos incluidos en el ámbito delimitado propuesto tienen la naturaleza y categoría de suelo urbano consolidado no afecto a ningún área de ordenación. La ordenanza de aplicación a la parcela T-3 del Plan Parcial “El Juncal” establece para la ordenación del volumen, la obligación de agruparse con la parcela de la norma zonal 5-grado 15 “Aguilera” constituyendo una parcela mínima.

1.6.1.- Parcela “Aguilera”;

- Zona 5 – Grado 15. USO TERCIARIO ESPECÍFICO.

1.6.2.- Parcela T-3;

- Ordenanza T-4º. USO TERCIARIO USOS MULTIPLES.

1.6.3.- Parcela de Dominio Público;

- Red de infraestructura de comunicaciones y transportes, adscrito a las Redes Generales en suelo urbano.

### **1.7.- SERVIDUMBRES AÉREAS.**

En el ámbito del AEROPUERTO DE MADRID-BARAJAS, así como en aquellas áreas afectadas por las diversas servidumbres que genera dicha Red, se estará a lo establecido por la legislación sectorial correspondiente.

El término municipal de Alcobendas se encuentra afectado en su totalidad por las Servidumbres Aeronáuticas impuestas como consecuencia de su proximidad al Aeropuerto de Madrid-Barajas. Debido a ello la obtención de cualquier licencia municipal de construcción, instalación o implantación de elementos necesitará con carácter previo el acuerdo favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Los particulares y/o empresas interesadas en construir, instalar o plantar elementos deben instar al Ayuntamiento para que solicite de AESA, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal, la preceptiva autorización en materia de servidumbres aeronáuticas (Art. 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril).

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

Si para la instalación de cualquier elemento es necesario utilizar otro auxiliar (grúas móviles o similares) este deberá ser incluido en la solicitud que se presente en el Ayuntamiento para remitir a AESA, de tal forma que la autorización que otorgue este organismo contemple también dicho elemento auxiliar. Para ello, se detallarán las características y altura que alcanzará así como el período de tiempo y fecha en que será utilizada.

Se adjunta como **plano B.1.7 / B.2.7 y B.1.8 / B.2.8 plano de servidumbres aeronáuticas y plano de sección longitudinal de las mismas** donde se reflejan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de obstáculos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto y determinan las alturas que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates etc).

### **1.8.- LEGISLACION APLICABLE.**

La legislación urbanística y territorial aplicable se compone de las siguientes Leyes, Reglamentos y/o Decretos:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).
- Títulos II, III y IV, en vigor de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y posteriores modificaciones según: Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid; Ley 2/2004, de 31 de mayo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid; Ley 2/2005, de 12 de abril, de Modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; Ley 3/2007, de 26 de junio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid y Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid .
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos de Planeamiento de 23 de junio de 1978 y de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, aplicables en todo lo no regulado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid y no sean contradictorios con la misma.

La legislación sectorial que incide o, en su caso, resulta de aplicación en el presente Plan Especial es básicamente la siguiente:

- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (Normativa Estatal)

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

En concreto, la legislación relativa al funcionamiento y regulación del ámbito propiamente dicho de la red de transporte aéreo (Aeropuerto de Barajas), como a las diversas afecciones que el mismo genera en su entorno es la siguiente:

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

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **2.1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.**

El apartado VII de la Exposición de Motivos de la Ley 9/2001, de 17 de julio de la Comunidad de Madrid dice;

*“En el título II la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística municipal (art. 33.1.d) diferencia las determinaciones estructurantes, correspondiente al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo. Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Son determinaciones pormenorizadas aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.”*

La Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Título II.- Planeamiento Urbanístico, Capítulo II, artículos 33 a 40 regula las determinaciones de la ordenación urbanística. En concreto en el artículo 33.1.d establece como la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando entre otras reglas la de diferenciar, en los términos establecidos en la ley, las determinaciones estructurantes correspondientes al planeamiento general y las determinaciones pormenorizadas correspondientes al planeamiento de desarrollo.

#### **Artículo 33.1. Potestad de planeamiento.**

##### **1. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:**

**d) Diferenciar, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo.....**

El artículo 34 de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, regula la ordenación urbanística municipal e instrumentos de planeamiento, y en concreto establece en su apartado primero como la ordenación urbanística municipal está constituida por el conjunto de determinaciones que establezcan los instrumentos de planeamiento. En su apartado segundo se distingue entre dos tipos de grupos de instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, dependiendo de su función y alcance en la ordenación municipal. Y en su subapartado b).2º- se incluye dentro de los planeamientos de desarrollo los Planes Especiales. Y en el apartado tercero del artículo 34 se establece los dos tipos de determinaciones existentes en la ordenación urbanística municipal, diferenciando entre las determinaciones estructurantes y las pormenorizadas, teniendo estas que desarrollar a las primeras sin contradecirlas.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**Artículo 34. Ordenación urbanística municipal e instrumentos de planeamiento.**

1. **La ordenación urbanística municipal está constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la presente Ley, establezcan los instrumentos de planeamiento.**

2. **Los instrumentos de planeamiento a que se refiere el número anterior, según su función y alcance en la integración de la ordenación urbanística municipal, se clasifican en dos grupos de Planes de Ordenación Urbanística:**

a) **De planeamiento general, que comprende los siguientes instrumentos:**

- 1.º Planes Generales.
- 2.º Planes de Sectorización.

b) **De planeamiento de desarrollo, que comprende los siguientes instrumentos:**

- 1.º Planes Parciales.
- 2.º **Planes Especiales.**
- 3.º Estudios de Detalle.
- 4.º Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

3. **Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.**

El artículo 35 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid regula las determinaciones estructurantes y pormenorizadas y establece en su apartado segundo, subapartado b).- como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística la definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas

**Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.**

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

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

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

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

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

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

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

El artículo 35 en su apartado tercero define las determinaciones pormenorizadas, y en su apartado cuarto, sub-apartado a).-b).-c).- y d).-, concreta entre otras, como determinaciones pormenorizadas sin perjuicio de una mayor concreción y desarrollo reglamentario, la definición detallada de la conformación espacial en suelos urbanos, las condiciones que regulan los actos sobre parcelas, la regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones y el régimen normativo de usos pormenorizados, intervenciones admisibles y prohibidas.

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

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

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

*b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*

*c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*

*d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*

Con relación expresa a la definición para las Redes Públicas dotacionales, la distinción entre condiciones Estructurante y Pormenorizadas se realiza en el apartado 3 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio:

*“3. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas en la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:*

*a) Tendrá el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.*

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**



*b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, **si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.***

## **2.2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO APLICABLE.**

### **2.2.1.- ACTIVIDAD DE PLANEAMIENTO.**

La ordenación urbanística comprende, entre otras, la actividad del planeamiento urbanístico y la ejecución del mismo. La actividad del planeamiento urbanístico constituye una función pública que corresponde a las Administraciones, pudiendo participar en dicha potestad los sujetos privados de acuerdo con el artículo 5.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 5.4. Actividad de planeamiento urbanístico.**

#### **4. Los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante:**

*a) **La formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley.***

### **2.2.2.- PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA.**

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid posibilita la innovación y/o modificación de los Planes Generales exclusivamente en lo concerniente a las condiciones y/o elementos de la ordenación pormenorizada establecidos por ellos, a través entre otros de los Planes Especiales.

El presente Plan Especial de modificación y mejora de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, desarrolla de forma detallada una nueva ordenación urbanística que afecta puntualmente a un ámbito delimitado a tales efectos, donde se mejora el medio urbano y la ordenación previamente establecida por el Plan General, se definen zonas verdes de acompañamiento a la red viaria que son parte de los elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras y transportes, y se califica como uso pormenorizado característico el de residencial que se reordena espacialmente a efectos de su materialización.

### **2.2.3.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

La documentación que debe contener el Plan Especial de modificación y mejora de la ordenación pormenorizada propuesto, se define en los artículos 51 y 52 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con remisión no expresa al artículo 49 de la misma Ley que establece la documentación mínima y preceptiva;

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

- a) *Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación pormenorizada que se adopta, justificando expresamente su adecuación al planeamiento general.*
- b) *Infraestructuras de saneamiento existentes y esquemas representativos de esta misma infraestructura que, en su caso, sea preciso modificar de la red existente.*
- c) *Planos representativos tanto de información urbanística como de las soluciones de ordenación que se proponen.*
- d) *Organización y gestión de la ejecución. Plazos.*
- e) *Normas urbanísticas que, en su caso, puedan redactarse.*

**2.2.4.- FUNCIÓN Y CONTENIDO SUSTANTIVO.**

Los Planes Especiales pueden modificar y mejorar la ordenación pormenorizada o alguno de los elementos constitutivos de cualquier otra figura de planeamiento urbanístico. Asimismo es función específica de los Planes Especiales la definición, ampliación o protección de los elementos integrantes de las Redes Públicas, tanto locales como Generales y Supramunicipales, En concreto se propone en el presente documento la modificación y mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General vigente de Alcobendas, definiendo áreas verdes de acompañamiento a la red viaria existente que no alteran ni su reserva ni dimensiones, manteniéndose la superficie actual y las condiciones básicas de ordenación.

El Plan Especial resulta competente para definir la nueva ordenación en virtud de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se regulan sus funciones.

**Artículo 50. Función**

**1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:**

**a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.**

c) *La conservación, la protección, la rehabilitación o **la mejora del medio urbano** y del medio rural.*

**2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.**

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

Y el artículo 51;

**Artículo 51. Contenido sustantivo.**

**1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.**

**2.3.- DEFINICION DE LA SOLUCION ADOPTADA.**

Se redacta el presente Plan Especial a instancia de **AGRUPPA HOMES, S.L.** por su interés en desarrollar una promoción inmobiliaria en el ámbito delimitado que remata ciudad en esa zona del municipio, resolviendo con la desaparición de la actividad terciaria/industrial actualmente existente la difícil convivencia presente y futura de usos característicos contradictorios, todo ello constituyendo una actuación plenamente justificada que garantiza su modificación y mejora, mediante la aprobación del presente Plan Especial.

La ordenación pormenorizada no afecta a la clasificación y categorización del suelo, a los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas, a la división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, ni a las áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos en ellos establecidos, ni al régimen de usos del suelo urbanizable de protección. Si afecta el Plan Especial propuesto a la definición detallada de la conformación espacial del ámbito de actuación en suelo urbano, a las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material, al régimen normativo de uso pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, a las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas, y a la definición de elementos de infraestructuras que completan las redes generales.

En concreto, la presente propuesta se centra en los siguientes objetivos:

- Modificación y mejora de la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio, mediante la reordenación espacial de usos respetando las superficies iniciales aportadas de titularidad pública y de titularidad privada.
- Modificar el uso en las parcelas privadas incluidas en el ámbito de actuación propuesto pasando del uso terciario, al uso residencial característico del área homogénea I (AH-I) en que se encuentran, respetando la edificabilidad inicialmente asignada por el Plan General a las parcelas de origen.
- Definición de la red pública de infraestructuras de comunicaciones y transportes mediante la creación de un área ajardinada de acompañamiento que complementa la red viaria existente. En concreto se crea sin modificar las superficies actualmente existentes de la red viaria de infraestructura de comunicaciones y transportes en suelo urbano un área ajardinada de acompañamiento a la misma.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

2.3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.3.1.1.- Justificación del nuevo cambio de Ordenación respecto a la inicialmente propuesta.

Con fecha 25 de septiembre 2014 se presentó en el Registro general del Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas documento de propuesta de **PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO; PARCELA ZONA 5/GRADO 15 “AGUILERA”, PARCELA T-3 DEL PLAN PARCIAL “EL JUNCAL” Y SUELO DE DOMINIO PUBLICO AFECTO A LA RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**, que se modifica mediante la presentación por Registro General del presente documento. El cambio de ordenación propuesto en el presente documento de Plan Especial que modifica el anterior, se justifica en que el viario de conexión de nueva creación proyectado entre la avenida de Barajas y la avenida del Juncal incluido en el ámbito delimitado en el municipio de Alcobendas, desembarca y conexas en suelo de titularidad municipal del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes calificado por su normativa como espacios libres públicos en los cuales no se puede destinar a ningún tipo de infraestructura viaria. Asimismo el acceso para vehículos a la parcela residencial resultante esta garantizado y se proyecta desde la Avenida de Barajas existiendo una comunicación directa y funcional desde la red viaria publica del municipio de Alcobendas.

2.3.1.3.- Necesidad.

Se trata de una actuación de ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado donde se permite con la actuación puntual propuesta;

- Rematar la trama urbana existente mediante una actuación urbanística que consolida un espacio ordenado a partir de la desaparición de una actividad poco adecuada con su entorno inmediato, implantando un uso residencial que da continuidad al uso característico en el Área Homogénea I donde se ubica y con ello sentido al urbanismo propuesto en el municipio.
- Regularizar la realidad física de las parcelas de titularidad pública y privada.
- Generar la creación de zonas ajardinadas cuya función es la de acompañamiento del viario a materializar en paralelo a la red viaria existente sin alterar las dimensiones y superficies iniciales de la red de infraestructuras determinadas por el Plan General, mejorando el entorno urbano inmediato y dando continuidad a las zonas verdes previstas y proyectadas en el Plan Parcial el Juncal colindante.

Todas ellas en su conjunto y no de forma individualizada constituyen una propuesta que aporta soluciones y satisface necesidades a la ciudad y a las partes interesadas, **AGRUPPA HOMES, S.L.** y **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS**. Soluciones aportadas ante la existencia de una realidad de hecho que propicia situaciones complejas originadas por la actividad terciario/industrial consolidada que de no modificarse daría continuidad a un uso poco adecuado con su entorno urbano inmediato de uso característico residencial implantado en los

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

desarrollos colindantes. Es por ello que con la tramitación del presente documento de Plan Especial, se mejora la ordenación hoy existente imprescindible para satisfacer necesidades generales, al eliminarse un uso terciario/industrial enclavado entre usos residenciales consolidados con todo lo que ello conlleva.

2.3.1.2.- Justificación.

En el sentido expuesto, el Plan Especial ha sido considerado para ello como el instrumento más eficaz para la correcta ordenación del ámbito de actuación delimitado, con capacidad suficiente para modificar y mejorar cuestiones relativas a las determinaciones pormenorizadas de la ordenación, y sin afección sobre las determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana. La alternativa de otros documentos de planeamiento para la consecución de la finalidad urbanística deseada han sido desestimadas, si bien queda plenamente justificado, tal y como se analizará posteriormente, que las modificaciones introducidas en la ordenación prevista por el Plan General tienen la consideración de pormenorizadas y, por tanto, la presente figura de Plan Especial capacidad suficiente para su ejercicio.

2.3.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

El Plan Especial reordena los espacios públicos y privados dentro del ámbito delimitado manteniendo las mismas superficies de origen. En concreto se reordena y regulariza la configuración de una parcela resultante **R-1** de titularidad privada y uso residencial Zona 2 / Edificación abierta, Grado 24, sin modificar la superficie de origen de **9.118,00 m<sup>2</sup>** de las parcelas de titularidad privada aportadas. Es decir las parcelas de titularidad privada aportadas de inicio tienen la misma superficie que la parcela resultante sobre la cual se modifica la calificación, pasando las primeras de su actual uso terciario T-Grado 4º y zona 5-grado 15º, a uso residencial zona 2 / Edificación abierta, Grado 24, todo ello manteniendo igualmente la misma volumetría y edificabilidad de origen. Igualmente se mantiene y respeta la superficie de origen de la parcela de titularidad municipal de **2.611,00 m<sup>2</sup>**. Se propone una ordenación de la superficie total de **11.729,00 m<sup>2</sup>** de suelo conforme a la siguiente zonificación;

- **2.611,00 m<sup>2</sup>s** de superficie destinados a áreas ajardinadas de acompañamiento de la infraestructura viaria dentro de la Red General de comunicaciones y transportes en suelo urbano. Constituye una superficie cuya función es de acompañamiento de la red viaria denominada **RV-1**, estableciendo la misma una interposición de espacios libres y retranqueos entre el resto de usos previstos en el Plan Especial (Residencial), la avenida de Barajas y la rotonda de cruce en la Avenida Bulevar Salvador Allende, de forma que la alteración de la posición relativa o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, se remata con una zona acerada, que no modifica el Plan General.
- **9.118,00 m<sup>2</sup>s** de superficie destinados a parcela de uso residencial Zona 2 / Edificación abierta, Grado 24 denominada **R-1** con una edificabilidad de **7.561,00 m<sup>2</sup>t**.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

2.3.3.- DEFINICIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La solución adoptada propone calificar como uso pormenorizado el de residencial que se reordena espacialmente en el ámbito delimitado a efectos de su materialización, y crear un área ajardinada de acompañamiento paralela a la red viaria existente que conforma la Avenida de Barajas, cuya función es la de acompañamiento del viario, que a su vez permite distanciar la parcela privada de las redes de infraestructura de comunicaciones.

La superficie total del ámbito del Plan Especial es de **11.729 m<sup>2</sup>** y se ordena conforme a la siguiente zonificación;

**Suelo de dominio público de titularidad municipal. Red General de comunicaciones y transportes. Área Ajardinada de acompañamiento. Parcela RV-1;**

Red general de infraestructura de comunicación y transportes en suelo urbano; ...**2.611,00 m<sup>2</sup>s**

- Superficie del área ajardinada de acompañamiento; .....**2.060,50 m<sup>2</sup>s**
- Superficie acerada; .....**550,50 m<sup>2</sup>s**
- Edificabilidad; .....**Sin edificabilidad**
- Uso; Red General de Comunicaciones y Transportes que comprende los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados. Dentro de los mismos se ubican las Áreas de acompañamiento viario que comprende los espacios adyacentes a la red viaria, cuya función principal es el acompañamiento al viario, constituyendo elementos cualificados del espacio urbano que no reúnen las condiciones para ser consideradas áreas estanciales de espacios libres y zonas verdes.

**Suelo residencial de titularidad Privada. Zona 2 / Edificación Abierta. Grado 24. Parcela R-1;**

- Superficie de la parcela de uso residencial; ..... **9.118 m<sup>2</sup>s**
- Edificabilidad; .....**7.561 m<sup>2</sup>s**

La edificabilidad computada en la parcela de uso residencial resultante no modifica la anteriormente existente en las parcelas de origen, y se corresponde con la obtenida de sumar el coeficiente de edificabilidad 1m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t aplicado sobre la superficie inicial aportada de 6.905 m<sup>2</sup> correspondiente a la parcela zona 5 grado 15 / Aguilera de uso terciario específico, y la edificabilidad de 656 m<sup>2</sup>t correspondiente a la parcela T-3 grado 4º terciario de usos múltiples de 2.213 m<sup>2</sup> de superficie.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

- Uso; El Uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. La clasificación, categorías y situaciones a efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, que afecta a la parcela resultante R-1 es el que se detalla a continuación.
  - **Clase A. Vivienda:** cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Según su organización en la parcela:

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

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

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

2.3.4.- PARAMETROS URBANISTICOS. ESTADO ACTUAL / PROPUESTA.

<b><u>PARAMETROS URBANISTICOS DE LA ACTUACION PROPUESTA</u></b>		
<b><u>ESTADO ACTUAL / SUPERFICIE TOTAL</u></b>	<b>11.729,00</b>	<b>M2S</b>
.- SUPERFICIE DE SUELO RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS / TITULARIDAD PUBLICA	2.611,00	M2S
.- SUPERFICIE DE SUELO USO TERCARIO. ZONA 5 - GRADO 15 "AGUILERA" / TITULARIDAD PRIVADA	6.905,00	M2S
.- SUPERFICIE DE SUELO USO TERCARIO. PARCELA T-3 - GRADO 4 / TITULARIDAD PRIVADA	2.213,00	M2S
.- SUPERFICIE DE SUELO TOTAL / TITULARIDAD PRIVADA	9.118,00	M2S
<b><u>PROPUESTA PLAN ESPECIAL / SUPERFICIE TOTAL</u></b>	<b>11.729,00</b>	<b>M2S</b>
.- SUPERFICIE DE ZONA AJARDINADA DE ACOMPAÑAMIENTO RED VIARIA / RV-1	2.611,00	M2S
.- ZONAS AJARDINADAS	2060,50	M2S
.- ZONA ACERADA	550,60	M2S
.- SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL DE TITULARIDAD PRIVADA / R-1	9.118,00	M2S

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

### 2.3.5.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.

Se describe el área ajardinada de acompañamiento que complementa la red general de infraestructuras de comunicación viaria para el suelo urbano establecido en el Plan General, y justifica los servicios de abastecimiento a la parcela residencial resultante R-1 propuesta en el Plan Especial.

#### 2.3.5.1.- Zona de ajardinamiento que complementa la red viaria.

Se incorporará al Plan Especial un **PROYECTO DE EJECUCIÓN DE ÁREAS DE AJARDINAMIENTO COMPLEMENTARIAS A LA RED DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES / AVENIDA DE BARAJAS / ROTONDA SALVADOR ALLENDE** de acuerdo con las determinaciones pormenorizadas del Plan General de Alcobendas, y que desarrolla y mantiene las determinaciones estructurantes de los sistemas de redes públicas.

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

La Zona Ajardinada denominada RV-1 que complementa la Red Viaria tiene una superficie total de **2.611,00 m<sup>2</sup>s**. La zona ajardinada de acompañamiento se completa en su urbanización conforme a la siguiente ejecución material;

- Zonas verdes de acompañamiento a red viaria; ..... 2.060,50 m<sup>2</sup>s
- Zona de acerado; ..... 550,50 m<sup>2</sup>s

#### 2.3.5.2.- Redes generales de servicios en el Plan Especial.

Las redes de servicios de abastecimiento de agua potable, red de energía eléctrica y red de alumbrado público respecto a la situación actualmente existente modificarán en su caso su trazado con el Proyecto de edificación para evitar la constitución de servidumbres que afecten a la parcela resultante de titularidad privada R-1 residencial.

En concreto se realizará el conexionado de la red de abastecimiento de agua potable existente según requerimiento del Canal de Isabel II, área Gestión, recogido en el informe 201400218979 con fecha 25/11/2014, donde se recoge la siguiente demanda:

*“ Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red existente:*

- *Conexión principal en la conducción de diámetro 300 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por la avenida de Barajas, al sur del ámbito.  
Conexión principal en la conducción de diámetro 100 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por el camino del Juncal, al norte del ámbito.*

*Ambos puntos de conexión quedarán unidos mediante una conducción de diámetro 150 mm y fundición dúctil que discurrirá por viarios o espacios libres públicos no edificables.”*

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**



**2.3.5.3.- Red de servicios que garantizan abastecimiento a la parcela resultante R-1 de uso residencial.**

Todos los servicios propios del suelo urbano consolidado se encuentran en el ámbito delimitado objeto de la ordenación pormenorizada propuesta en el Plan Especial; acceso rodado a través de espacio público, abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento. En concreto, los servicios urbanos necesarios para el abastecimiento del proyecto inmobiliario residencial a materializar en la parcela resultante de uso residencial R-1 propuesta en el Plan Especial serán convenientemente explicados en el Proyecto de edificación correspondiente.

**2.3.6.- ACCESIBILIDAD.**

El acceso a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Plan Especial se realizará peatonalmente desde la Avenida del Juncal, y con vehículos a la parcela privativa de uso residencial R-1 desde la avenida de Barajas.

Los instrumentos de ejecución y el resultado final de la ordenación deben obligatoriamente cumplir en lo relativo a la edificación, accesos y urbanización en general, la legislación sectorial aplicable relativa a la promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y, especialmente, la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y sus posteriores modificaciones (Decreto 153/1997, de 13 de noviembre; Decreto 141/1998, de 30 de julio; Decreto 71/1999, de 20 de mayo y Ley 23/1998, de 21 de diciembre), así como cualesquiera otros documentos normativos de aplicación en la materia según la legislación vigente.

**2.4.- COHERENCIA CON LA ORDENACION ESTRUCTURANTE.**

El artículo 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece la exigencia legal de justificar la coherencia de la Ordenación Pormenorizada de un Plan Especial con la Estructurante determinada previamente por el Plan General. Para ello, debemos diferenciar entre las condiciones estructurantes de la ordenación urbanística, que no pueden ser modificadas, y las condiciones pormenorizadas, que sí pueden ser modificadas, todo ello expuesto en el apartado 2.1 anterior.

El Plan Especial actúa sobre;

- La ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General vigente en el municipio, mediante la reordenación espacial de usos respetando las superficies iniciales aportadas de titularidad pública y de titularidad privada.
- El uso en las parcelas privadas incluidas en ámbito propuesto.
- La Red pública de infraestructura de comunicaciones y transportes de carácter general.

Las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística definen de forma detallada la conformación espacial y el régimen normativo de usos pormenorizados establecidos en el artículo 35.4 apartados a) y d) de la Ley del suelo:

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

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

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector, y especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizados

Las condiciones y determinaciones de la ordenación estructurante y pormenorizada de las Redes Generales, se definen en el artículo 36.3 de la Ley del Suelo:

3. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:

a) Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.

b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, **si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.**

La propuesta de creación de áreas ajardinadas de acompañamiento a la red general viaria existente, con mantenimiento de la superficie inicial se considera a todos los efectos una actuación puntual y mínima de las condiciones pormenorizadas de la ordenación prevista por el Plan General. En definitiva, la propuesta no altera funcionalmente ninguna red pública, mejorando sustancialmente la situación vigente, lo que justifica la completa coherencia del presente documento de Plan Especial con la ordenación estructurante y, por tanto, la plena capacidad del mismo para el destino urbanístico para el que se redacta.

### **3.- NORMATIVA DE APLICACION.**

El presente Plan Especial es un instrumento de planeamiento que modifica y mejora la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General, y por tanto, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones que defina el Plan General para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida y vinculada a la del Plan General al que modifica y mejora.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**3.1.- Parcela resultante (RV-1); Titularidad Pública / EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS.**

- Ordenanza de Aplicación; Clase C. Red de Infraestructuras de comunicaciones y transportes.

**3.2.- Parcela resultante (R-1); Titularidad Privada / AGRUPPA HOMES, S.L.**

- Ordenanza de Aplicación; Zona 2. Edificación abierta. Grado 24.
  - (Se deberán contemplar las medidas correctoras establecidas en el estudio de impacto acústico adjunto)

**3.3.- Régimen urbanístico de las instalaciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan Especial.**

- Régimen de las obras;

Se permitirán todas excepto las de nueva edificación, reestructuración y restauración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al uso establecido por el presente Plan.

- Régimen de los usos;

Se podrán mantener los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan, autorizándose las obras señaladas en el número anterior. Se podrán implantar o cambiar los usos y actividades, siempre que se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

**4.- GESTIÓN URBANISTICA.**

La gestión urbanística tiene como objeto llevar a la realidad las determinaciones del planeamiento urbanístico, realizando el diseño de ciudad previsto en el instrumento de planeamiento de que se trate.

**4.1.- PRESUPUESTOS ESTABLECIDOS POR LA LEY A EFECTOS DE GESTIÓN URBANISTICA.**

La LSCAM establece tres presupuestos a efectos de la gestión urbanística;

**a.- Aprobación de la ordenación urbanística pormenorizada.**

La gestión urbanística presupone la existencia de un planeamiento previo que contenga la ordenación pormenorizada que se ejecuta y a estos efectos el art. 78.1 de la Ley del Suelo 9/2001 establece que:

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

**“el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo que se trate”**

Aprobado definitivamente el Plan Especial de Modificación y Mejora propuesto, se ordena pormenorizadamente un ámbito de actuación en suelo urbano consolidado, donde se crean un área ajardinada de acompañamiento que complementa la red viaria existente sin modificación de uso ni superficie, y se califica un suelo urbano consolidado de uso terciario como uso residencial sin necesidad de dotarle de ningún servicio porque ya dispone de todos ellos, previa regularización de su nueva configuración física que se adapta a la nueva ordenación sin alterar superficies de origen.

**b.- Definición de la modalidad de gestión urbanística.**

La LSCAM utiliza un concepto amplio de modalidad de gestión urbanística, distinguiendo dos modalidades; a) Gestión a través de actuaciones integradas y b) Gestión a través de actuaciones aisladas. La gestión urbanística a través de actuaciones aisladas, es decir, sin unidades de ejecución, está limitada por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a los supuestos establecidos en el artículo 79.3 de la citada ley, y entre ellas establece mediante la figura del Plan Especial, además de modificar las determinaciones que no sean estructurantes, la posibilidad de la puesta en servicio de las infraestructuras de las administraciones públicas y la edificación en suelo urbano consolidado.

Apartado a).-

**“La obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial, función de esta modalidad de planeamiento prevista en la letra a) del artículo 50.1. de la LSCAM”.**

Apartado c).-

**“Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones”**

**c.- Proyecto de técnico de ejecución material / Urbanización.**

La ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 80.1. Proyectos técnicos de ejecución material;

**“Cuando la actividad de ejecución de planeamiento implique la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización”**

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

La actividad de ejecución de planeamiento prevista en el presente documento implica obras de urbanización de contención de tierras, ajardinamiento, encintado de aceras e instalaciones servicio de alumbrado público. Es decir, es necesaria la redacción de un proyecto de urbanización que implica obras de urbanización específicas y circunscritas a la ejecución del área de ajardinamiento complementario de la red viaria existente consistente en los trabajos de jardinería, obras de adecuación de aceras para el tránsito peatonal y servicio de alumbrado público descritos en el necesario documento denominado **PROYECTO DE EJECUCIÓN DE ÁREAS DE AJARDINAMIENTO COMPLEMENTARIAS A LA RED DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES / AVENIDA DE BARAJAS.**

#### 4.2.- GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL.

##### **a.- Reparcelación**

En el capítulo III de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM se regula la Distribución equitativa de beneficios y cargas, y en su sección 1ª recoge el articulado correspondiente a la equidistribución. En Concreto en el artículo 82.2 apartado a).- se determina expresamente, la posibilidad de materializar la equidistribución, cuando la ejecución de planeamiento se realice a través de actuaciones aisladas, a través de la reparcelación;

*2. La equidistribución se produce siempre entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo, materializándose diferenciadamente según cada modalidad de gestión urbanística, de acuerdo a las siguientes condiciones:*

*a) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas, la equidistribución se materializará, si procede, a través de reparcelación.*

Se establece en el artículo 86.4 de la Ley del Suelo para las actuaciones aisladas cuya ejecución corresponde a un único sujeto, donde el objetivo es entre otros la regularización de fincas existentes, la localización de edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento y la subrogación en el patrimonio de los propietarios de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución constitutivas de parcelas o solares, sustituirse la reparcelación por un convenio entre la propiedad y la administración actuante.

*4. No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas cuya ejecución corresponde a un único sujeto, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.*

El ámbito delimitado se conforma por tres parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado conforme a lo establecido en el Plan General vigente. De las tres parcelas iniciales aportadas e incluidas en el ámbito delimitado objeto de ordenación pormenorizada, resultan dos parcelas que se adjudican por el principio de subrogación real a sus mismos titulares.

Considerando lo anterior, y en caso de que se estime conveniente, se podrá sustituir la figura de la reparcelación por la figura del convenio urbanístico establecido en la normativa de aplicación descrita. La única diferencia física, no de superficies, existente entre las parcelas de origen inicialmente aportadas y las resultantes a efectos de la reparcelación es producto de la nueva configuración espacial y

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

regularización de fincas justificado en la mejora propuesta por el Plan Especial, consiguiendo una ordenación pormenorizada que integra el nuevo uso residencial y las zonas de ajardinamiento que se proyectan como acompañamiento de la red viaria de infraestructuras existente.

**b.- Obras de Urbanización.**

El ámbito delimitado por el Plan Especial de modificación y mejora propuesto, ordena pormenorizadamente una superficie de suelo urbano consolidado, donde se incluye una parcela de titularidad pública, afecta en el Plan General a la Red General de infraestructuras de comunicaciones y transportes en suelo urbano. El ámbito de actuación delimitado dispone de todos los servicios que garantizan su condición de suelo urbano consolidado. Las obras complementarias de la urbanización existente previstas en el Plan Especial se corresponden con el ajardinamiento del área zonificada de acompañamiento a la red viaria de infraestructuras y transportes, la ejecución de un ramal de saneamiento que discurre en paralelo a la Avenida de Barajas, la ejecución de un acerado igualmente proyectado en paralelo a la avenida de Barajas y su correspondiente infraestructura de servicio y alumbrado público, todo ello sin modificar su superficie y calificación, por su carácter de determinación estructurante.

Al tratarse de un suelo urbano consolidado dotado con todos los servicios, la actividad de ejecución de planeamiento no implica conforme a lo establecido en el artículo 80.1.a) de la ley del suelo, la realización de las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la citada ley, y con ello la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización necesario para dotar de infraestructuras a la ordenación pormenorizada de actuaciones integradas, sino un proyecto de obras complementarias de la urbanización existente específico para la creación y definición de los elementos de redes públicas de infraestructura descritos, respetando la ordenación estructurante del Plan General, y que deberá ser aprobado por la Administración actuante para su ejecución.

El artículo 97.- Obras y cargas de urbanización de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, determina en su apartado 4.

*4. Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. En el caso de que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.*

No obstante y a efectos de su constancia en el documento de Plan Especial se estima un coste de ejecución de las obras de urbanización **complementarias** consistentes en el ajardinamiento de las zonas de acompañamiento a la red viaria en su conjunto e infraestructura de saneamiento, acerado y alumbrado público anexa a la misma descrita en el correspondiente proyecto técnico de ejecución **por contrata, de 303.780,86 euros IVA incluido, y desglosado en los siguientes conceptos: Movimiento de tierras, Firmes y pavimentos, Señalización y balizamiento, Semaforización, Alumbrado público, Drenaje, Escaleras, Jardinería y Riego, Gestión de residuos, Mobiliario Urbano, Retranqueo de red municipal de telecomunicaciones y Seguridad y salud. Dicho coste supone una repercusión sobre la edificabilidad total de 7.561 m<sup>2</sup>t a materializar sobre la parcela residencial denominada R-1 de 40,17 Euros/m<sup>2</sup>, que garantiza la viabilidad y desarrollo de la actuación.**

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**c.- Deberes de la actuación de transformación urbanística propuesta.**

La Ley del suelo Estatal 8/2007 (TRLS 2/2008) determina en su artículo 16.- *Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias que;*

*1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 14.1 a) comportan los siguientes deberes legales:*

*c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente.....*

En relación con el artículo 16.1 el artículo 14.1.a).2., referente actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano determina respecto a las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado;

*1.- A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

*a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

*2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

Y por remisión del artículo 14.1.a).2, en su apartado 1) en lo que se refiere al párrafo anterior

*1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

El Proyecto de obras complementarias de la urbanización existente denominado **PROYECTO DE EJECUCIÓN DE ÁREAS DE AJARDINAMIENTO COMPLEMENTARIAS A LA RED DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES / AVENIDA DE BARAJAS** descrito en el apartado b) anterior, que complementa el presente documento de Plan Especial, corresponde su ejecución, con carácter real, al promotor de la actuación en virtud de lo expuesto, al tratarse de las obras de urbanización complementarias incluidas en un ámbito de actuación objeto de transformación urbanística mediante una actuación urbanizadora, así como por considerarse que la innovación propuesta, consistente en la modificación del uso previsto en la parcela de titularidad privada produce un aumento del valor de la finca, que permite a la Administración actuante participar en las plusvalías generadas sobre la base del mandato constitucional establecido en su artículo 47, justificando todo ello la ejecución de las obras descritas en el ámbito delimitado.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

Por lo anterior, si el coste real, y justificado mediante las certificaciones firmadas por la Dirección Facultativa y las facturas emitidas por la empresa responsable de la ejecución de las obras complementarias de urbanización descritas en este documento, fuera inferior a los 303.780,86 euros estimados, el promotor de la actuación deberá abonar la diferencia en metálico con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación. En caso de que el coste real de las citadas obras fuera superior al estimado, el promotor se hará cargo del importe total, sin que quepa repercutir cantidad alguna a la Administración actuante por este concepto.

## **5.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.**

### **5.1.- EJECUCION DE PLANEAMIENTO**

La Ley del Suelo 9/2001 regula en su Título III la Ejecución del Planeamiento. En concreto en su artículo 71 determina la actividad de Ejecución, estableciendo en su apartado primero;

**1. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos.**

Se trata, en última instancia, de realizar las previsiones y determinaciones urbanísticas que contienen los instrumentos de planeamiento de crear materialmente ciudad.

Y en su apartado tercero determina la posibilidad de llevar a cabo la ejecución de planeamiento a través de actuaciones aisladas

**3. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el Plan de Ordenación Urbanística, a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas.**

### **5.2.- TRAMITACION.**

El artículo 59 de la ley del suelo en relación con el 57, regula el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales con las especialidades correspondientes. En concreto en el artículo 59

**1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la presente Ley, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en este artículo.**

En concreto en los apartados a).- y b).-, del punto cuarto del artículo 59, se regula los plazos y procedimiento específico para los Planes Especiales de iniciativa particular;

***4. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales de iniciativa particular:***

***a) El Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:***

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**



**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

*1.º Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.*

*2.º Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.*

*3.º Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.*

***b) Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el número 2, salvo lo siguiente:***

*1.º La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.*

*2.º De introducirse modificaciones con la aprobación provisional del proyecto del Plan, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.*

Y en el artículo 57 de la Ley del Suelo por remisión del artículo 59 de la citada ley

***a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.***

***b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.***

*c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.*

*d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la **Consejería competente en materia de medio ambiente**, a efectos de que por la misma se **emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental**.*

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas conforme a lo establecido en el artículo 61.4.- Órganos competentes para la aprobación definitiva, la aprobación definitiva del Plan Especial;

**4. El Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones.....**

**5.3.-PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Una vez que se apruebe definitivamente el Plan Especial y, por tanto, quede establecida la ordenación pormenorizada del ámbito conforme a los objetivos propuestos, se puede iniciar el proceso de ejecución del planeamiento de conformidad con lo prescrito en el artículo 78.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

**1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.**

De conformidad con lo establecido en ese mismo artículo, epígrafe 2 se procede a fijar los plazos previstos para la ejecución del planeamiento:

***2. Los Planes de Ordenación Urbanística, al establecer la ordenación pormenorizada, fijarán plazos mínimos y máximos para:***

***La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente.***

Se establece un plazo de SEIS (6) meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial para la presentación del proyecto de obras complementaria de la urbanización existente consistentes en el ajardinamiento de las zonas de acompañamiento a la red viaria en su conjunto e infraestructura de saneamiento, acerado y alumbrado público anexa a la misma.

Se establece un plazo de NUEVE (9) meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial para la solicitud de licencia de obras de construcción de la edificación residencial sobre la parcela R-1

Se establece un plazo de VEINTE (20) meses de ejecución simultánea de la obras de urbanización consistentes en el ajardinamiento de las zonas de acompañamiento a la red viaria en su conjunto e infraestructura de saneamiento, acerado y alumbrado público, y la ejecución material de las obras de construcción de la edificación residencial proyectada sobre la parcela de uso residencial R-1 propuesta, a computar desde la fecha de cumplimiento del siguientes hito urbanístico;

- Obtención de la licencia de Ejecución material de las obras de construcción de la edificación residencial proyectada sobre la parcela de uso residencial R-1 propuesta.

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

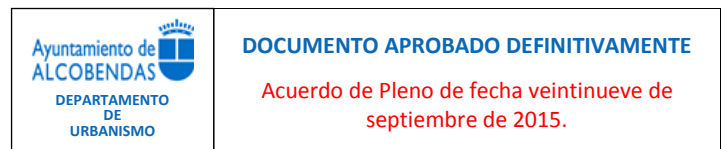
**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION Y MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN  
SUELO URBANO CONSOLIDADO – ALCOBENDAS – MADRID**

**6.- CONCLUSIÓN.**

Como conclusión y resumen de lo expuesto en la presente Memoria, se estima que las alteraciones y/o modificaciones propuestas se refieren a determinaciones y elementos de ordenación que, por su naturaleza y alcance, no afectan a elementos estructurantes del Plan General de Alcobendas, y proceden ser resueltas por el Plan Especial, ajustándose técnicamente a lo establecido por el Plan General, debiéndose adoptar para su tramitación las reglas propias de aprobación de los Planes Especiales, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Procede por tanto, la tramitación y aprobación, en su caso, del presente Plan Especial de Modificación y Mejora de la Ordenación Urbanística pormenorizada.



**En Madrid a 14 de abril de 2015**

**Promotor**

**Equipo Redactor**

**AGRUPPA HOMES, S.L.**

**APARICIO&ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP.**

**Promotor  
AGRUPPA HOMES, S.L.**

**Equipo Redactor  
APARICIO & ASOCIADOS, ARQUITECTOS, SLP**