

Este documento ha sido **aprobado definitivamente** en sesión plenaria celebrada el día 12 de septiembre de 2019.

Conforme a lo establecido por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (BOE 6-12-2018), se hace constar que alguno de los documentos no se exponen al público completos ya que contienen datos personales o corresponden a Información Registral, y exceden de los estrictamente necesarios para la función de publicidad de planeamiento.

PLAN ESPECIAL DE LAS PARCELAS A1 Y A2 DE LA ZONA ESTE DE LA MORALEJA ÁMBITO DE LA CARRASCOSA

Diligencia para hacer constar que el presente documento, compuesto de 143 páginas, numeradas de 1 a 143, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria celebrada el día 12 de septiembre de 2019.

Alcobendas, a 20 de septiembre de 2019

(Por delegación de la Secretaría General del Pleno de fecha 20 de septiembre de 2015)


Dña. Nuria Ortega Carrión
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO

**PLAN ESPECIAL DE LAS PARCELAS A1 Y A2 DE LA ZONA ESTE DE LA MORALEJA
ÁMBITO DE LA CARRASCOSA**



**TOMO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y NORMATIVA
PLANOS**

TOMO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y NORMATIVA

INDICE

CAPÍTULO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCION

- 1.1.1. Redacción y formulación
- 1.1.2. Objeto del Plan Especial
- 1.1.3. Contenido del documento

1.2. ANTECEDENTES

- 1.2.1. Antecedentes del Plan Especial
- 1.2.2. Ordenación aprobada en el Plan Especial de 2012
- 1.2.3. Licencias concedidas
- 1.2.4. Pronunciamientos judiciales

1.3. MARCO LEGAL

- 1.3.1. Legislación aplicable
- 1.3.2. Determinaciones del Plan General para el ámbito
 - a) Clasificación del suelo
 - b) Calificación del suelo
 - c) Condiciones de gestión
 - d) Previsiones de ordenación en el Plan General
 - e) Marco temporal del Plan
- 1.3.3. Pronunciamientos de las Sentencias del TSJ de Madrid

1.4. DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO

- 1.4.1. Ámbito y localización
- 1.4.2. Características físicas del ámbito, usos
- 1.4.3. Edificaciones existentes
- 1.4.4. Infraestructuras y servicios existentes
- 1.4.5. Accesibilidad y transporte público
- 1.4.6. Titularidad del suelo afectado por el Plan
- 1.4.7. Afecciones
 - 1.4.7.1 Servidumbres aeronáuticas
 - 1.4.7.2 Red de Carreteras del Estado

1.5. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO URBANO

- 1.5.1. Consideraciones generales del municipio
- 1.5.2. Análisis del Área Homogénea AH-3
- 1.5.3. Morfología y tipología de la zona residencial del AH-3
- 1.5.4. Infraestructuras y dotaciones urbanísticas en el AH-3

1.6. CIRCUNSTANCIAS PRODUCIDAS POR LA CRISIS INMOBILIARIA

- 1.6.1. Información sobre la evolución inmobiliaria en el marco del Plan General
- 1.6.2. Demandas actuales por población y datos económicos
- 1.6.3. Información de los suelos disponibles finalistas
- 1.6.4. Acreditaciones de demandas actuales por usos
- 1.6.5. Encuesta del Observatorio de la Ciudad sobre La Carrascosa

1.7. CONVENIENCIA DEL NUEVO PLAN ESPECIAL

- 1.7.1. Justificación para aplicar la figura del Plan Especial
 - a) Consideraciones derivadas de la jurisprudencia
 - b) Consideraciones del propio Plan General
- 1.7.2. Justificación de la propuesta de ordenación

CAPÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

A.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 2.1.1. Características del uso y tipología propuesta
- 2.1.2. Suficiencia y funcionalidad de los elementos integrantes de las Infraestructuras y dotaciones.
- 2.1.3. Normativa urbanística específica de aplicación del Plan Especial.
 - a) Base Legal
 - b) Oportunidad
 - c) Norma Zonal de aplicación

2.2. ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

2.3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 2.3.1. Justificación según la Ley del suelo.
- 2.3.2. Justificación de la ordenación en el marco del propio Plan General
- 2.3.3. Justificación de la ordenación en el marco del modelo urbano proyectado
- 2.3.4. Justificación de la ordenación atendiendo a las demandas actuales y previsibles
- 2.3.5. Justificación de la ordenación atendiendo a la capacidad de las infraestructuras, la accesibilidad y el transporte
- 2.3.6. Justificación de la ordenación atendiendo a la suficiencia de equipamientos y dotaciones
- 2.3.7. Justificación de la ordenación en base a la sostenibilidad medioambiental y económica

2.4. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LAS SENTENCIAS

2.5. SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

- 2.5.1. Sostenibilidad medioambiental
- 2.5.2. Sostenibilidad y viabilidad económica

2.6. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

2.7. MEMORIA ABREVIADA DE IMPACTO NORMATIVO

B.- NORMATIVA URBANÍSTICA

2.8. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 2.8.1. Disposiciones generales
- 2.8.2. Norma Zonal de aplicación (ordenanza)

2.9. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO III.- PLANOS

A.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Información del Estado Actual

- I.-1.- Situación
- I.-2.- Emplazamiento y localización
- I.-3.- Delimitación y características topográficas
- I.-4.- Estructura de la Propiedad
- I.-5.- Servicios existentes
- I.-6.- Edificios actuales
- I.-7.- Servidumbres aeronáuticas

Información del ámbito en el Plan General vigente

- I.-8.- Clasificación vigente
- I.-9.- Calificación vigente
- I.-10.- Delimitación Áreas Homogéneas: AH-3
- I.-11.- Desarrollos del Plan General 2009
- I.-12.- Suelos urbanos vacantes

Información del Entorno y su Desarrollo

- I.-13.- Características morfológicas y tipológicas en el AH-3
- I.-14.- Infraestructura viaria y accesibilidad
- I.-15.- Transporte público
- I.-16.- Dotaciones en el AH-3

B.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.-1.- Delimitación del ámbito
- O.-2.- Calificación suelo. Usos y ordenanzas. Red viaria y alineaciones

CAPÍTULO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

CAPÍTULO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1.1.INTRODUCCIÓN

1.1.1. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN

El presente documento constituye el Plan Especial de Ordenación Pormenorizada de las parcelas A1 y A2, que se encuentran en el Camino Ancho de la Zona Este de La Moraleja en el municipio de Alcobendas (Madrid). El Plan Especial se redacta al amparo del punto 1 del artículo 56 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 9/2.001) y del 3.4.1 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, por iniciativa del Gobierno Municipal en el ejercicio de la potestad de planeamiento. Los documentos han sido redactados por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo y Obras del Ayuntamiento.

La iniciativa municipal en la tramitación del Plan Especial responde a la necesidad de preservar los intereses y derechos de los operadores jurídicos y vecinos de Alcobendas, a la debida garantía de la seguridad jurídica y al obligado cumplimiento de los fundamentos de los pronunciamientos judiciales, dotando de la suficiente motivación y justificación al planeamiento que sirve de cobertura a las actuaciones realizadas en el ámbito.

1.1.2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto de este Plan Especial se limita a la implantación de una nueva ordenación pormenorizada del Plan General de Alcobendas en el ámbito de las parcelas A-1 y A-2, situadas en la Zona Este de La Moraleja. Se modifica mediante este documento el uso característico terciario (con tolerancia de espacios profesionales) de las citadas parcelas por el uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar.

1.1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El documento completo del Plan Especial consta de los volúmenes:

TOMO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y NORMATIVA

CAPÍTULO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1.1.INTRODUCCION

- 1.1.1. Redacción y formulación
- 1.1.2. Objeto del Plan Especial
- 1.1.3. Contenido del documento

1.2.ANTECEDENTES

- 1.2.1. Antecedentes del Plan Especial
- 1.2.2. Ordenación aprobada en el Plan Especial de 2012
- 1.2.3. Licencias concedidas

1.2.4. Pronunciamientos judiciales

1.3. MARCO LEGAL

1.3.1. Legislación aplicable

1.3.2. Determinaciones del Plan General para el ámbito

- a) Clasificación del suelo
- b) Calificación del suelo
- c) Condiciones de gestión
- d) Previsiones de ordenación en el Plan General
- e) Marco temporal del Plan

1.3.3. Pronunciamientos de las Sentencias del TSJ de Madrid

1.4. DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO

1.4.1. Ámbito y localización

1.4.2. Características físicas del ámbito, usos

1.4.3. Edificaciones existentes

1.4.4. Infraestructuras y servicios existentes

1.4.5. Accesibilidad y transporte público

1.4.6. Titularidad del suelo afectado por el Plan

1.4.7. Afecciones

1.4.7.1 Servidumbres acústicas y aeronáuticas

1.4.7.2 Red de Carreteras del Estado

1.5. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO URBANO

1.5.1. Consideraciones generales del municipio

1.5.2. Análisis del Área Homogénea AH-3

1.5.3. Morfología y tipología de la zona residencial del AH-3

1.5.4. Infraestructuras y dotaciones urbanísticas en el AH-3

1.6. CIRCUNSTANCIAS PRODUCIDAS POR LA CRISIS INMOBILIARIA

1.6.1. Información sobre la evolución inmobiliaria en el marco del Plan General

1.6.2. Demandas actuales por población y datos económicos

1.6.3. Información de los suelos disponibles finalistas

1.6.4. Acreditaciones de demandas actuales por usos

1.6.5. Encuesta del Observatorio de la Ciudad sobre La Carrascosa

1.7. CONVENIENCIA DEL NUEVO PLAN ESPECIAL

1.7.1. Justificación para aplicar la figura del Plan Especial

- c) Consideraciones derivadas de la jurisprudencia
- d) Consideraciones del propio Plan General

1.7.2. Justificación de la propuesta de ordenación

CAPÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

A.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.1.1. Características del uso y tipología propuesta

2.1.2. Suficiencia y funcionalidad de los elementos integrantes de las Infraestructuras y dotaciones

2.1.3. Normativa urbanística específica de aplicación del Plan Especial.

- a) Base Legal
- b) Oportunidad
- c) Norma zonal de aplicación

2.2. ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

2.3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 2.3.1. Justificación según la Ley del suelo.
- 2.3.2. Justificación de la ordenación en el marco del propio Plan General
- 2.3.3. Justificación de la ordenación en el marco del modelo urbano proyectado
- 2.3.4. Justificación de la ordenación atendiendo a las demandas actuales y previsibles
- 2.3.5. Justificación de la ordenación atendiendo a la capacidad de las infraestructuras, la accesibilidad y el transporte
- 2.3.6. Justificación de la ordenación atendiendo a la suficiencia de equipamientos y dotaciones
- 2.3.7. Justificación de la ordenación en base a la sostenibilidad medioambiental y económica

2.4. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LAS SENTENCIAS

2.5. SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

- 2.5.1. Sostenibilidad medioambiental
- 2.5.2. Sostenibilidad y viabilidad económica

2.6. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

2.7. MEMORIA ABREVIADA DE IMPACTO NORMATIVO

B.- NORMATIVA URBANÍSTICA

2.8. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 2.8.1. Disposiciones generales
- 2.8.2. Norma Zonal de aplicación (ordenanza)

2.9. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO III.- PLANOS

A.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Información del Estado Actual

- I.-1.- Situación
- I.-2.- Emplazamiento y localización
- I.-3.- Delimitación y características topográficas
- I.-4.- Estructura de la Propiedad
- I.-5.- Servicios existentes
- I.-6.- Edificios actuales
- I.-7.- Servidumbres aeronáuticas

Información del ámbito en el Plan General vigente

- I.-8.- Clasificación vigente
- I.-9.- Calificación vigente
- I.-10.- Delimitación Áreas Homogéneas: AH-3
- I.-11.- Desarrollos del Plan General 2009
- I.-12.- Suelos urbanos vacantes

Información del Entorno y su Desarrollo

- I.-13.- Características morfológicas y tipológicas en el AH-3
- I.-14.- Estructura viaria, accesibilidad y transporte público
- I.-15.- Dotaciones en el AH-3

B.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.-1.- Delimitación del ámbito
- O.-2.- Calificación suelo. Usos y ordenanzas. Red viaria y alineaciones

TOMO II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

TOMO III.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Documento 1.- DATOS DEMOGRAFICOS Y DE EMPRESAS DE ALCOBENDAS

Documento 2.- ESTUDIOS DEL OBSERVATORIO DE LA CIUDAD DE ALCOBENDAS SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA

Documento 3.- LISTADO DE LICENCIAS PRIMERA OCUPACIÓN 2010-2018

Documento 4.- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

Documento 5.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Documento 6.- ESTUDIO HIDROLÓGICO

Documento 7.- IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS

Documento 8.- INFORME "SAVILLS AGUIRRE NEWMAN" SOBRE DEMANDA Y OFERTA. USOS TERCIARIO Y RESIDENCIAL. ALCOBENDAS.

1.2.ANTECEDENTES

1.2.1. Antecedentes del Plan Especial

El PGOU 2009, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009 (B.O.C.M. de 23 de julio de 2009), clasifica las parcelas objeto del presente Plan Especial como suelo urbano consolidado de aplicación directa. Las parcelas se encuentran integradas dentro de la Actuación de Incremento nº6; AI-6 "La Carrascosa", cuya ficha establece como modalidad de gestión la reparcelación. La Ficha del ámbito delimitado por la Actuación de Incremento núm. 6 contempla un uso característico "terciario" y señala que la edificabilidad total máxima se ajustará a la superficie real de suelo que resulte del proyecto de reparcelación.

En ejecución de las determinaciones de ordenación previstas en el Plan General de 2009, se aprobó el proyecto de reparcelación voluntaria con fecha 8 de septiembre de 2.009, cuyo objeto consistió en la reconfiguración física y jurídica de las parcelas incluidas en dicho ámbito, en el marco de lo previsto en el artículo 86 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en los artículos 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

Las fincas A1 y A2, integrantes de las fincas resultantes de la reparcelación son las siguientes:

Parcela	superficie de suelo	edificabilidad m2e/m2s	uso
PARCELA A-1	19.235,007 m2	0,5	Terciario
PARCELA A-2	32.336,028 m2	1,00	Terciario

Las determinaciones de ordenación que se establecen en el Plan prevén, precisamente, la asignación de las edificabilidades a cada parcela resultante en función de la aplicación de **un coeficiente de edificabilidad por la superficie real de suelo que resulte del proyecto de reparcelación.**

El uso pormenorizado asignado por el Plan General a estas parcelas (terciario específico con tolerancia de espacios profesionales en uso de oficinas) no forma parte del uso predominante en el Área Homogénea en que se sitúa, de uso residencial en tipologías de baja densidad, pero la previsión del uso terciario en el Plan General respondía al mantenimiento de una actividad existente que, como consecuencia de la crisis económica, devino innecesaria. Estas condiciones se suman a las propias dificultades de integración en un área netamente residencial, atendiendo a localización sustancialmente alejada de las vías de comunicación principales que darían la necesaria accesibilidad y visibilidad a un nodo terciario, y a la demanda no atendida de viviendas en el municipio.

Por las razones expuestas, la Junta de Gobierno Local, en su sesión de 3 de mayo de 2012, adoptó el acuerdo relativo a la aprobación inicial del Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas A-1 y A-2 de la Zona Este de La Moraleja, cuyo objeto es la modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General de Alcobendas en el ámbito "La Carrascosa", de la Zona Este de La Moraleja (Actuación de Incremento AI-6, del Área Homogénea AH-3), mediante la modificación del uso característico terciario, que pasa a ser un uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar, en coherencia con el uso global (residencial) que presenta el Área Homogénea AH-3 y con las determinaciones estructurantes del Plan General.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes, no se formuló ninguna alegación, por lo que el Pleno Municipal, en su sesión ordinaria celebrada el 26 de junio de 2012, procedió a la aprobación definitiva de dicho Plan Especial, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 5 de julio de 2012.

1.2.2. Ordenación aprobada en el Plan Especial de 2012

La ordenación aprobada en el Plan Especial de 2012 se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro comparativo de la ordenación conforme al PGOU 2009 y en el Plan Especial de 2012

		PARCELAS A-1 y A-2			
		ORDENANZAS			
		PGOU 2009		PLAN ESPECIAL 2012	
USO CARACTERISTICO		Terciario específico		Residencial unifamiliar	
NORMA ZONAL		5		3	
GRADO					
Parcela A-1		28 (carrascosa III)		13 (camino Ancho)	
Parcela A-2		27(carrascosa II)		13 (camino Ancho)	
EDIFICABILIDAD			Coef.		Coef
Parcela A-1		9.617,504 m2e	(0,5)	15.647,863 m2e	(0,81351)
Parcela A-2		32.336,028 m2e	(1,00)	26.305,669 m2e	(0,81351)
Total		41.953,532 m2e		41.953,532 m2e	
RETRANQUEO		10 m a todos los linderos		3 m a todos los linderos	
OCUPACION MÁXIMA		50%		50%	
PARCELA MÍNIMA		5.000 m2		3.500 m2	
ALTURA MÁXIMA		12 m		7,20 m (10,20 a cumbre)	
Nº DE PLANTAS		3		2 (más bajo cubierta)	
FACHADA MINIMA		--		40 metros	
NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS		---		1 Vivienda por cada 150 m2 de suelo neto.	

1.2.3. Licencias concedidas

Las parcelas A-1 y A-2 pertenecían en el año 2012 a la Mercantil Ibérica de Maderas y Aglomerados S.A. Posteriormente, con fecha 13 de julio de 2015, mediante Decreto 7360, se concede a Ibérica de Maderas y Aglomerados S.A, licencia de segregación de la parcela A-2, resultando las parcelas A-2.a y A-2.b.

Desde entonces, el propietario original ha transmitido sus parcelas a los promotores habiéndose concedido las licencias siguientes:

- Decreto Nº: 8721**
Fecha: 26/08/2016

SE RESUELVE CONCEDER a UNIVERSAL DE NEGOCIOS E INVERSIONES con N.I.F. A98702707, la licencia solicitada de obra mayor para ejecución de 80 VIVIENDAS UNIFAMILIARES, GARAJE Y PISCINA, en la calle CAMINO ANCHO 2

2. Decreto Nº: 521
Fecha: 19/01/2017

SE RESUELVE CONCEDER a PRYCONSA con N.I.F. A28158053, la licencia de obra mayor solicitada para 30 VIVIENDAS UNIFAMILIARES, GARAJE Y PISCINA, en la CALLE CAMINO ANCHO 1, Parcela A-2a.

3. Decreto Nº: 12430
Fecha: 07/11/2017

SE RESUELVE CONCEDER a HAZELTON, S.L., con N.I.F. B87570362, la licencia solicitada para CONSTRUCCIÓN DE 95 VIVIENDAS UNIFAMILIARES, GARAJE Y PISCINA en CALLE CAMINO ANCHO 1, Parcela A-2b.

1.2.4. Pronunciamientos judiciales

Las licencias referidas han sido objeto de impugnación en la vía contenciosa, habiendo recaído, hasta esta fecha, dos resoluciones que anulan, en primera instancia, las licencias de obra mayor concedidas mediante Decreto Nº 8721 y Decreto Nº 521. Contra las mencionadas Sentencias del Juzgado Contencioso-Administrativo se ha interpuesto recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid y posteriormente recurso de casación, habiendo recaído las resoluciones que se refieren a continuación:

JUZGADO / PARTES	OBJETO	1º INSTANCIA	RECURSO APELACIÓN	RECURSO CASACIÓN	
JCA 32 P.O. 53/2018 E.U.C. LA MORALEJA contra AYUNTAMIENTO/HAZELTON	Decreto nº 12430/17 Licencia construcción 95 viviendas.	Pendiente			
JCA 22 P.O. 116/2017 E.U.C. LA MORALEJA contra AYUNTAMIENTO/PRYCONSA	Decreto nº 521/17 Licencia construcción 30 viviendas.	Sentencia 75/18. Estimatoria.	TSJ Sentencia 746/18. Desestimatoria.	Estatal Presentado	Autonómico Presentado
JCA 5 P.O. 110/2017 E.U.C. LA MORALEJA contra AYUNTAMIENTO/UNIVERSAL DE NEGOCIOS	Decreto nº 8721/16 Licencia construcción 80 viviendas.	Sentencia 1/18. Estimatoria.	Pendiente		

1.3. MARCO LEGAL

1.3.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (el "RDL 7/15"), la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con sus sucesivas modificaciones, el Real

Decreto 2.159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/01 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

La citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, regula los Planes Especiales en los siguientes términos:

SECCIÓN 2 Planes Especiales

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.
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- e) Otras que se determinen reglamentariamente.

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.

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. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

- a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
- b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

Artículo 52 Documentación

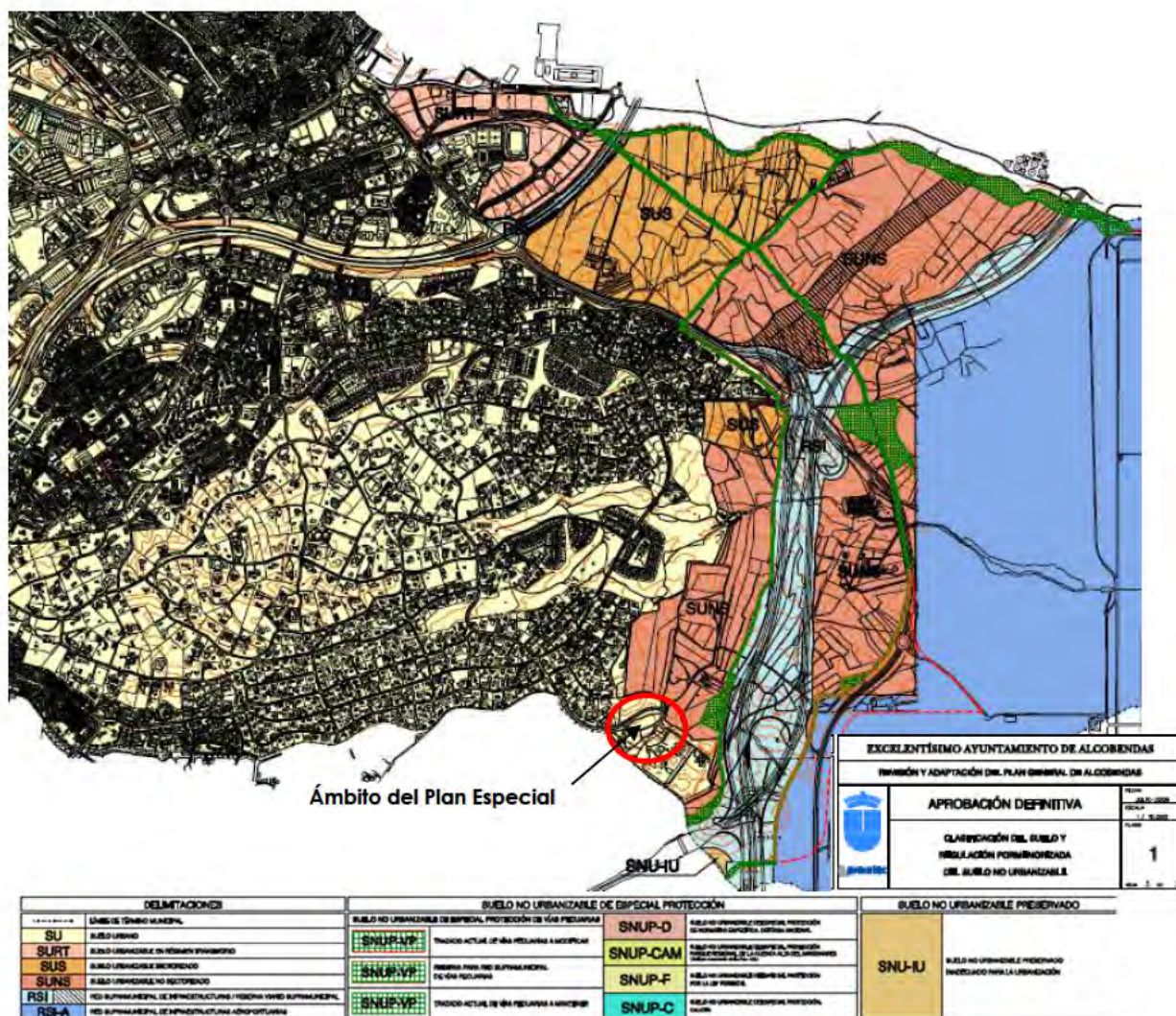
El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.

1.3.2 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL ÁMBITO

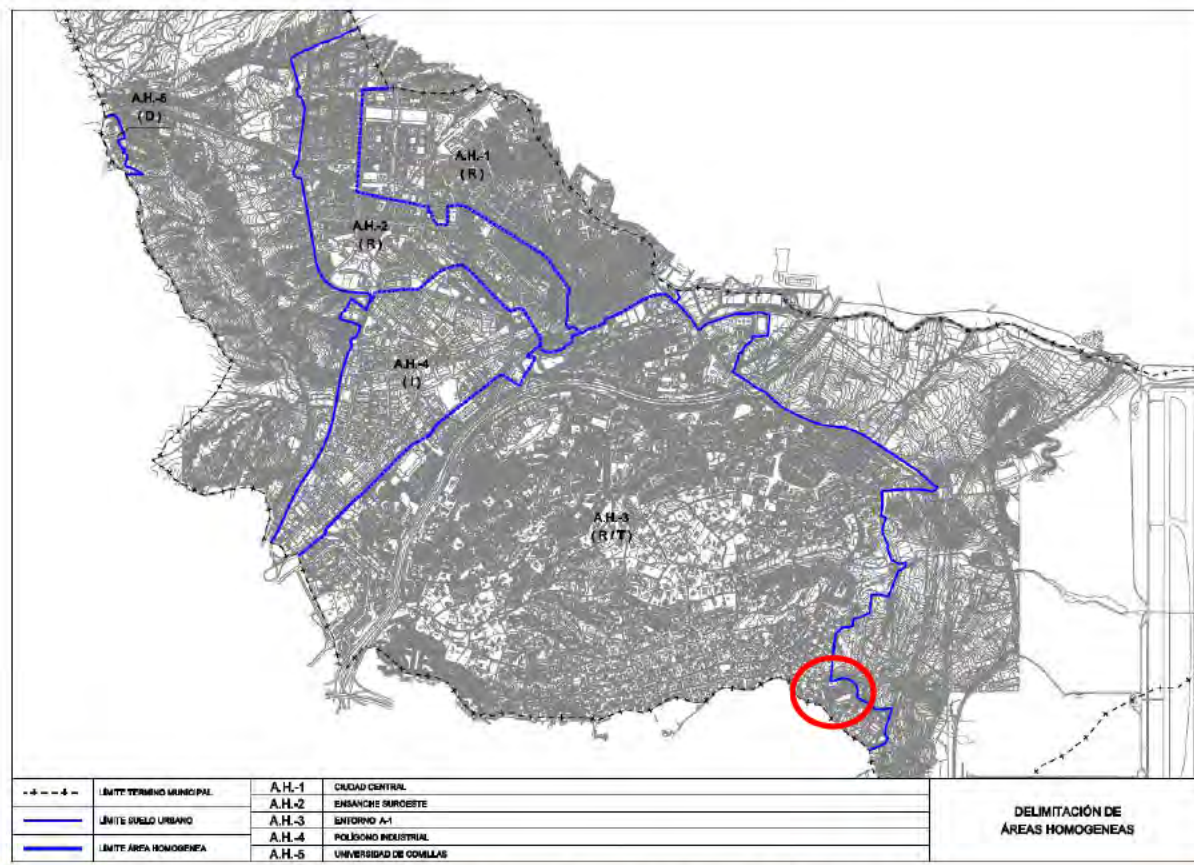
a) Clasificación del suelo

El PGOU 2009 clasifica las parcelas objeto del presente Plan Especial como “urbano consolidado”, de aplicación directa de la norma zonal 5 “Edificación para uso específico Terciario.”

Las parcelas A-1, A-2 están integradas en el **Área Homogénea AH-3** del Plan General de Ordenación Urbana vigente, del “Suelo Urbano Consolidado” y participan en la Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización La Moraleja con sus correspondientes coeficientes de participación asignados.



Clasificación del suelo en el Plan General



Delimitación de Áreas Homogéneas en el Plan General

b) Calificación del suelo

Al tratarse de un suelo urbano consolidado, la norma zonal de aplicación a las parcelas A-1, A-2, conforme establece el Plan General, **es la Norma 5 "Edificación para uso específico Terciario"**, Grado 27 "Carrascosa II" para la A-2 y Grado 28 "Carrascosa III" para la A-1.

Dicha **norma zonal** establece que la edificabilidad para cada grado será el resultado de aplicar los siguientes coeficientes a las superficies reales de las parcelas:

- Grado 27: el coeficiente 1,00 m2/m2 por la superficie real de suelo de las parcelas.
- Grado 28: el coeficiente 0,5 m2/m2 por la superficie real de suelo de las parcelas.

La edificabilidad total resultado de aplicar los anteriores coeficientes a las superficies reales de suelo para las parcelas A1 y A2 es de 41.953,532 m2, como se refleja en el siguiente cuadro y tal y como se recoge también en las Notas Simples Registrales que acompañan este documento.

Parcela	Norma Zonal	Superficie (m ²)	Edificabilidad	m ² Edificables
A-1	5.28	19.235,007	0,50 m ² /m ²	9.617,504
A-2 (*)	5.27	32.336,028	1,00 m ² /m ²	32.336,028
Total		51.571,035		41.953,532

Este reajuste de edificabilidad es consecuencia directa de la corrección, de conformidad con lo preceptuado en el apartado 3 del artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la superficie real de suelo del ámbito de la Actuación de incremento AI-6 que es, como resultó de la realización de un preciso levantamiento topográfico. El Plan General ya contempla esta posibilidad de ajuste de la edificabilidad en caso de modificación de la superficie de suelo para adaptarla a la realidad física de las parcelas.

Como consecuencia del citado ajuste de la edificabilidad a la superficie real de suelo, se ha producido el correspondiente incremento de la superficie total destinada a redes públicas, de manera que se mantiene la proporción de dotaciones cumpliendo así lo dispuesto en el Artículo 67.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y se compensa el ajuste de edificabilidad realizado. En efecto, la superficie total destinada a redes públicas conforme al proyecto de reparcelación aprobado el 8 de septiembre de 2009, es de 50.175,339 m², superior, en 4.235,339 m², al señalado en la ficha de la AI-6 de 45.940 m² y por lo tanto, se ha realizado un incremento de dotaciones suficiente para cumplir lo dispuesto en el Artículo 67.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El resto de los parámetros urbanísticos establecidos en la norma zonal correspondiente a las parcelas son los siguientes:

Retranqueo	10 m. a todos los linderos
Ocupación máxima	50%
Parcela mínima	5.000 m ²
Altura máxima.....	12 m
Nº de plantas.....	3
Uso	Terciario específico, si bien se permite el uso de espacios profesionales en uso de oficinas con un límite máximo del 40% de la edificabilidad de la parcela.

c) Condiciones de gestión

Las parcelas se encuentran integradas dentro de la Actuación de Incremento nº 6; AI-6 "La Carrascosa", cuya ficha establece como modalidad de gestión la de reparcelación. Las cesiones establecidas en la citada Actuación, que se corresponden con las recogidas en el artículo 67.2 de la LSM, **ya han sido materializadas** al haberse tramitado y aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de reparcelación con fecha 8 de septiembre de 2009. De esta forma, la gestión urbanística ha sido consumada y por lo tanto, **se trata de un suelo ya "finalista", en el que cabe materializar la edificabilidad asignada por el Plan, al haberse cumplido los deberos urbanísticos establecidos.**

d) Previsiones de Ordenación en el PLAN GENERAL

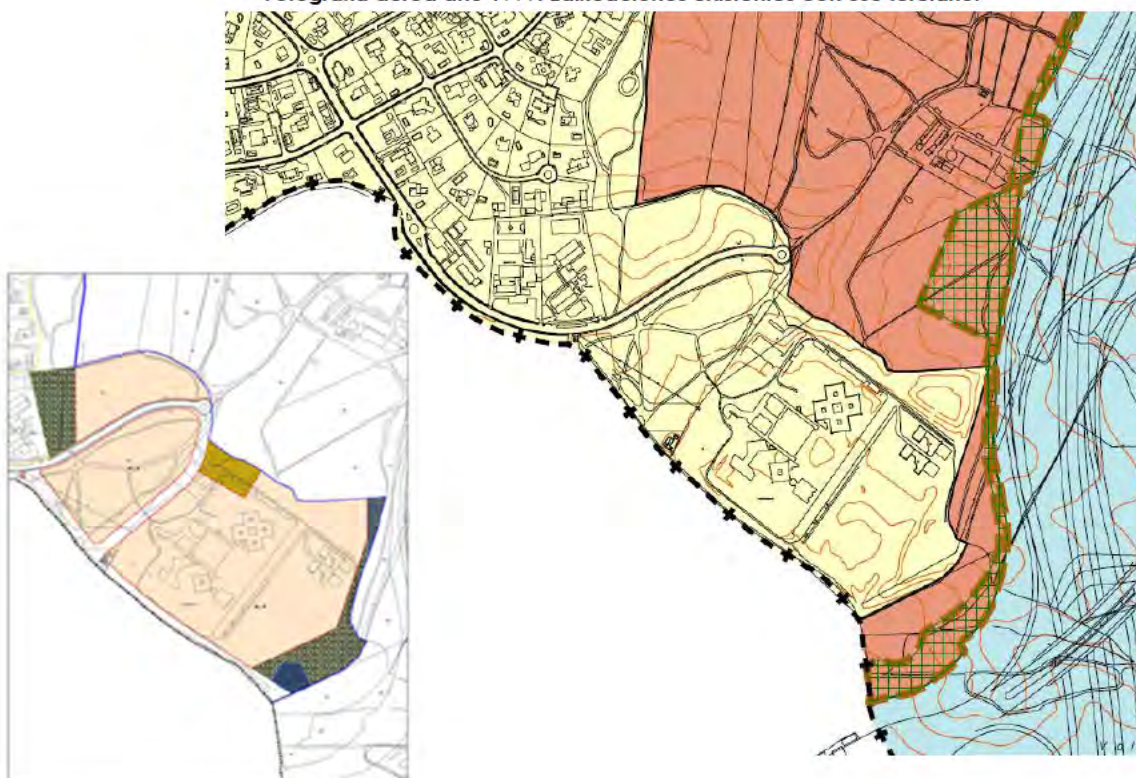
En el ámbito de la Carrascosa:

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, iniciada en el año 2003, contempló en el ámbito de "La Carrascosa" el uso terciario, al objeto de mantener y mejorar el uso instalado sobre los terrenos. En efecto, sobre los terrenos, existían unas edificaciones en fase de construcción desde el año 1991 destinadas a uso terciario-centro de negocios promovido por Madrid Business & Training Center, S.A. (MBTC), y por consiguiente era un uso ya implantado. Por ello, en la Revisión efectuada, se estableció sobre el ámbito una Actuación de Incremento denominada AI-6: "La Carrascosa", con el objetivo, reflejado en la

ficha urbanística, de posibilitar un mejor aprovechamiento de los terrenos y la mejora del uso existente para facilitar el adecuado funcionamiento de los usos implantados en ese momento sobre los terrenos, y así no dejar en situación de fuera de ordenación las edificaciones existentes por razón del uso.



Fotografía aérea año 1999. Edificaciones existentes con uso terciario.



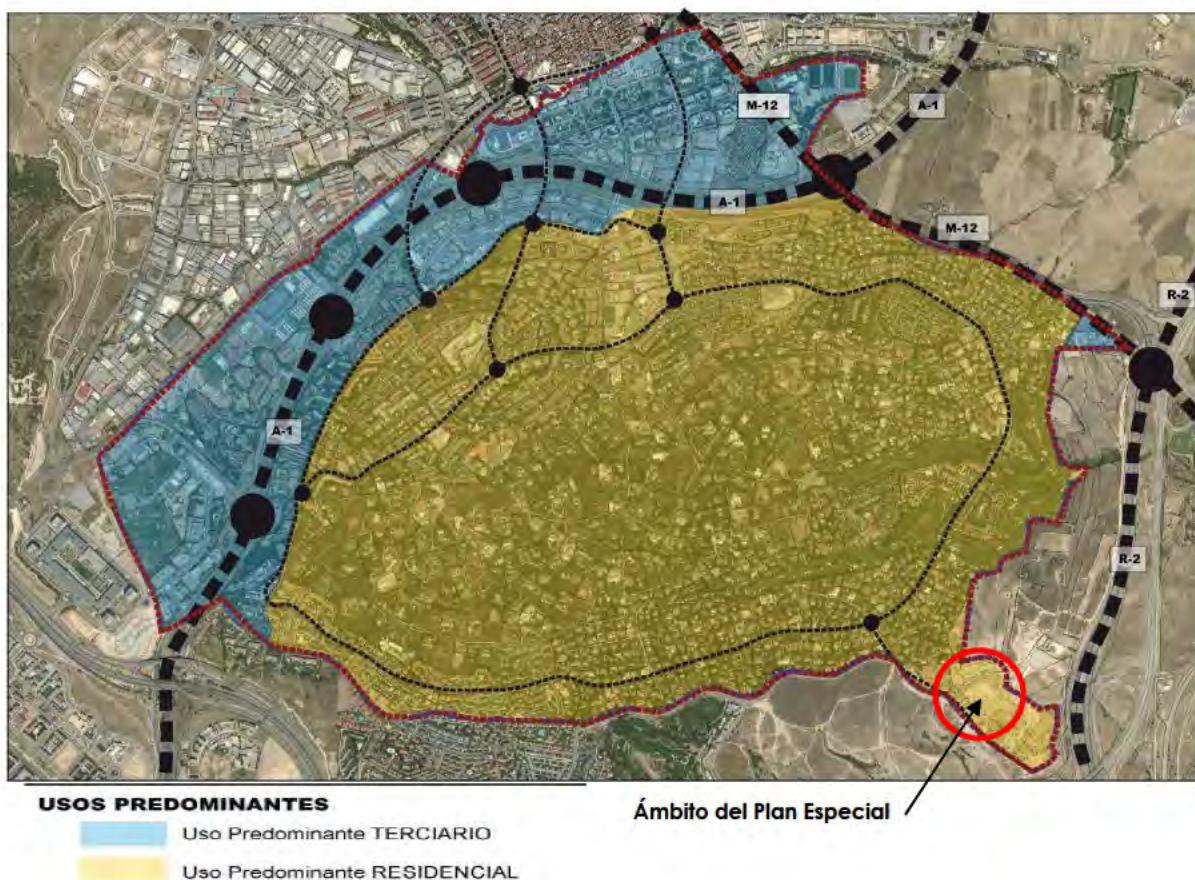
Actuación de Incremento AI-6.

En el Área Homogénea

El Área Homogénea AH-3 está constituida por un área de peculiares características que ha crecido **entorno a la Autovía**, donde se ubican usos residenciales, en su mayor parte unifamiliares o extensivos, y usos terciarios y dotacionales públicos y privados de amplias dimensiones.

- **Al sureste de la Autovía A-1:** El Soto de la Moraleja, La Moraleja y El Encinar de los Reyes.
- **Al noroeste de la Autovía A-1:** El Arroyo de la Vega, Fuente Hito, Parque Empresarial La Moraleja (Polígono 18), Cuesta Blanca, Los Peñotes y Continente.

El Área presenta una **distribución de usos bien diferenciados** en cuanto al predominio de uno sobre otro, **en función de su localización espacial y de su idoneidad en relación con la estructura general y orgánica de Alcobendas**. Las **actividades relacionadas con el uso terciario** se concentran en un área de 3.116.553 m², que representa el 25,6% del suelo total del Área Homogénea. Estos espacios empresariales se apoyan sobre la antigua carretera de Burgos (hoy carretera de Fuencarral o M-603), y sobre la actual Autovía A-1 a su paso por el municipio, **dibujando un gran corredor** en el suroeste del municipio **articulado en grandes infraestructuras de comunicación y nudos viarios**. Un corredor que se ha consolidado como zona natural de expansión norte del eje castellana del vecino municipio de Madrid, y que no tiene, como se aprecia en la imagen siguiente, continuidad respecto de los trazados perpendiculares al mismo.



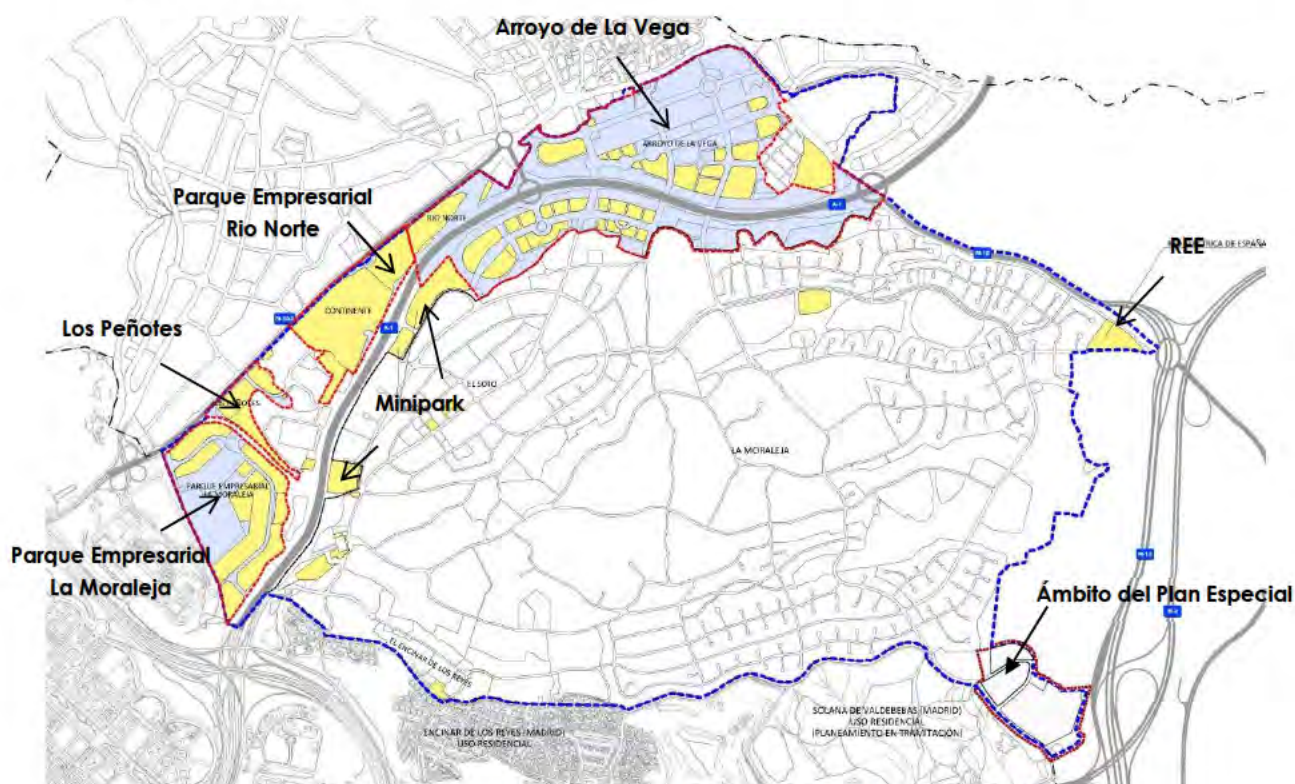
En el Área distinguimos tres espacios de **concentración de actividades productivas**, a lo largo de la Autovía A-1, y puntualmente en la M-12, todos ellos lejanos al área de La Carrascosa, y sin continuidad espacial con ésta.

A lo largo de la Autovía A-1

- El Parque empresarial del Arroyo de la Vega que se prolonga por la calle Caléndula y Azalea hacia El Soto de La Moraleja (Minipark)
- Parque Rio Norte, Continente y Los Peñotes entre la M-603 y la Autovía A-1
- Parque empresarial la Moraleja (Polígono 18) entre la M-603 y la Autovía A-1

Apoiado en el nudo viario de la M-12

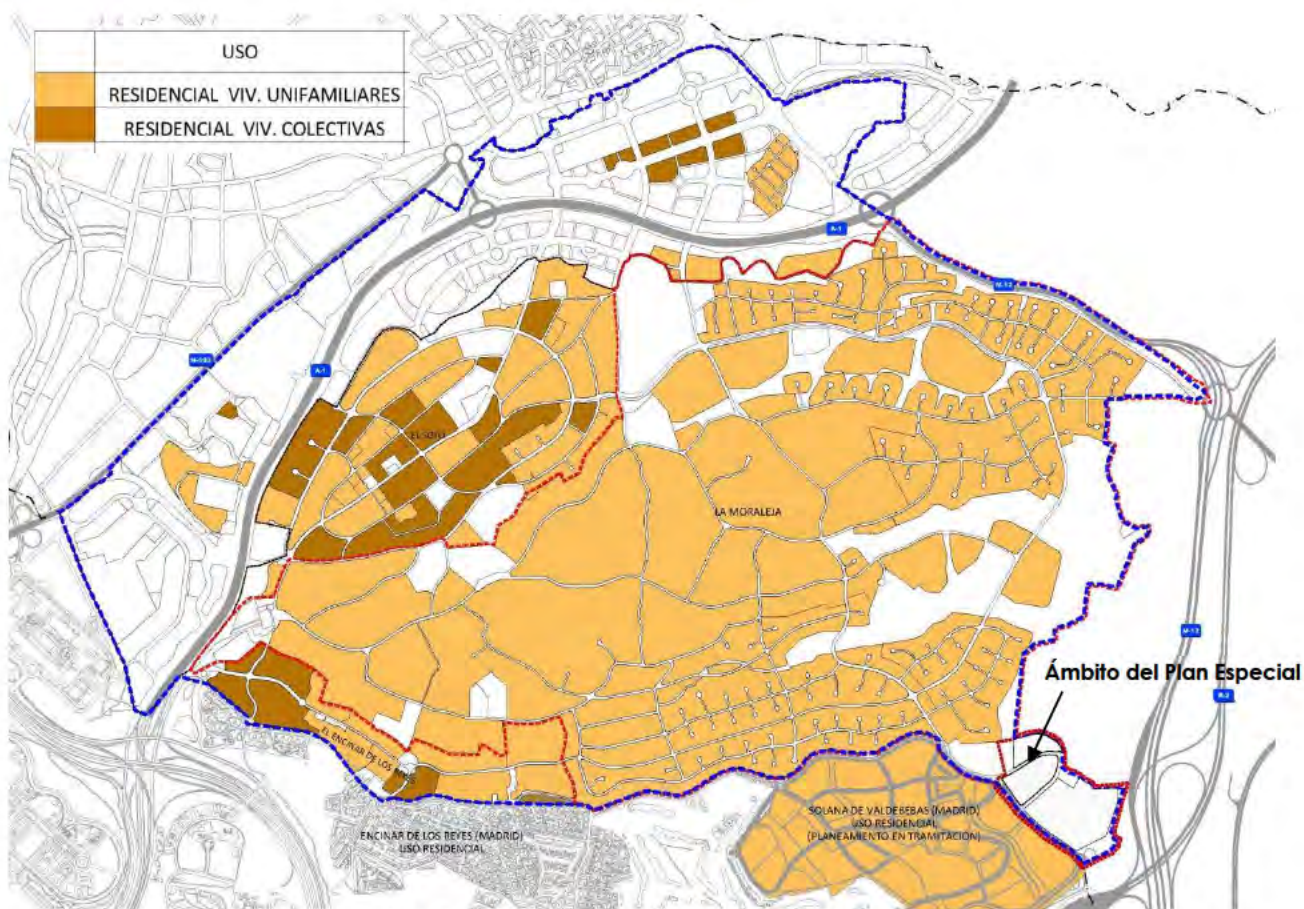
- Edificio existente, edificado en los años 90 del pasado siglo XX, de uso terciario-oficinas (sede actual de REE)



Concentración de usos terciarios en el AH-3

Por su parte, **los usos residenciales** se distribuyen según el Plan General, en diversas zonas claramente definidas, como la urbanización **La Moraleja**, **El Soto de La Moraleja**, **el Encinar de los Reyes** o la urbanización del **Arroyo de la Vega y Fuente Hito**.

La tipología residencial responde en cada una de estas zonas al modelo de desarrollo adoptado por los diferentes planeamientos, en función de la localización espacial y del modelo territorial del municipio. Así, tenemos **en La Moraleja** un modelo basado en la idea de “ciudad Jardín” con **viviendas unifamiliares**, **en El Soto de La Moraleja y El Encinar de los Reyes**, **viviendas unifamiliares** en contacto con La Moraleja y **viviendas multifamiliares en bloque** abierto en las vías de distribución de borde, y por último **en el Arroyo de la Vega**, **viviendas multifamiliares en bloques abiertos intensivos**, más próximas al distrito centro y **unifamiliares en la zona** en contacto con La Moraleja.



Localización de usos residenciales en el AH-3

e) Marco temporal del Plan.

La tramitación del Plan General 2009 se extendió a lo largo de varios años, comenzando con la formalización y exposición del Avance en el año 2003 y finalizando más de 6 años después con la aprobación definitiva del Plan en julio del 2009. Este largo tiempo de tramitación ha tenido importantes consecuencias, al haber tenido lugar durante el mismo la crisis que ha afectado a la economía española y, específicamente, al urbanismo y al mercado inmobiliario, provocando que muchas de las determinaciones, análisis y proyecciones realizadas durante los años de redacción y formalización del documento del PGOU (2003-2005) quedasen desfasadas como consecuencia de la misma. En definitiva, el PGOU 2009 se redactó en plena euforia de desarrollo inmobiliario, con unas previsiones poblacionales y de actividades que no coinciden con las existentes en el año 2012 ni con las actuales. En concreto, las fases y fechas de tramitación del Plan han sido las siguientes:

- Formalización y exposición al público Fase Avance: Pleno Municipal de 12/05/2003.
- Acuerdo aprobación definitiva del Avance: Pleno Municipal de 21/12/2004.
- Aprobación inicial de la Revisión del Plan General de 1999: Pleno Municipal de 13/04/2005.

- Acuerdo aprobación correcciones tras información pública: Pleno Municipal de 25/10/2005.
- Aprobación provisional de la Revisión del Plan General: Pleno Municipal de 14/07/2008.
- Aprobación Texto Consolidado Plan General que rectifica documento aprobado provisionalmente. Pleno Municipal de 31/03/2009.
- Aprobación Separata Texto Consolidado: Pleno Municipal de 16/06/2009.
- Aprobación definitiva Revisión Plan General. Acuerdo Consejo Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 09/07/2009

1.3.3. PRONUNCIAMIENTOS DE LAS SENTENCIAS DEL TSJ DE MADRID

La controversia jurídica sobre la viabilidad urbanística del Plan Espacial aprobado por el Ayuntamiento de Alcobendas y cuyo núcleo es la posibilidad de realizar el cambio de uso que constituye el objeto del planeamiento aprobado por el Pleno Municipal mediante un Plan Especial o si dicha alteración sólo puede realizarse mediante la modificación del Plan General, ha sido ya objeto de pronunciamiento judicial.

En lo que interesa al presente documento, señala la Sentencia 746/2018 que *"resulta evidente, a la luz de la Memoria, que la inclusión dentro del Área Homogénea de la Actuación de Incremento "La Carrascosa" determinó la pormenorización de ésta en relación con aquella (...) por lo que resultaría superfluo ordenar la tramitación de una Modificación Puntual del Plan General para un cambio de uso que expresamente dicho Plan prevé"*. Así, la Sentencia dispone que *"si en el apartado anterior llegamos a la conclusión que el uso terciario del AI-6 era una determinación pormenorizada resulta evidente que el Plan Especial no contraviene dicho precepto [art. 50 LSCM] y, por ello, resultaría legal en los términos que estamos analizando pero ello sin perjuicio de lo que a continuación se va a expresar"* (Sentencia Nº 746/2018; FD 6º). En definitiva, la Sentencia concluye **la idoneidad formal de los Planes Especiales para llevar a cabo la modificación del uso que se pretende** y considera superflua la tramitación de una modificación puntual del Plan General con esta finalidad.

No obstante, también la Sentencia nº 746/2018, señala que *"la potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (ius variandi), de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la mejor satisfacción del interés público. Libertad de criterio [...], que no puede ser sustituida, en su núcleo de oportunidad, por la distinta opinión o voluntad de los particulares, ni por la decisión de los órganos jurisdiccionales [...], pero esa libertad de opción está vinculada a la legalidad y a la no arbitrariedad pues, en la misma línea de exigencia de motivación suficiente como límite de la discrecionalidad"*. En consecuencia, las resoluciones judiciales recaídas enumeran los concretos aspectos en los que el Plan Especial carece, para el juzgador, de suficiente motivación:

- a) *"El Plan Especial solo puede modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso la coherencia con la ordenación estructurante"*.

- b) *“Resaltar la importancia de la Memoria como documento integrante del Plan, ya que la Memoria es ante todo la motivación del Plan, es decir, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido o las modificaciones introducidas y por consecuencia, las determinaciones del planeamiento, en concreto los apartados 8 a 11 de la Memoria del Plan se refieren a su justificación, pero carecen de un **sustento fáctico que delimite su contenido**, pues son meras declaraciones”.*
- c) *“Adolece el Plan es de un análisis de las primigenias razones del planificador que, supuestamente se pretenden mejorar, y existe un contraste entre las afirmaciones vertidas en la Memoria del PG y la Memoria del PE. Por ejemplo, el PG analiza el planeamiento de desarrollo y la población, determinando el crecimiento posible en ejecución de los Planes Parciales ya aprobados, así como la previsión de nuevas viviendas a lo largo del año 2011 en el sector Valdelasfuentes, con lo que quedarían solventadas las necesidades hasta dicho año. Por otro lado, la Memoria del PG refiere el intensísimo desarrollo de las actividades terciarias en Alcobendas, mientras que el Plan Especial propone reducir el uso terciario”.*
- d) *“La modificación del uso terciario a residencial, que es posible, exige determinar las razones por las que ese incremento de viviendas resulta necesario, lo que solo podría respaldarse en un análisis demográfico vinculado al límite temporal que fija el propio PG”.*
- e) *“Exigiría también determinar por qué el incremento poblacional debe ubicarse en aquella zona con preferencia, si las hubiere, de otras del municipio”.*
- f) *“El estudio de tráfico y el informe ambiental que se incluyen en el Plan Especial **no configuran una constatación de mejora del entorno urbano**, sólo analizan variantes estimables de efectos de actuaciones posibles, que **no mejoras reales de una ordenación no desarrollada y que, por otro lado, existiendo en la propia Área Homogénea no ha supuesto un quebranto en la misma** por lo que resulta insuficiente a los efectos del art. 50 de la Ley Suelo CM”.*
- g) *“Hay que documentar las razones que avalan el contenido de la Memoria, con claro respeto a los principios que garantizan un desarrollo urbano sostenible en los términos definidos en la más reciente doctrina jurisprudencial”.*
- h) *“Si bien la Comunidad de Madrid alega que no se ha justificado la innecesidad de incremento de dotaciones, considera el Tribunal que la afirmación carece de sustento fáctico”.*

1.4.DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO

1.4.1. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN

El ámbito objeto del presente Plan Especial es coincidente con las parcelas urbanísticas denominadas A-1, A-2 (A.2.a y A.2.b) localizadas en la Zona Este de La Moraleja, en la calle Camino Ancho 1, 2 y 13. La superficie total de las parcelas es de 51.571,035 m².

Las parcelas se integran en el Área Homogénea AH-3 del Plan General. Tal y como refleja la documentación gráfica adjunta del presente Plan Especial están clasificadas como suelo urbano consolidado.



Situación del ámbito del Plan Especial.

1.4.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO, USOS.

Características naturales del terreno

La Calle Camino Ancho, que limita ambas parcelas, asciende en sentido suroeste-nordeste con una pendiente suave al principio, de poco más de 1% y que se hace mucho más acusada al final (6%). Las cotas oscilan entre las 661m y las 668 m. La parcela A-1 presenta una acusada clinometría que asciende fuertemente en el sentido sur-norte, entre las cotas 664 y 679 con una pendiente que llega a alcanzar un 15%, y que se atenúa tan sólo en su extremo noroeste formando una pequeña meseta hacia la cota 678. En la parcela A-2 se distinguen tres zonas de características diferenciadas; su parte suroeste, y abarcando aproximadamente un tercio del total, desciende suavemente hacia el sur con una pendiente uniforme del 6,5%, en su extremo nordeste, en forma de pico, presenta una fuerte pendiente sentido sureste-nordeste; el resto, zona central, es prácticamente plana aun cuando se extiende a una cota sensiblemente inferior, unos 5 metros más bajo, que la calle Camino Ancho con la que limita a través de un talud.

Por lo que respecta a vegetación, destacar su absoluta carencia, resultado de las licencias de obra concedidas sobre las parcelas A-1, A-2.a y A-2-b. Dichas licencias tuvieron en cuenta la Ley 8/2005 de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

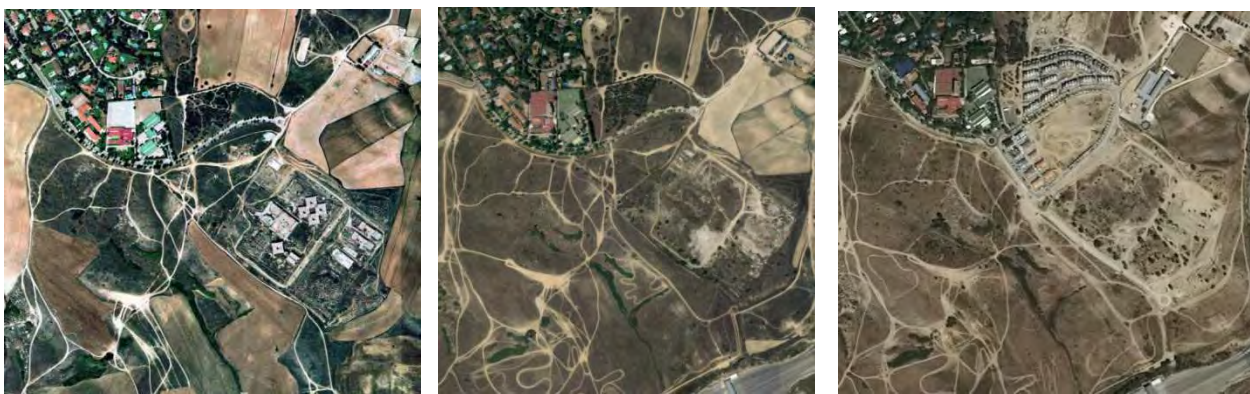
Usos

Sobre los terrenos del ámbito de La Carrascosa existían durante la fase de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, iniciada en el año 2003, unas edificaciones

en fase de construcción desde el año 1991 destinadas a uso terciario-centro de negocios, y por ello, el vigente Plan General 2009, estableció una Actuación de Incremento denominada AI-6 "La Carrascosa", con el objetivo de posibilitar un mejor aprovechamiento de los terrenos y la mejora del uso existente para facilitar el adecuado funcionamiento de los usos implantados en ese momento sobre los terrenos. La ficha señala lo siguiente: "*Fomento del desarrollo de la zona, para permitir un mejor aprovechamiento urbanístico y la mejora del uso instalado.*"

Estas edificaciones, como consecuencia de la crisis económica e inmobiliaria iniciada en la fase final de aprobación del Plan General, fueron abandonadas y posteriormente demolidas.

En la actualidad sobre los terrenos el uso implantado es el residencial, como consecuencia de las licencias de obra concedidas, al amparo del Plan Especial aprobado en el año 2012.



Año 1999. Edificios uso terciario

Año 2009. Edificios demolidos

Año 2018. Actual uso residencial

1.4.3. EDIFICACIONES EXISTENTES

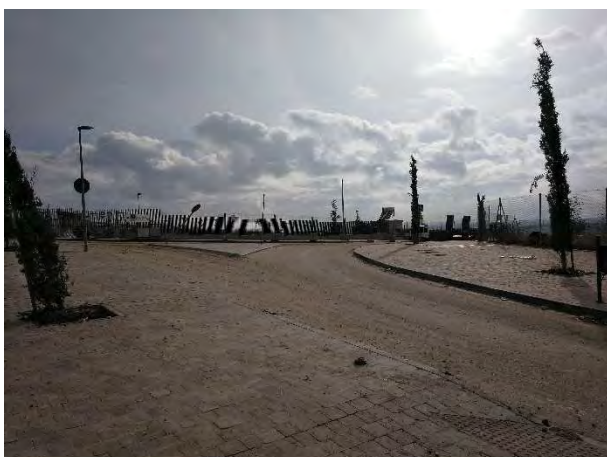
Actualmente como resultado de las licencias de obra concedidas sobre las parcelas A-1, A-2.a y A-2-b, al amparo del Plan Especial aprobado en el año 2012, existen diversas edificaciones de uso residencial en fase de obras avanzadas.

1.4.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

La calle a la que dan frente las parcelas (calle Camino Ancho y Carrascosa) cuenta con las infraestructuras y servicios urbanos necesarias para la edificación que se prevé en el planeamiento. La calle Camino Ancho cuenta actualmente con un trazado viario que facilita el acceso a los colegios existentes, con una rotonda recientemente modificada y una importante dotación de plazas de aparcamiento. La red viaria cuenta con red separativa de saneamiento, red mallada de distribución de agua potable, red de riego, red subterránea de media tensión que alimenta a los centros de transformación existentes, de red de baja tensión, red de Telefónica, red de gas natural. La red de saneamiento vierte las aguas a la depuradora existente en el extremo sureste, si bien de conformidad con las determinaciones del vigente Plan General, está prevista la eliminación de la misma y la conexión del saneamiento al emisario de Valdebebas y al arroyo de Valdebebas, en el término municipal de Madrid. Estas infraestructuras existentes tienen las dimensiones adecuadas y suficientes para dar servicio al uso residencial planteado.



Calle Camino Ancho nº 2



Calle Camino Ancho nº 1 y 13

1.4.5. ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE PÚBLICO

El acceso se realiza a través del viario interno del municipio de Alcobendas en el área de La Moraleja. las parcelas se sitúan en la calle Camino Ancho que recorre de norte a sur La Moraleja y que conecta con la Calle Camino Viejo y el Paseo de Alcobendas que junto al Paseo del Conde de los Gaitanes son los viales principales de acceso al nudo viario de la M-12. Igualmente la Calle Camino Ancho conecta en la glorieta existente junto al colegio Escandinavo con la calle Camino Viejo del Cura, que se dirige hacia El Encinar de los Reyes y permite la conexión con la Autovía A-1.

La accesibilidad al transporte público es el propio de una zona netamente residencial de baja densidad "urbanización ciudad jardín". Las líneas 1 y 2 de transporte urbano de Alcobendas circulan por la Calle Camino Viejo y son accesibles a pie, encontrándose las paradas a una media de 800 metros de distancia (600 metros en el punto más cercano y 1000 metros en el más alejado). Dichas líneas conectan con las líneas interurbanas y con la estación de metro "La Moraleja" permitiendo los desplazamientos hacia Madrid y San Sebastián de los Reyes.



Imagen 11. Horario y recorrido de la Línea 1 Circular.



Imagen 12. Horario y recorrido de la Línea 2 Alcobendas – La Moraleja – Alcobendas.

1.4.6. TITULARIDAD DEL SUELO AFECTADO POR EL PLAN

La descripción de estas parcelas y datos identificativos registrales son los siguientes:

Parcela A1

Situada en el término municipal de Alcobendas, en la denominada Zona Este de La Moraleja, en el ámbito denominado "La Carrascosa", con una superficie de 19.235,007 m2.

Linda: al Norte, con finca de herederos de Prieto en 84,85 y 79,00 m. Al Este, con fincas de herederos de Tobar en 35,40 m; con parcela de herederos de León Pérez en 16,19 m, 42,47 y 15,04 m. Al Sur, con el trazado real de la prolongación de la calle Camino Ancho (parcela RV) en 25,24 m, 2,80 m, 130,31 m, y 91,17 m. Al Oeste, con parcela ZV1 en 133,02 metros.

Titular: UNIVERSAL DE NEGOCIOS E INVERSIONES S.A.

Inscripción: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas al tomo 1.680, libro 1.365, folio 2, Finca nº 52301.

Referencia catastral: 87561B2VK4884S

Parcela A-2-a

Situada en el término municipal de Alcobendas, en la denominada Zona Este de la Moraleja, en el ámbito denominado "La Carrascosa". Tiene una superficie de 9.000,010 M2.

Linda: al Norte: Con trazado real de la prolongación de la calle Camino Ancho (Parcela RV), en línea de 30,45 m y 12,38 m y con resto de finca matriz de la que se segrega (Parcela A-2-b) en línea de 141,73 m. Al Este: En línea de 50,06 m con viario de nuevo trazado prolongación de Camino Ancho (Parcela RV). Al Sur y Oeste: con viario de nuevo trazado, prolongación de Camino Ancho (Parcela RV), en líneas de 16,46 m, 145,38 m, 5,70 m y con el trazado de la calle Camino Ancho en línea de 15,22 m.

Titular: PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA

Inscripción: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas al tomo 1.770, libro 1455, folio 173, Finca nº 52301.

Referencia catastral: 8545202VK4884N

Parcela A-2-b

Situada en el término municipal de Alcobendas, en la denominada Zona Este de la Moraleja, en el ámbito denominado "La Carrascosa". Tiene una superficie de 23.336,018 M2.

Linda: al Norte: con trazado real de la prolongación de la calle Camino Ancho (Parcela RV), en línea de 115,64 m, 93,64 m y 39,88 m. Al Este: en líneas de 53,47 m, 47,75 m y 118,36 m con viario de nuevo trazado prolongación de Camino Ancho (Parcela RV). Al Sur y Oeste: con Parcela segregada A-2-a de la misma finca matriz, en línea de 141,73 m.

Titular: HAZELTON S.L.

Inscripción: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas al tomo 1.680, libro 1.365, folio 12, Finca nº 52301

Referencia catastral: 8545201VK4884S

1.4.7. AFECCIONES

1.4.7.1. Servidumbres aeronáuticas

El Plan Especial incluye un análisis específico de compatibilidad de la ordenación con las afecciones en el anexo "servidumbres aeronáuticas". En esencia se indica:

El 10 de junio de 2009, la Dirección General de Aviación Civil evacuó el informe preceptivo solicitado en relación a la "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas". En el mencionado informe se recogía, en relación con las alturas previstas por el planeamiento en **Suelo Urbano**, referencia al escrito de 5 de junio de 2009 dirigido a la Dirección General de Aviación Civil, mediante el cual el Ayuntamiento de Alcobendas acreditaba lo siguiente:

"En relación con las alturas de las edificaciones hay que señalar que el documento de Adaptación y Revisión del Plan General, en suelo urbano no realiza ninguna reclasificación, ni recalificación que aumente las alturas actualmente autorizadas por el vigente Plan General de 1999, en las zonas en donde el propio terreno vulnera la superficie horizontal interna o superficie cónica o en las zonas o ámbitos afectados por las superficies de aproximación o de subida en el despegue. Se mantienen las alturas establecidas en el planeamiento vigente, en cada zona de suelo urbano, sin incrementar las alturas respecto de las máximas existentes en cada manzana. El documento de Adaptación y Revisión mantiene las alturas previstas en cada manzana ajustándolas a las edificaciones existentes."

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcobendas vigente para el caso de **suelos con ordenación pormenorizada**, que es el que nos ocupa, señalan que se requerirá la resolución favorable, conforme al Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Real

Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

El Plan Especial propone cambiar el uso pormenorizado asignado a las parcelas de "Terciario específico" a uso Residencial, en la tipología unifamiliar. El nuevo uso y tipología unifamiliar implica la revisión del parámetro relativo a la altura máxima autorizable de forma que **se disminuye la altura** de 3 plantas y 12 metros, previsto por el vigente PGOU 2009 para un uso terciario, a 2 plantas (más hueco bajo cubierta inclinada) y 7,20 metros (10,20 metros a cumbre) correspondiente a la tipología de vivienda unifamiliar.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas contempla una altura máxima de edificación de 12 m, para las tres parcelas admitiéndose sobre esta altura máxima casetones y cajas de escaleras, así como chimeneas e instalaciones de servicio en general, hasta 3,50 metros sobre los 12 m mencionados. El Plan General de 2009 no incrementa las alturas máximas permitidas del Plan General de Ordenación Urbana anterior. Por todo ello, no se produce una mayor afección a la operativa aérea que la que ya pudiera representar el uso anteriormente aprobado por la Autoridad Aeronáutica.

Al afectar a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, teniendo estos informes el carácter de preceptivos y vinculantes en cuanto a compatibilidad del planeamiento con las servidumbres aeronáuticas. Se estará a lo establecido por la legislación sectorial correspondiente tanto en lo relativo al funcionamiento y regulación del ámbito propiamente dicho de la red de transporte aéreo (Aeropuerto de Barajas) y a las diversas afecciones que el mismo genera en su entorno.

La totalidad del ámbito del Plan Especial, ha sido ya objeto de análisis e informe en lo que a afecciones aeroportuarias se refiere a raíz de la tramitación de las licencias de edificación sobre las parcelas A-1 y A-2.a y A-2.b (informes favorables de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). En los informes de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en relación a las construcciones proyectadas sobre las parcelas A-1 y A-2.a y A-2.b (18 de mayo de 2016, 28 de julio de 2016 y 2 de agosto de 2017), se indica que los estudios realizados por los servicios técnicos de dicha Agencia acreditan que las construcciones proyectadas no comprometerán la seguridad ni regularidad de las operaciones del aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas.

Por lo tanto, se considera que queda acreditado que no se aumenta la altura máxima permitida (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre las construcciones), respecto a la contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas vigente, al no superar las edificaciones los 15,50 metros sobre el terreno, no se produciendo una mayor afección a la operativa aérea que la que ya pudiera representar el uso anteriormente aprobado por la Autoridad Aeronáutica.

Servidumbres aeronáuticas acústicas

Afecciones sobre el Territorio: Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Ld 60 dB(A), Le 60 dB(A) ni Ln 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han

tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid- Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

El ámbito objeto del Plan Especial **no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas** consideradas, como puede observarse en el plano de afecciones acústicas- servidumbres aeronáuticas del anexo Servidumbres aeronáuticas.

1.4.7.2 Red de Carreteras del Estado

Al sur del ámbito de La Carrascosa, discurren las carreteras del Estado R-2 y M-12. El ámbito objeto del presente Plan Especial se reduce a las parcelas A-1, A-2, localizadas a más de 300m de distancia de dichas carreteras y por lo tanto las determinaciones del presente Plan Especial no afectan a las zonas de protección (dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad) de las carreteras, establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. **No se contempla ninguna conexión con el viario estatal.**

1.5 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO URBANO

Para analizar la nueva ordenación prevista en las parcelas A1 y A2 se ha llevado a cabo un estudio detallado de las características del entorno urbano, en cuanto al tejido urbano existente, morfología urbana y tipología edificatoria. Se resumen a continuación las principales características.

1.5.1. CONSIDERACIONES GENERALES DEL MUNICIPIO

Suelo urbano consolidado:

El Plan General ha delimitado cinco áreas homogéneas en suelo urbano siguiendo un doble criterio; tipológico y funcional (uso global) y analizando el origen de las diversas áreas de la ciudad:

AH-1. Ciudad Central. Constituida por la práctica totalidad del Casco Histórico, y sus crecimientos naturales hacia el noroeste. En ella se sitúa la mayor parte de la norma zonal 1, 2 y 4, normas zonales de edificación residencial tradicional, en su mayor parte colectiva, y el crecimiento constituido por el API-5, Valdelasfuentes, igualmente de edificación **residencial colectiva**.

AH-2. Ensanche Sudoeste. Constituida por la zona sudoeste del Casco Histórico, limítrofe con el Paseo de la Chopera, y sus crecimientos naturales hacia el sudoeste. En ella se sitúa parte de las normas zonales 1, 2 y 3, y los API 2, Casablanca, API 3, Espino del Cuquillo y API 9, Fuentelucha. Su tipología es **residencial**, en su mayor parte **colectiva**.

AH-3. Entorno A-1. Constituida por el área de peculiares características que ha crecido entorno a la autovía, donde se ubican usos **residenciales**, en su mayor parte **unifamiliares o extensivos**, y usos terciarios y dotacionales privados de amplias dimensiones. En ella se sitúan la práctica totalidad de las normas zonales 3, 5, 8, 9, y los API-4, Arroyo de la Vega, y API-7, Los Peñotes.

AH-4. Polígono Industrial. Constituida por el polígono antiguo de Alcobendas. Está formada básicamente por la norma zonal 6.

AH-5. Universidad de Comillas. Este **equipamiento privado**, aislado del resto de la ciudad y a bastante distancia de la misma, se ha considerado como área homogénea independiente.

El ámbito del presente Plan Especial pertenece al Area Homogénea AH-3. Entorno A-1.

En el apartado 3.7 "Población y Vivienda", de la Memoria del Plan General 2009 se analizan las necesidades de vivienda, concluyendo que, en el 2020, sería necesario construir **como mínimo 9.392 viviendas**, distribuidas en 4.700 unidades por cuatrienio. Estas previsiones pasan necesariamente por el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-1 "Los Carriles" con 8.600 viviendas que, en estos momentos, aún no ha visto definitivamente aprobado el planeamiento de desarrollo.

El reparto de viviendas estimado para cada clase de suelo recogido en la Memoria del PGOU 2009 (página 149bis), es la siguiente:

CLASE DE SUELO	Nº VIVIENDAS PROPUESTO
Pendientes de licencia: Fuente lucha	275
Urbano Consolidado	1.050
Urbanizable Régimen Transitorio	950
Urbanizable Sectorizado	8.600
TOTAL	10.875

Las 950 viviendas previstas en el suelo urbanizable en régimen transitorio (El Juncal), que actualmente ya es suelo urbano (recepción de las obras de urbanización de fecha 24 de marzo de 2011), se están ejecutando a un buen ritmo (ejecutadas 586 viviendas actualmente y el resto en proyecto, pendiente 210). En Fuente Lucha resta la parcela UP-30 por edificar (158 viv).

Las 1.050 viviendas estimadas por el PGOU en el **suelo urbano consolidado**, se distribuyen en las tres áreas homogéneas con uso global RESIDENCIAL del siguiente modo, en correspondencia con los respectivos distritos:

- Distrito Centro: 266 viviendas. Engloba al AH-1 "Ciudad Central"
- Distrito Norte: 698 viviendas. Engloba al AH-2 "Ensanche Sudoeste" y parte del AH-1
- Distrito Urbanizaciones: 86 viviendas. Engloba al AH-3 "Entorno A-1"

El Plan General calculó el número de viviendas a desarrollar en el suelo urbano consolidado teniendo en cuenta los solares vacantes y la admisión del uso residencial en los mismos o la previsión de su transformación, teniendo en cuenta al área homogénea en la que se sitúan y su entorno y justificando la suficiencia de usos productivos- empresariales en el término municipal.

Los ámbitos eran los siguientes:

- **Distrito Centro: 266 viviendas. Engloba al AH-1 “Ciudad Central”**

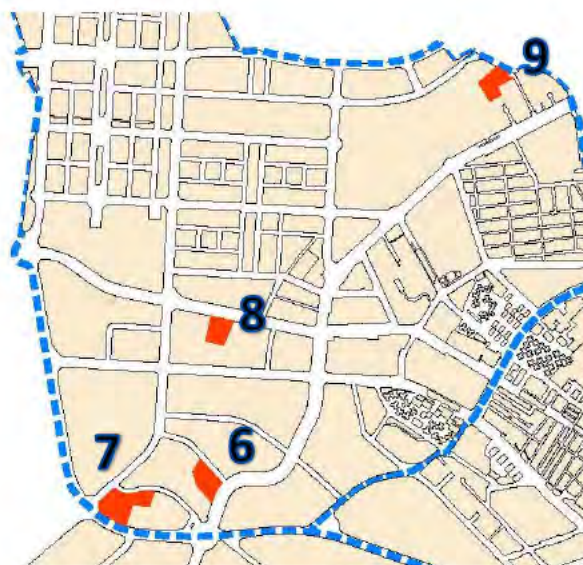
1. OT- 9.1; Calle Real Vieja y bulevar Salvador Allende: Se posibilita el cambio de uso terciario a residencial: 74 viviendas: EJECUTADO
2. AA-2; Calle Real Vieja nº 4: 6 viviendas VPP: EJECUTADO
3. AA-3; Avda de la Ermita nº 1; se posibilita el cambio de uso terciario a residencial: 65 viviendas: EN FASE DE DESARROLLO
4. Paseo de la Chopera nº 46: 77 viviendas: EJECUTADO PARCIALMENTE
5. Calle Empecinado y Capitán Fco Sanchez nº 19: 44 viviendas. VPP: EJECUTADO



Suelos para uso residencial en el AH-1 Ciudad Central.

- **Distrito Norte: 698 viviendas. Engloba al AH-2 “Ensanche Sudoeste” y parte del AH-1**

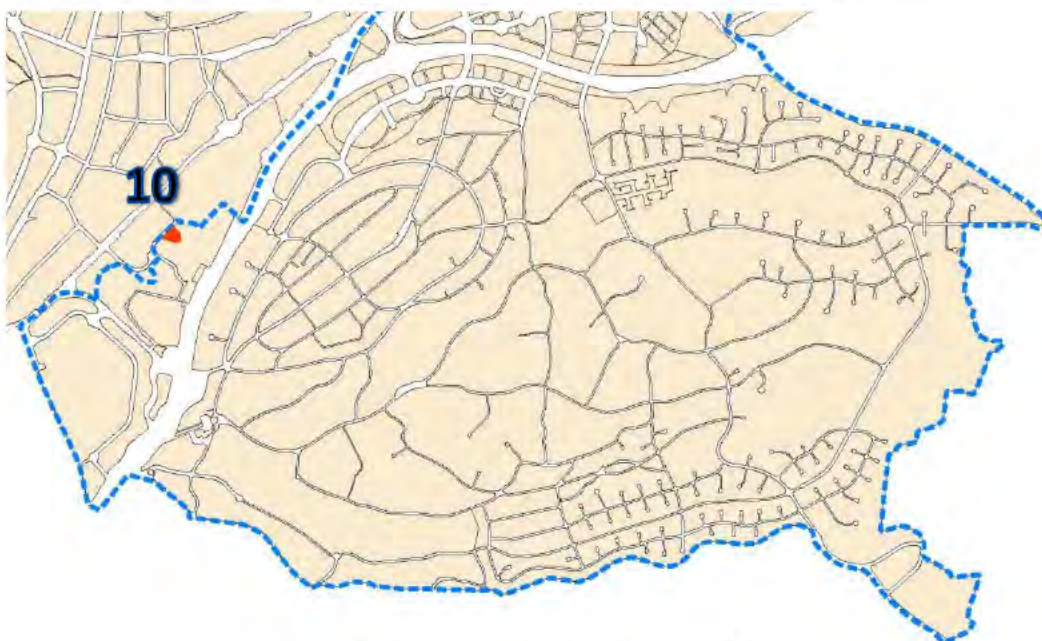
6. AI-8: Actuación de incremento: Camilo José Cela nº 41: se posibilita el cambio de uso terciario a residencial: 330 viviendas. EN EJECUCIÓN
7. AI-9: Actuación de incremento: Calle José Echegaray nº 1: se posibilita el cambio de uso terciario a residencial: 183 viviendas: EJECUTADO
8. AI-10: Actuación de incremento; Marques de la Valdavia nº 111: se posibilita el cambio de uso terciario a residencial: 107 viviendas, VPP. PENDIENTE
9. Calle Maestro Barbieri nº 15-17: 78 viviendas. VPP. EJECUTADO PARCIALMENTE



Suelos para uso residencial en el AH-2 y parte del AH-1

- Distrito Urbanizaciones: 86 viviendas. Engloba al AH-3 "Entorno A-1"

10. AI-7: Actuación de incremento: Chico Mendes nº 1 : 86 viviendas. VPP. EJECUTADO



Suelos para uso residencial en el AH-3

Por lo tanto, de las 1.050 viviendas estimadas por el PGOU en el suelo urbano, **únicamente resta suelo vacante para ejecutar un total de 141 viviendas, es decir un 13% del total estimado. Además suelo en Fuente Lucha (158 viv) y el resto en El Juncal (210 viv)**

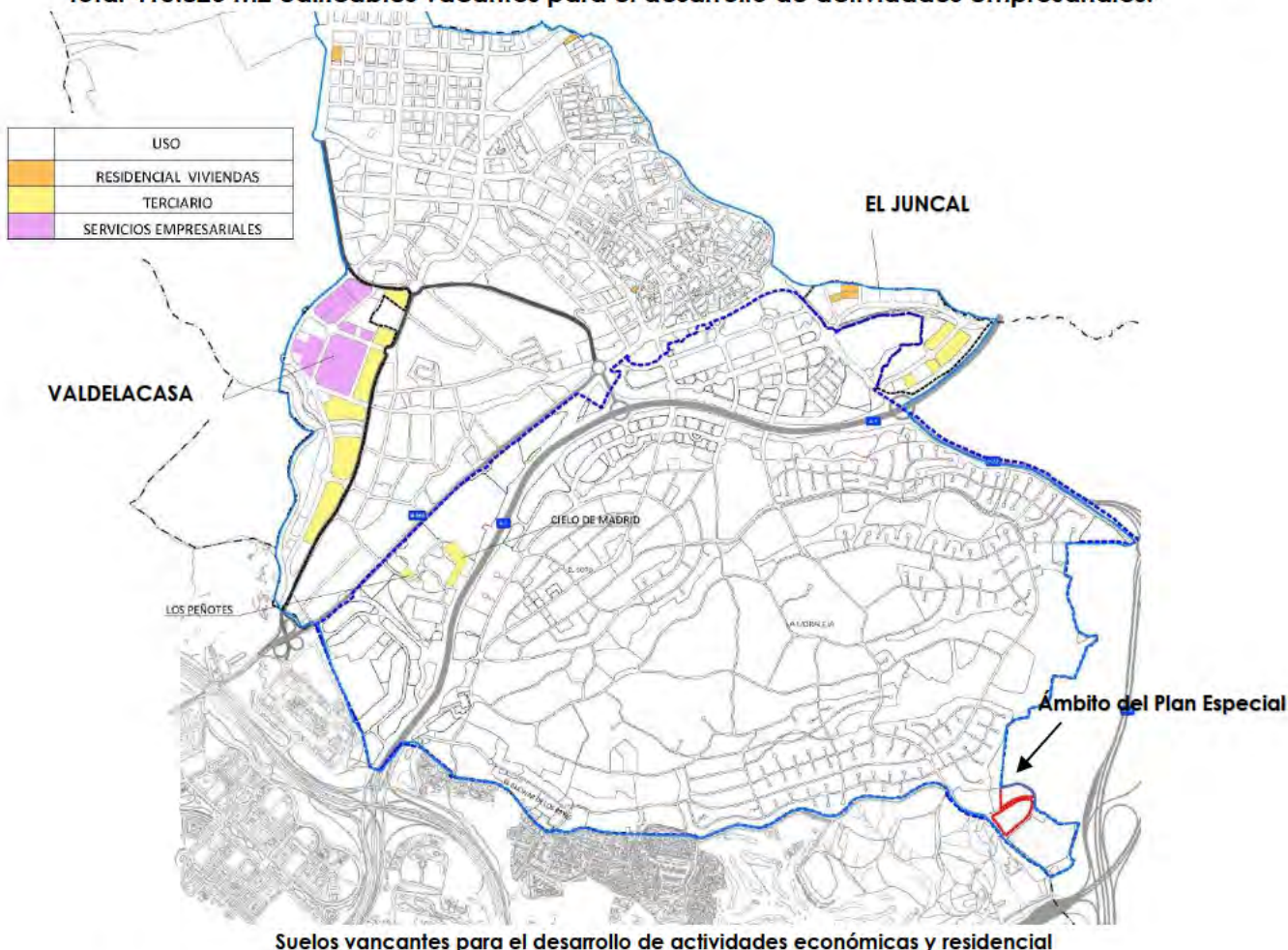
Suelo urbanizable en régimen transitorio

En desarrollo de las previsiones del PGOU 1.999, durante la tramitación de la Revisión del Plan General, se han desarrollado dos sectores para actividades terciarias-oficinas, que se

corresponden con los suelos clasificados en el vigente PGOU 2.009, como SURT-1 (El Juncal) y SURT-2 (Valdelacasa). Ambos sectores, a fecha de hoy se encuentran totalmente urbanizados y han pasado a ser suelo urbano.

En efecto, el Sector Valdelacasa (uso industrial y terciario) y el Sector El Juncal (uso residencial y terciario), se han desarrollado conforme al Plan General de Ordenación Urbana de 1.999. En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2009 ambos poseen la condición de Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio (SURT) al carecer en el momento de la aprobación del Plan General de 2009 de las características necesarias para ser clasificados como suelos urbanos. Actualmente ambos han completado las obras de urbanización (acta de recepción de las obras de urbanización de fecha 19 de febrero de 2013 y de 24 de marzo de 2011, respectivamente) y, por lo tanto, forman parte del suelo urbano.

La localización de ambos sectores es estratégica, apoyándose en vías de comunicación importantes (Autovía A-1 y M-603) y proporcionando suelo para usos terciarios de oficinas en emplazamientos, adecuados para usos empresariales. **Ambos sectores disponen en la actualidad de las siguientes superficies de suelo vacante para actividades empresariales Valdelacasa: 201.038 m2 de edificabilidad de uso terciario-oficinas y de 169.211 m2 de servicios empresariales; El Juncal: 45.577 m2 de edificabilidad de uso terciario-oficinas. En total 415.826 m2 edificables vacantes para el desarrollo de actividades empresariales.**



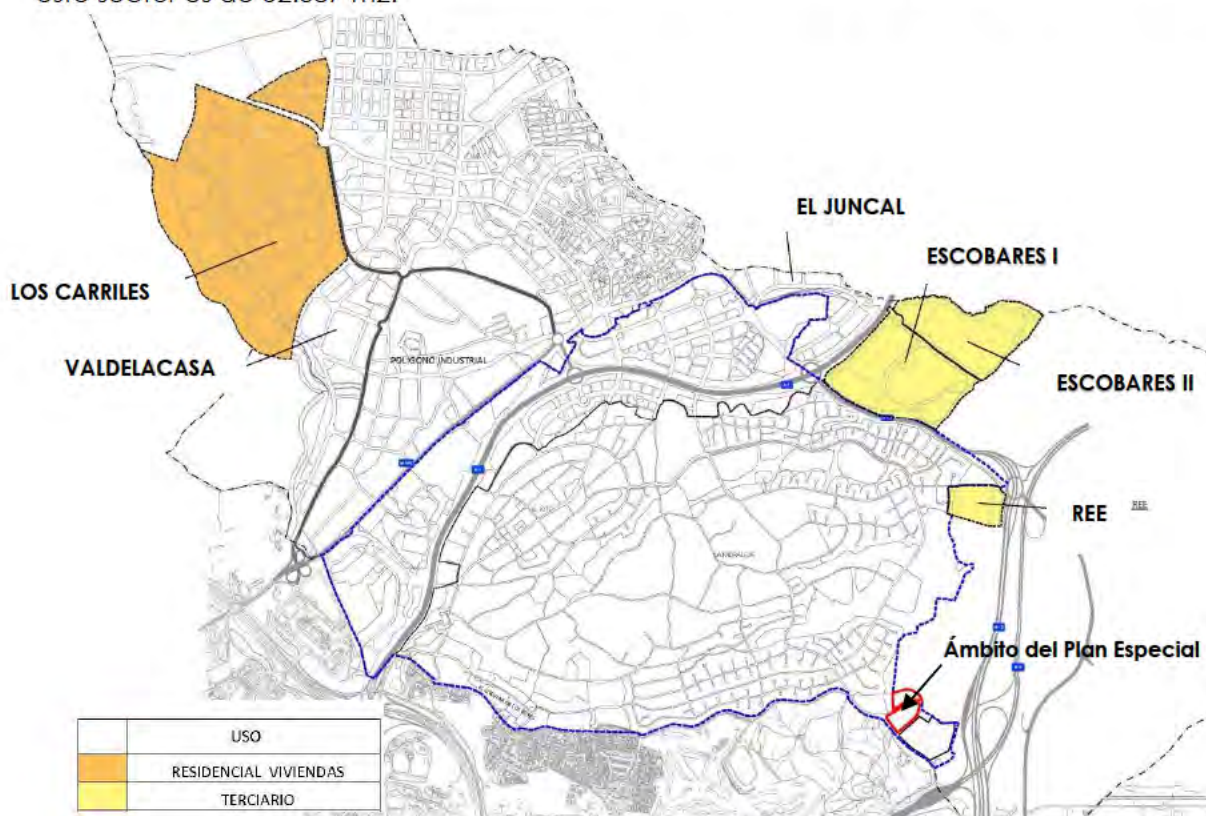
Suelo urbanizable sectorizado.

El PGOU 2009, **en coherencia con la estructura general y orgánica**, ha delimitado suelo clasificado como **Urbanizable Sectorizado** con uso global **residencial** en el sector

denominado S-1 "Los Carriles", pero dicho sector que prevé 8.600 viviendas, aún no cuenta con el planeamiento de desarrollo aprobado (Plan Parcial), después de 9 años de vigencia del PGOU 2009, siendo difícil determinar en qué momento se transformará para satisfacer las demandas y necesidades existentes.

Con uso **terciario** ha delimitado 3 emplazamientos estratégicamente localizados, basándose en las vocaciones territoriales de los suelos detectados en el análisis del medio físico, de la información urbanística y sobre la base de su idoneidad para formar la estructura general y orgánica de Alcobendas, de acuerdo a las pautas formales generales que tiene la ciudad para concretar sus actividades urbanas en el territorio:

Los dos primeros, Sector 2 "Escobares I" y el Sector 3 "Escobares II", se apoyan en la actual Autovía A-1, completando y potenciando el gran corredor en el noreste del municipio, frente a El Juncal. En el Sector S-2 "Escobares I", se prevé una edificabilidad de uso terciario de 275.065 m² y en el Sector S-3 "Escobares II", se prevé una edificabilidad de uso terciario de 183.172 m². El Sector 4 "Ampliación de Red Eléctrica", posee unas condiciones específicas de posición junto al nudo de la M-12, y su objetivo responde a la necesidad concreta de expansión que demanda Red Eléctrica de España, ubicada en la parcela de suelo urbano, sita en Paseo Conde de los Gaitanes 122. La edificabilidad de uso global terciario prevista en este sector es de 52.387 m².



Suelos nuevos desarrollos. Suelo urbanizable sectorizado

Por lo tanto, el **Plan General, delimitó suelo para actividades productivas** (Suelo Urbanizable Sectorizado) **con uso global terciario, suficiente para albergar una edificabilidad de 510.624m²**, y para absorber las necesidades de los próximos años, ya que suponen más de la mitad de lo ya construido, siendo Alcobendas un municipio bien equilibrado entre las funciones residenciales y de usos de actividad económica.

1.5.2. ANALISIS DEL ÁREA HOMOGENEO AH-3

El Área Homogénea AH-3 "Entorno A-1" del vigente PGOU 2009, está constituida por un área de peculiares características que ha crecido **entorno a la Autovía**, con dos zonas bien diferenciadas:

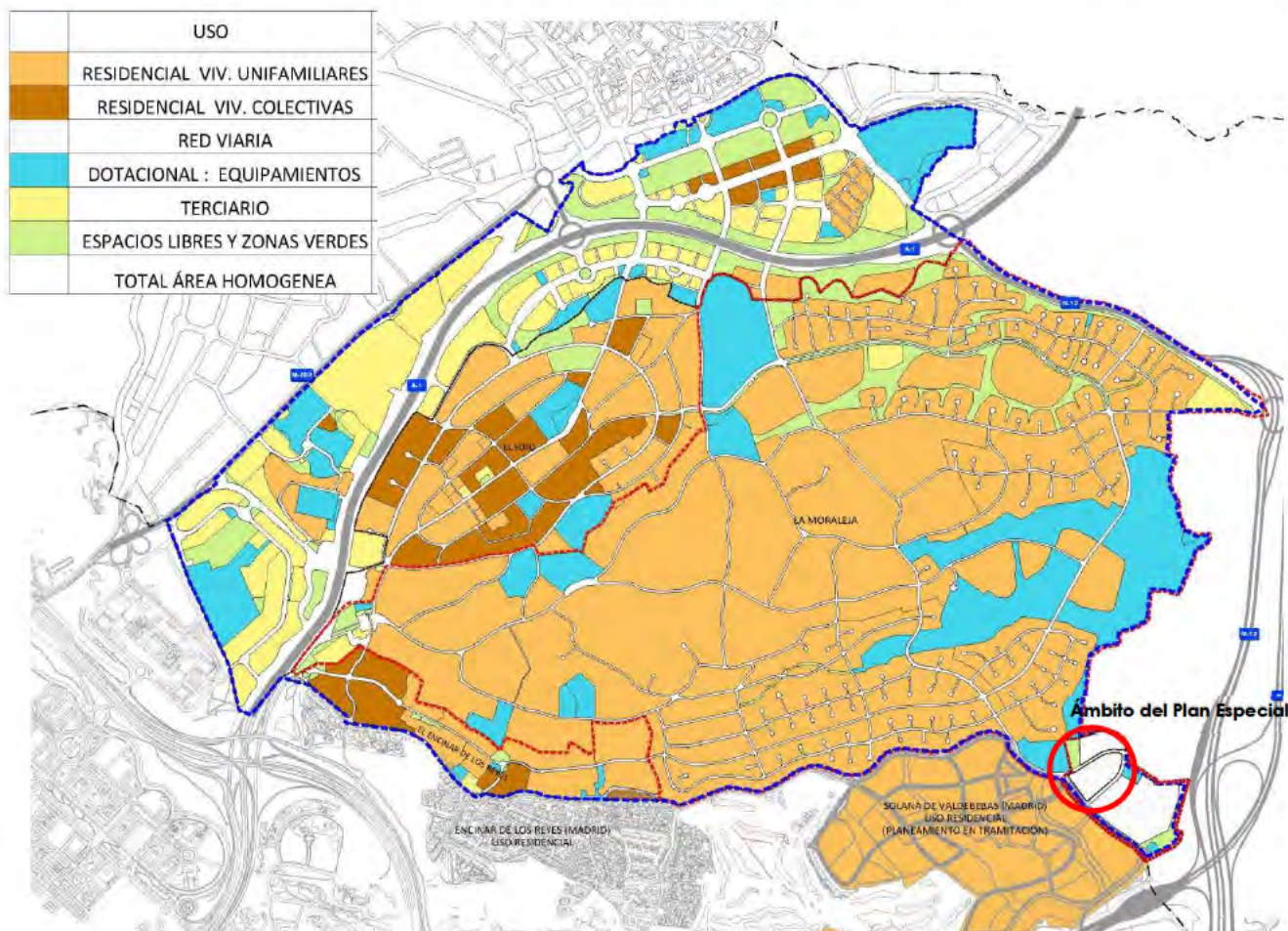
- **Al sureste de la Autovía A-1:** El Soto de la Moraleja, La Moraleja y El Encinar de los Reyes, con un desarrollo característico residencial.
- **Al noroeste de la Autovía A-1:** El Arroyo de la Vega, Fuente Hito, Parque Empresarial La Moraleja (Polígono 18), Cuesta Blanca, Los Peñotes y Continente, con un desarrollo característico terciario.

El Área Homogénea AH-3 "Entorno A-1" presenta una **distribución de usos bien diferenciados** en cuanto al predominio de uno sobre otro, **en función de su localización espacial y de su idoneidad en relación con la estructura general y orgánica de Alcobendas.**

Las **actividades relacionadas con el uso terciario** se concentran en un área de 3.116.553 m², que representa el 25,6% del suelo total del Área Homogénea. Estos espacios empresariales se apoyan sobre la antigua carretera de Burgos (hoy carretera de Fuencarral o M-603), y sobre la actual Autovía A-1 a su paso por el municipio, **dibujando un gran corredor** en el suroeste del municipio **articulado en grandes infraestructuras de comunicación y nudos viarios**. Un corredor que se ha consolidado como zona natural de expansión norte del eje castellana del vecino municipio de Madrid, y que no tiene, como se aprecia en la imagen siguiente, continuidad respecto de los trazados perpendiculares al mismo.

Los usos residenciales se distribuyen según el Plan General, en diversas zonas claramente definidas, como la urbanización **La Moraleja, El Soto de La Moraleja, el Encinar de los Reyes** o la urbanización del **Arroyo de la Vega y Fuente Hito**.

La tipología residencial, responde en cada una de estas zonas, al modelo de desarrollo adoptado por los diferentes planeamientos, en función de la localización espacial y del modelo territorial del municipio. Así, tenemos en La Moraleja un modelo basado en la idea de "ciudad Jardín" con viviendas unifamiliares, en El Soto de La Moraleja y El Encinar de los Reyes, viviendas unifamiliares en contacto con La Moraleja y viviendas multifamiliar en bloque abierto en las vías de distribución de borde, y por último en el Arroyo de la Vega, viviendas multifamiliares en bloques abiertos intensivos, más próximas al distrito centro y unifamiliares en la zona en contacto con La Moraleja,



Distribución de usos en el AH-3

Cuadro: Usos en el área Homogénea AH-3: PGOU 2.009

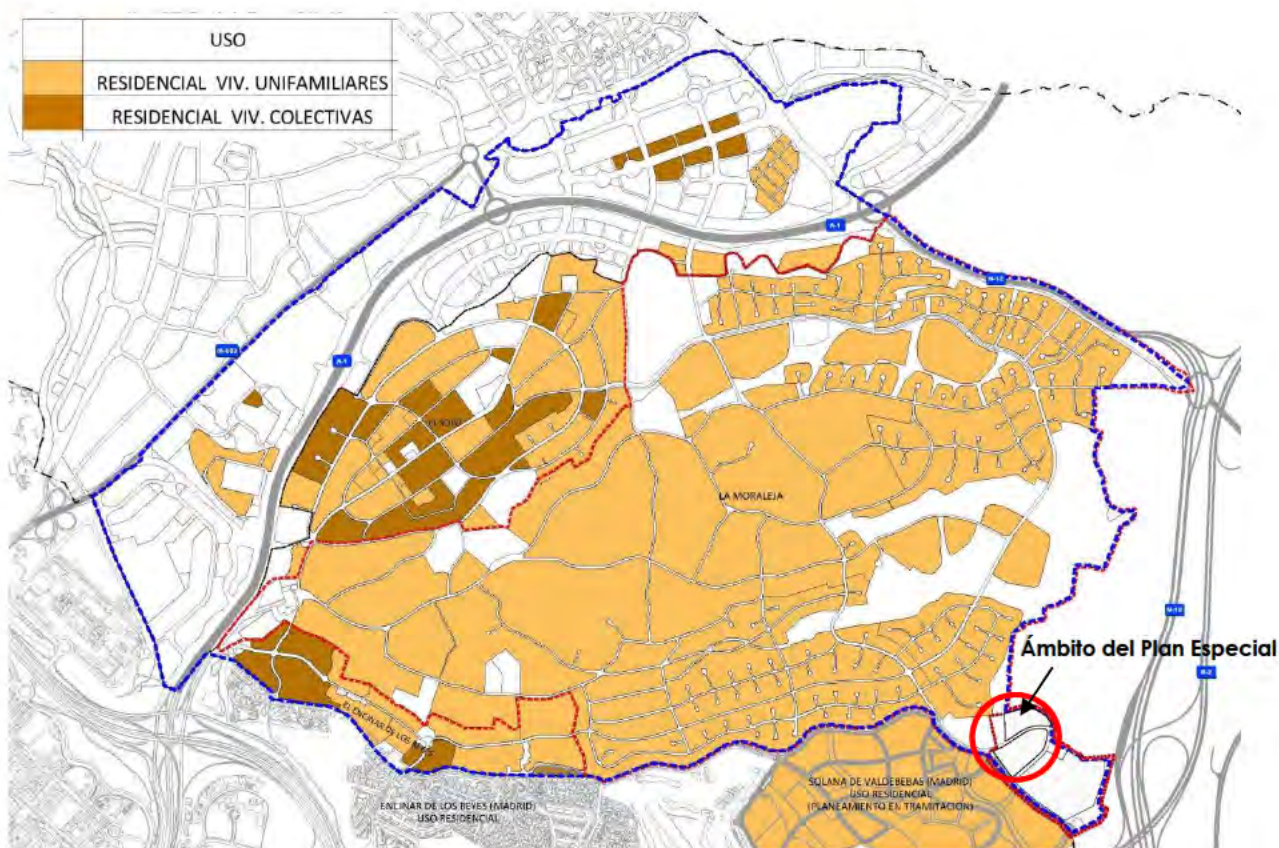
USO	M2 SUELO	%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	5.910.950	48,53
RESIDENCIAL VIVIENDA	651.226	5,35
EQUIPAMIENTOS/SERVICIOS	1.641.078	13,48
RED VIARIA	1.844.909	15,15
ZONAS VERDES	1.012.318	8,31
TERCIARIO OFICINAS	1.118.029	9,18
Total	12.178.510	100,00

Como se aprecia en el AH-3 el suelo ocupado por el uso residencial representa el 53,88%, mientras el suelo neto para uso terciario el 9,18 %, concentrándose en torno a la autovía A-1.

1.5.3. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA DE LA ZONA RESIDENCIAL DEL AH-3.

Como se ha indicado, los usos residenciales se distribuyen en diversas zonas claramente definidas, como la urbanización **La Moraleja**, **El Soto de La Moraleja**, **el Encinar de los Reyes** o la urbanización del **Arroyo de la Vega y Fuente Hito**. La tipología residencial responde en cada una de estas zonas al modelo de desarrollo adoptado por los diferentes planeamientos, en función de la localización espacial y del modelo territorial del municipio.

Así, tenemos en La Moraleja un modelo basado en la idea de "ciudad Jardín" con viviendas unifamiliares. En El Soto de La Moraleja y El Encinar de los Reyes, viviendas unifamiliares en contacto con La Moraleja y viviendas multifamiliar en bloque abierto en las vías de distribución de borde, y por último en el Arroyo de la Vega, viviendas multifamiliares en bloques abiertos intensivos, más próximas al distrito centro y unifamiliares en la zona en contacto con La Moraleja.



Localización de usos residenciales en el AH-3

Respecto a **la urbanización La Moraleja**, a la que pertenecen las parcelas A-1 y A-2, constituye un claro ejemplo de modelo urbanístico basado en la idea de "ciudad jardín", que define un conjunto **residencial unifamiliar**, cuya ordenación se inicia en 1946, y se ejecuta en la década de los 70 del siglo XX. Dividida en tres zonas; **zona Centro, zona Este y zona Sur**, cuenta con una superficie total de suelo de 703 hectáreas aproximadamente. La división en tres zonas se corresponde con un tipo de parcelación; **la zona Centro cuenta con parcelas de 10.000 m²**, la Sur de 2.500 m² y la zona Este cuenta con parcelas mínimas de 1.500 m², 2.500m² y los denominados parques de viviendas adosadas de 20.000 a 55.000m².

La zona **Centro** cuenta con parcelas de 1 ha.:



Imagen de parcelas de la zona Centro



Imagen de parcelas de la zona Centro

La zona **Sur** dispone de parcelas de 2.500 m² actuando de transición entre la zona Centro, de baja densidad y la zona de El Encinar de los Reyes:

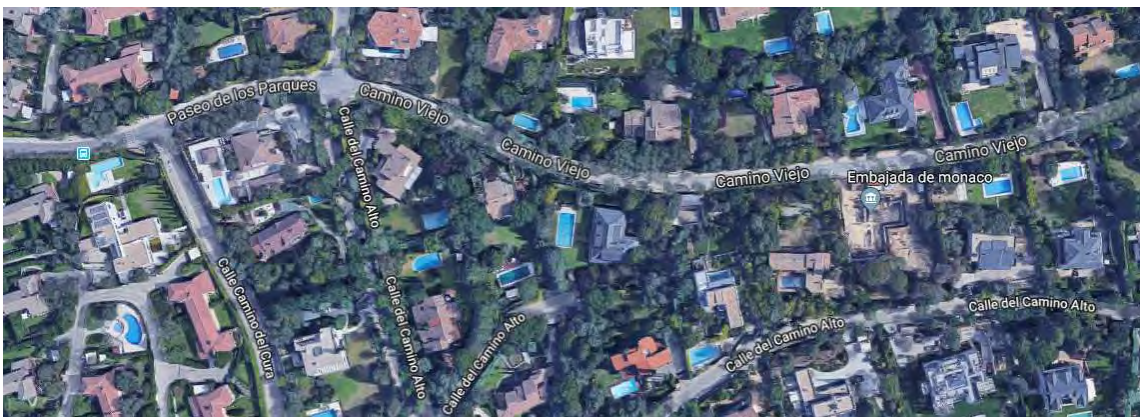


Imagen de la zona Sur

La zona **Este** es la de mayor densidad. Esta última zona, que engloba las zonas Nordeste, Sudeste y Este propiamente dicha, desarrolla parcelas de 2.500m² en la zona colindante con la zona Sur y zona Este y parcelas de 1.500m² en la zona Nordeste. También incluye un total de 8 parcelas de desarrollo de los denominados parques de viviendas, tipología de unifamiliares formando un complejo con zonas comunes.



Imagen de parcelas de 2.500m² en la zona colindante con la Sur y zona Este



Imagen de parcelas de 1.500m² en la zona nordeste

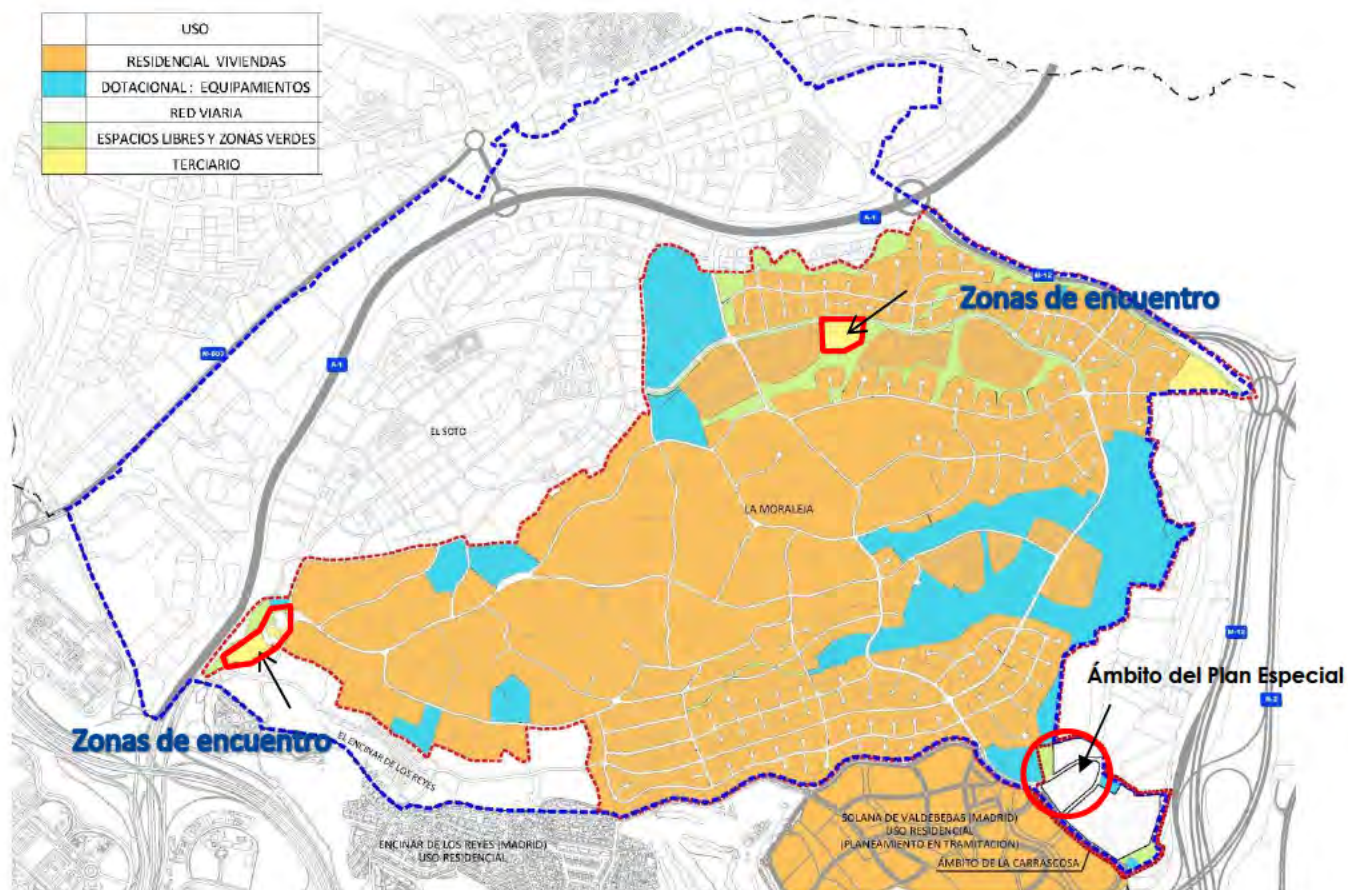


Imagen de parcelas (parque de viviendas VA)

En La Moraleja se observa una creciente densificación de viviendas siguiendo el orden temporal en que se fueron urbanizando las zonas (zona Centro, zona Sur y zona Este-Noreste), coincidiendo con la disminución del tamaño de las parcelas y con formas sociales cada vez más colectivas y menos aisladas (parques de viviendas adosadas y pareadas).

El uso característico de La Moraleja es el residencial: vivienda unifamiliar con edificaciones pertenecientes a tipología aislada, pareada y adosada, ocupando una superficie total de 4.764.417 m², **que representa un 67,70 % del total de suelo.**

La ordenación se completa con una serie de parcelas de uso Dotacional para equipamientos sociales (docentes, culturales, deportivas, etc), distribuidas estratégicamente en cada zona para dar servicio a la población, ocupando 1.067.083 m², que representa un 15,16% del suelo total. La Moraleja cuenta con una gran cantidad de equipamientos repartidos en las tres zonas. Las zonas verdes y la red viaria pública ocupan 997.705 m² de suelo, lo que representa un total de 14,18% del suelo total.



Localización de usos en La Moraleja

La urbanización cuenta con dos zonas de encuentro, puntos neurálgicos de actividad, para uso terciario-comercial; la primera en el acceso principal a La Urbanización, a través de la Autovía A-1, en la denominada Plaza de acceso a La Moraleja, con un total de 14.541 m² de suelo y la segunda, una parcela de uso comercial de 18.399 m² de suelo, en la zona Este en el Paseo de Alcobendas nº 10.

En total este uso terciario-comercial representa un 0,47% del suelo. La Moraleja se encuentra dotada de servicios suficientes, contando además en las proximidades de otros centros

comerciales como los situados en el Soto de La Moraleja y El Encinar de los Reyes y otros de carácter metropolitano en El Parque Empresarial La Moraleja (polígono 18), CC Carrefour o Arroyo de la Vega.

Por último, al Noreste de La Urbanización y estratégicamente ubicada con acceso directo a la M-12, se localiza una parcela ya edificada en los años 90 del pasado siglo XX, de uso terciario-oficinas (sede actual de REE) de 28.717 m² de suelo, que representa el 0,23% del suelo total, (Paseo Conde de los Gaitanes nº 177).

En cuanto a la red viaria de La Urbanización La Moraleja, procede de los caminos naturales originales antes de su parcelación. Se trata de un viario laberíntico, puramente residencial, que sigue la topografía y cuya misión es la de dar servicio a todas las parcelas. Está dimensionado para un uso residencial extensivo y por ello está compuesto por secciones de calles de 15 ms, en calles principales, 10 metros en calles normales y 7,50 metros en fondos de saco. Todas ellas con calzadas de un carril en cada sentido de circulación. La trama viaria no tiene dimensión para soportar un tráfico distinto del generado por el uso residencial o el de equipamiento.



Calle Camino Ancho



Calle Camino Viejo



Calle Camino Viejo.

1.5.4. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES URBANÍSTICAS EN EL AH-3

El Plan General vigente ha establecido en el suelo urbano las áreas homogéneas conforme señala el artículo 36.6 de la LSCM. Sobre el área homogénea AH-3, a la que pertenece las parcelas objeto de Plan Especial, ha identificado los suelos destinados a redes locales y justificado en base a las limitaciones de la realidad urbanística del área, que cumple los estándares de redes correspondientes. Igualmente, conforme establece el artículo 42.1.b de la LSCM, ha justificado la suficiencia y funcionalidad de los elementos que se califican como integrantes de la red pública local, en relación con la densidad global máxima o techo de capacidad de carga sostenible del territorio en función del conjunto de usos previstos y previsibles, es decir de los usos residenciales, terciarios, comerciales, etc. Además, todas ellas se han desarrollado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2001 del suelo y por lo tanto, la reserva de suelo para dotaciones se dimensionaron de conformidad con el art 10 del anexo del reglamento de planeamiento de 1978.

El área homogénea está dotada de importantes infraestructuras y dotaciones que dan servicio a una población cercana a los 25.000 habitantes y a 7.911 viviendas:

a) Parques, jardines y área de juegos

En total se **dispone de 1.012.318 m² de zonas verdes** que teniendo en cuenta la población del área homogénea de 24.698 habitantes, supone 40,98 m² de zonas verdes por habitante. Además, habría que considerar la importante superficie de zonas verdes privadas correspondiente a la tipología de vivienda unifamiliar que constituyen un conjunto ajardinado importante en el área y más concretamente en La Moraleja. Teniendo en cuenta el número de viviendas del área homogénea, un total de 7.911, y aplicando el estándar establecido por el reglamento de planeamiento sería necesario disponer de 21m² de suelo/viv, es decir **166.131 m² de suelo**. Por lo tanto, se observa como **en el área se supera con creces las necesidades de zonas verdes para la población**.

Las zonas verdes están constituidas por el Jardín de la Vega, Parques de las calles Azalea/Begonia. Zona infantil en el Pº. de Alcobendas/Vereda de las Peñas, Parques en el Paseo de los Parques/Vda. de Palacio, zonas verdes en La Moraleja. Invernadero Jardín de la Vega, Huerto urbano en Avenida de la Vega, Parque inclusivo Modulo Lunar (Arroyo de la Vega) Parque Calle Petunia Parque Calle Francisco Chico Mendes. Áreas caninas en la Calle Nardo y Jardín de la Vega.

b) Centros Educativos

El Área Homogénea cuenta con un total de 31 centros educativos entre públicos y privados. **La superficie total de suelo destinado a uso docente es de 382.748 m²**. Aplicando el estándar establecido por el reglamento de planeamiento sería necesario disponer de 16m² de suelo/viv, es decir **126.576 m²** de suelo para enseñanza infantil, primaria, secundaria y bachillerato. Por lo tanto, se observa como **en el área se supera con creces las necesidades de suelo para centros docentes**.

- | | |
|---|--|
| 1. Colegio Aldeafuente | 16. Colegio Suizo |
| 2. Colegio Areteia | 17. International College Spain |
| 3. Colegio Base | 18. King's College |
| 4. Colegio Brains | 19. St. George's Scholl of Madrid |
| 5. Colegio de Fomento Aldovea | 20. Escuela Infantil Base |
| 6. Colegio Escandinavo | 21. Escuela Infantil Brains |
| 7. Colegio Gabirol "Estrella Toledano" | 22. Escuela Infantil Little Acorns Nursery |
| 8. Colegio Bienaventurada Virgen María "Las Irlandesas" | 23. Escuela Infantil Enanos |
| 9. Liceo Europeo | 24. Escuela Infantil El taller de los Sueños |
| 10. Colegio Los Sauces | 25. Escuela Infantil Pío Pío |
| 11. Colegio Runnymede | 26. Escuela Infantil Eduqa |
| 12. Colegio Saint Exupery | 27. La escolita de El Encinar |
| 13. Colegio San Patricio (La Moraleja) | 28. CEIP Gabriel y Galán |
| 14. Colegio San Patricio (El Soto de la Moraleja) | 29. IES. Severo Ochoa |
| 15. Colegio Santa Helena | 30. IES. Francisco Giner de los Ríos |
| | 31. IES. Virgen de la Paz. |

c) Centros deportivos

La **superficie de suelo total destinado a uso deportivo es de 969.357m²**. Aplicando el estándar establecido por el reglamento de planeamiento sería necesario disponer de 8m² de suelo/viv, es decir **63.288 m²** de suelo para usos deportivos. Por lo tanto, se observa como **en el área se supera con creces las necesidades de suelo para centros deportivos**.

1. Polideportivo de José Caballero (127.800 m²s)
2. Campo de Rugby Las Terrazas (48.092 m²s)
3. Polideportivo Antela Parada (13.300 m²s)
4. Pabellón deportivo Pedro Ferrándiz. Espacio 2014 (4.287 m²s)
5. Club de Golf La Moraleja (44.700 m²s)
6. Golf Park Parque empresarial (97.400 m²s)
7. Club de Tenis La Moraleja (612.992 m²s)
8. Club de Padel La Moraleja (14.286 m²s)
9. Club El Encinar. (6.500 m²s)

d) Equipamientos sociales

El reglamento de planeamiento establecía la necesidad de disponer de 6m² construidos por vivienda, es decir 47.466 m² construidos, debiendo distinguir al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos. En el área homogénea

existen Centros culturales, centro de salud, centros sociales (residencias de ancianos, centro de día, religiosos, funerario y servicios públicos), en cuantía total de 62.354 m2 construidos.

- **Centros culturales**

En el área homogénea se dispone de 7.625 m2 de suelo y edificados destinados a centros culturales.

C. C. Anabel Segura. En este centro se encuentra la Concejalía de Distrito, dispone de Servicio de Atención Ciudadana "SAC", Mediateca infantil y de adultos, aulas donde se imparten diferentes cursos y donde se reúnen las comunidades de propietarios de vecinos, cuenta también con una sala de exposiciones y sede de ASUAL, Asociación de Vecinos Urbanizaciones de Alcobendas. (1.150 m2 de suelo y edificabilidad)

C. C. La Esfera. Sede de las Casas Regionales de Alcobendas. (4.115 m2s y edificabilidad)
Aula de Educación Ambiental. (1.760 m2 suelo y edificabilidad)
Museo del bonsái. (600 m2)

- **Centro de salud**

Centro de Salud Arroyo de la Vega (dependiente de la Comunidad de Madrid) con 3.724 m2 de suelo y una edificabilidad de 4.655 m2e

- **Centros sociales para mayores y discapacitados**

Se dispone de 37.385 m2 construidos para residencias de mayores, centro de día y centro para discapacitados.

1. Centro Municipal de Mayores Urbanizaciones. Calle Violeta. (1.500m2 edificados)
2. Residencias de Mayores: total 29.500m2 de suelo y 31.897 m2e
 - Caser
 - Sanitas
 - Grupo Orpea La Moraleja
 - Gastón Baquero (Comunidad de Madrid)
3. Apsuria. Centro para discapacidades severas. C/Anabel Segura 12, (3.988 m2 de suelo y 3.988 m2 e)

- **Religioso**

Se dispone de 10.160 m2 construidos de uso religioso.

1. Ermita y Cementerio Municipal Virgen de la Paz (10.500 m2 suelo y 3.300 m2 edificables)
2. Parroquia Ntra. Señora de la Moraleja (3560 m2s y edificabilidad)
3. Capilla del antiguo convento de Las Esclavas (20.000 m2 suelo y 3300 m2 e)

- **Servicios públicos**

1. Parque de Bomberos. Dependiente de la Comunidad de Madrid (2.058 m2 suelo y 1.029 m2 edificables)
2. Policía local de Alcobendas. (Avda de Bruselas). (1.500 m2 suelo y edificabilidad)

3. Oficina de correos (C.C. El Bulevar)
4. Estación Metro La Moraleja
5. Punto limpio móvil

- **Equipamiento comercial**

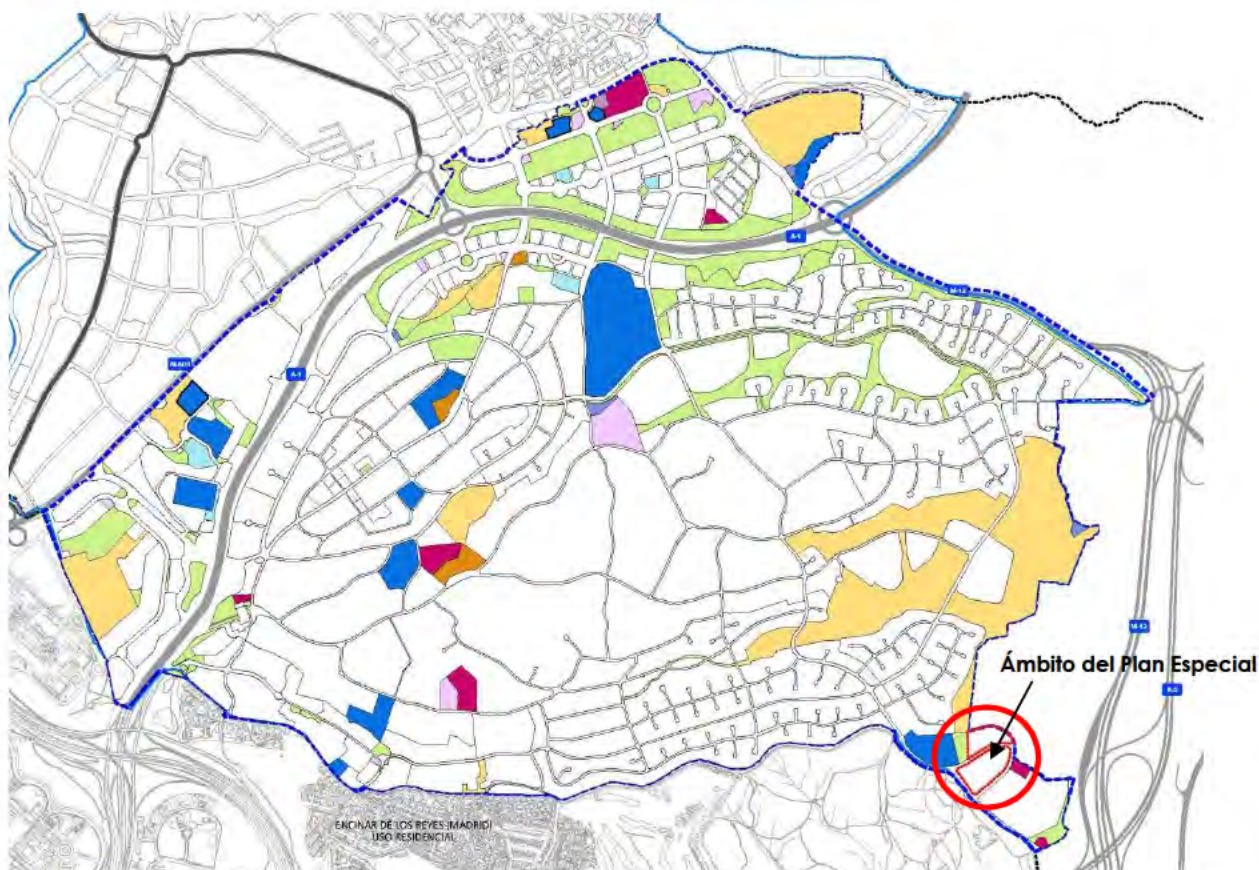
El reglamento de planeamiento establecía la necesidad de disponer de 4 m² construidos por vivienda para uso comercial, es decir 31.644 m². En el área homogénea existen 154.234 m² de superficie comercial, suficiente para satisfacer las necesidades de la población.

Centros Comerciales

1. Centro Comercial El Bulevar (La Moraleja) (7.359 m²e)
2. Centro Comercial La Vega (Arroyo de la Vega) (25.735 m²e)
3. Los Cedros (El Soto de la Moraleja) (1.500m²e)
4. Los Porches (El Soto de la Moraleja) (750m²e)
5. La estafeta de La Moraleja (3.200m²e)
6. Centro Comercial Moraleja Green (36.277 m²e)
7. Centro de Ocio y Restauración Diversia (Arroyo de la Vega) (23.635 m²e)
8. Centro Comercial El Encinar (El Encinar-Alcobendas) (6.000m²e)
9. Centro Comercial Carrefour (22.500 m²e)
10. Centro Comercial Rio Norte (27.278 m²e)

El área homogénea aún dispone de suelo vacante sin edificar para uso dotacional-equipamiento con un total de 78.739 m² de suelo:

- Parcelas públicas situadas en:
 - Avenida olímpica nº 6: 27.536 m²s
 - Calle H-4 nº 6: 6.203 m²s
 - Calle Camino Sur nº 17: 20.000 m²s
 - Calle carrascosa V nº 7: 5.000 M²S
- Parcela privada situada en:
 - Calle Vereda norte nº 6: 20.000 m²s



	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
	CENTROS EDUCATIVOS
	CENTROS DEPORTIVOS
	CENTROS CULTURALES
	CENTROS DE SALUD
	CENTROS DE MAYORES Y DISCAPACITADOS
	CENTROS RELIGIOSOS
	SERVICIOS PÚBLICOS
	PARCELAS VACANTES
DOTACIONALES	

Localización de las dotaciones del AH-3

1.6. CIRCUNSTANCIAS PRODUCIDAS POR LA CRISIS INMOBILIARIA

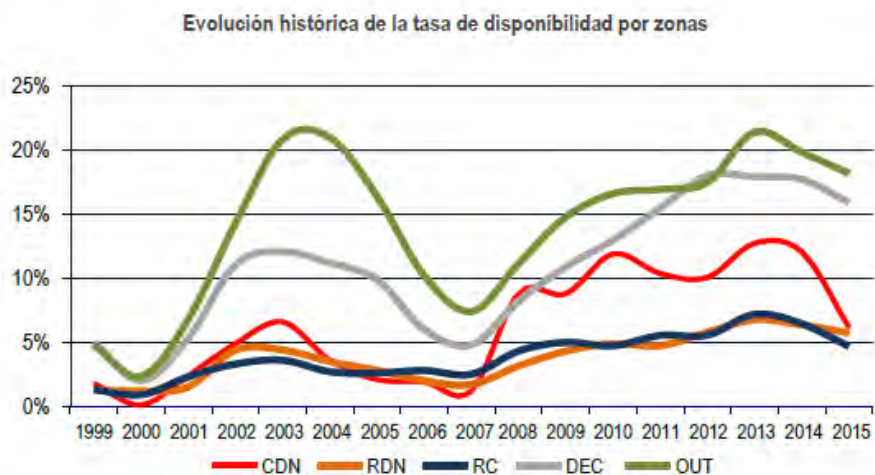
1.6.1. Información sobre la evolución inmobiliaria en el marco del Plan General

Ya se ha mencionado que la tramitación del Plan General 2009 se extendió a lo largo de varios años, comenzando con la formalización y exposición del Avance en el año 2003 y finalizando más de 6 años después con la aprobación definitiva del Plan en julio del 2009. Así, el PGOU 2009 se redactó en plena euforia de desarrollo inmobiliario, teniendo en cuenta las perspectivas poblacionales y de actividades previsibles en aquellos momentos. Cuando se produce la inversión del ciclo económico, iniciada en 2007 y que alcanza su mayor gravedad a partir del año 2008 con el estallido de la crisis financiera estadounidense, el documento del Plan ya había sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal. La recesión económica comprometió gravemente la colocación del parque inmobiliario vacante de tal forma que, pese a la bajada de precios experimentada desde 2008 (alrededor del 30% en términos reales), no se redujo la oferta y, en cambio, se mantuvo una tendencia descendente de la demanda. De esta forma, la evolución inmobiliaria durante todos los años de la crisis ha supuesto una ralentización importante en la ejecución de usos residenciales y una paralización casi absoluta de los suelos terciarios, como es lógico dada la depresión de la actividad económica en el país.

Esta paralización se puede observar en los siguientes gráficos del Informe del Mercado de Oficinas, elaborado por Aguirre Newman en enero de 2016, en los que se pone de manifiesto **el incremento de la tasa de disponibilidad de estos inmuebles desde el año 2007, llegando a su máximo en el 2013 y encontrándose todavía hoy por encima de su máximo histórico:**



La tasa de disponibilidad en esos años es todavía mayor en la zona en la que se encuentra situado el municipio de Alcobendas (curva verde-OUT-Fuera de la Ciudad):



Esta realidad del mercado inmobiliario durante la crisis queda claramente reflejada en la evolución de las actuaciones previstas en el Plan General de Alcobendas:

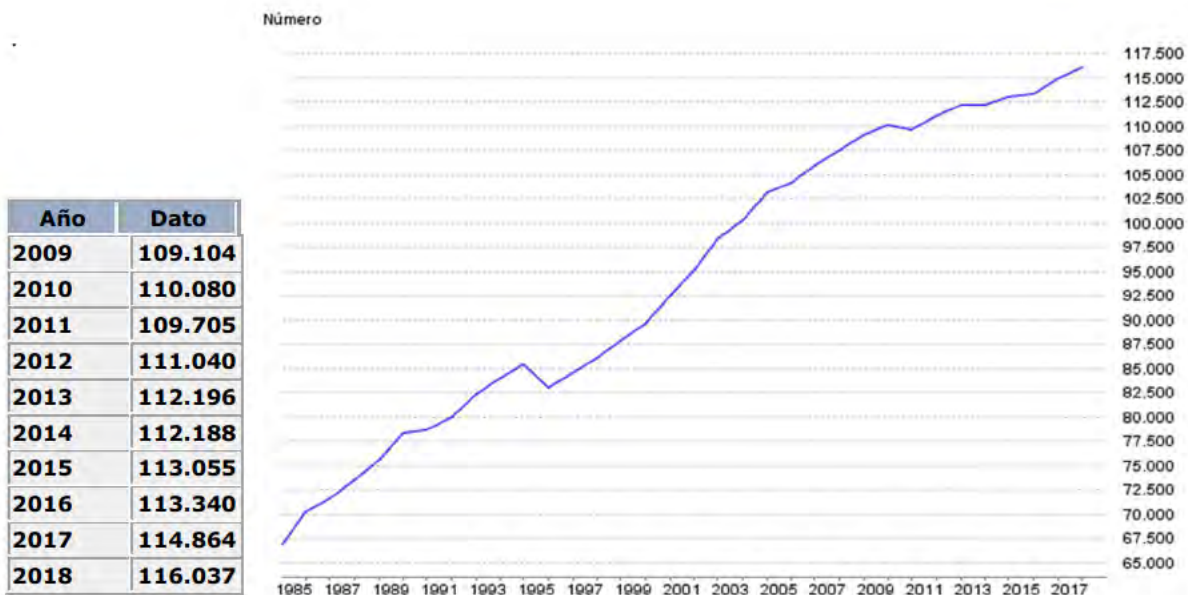
- El Plan General diagnosticó para el 2020 la necesidad de construir 9.392 viviendas, distribuidas en 4.700 unidades por cuatrienio. Estas previsiones pasaban necesariamente por el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-1 "Los Carriles" con 8.600 viviendas, siendo difícil determinar en qué momento se transformará

para satisfacer las demandas y necesidades existentes. No obstante, **el mercado residencial ha ido reactivándose, debido en gran parte a la bolsa de vecinos con necesidades de vivienda que no pudieron acceder a la misma durante los años de recesión**, de tal manera que, de las 950 viviendas previstas en el suelo urbanizable en régimen transitorio, ya están ejecutadas 586 y el resto en proyecto; de las 1050 previstas en el suelo urbano, ya están ejecutadas 909 y únicamente queda suelo vacante para ejecutar un total de 141 viviendas, sin que exista prácticamente en todo el municipio otro suelo residencial preparado hoy para su construcción salvo las parcelas del ámbito de La Carrascosa. En definitiva, las zonas residenciales en estos años se han ido colmatando, dando lugar a que el suelo finalista residencial sea prácticamente nulo, de forma que, en este momento, existe en Alcobendas **una demanda** de uso residencial que únicamente podrá atenderse a corto plazo en el suelo urbano, un suelo capaz de dar soporte físico a dicha demanda ante la falta de desarrollo y producción de nueva ciudad.

- Al contrario, en desarrollo de las previsiones del PGOU 1999, se efectuaron dos sectores para actividades terciarias-oficinas, que se corresponden con los suelos clasificados en el vigente PGOU 2.009, como SURT-1 (El Juncal) y SURT-2 (Valdelacasa). Ambos sectores, a fecha de hoy se encuentran totalmente urbanizados, y han pasado a ser suelo urbano. La localización de ambos sectores es estratégica apoyándose en vías de comunicación importantes (Autovía A-1 y M-603) proporcionando suelo para usos terciarios de oficinas en emplazamientos adecuados para usos empresariales. A pesar de esta localización, ambos sectores disponen en la actualidad de las siguientes superficies de suelo vacante para actividades empresariales (Terciario-oficinas): Valdelacasa: Valdelacasa: 201.038 m² de edificabilidad de uso terciario-oficinas y de 169.211 m² de servicios empresariales; El Juncal: 45.577 m² de edificabilidad de uso terciario-oficinas. En total 415.826 m² edificables vacantes para el desarrollo de actividades empresariales. Además, el vigente Plan General, ha delimitado suelo para actividades productivas (Suelo Urbanizable Sectorizado-Escobares y REE) con uso global terciario, suficiente para albergar una edificabilidad de 510.624m², y para absorber las necesidades de los próximos años, ya que suponen más de la mitad de lo ya construido.

1.6.2. Demandas actuales por población y datos económicos

La población del municipio de Alcobendas ha crecido de forma sostenida y, así, en 1985 se censaron 66.883 habitantes, que ya en el año 2000 ascendieron a 89.612 y en el año 2018, a 116.037. Si bien es cierto que, como en el resto del Estado, el crecimiento de la población se ha estancado en algunos ejercicios, se puede apreciar en el siguiente gráfico cómo esta evolución se mantiene hoy en tasas positivas:

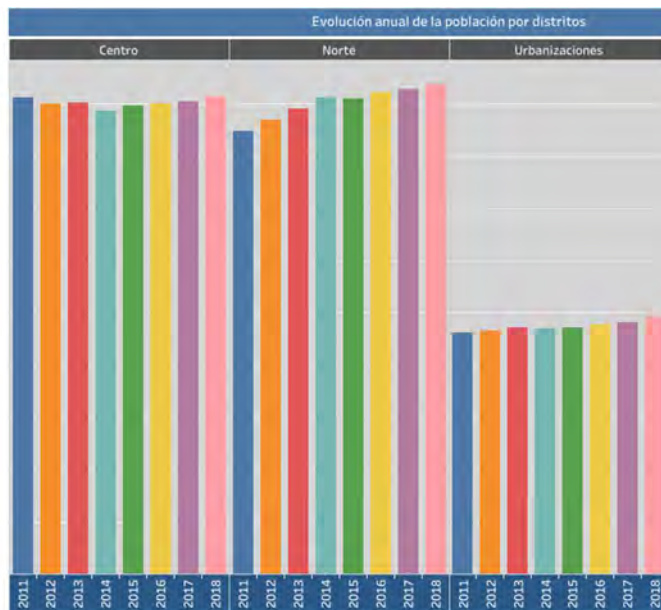


Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

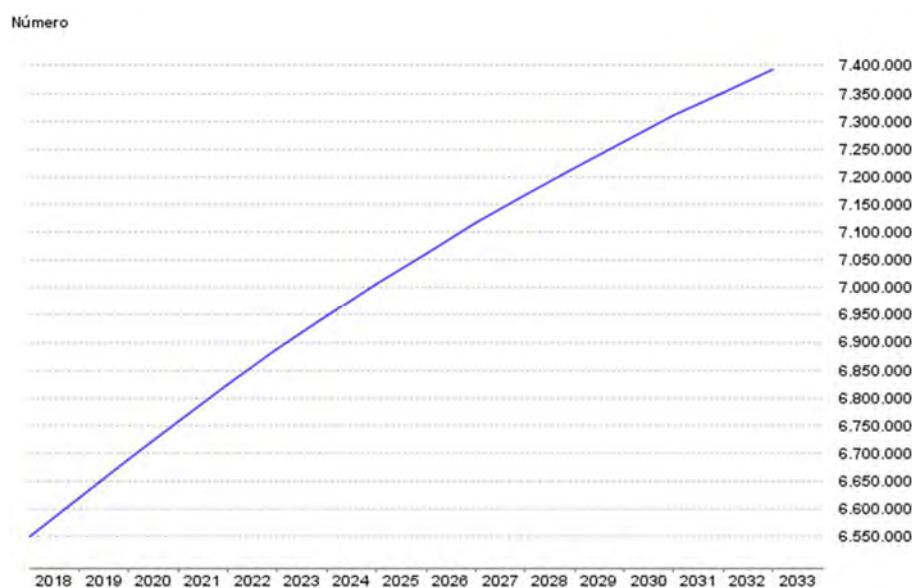


Crecimiento relativo de la población de Alcobendas. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Los datos de población en el municipio de Alcobendas desagregados por distritos, también ponen de manifiesto el incremento que se ha producido en cada uno de ellos, manteniéndose más estable el número de habitantes del distrito centro e incrementándose en un mayor número la población del distrito norte y urbanizaciones:



Finalmente, hay que referirse también a las previsiones de crecimiento de población en la Comunidad de Madrid para los próximos años, que evidencian un crecimiento constante del número absoluto de habitantes:



Fuente: Instituto de Estadística CAM

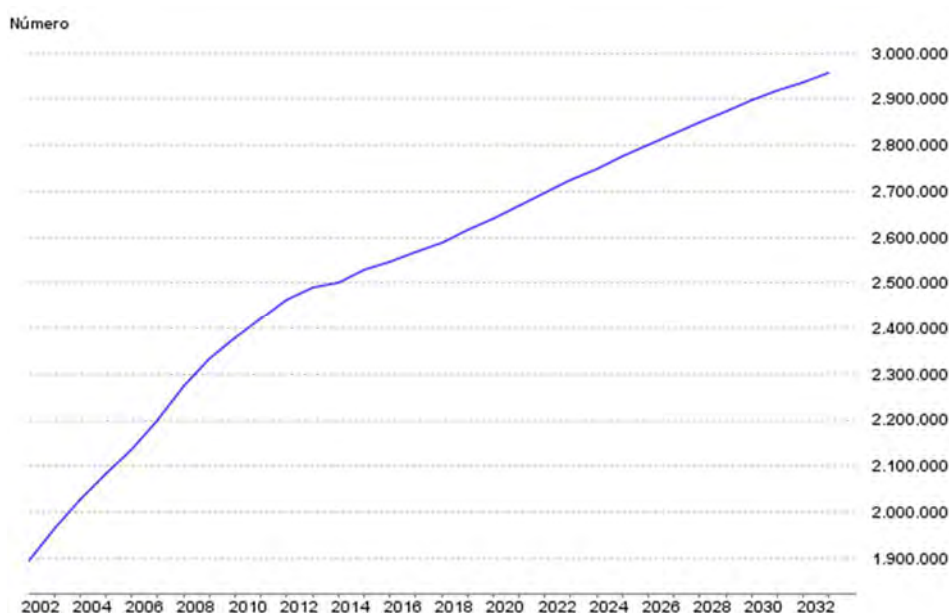
En este marco, **los indicadores oficiales** más recientes sobre necesidades y demanda de vivienda en el municipio de Alcobendas, que datan de 2010 (Estudio sobre necesidades y demanda de vivienda), de acuerdo con los datos de la radiografía socioeconómica de Alcobendas, que sirvió de punto de partida del Plan Estratégico Diseña Alcobendas (2020) elaborado en noviembre de 2012, **reflejaban que la proporción de familias con una o más personas que manifiestan tener necesidad de acceso a su primera vivienda se sitúa en un 13%**. En cifras absolutas, se estimaba que el número de viviendas de primer acceso ascendía aproximadamente a unas 4.500. En términos de demanda se estimaban (a fecha de 2010 y ya en el contexto de la crisis económica) unas 2.500 viviendas en el plazo de cuatro años. En

cuanto a las necesidades de los hogares, **dicho estudio reflejaba que un 8% de las familias de Alcobendas tenía necesidad de cambiar de vivienda habitual**, lo que en cifras absolutas representaba algo más de 3.000 viviendas, y en el plazo de cuatro años unas 1.860 viviendas. Por lo tanto, en el plazo de cuatro años la necesidad de acceso y cambio de vivienda total es de **4.348 viviendas**, que se aproxima a las previsiones del PGOU para el primer cuatrienio (4.700 viviendas).

En la actualidad, se está elaborando un nuevo Estudio sobre necesidades y demanda de vivienda que se encuentra en fase de Avance y que arroja los siguientes resultados provisionales: **un 12,7% de las familias necesitan cambiar de vivienda** (11,5% en Urbanizaciones) **y un 29,6% manifiesta la necesidad de acceso a su primera vivienda** (23,1% en Urbanizaciones). Estos datos suponen que se ha doblado el porcentaje de familias que necesitan acceder a una primera vivienda, habiendo también aumentado en más de cuatro puntos las que desean cambiar, **siendo el inadecuado tamaño de la vivienda la causa principal del deseo de cambio (41,7%)**.

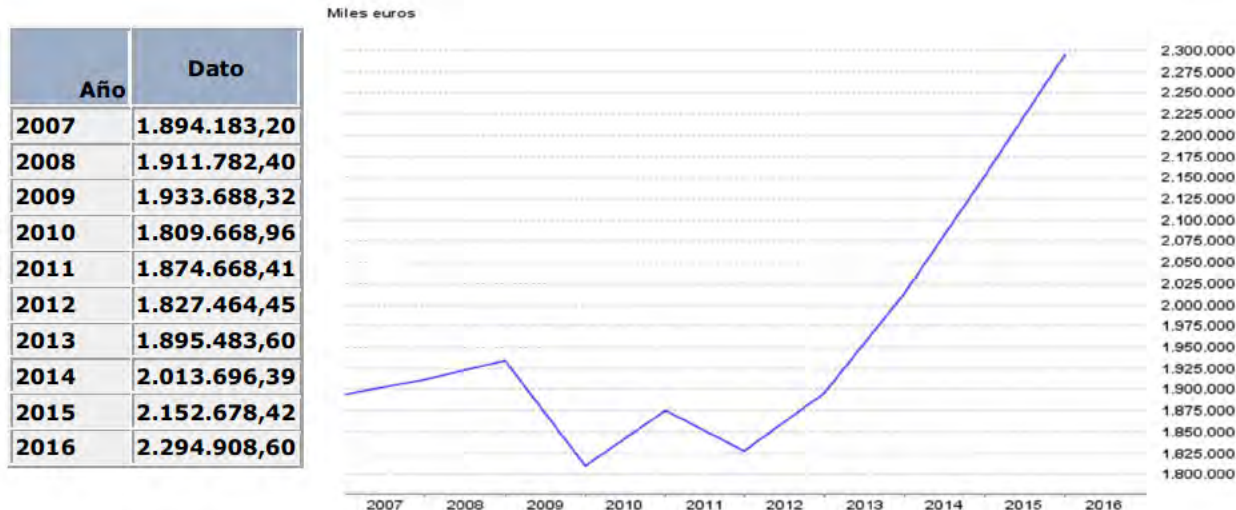
Estos datos evidencian la necesidad que existe de dar respuesta a la demanda residencial del municipio, conforme al diagnóstico que el Plan General constató sobre necesidades en la oferta de viviendas. En efecto, Alcobendas tiene todos sus planes de desarrollo urbanísticos residenciales consolidados y no queda oferta para uso residencial-viviendas en el suelo urbano. En el ámbito de "El Juncal" Suelo Urbanizable en régimen transitorio, hoy urbano, con 950 viviendas, el mercado ha dado síntomas de recuperación y el ritmo de ventas es alto, pero en ningún caso la oferta de suelo urbano llega a las **4.348 viviendas** que refleja el estudio y mucho menos a las previsiones derivadas del incremento sostenido de la población desde que se realizó dicho estudio en el año 2010 que, como se ha señalado, se ha aumentado en unos 6.000 habitantes desde ese año, lo que ha supuesto también el incremento del porcentaje de vecinos que manifiesta la necesidad de acceso a primera vivienda o de cambio de la misma.

La proyección de una demanda creciente de viviendas se mantiene durante los próximos años en la Comunidad de Madrid, se refleja en el gráfico del Instituto de Estadística de la Comunidad:



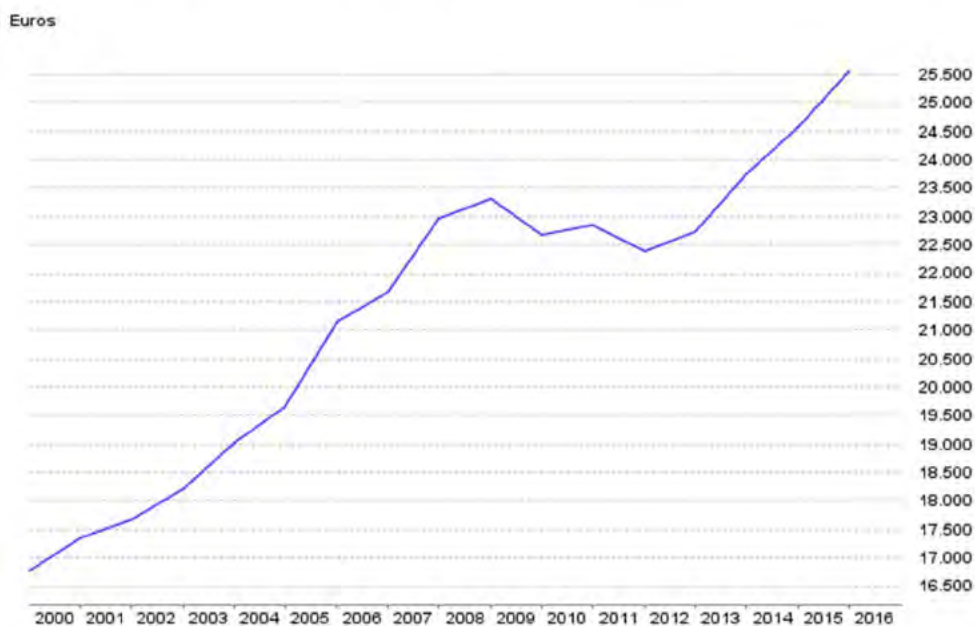
Total proyecciones de hogares residentes en viviendas familiares

Por otra parte, los datos estadísticos en la Comunidad de Madrid muestran que Alcobendas es un municipio con una población de mayor nivel adquisitivo que la media de la Comunidad, lo queda claramente reflejado en el gráfico de la base imponible total de IRPF de Alcobendas:



(Fuente: Agencia Estatal de Administración Tributaria)

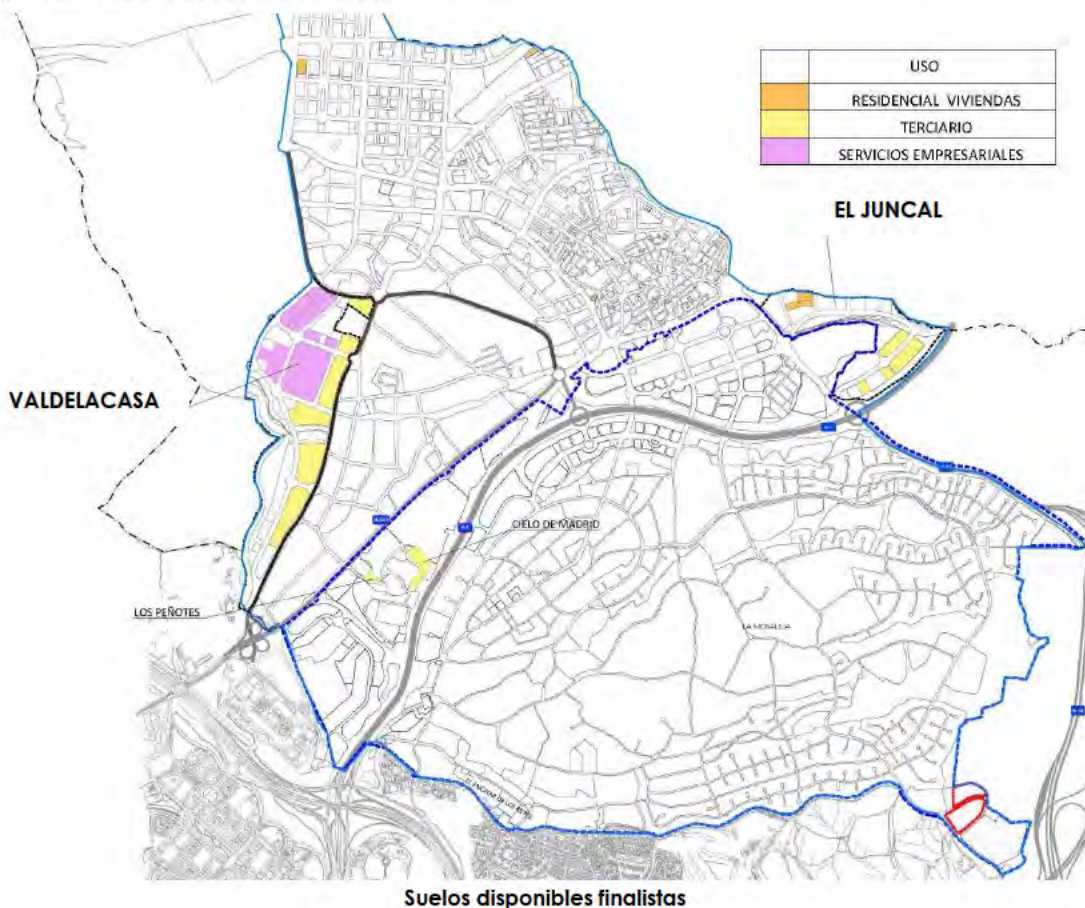
Datos similares se pueden apreciar en el Indicador de Renta Disponible Bruta Municipal per cápita de Alcobendas recogido por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, que supone en 2016 un 135,51% respecto a la media de la Comunidad:



Estos datos se traducen en la variación sustancial, desde la aprobación definitiva del PGOU en el año 2.009, de la demanda de tipologías de vivienda en el municipio, como consecuencia del nivel socioeconómico del comprador de Alcobendas, que es elevado, lo que le permite acceder con mayor facilidad a la financiación, a diferencia de otras zonas de la Comunidad de Madrid. Parece claro que resulta necesario adaptar las determinaciones del vigente Plan General en cuanto al número de viviendas en suelo urbano, a las necesidades reales de la población de Alcobendas, de forma que puedan diversificarse las tipologías de vivienda resultantes para cubrir todos los perfiles de demanda existentes. Entre estos perfiles, sin duda deben también contemplarse las demandas de la población de Área Homogénea AH-3, donde se ubican las parcelas objeto del presente Plan Especial, **respondiendo al crecimiento natural de esta zona, con familias vinculadas entre sí que buscan una concreta tipología de viviendas** y que desean mantener el acceso a los equipamientos existentes escolares, sociales o deportivos.

1.6.3. Información de los suelos disponibles finalistas

Se ha puesto de manifiesto ya que, excluyendo el suelo urbanizable de Los Carriles pendiente de desarrollo, únicamente queda suelo vacante para ejecutar un total de 141 viviendas (suelo urbano consolidado) Fuente Lucha (158 viv) y el resto en El Juncal (210 viv), y no existe prácticamente en todo el municipio otro suelo residencial preparado hoy para su construcción y, al contrario, en la actualidad quedan vacantes un total de 415.826 m² edificables en suelo urbano para actividades empresariales- terciarias-oficinas, sin olvidar la delimitación de suelo para actividades productivas (Suelo Urbanizable Sectorizado-Escobares y REE) con uso global terciario, suficiente para albergar una edificabilidad de 510.624m², y para absorber las necesidades de los próximos años. La situación de los vacantes queda gráficamente representada en el siguiente plano, que permite observar la desproporción existente entre suelos residenciales y suelos terciarios vacantes en el municipio (en color naranja, las vacantes residenciales):



RELACIÓN DE PARCELAS VACANTES PARA SERVICIOS EMPRESARIALES-TERCIARIO-OFICINAS EN LOS ÁMBITOS DE EL JUNCAL Y VALDELACASA

EL JUNCAL

EL JUNCAL	TERCIARIO- OFICINAS	COMERCIAL	TOTAL
PARCELA T1.A	7.409 m2e		7.409 m2e
PARCELA T1.D	7.063 m2e		7.063 m2e
PARCELA T2.A	7.249 m2e		7.249 m2e
PARCELA T2.B	7.952 m2e		7.952 m2e
PARCELA T2.C	7.952 m2e		7.952 m2e
PARCELA T2.D	7.952 m2e		7.952 m2e
Parcela C2		2.800 m2e	2.800 m2e
TOTAL	45.577 m2 e	2.800 m2e	48.377 m2e

PARQUE EMPRESARIAL VALDELACASA

VALDELACASA	TERCIARIO-OFICINAS	SERVICIOS EMPRESARIALES	TOTAL
PARCELA 1		19.516 m2e	19.516 m2e
PARCELA 3		13.166 m2e	13.166 m2e
PARCELA 4		32.859 m2e	32.859 m2e
PARCELA 5		84.929 m2e	84.929 m2e
PARCELA 6		8.046 m2e	8.046 m2e
PARCELA 7-13	14.917 m2e	10.695 m2e	25.612 m2e
PARCELA 9	19.323 m2e		19.323 m2e
PARCELA 10	15.163 m2e		15.163 m2e
PARCELA 11	14.866 m2e		14.866 m2e
PARCELA 12	38.721 m2e		38.721 m2e
PARCELA 14	49.912 m2e		49.912 m2e
PARCELA 15	48.136 m2e		48.136 m2e
TOTAL	201.038 m2 e	169.211 m2e	370.249 m2e

Como se observa en el siguiente cuadro **la superficie edificada en el Área Homogénea y ocupada por las empresas (actividades empresariales-terciario-oficinas) es de 662.642 m2 edificados**, quedando aún suelo vacante para 43.482 m2 edificables. El suelo vacante correspondiente al parque empresarial Valdelacasa y a El Juncal, asciende a **415.726 m2e**, por lo tanto, **la edificabilidad aún vacante para actividades empresariales representa un 69% respecto de la construida**, lo que justifica que el cambio de uso propuesto en el presente Plan Especial no merma la capacidad que el municipio tiene para ofertar suelo para usos productivos.

Uso actividades empresariales-terciario-oficinas ejecutados y vacantes en el AH-3

	Actividades empresariales-OFICINAS	COMERCIAL	total
Ejecutados	662.642 m2 e	145.407 m2e	808.049 m2e
Vacante "Cielo de Madrid"	39.750 m2 e	--	39.750 m2e
Vacante " Los Peñotes "	3.732 m2e	--	3.732 m2e
Total	711.124 m2 e	145.407 m2e	856.531 m2e

Uso actividades empresariales-terciario-oficinas vacantes en VALDELACASA Y EL JUNCAL

	Actividades empresariales-OFICINAS	COMERCIAL	total
Vacante VALDELACASA	370.249 m2 e	---	370.249 m2e
Vacante EL JUNCAL	45.577 m2e	2.800 m2e	48.377 m2e
Total VACANTE	415.726 m2e	2.800 m2e	418.526 m2e

1.6.4. Acreditaciones de demandas actuales por usos

El indicador que mejor puede acreditar la diferencia de desarrollo que se ha producido en el municipio respecto a las previsiones realizadas en usos residenciales y usos terciarios es el número de licencias de primera ocupación concedidas para usos residenciales (incluyendo obra nueva y rehabilitación) y para los usos terciarios. Así, **desde el año 2010 se han otorgado 207 licencias para vivienda y ninguna para un uso terciario**, como se acredita en el listado de licencias de primera ocupación otorgadas en el Ayuntamiento de Alcobendas desde 2010 hasta la fecha, que se acompaña como documento anexo.

Esta desproporción se refleja también en los suelos municipales destinados a uso terciario que se ha intentado poner en el mercado en los últimos años a través de distintos concursos públicos de enajenación o de constitución de derechos de superficie y que han resultado paralizados o declarados desiertos por falta de ofertas:

- PARCELA MUNICIPAL 5-B DEL SECTOR "VALDELACASA" DE ALCOBENDAS. Enajenación Desierto (pliegos feb/2018)
- PARCELA MUNICIPAL T.1A DEL SECTOR "EL JUNCAL" DE ALCOBENDAS. Enajenación Desierto (Decreto 9/5/2018)
- PARCELA MUNICIPAL T.1A DEL SECTOR "EL JUNCAL" DE ALCOBENDAS. Venta directa desierto (Decreto julio/2018)
- PARCELA MUNICIPAL T.1A DEL SECTOR "EL JUNCAL" DE ALCOBENDAS. Enajenación o subsidiariamente derecho de superficie con opción de compra: (propuesta JGL inicio contratación junio 2018)
- PARCELA MUNICIPAL T.1D DEL SECTOR "EL JUNCAL" DE ALCOBENDAS. Enajenación: preparado (PROPUESTA JGL INICIO EXPDTE CONTRATACION agosto 2017)
- PARCELA MUNICIPAL T.1D DEL SECTOR "EL JUNCAL" DE ALCOBENDAS. Enajenación o subsidiariamente Derecho superficie con opción de compra: preparado (acuerdo de la JGL inicio del expediente 20/4/2016).

1.6.5. Encuesta del Observatorio de la Ciudad sobre La Carrascosa

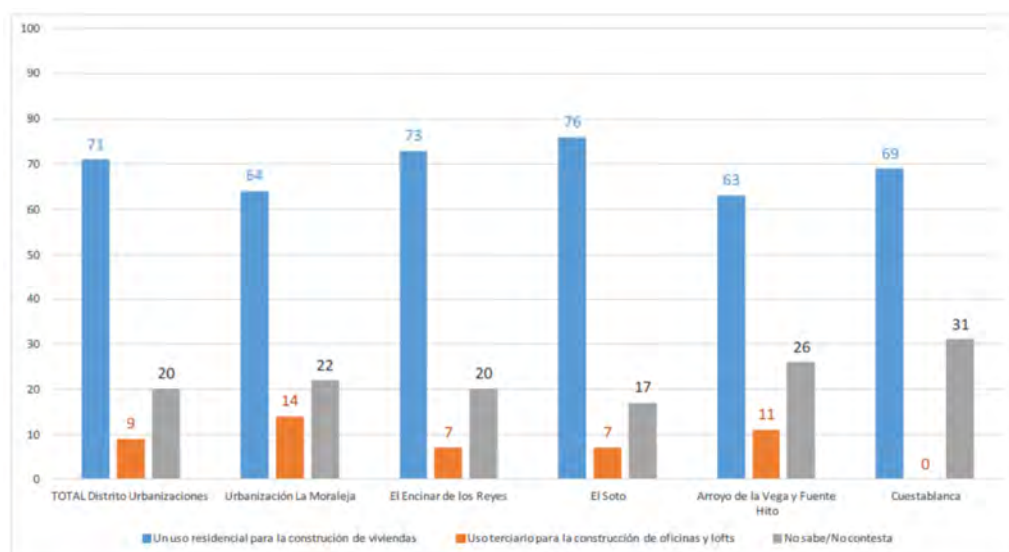
Entre los días 10 y 21 de marzo de 2017, el Ayuntamiento de Alcobendas a través del Observatorio de la Ciudad realizó un total de 400 encuestas entre la población mayor de edad empadronada en cinco zonas residenciales del distrito Urbanizaciones (Urbanización La Moraleja, El Encinar de los Reyes, El Soto, Arroyo de la Vega y Fuente Hito, y Cuestablanca).

La amplia mayoría de los residentes en el distrito Urbanizaciones de Alcobendas (**71 % manifiesta expresamente su preferencia a que el Ayuntamiento de la ciudad destine los terrenos de La Carrascosa B-SUR a un uso residencial** para la construcción de viviendas.

La preferencia por un uso residencial de los terrenos es compartida por la amplia mayoría de los residentes en el distrito con independencia de sus características sociodemográficas. Esta total transversalidad de la opinión incluye, por tanto, a los residentes en la propia Urbanización La Moraleja (zona residencial dentro del distrito en la que se encuentran ubicados los terrenos y cuyos residentes, en principio, pueden ser los más afectados). Dos de cada tres de sus residentes (64 %) se decantan por el uso residencial frente a solo un 14 % que elige un uso terciario. Uno de cada cuatro (23 %) residentes en esta zona no manifiesta ninguna opinión al respecto (bien porque no sabe bien o porque no contesta).

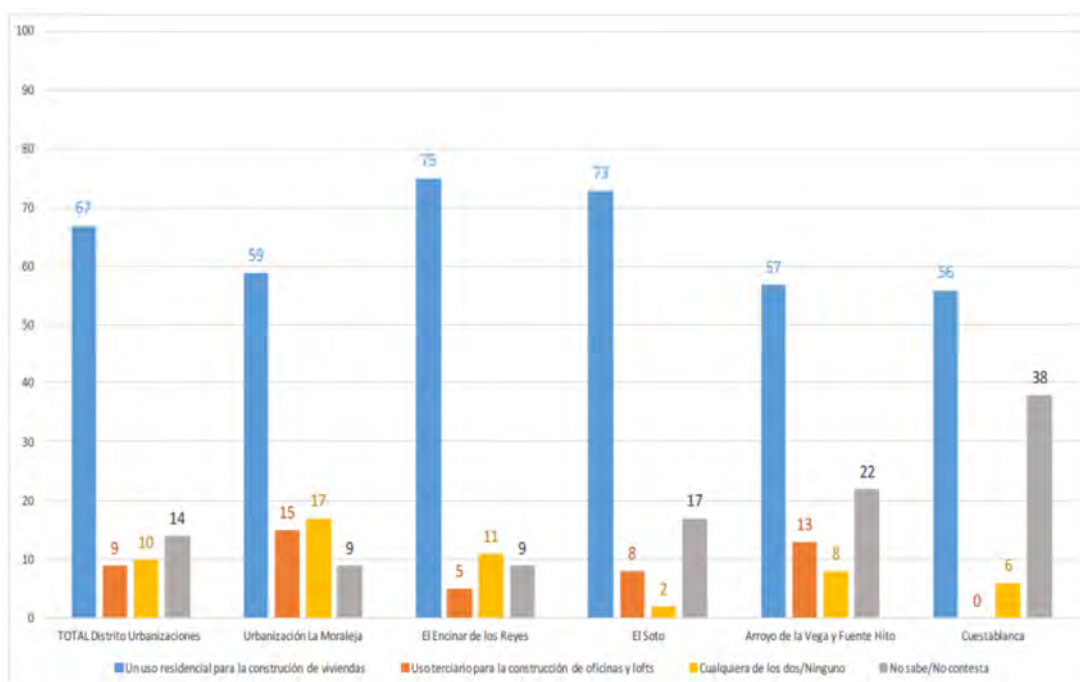
Este posicionamiento de la población abunda en la necesidad y en el interés general de materializar el cambio de uso del área de La Carrascosa, en las condiciones de integración en el entorno que se contienen en este documento de Plan Especial. En efecto, las características específicas que tienen las áreas en los extremos de La Moraleja con un modelo urbano residencial, que se mimetiza en este ámbito, ajustándose al entorno tal y como se van produciendo núcleos de edificación intensiva multifamiliar en el borde de la zona residencial extensiva y que tiene su justificación en base a las necesidades que existen de viviendas de calidad y viviendas de mayor tamaño, de tal manera que atiendan la movilidad residencial que se produce, utilizando las mismas instalaciones deportivas y las vinculaciones de cercanía familiar dentro del entorno. A continuación, se relacionan una serie de gráficos pertenecientes a la encuesta, que para una consulta más detallada, puede consultarse entre la documentación del Observatorio de la Ciudad de Alcobendas para 2017:

- Pregunta: Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento está obligado a permitir construir en esos terrenos y considerando todas las posibles ventajas e inconvenientes para el Distrito Urbanizaciones, si de usted dependiera la decisión final, ¿qué uso le daría a los terrenos de La Carrascosa?



Fuente: Observatorio de la Ciudad Alcobendas. Sondeo sobre el uso de los terrenos “La Carrascosa”

- Pregunta: En su opinión, y siendo inevitable el desarrollo de esta zona, ¿qué uso de los terrenos de La Carrascosa se adaptaría mejor a las parcelas y al entorno actual de La Moraleja?



Fuente: Observatorio de la Ciudad Alcobendas. Sondeo sobre el uso de los terrenos "La Carrascosa"

1. 7. CONVENIENCIA DEL NUEVO PLAN ESPECIAL

1.7.1. Justificación para aplicar la figura del Plan Especial

Se considera que el Plan Especial es el instrumento idóneo para llevar a cabo el cambio de uso que se pretende al entender que el legislador ha configurado los Planes Especiales como los instrumentos adecuados para rectificar, corregir, mejorar, dar solución específica a una concreta situación urbanística o respuesta a una nueva situación que el planeamiento general no pudo en su día prever. Dicha consideración trae causa, como no podría ser otra forma, de la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, de los pronunciamientos judiciales que se han ido mencionando y del propio tenor del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas vigente.

a) Consideraciones de la Ley del Suelo

La legislación urbanística de Madrid dispone en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que "1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones: [...] c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural". Para la consecución de estos objetivos, se reconoce la existencia de una serie de determinaciones propias del Plan Especial de forma que, cuando estas determinaciones hayan sido establecidas inicialmente por el Plan General, podrán ser modificadas por el Plan Especial. Siguiendo esta línea, el apartado 2 del citado artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, reconoce que "**el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquiera otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante**".

El Plan Especial podrá, de esta forma, modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier tipo de Plan, incluido el Plan General, sin más limitaciones que la necesidad de ser respetuoso con la ordenación estructurante, y aquellas otras, obviamente, intrínsecas al ejercicio del *ius variandi* propio de la Administración Municipal respecto de la ordenación de su territorio. De acuerdo con este precepto, los planes especiales pueden, en definitiva, tener como función la de "mejorar" el medio urbano o la ordenación pormenorizada, lo cual debe quedar debidamente justificado en la correspondiente memoria. Adviértase que, sin embargo, el de mejora no es un contenido obligatorio, sino que pueden tener como finalidad igualmente la mera modificación de la ordenación pormenorizada. En todo caso, es el planificador urbanístico el que, en el ámbito de la discrecionalidad que le es propio, ha de determinar de qué forma se "mejora" el medio urbano.

a) *Consideraciones derivadas de la jurisprudencia*

Como no podría ser de otro modo, la jurisprudencia viene reconociendo la existencia de un ámbito propio de Plan Especial que -como recuerdan las SSTs de 21 de enero y 8 de marzo de 2010 (RJ 2010, 3077 y 4199, respectivamente), tiene inevitables consecuencias en sus relaciones con el planeamiento general que no pueden reducirse a una mera aplicación del principio de jerarquía, estando también presente el principio de especialidad. Así, se permite alterar la zonificación o asignación de usos concretos -sistema general de comunicaciones a sistema general dotacional/vertedero- sin que ello suponga una modificación de la clasificación del suelo ni afecte a la estructura fundamental del territorio -Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2001 (Recurso contencioso-administrativo núm. 1545/1997). En la misma línea, resulta posible alterar la calificación del suelo, sin modificar su clasificación, para conseguir el objeto legal que justifica su aprobación -de zona verde a sistema general de infraestructuras-. Resulta válida la modificación de la calificación -de zona industrial a zona comercial de uso público- y la apertura de un nuevo vial no estructural porque no afecta a la estructura general del territorio -Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sala de Málaga) de 31 de mayo de 2001 (Recurso contencioso-administrativo núm. 792/1995)-; **la modificación de usos concretos, sin modificar los usos globales fijados por el Plan General** -Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sala de Granada) de 12 de junio de 2000 (Recurso contencioso-administrativo núm. 177/1995 o modificar el uso establecido por el Plan General -Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 16 de marzo de 2001 (Recurso contencioso-administrativo núm. 1234/1997)-.

En este mismo sentido, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de abril de 2008 (JUR 187498) consideró conforme a derecho la aprobación de un Plan Especial para modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General de Madrid para dos manzanas de la unidad de ejecución n.º 4 del APE 09.24 "Valdemarín Este" Distrito de Moncloa-Aravaca que conllevaba la desocupación de una franja de la manzanas afectadas por una servidumbre, 1ª alteración de la tipología de edificación (la vivienda unifamiliar se pasa a colectiva) y se introducen dos nuevas ordenanzas. El Alto tribunal descartó la necesidad de tramitar una modificación del Plan General, validando la vía del Plan Especial en los siguientes términos:

"TERCERO.- Afirma el recurrente que el Plan Especial infringe los artículos 47.2 y 3 y 50.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por ser inadecuado a la finalidad perseguida. El motivo no puede acogerse porque, conforme a lo dispuesto en el precitado artículo 50.1.c) los Planes Especiales pueden tener la función de mejorar el medio urbano, concepto jurídico indeterminado que ha de definirse en cada caso mediante una interpretación racional y prudente (...)

Sin embargo, de lo anterior no se sigue la conclusión de que la modificación de las determinaciones pormenorizadas a que se refiere el Plan Especial litigioso exija tramitar y aprobar una Modificación Puntual del Plan General, por cuanto que, de conformidad con el artículo 50.2 de la Ley 9/2001, el Plan Especial podrá

modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico siempre que no resulte incoherente con la ordenación estructurante”

En lo que interesa al presente documento, también la Sentencia 746/2018, recaída en el recurso interpuesto contra la licencia de obra mayor solicitada para 30 viviendas unifamiliares, garaje y piscina, Parcela A-2a del ámbito de La Carrascosa, señala que **“resulta evidente, a la luz de la Memoria, que la inclusión dentro del Área Homogénea de la Actuación de Incremento “La Carrascosa” determinó la pormenorización de ésta en relación con aquella (...) por lo que resultaría superfluo ordenar la tramitación de una Modificación Puntual del Plan General para un cambio de uso que expresamente dicho Plan prevé”**. Así, la Sentencia dispone que **“si en el apartado anterior llegamos a la conclusión que el uso terciario del A1-6 era una determinación pormenorizada resulta evidente que el Plan Especial no contraviene dicho precepto [art. 50 LSCM] y, por ello, resultaría legal en los términos que estamos analizando pero ello sin perjuicio de lo que a continuación se va a expresar”** (Sentencia Nº 746/2018; FD 6º). En definitiva, todas las Sentencias citadas concluyen **la idoneidad formal de los Planes Especiales para llevar a cabo la modificación del uso que se pretende** y consideran superflua la tramitación de una modificación puntual del Plan General con esta finalidad.

b) Consideraciones del propio Plan General

Finalmente, destacar que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas también prevé, en sus determinaciones, las posibilidades de cambio de uso, lo que hace que el propio PG'09 tenga un concepto flexible de las calificaciones en función de aspectos de homogeneidad en el entorno o por razones de facilitar el funcionamiento cuando existes usos instalados:

<p> A1-3 - Avenida de Fuencarral nº5 A1-4 - Avenida de Europa nº10 A1-5 - Camino del Cura nº10 A1-6 - Carrascosa A1-7 - C/ Chico Mendes nº1 A1-8 - C/ Camilo José Cela nº41 A1-9 - C/ José Echegaray nº1 A1-10 - C/ Marqués de la Valdavia nº111 </p>	
--	--

En estos ámbitos se posibilita el cambio de uso actual al uso terciario o residencial más acorde con los usos de su entorno, o bien se establecen aumentos de aprovechamiento sobre el uso actual, para facilitar el adecuado funcionamiento de los usos instalados, con la determinación de sus correspondientes cesiones de redes locales para el mantenimiento del estándar dotacional. Para todas se indica su desarrollo por Compensación, salvo para la A1-10, en la que se indica el sistema de Expropiación. Esto se debe tanto a posibilitar el cambio del uso existente, terciario comercial (concesionario de coches), inadecuado por estar insertado en una trama eminentemente residencial, como a la instalación de un uso de interés público, ya que se prevé la edificación de Viviendas de Protección pública Básica.

1.7.2. Justificación de la propuesta de ordenación

Ya se ha hecho referencia a que nos encontramos en un suelo urbano consolidado y que la decisión pública de incorporar estos terrenos a la ciudad existente no la ha adoptado el Plan Especial, sino que proviene directamente de un Plan General que cuenta con un procedimiento de aprobación compartido entre la Administración local y la autonómica: **la decisión de dotar de edificabilidad, incluso de incrementarla, a estos terrenos es de 2009, no la realiza el Plan Especial y es así porque, como se ha recordado, en el Plan General se pretendía una mejora del “uso instaurado”, y así lo dice la propia ficha, y la razón fundamental era porque existía ya en ese ámbito un uso característico terciario, para el que el Plan General prevé una ampliación de la actividad y unos usos complementarios.**

El Plan Especial articula un cambio del uso pormenorizado de los terrenos sobre los que actúa, a la vista de una serie de datos y parámetros que se refieren en la presente Memoria, que provocan que el uso terciario inicialmente previsto no se considere el más adecuado y se propone destinar la edificabilidad otorgada por el planeamiento a estos terrenos al uso más natural del área donde se ubican, es decir, el residencial. En este sentido, ha de tenerse en cuenta que la mejora que comporta el Plan Especial no se sustenta en sí misma en la implantación de viviendas, sino que este uso, después de los problemas detectados para la implantación del terciario inicialmente previsto, se considera como el más adecuado, de forma que la “mejora” se produce en relación con el uso anteriormente previsto, entendido que el nuevo (residencial) mejora y supera los problemas que la implantación del uso terciario presentaba.

De esta forma, la formulación del Plan Especial se justifica por la necesidad de dar respuesta a las nuevas **exigencias impuestas por el interés público** y entre cuyas manifestaciones cabe citar, en esencia y sin perjuicio de la mayor concreción que de ellas se realiza a lo largo de esta Memoria, las siguientes:

- **Problemas que presentaba la implantación del uso terciario.**

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, iniciada en el año 2003, contempló en el ámbito de “La Carrascosa”, el uso terciario, al objeto de mantener y mejorar el uso instalado sobre los terrenos. En efecto, sobre los terrenos, existían unas edificaciones en fase de construcción desde el año 1991 destinadas a uso terciario-centro de negocios promovido por Madrid Business & Training Center, S.A. (MBTC), y por consiguiente era un uso ya implantado. Por ello, en la Revisión efectuada, se estableció sobre el ámbito una Actuación de Incremento denominada AI-6: “La Carrascosa”, con el objetivo, reflejado en la ficha urbanística, de posibilitar un mejor aprovechamiento de los terrenos y la mejora del uso existente para facilitar el adecuado funcionamiento de los usos implantados en ese momento sobre los terrenos. Sin embargo, **la previsión del Plan General devino innecesaria como consecuencia de la crisis económica y la práctica paralización del mercado inmobiliario de usos terciarios y todo ello propició la demolición de las edificaciones existentes. La falta de interés en promover el uso terciario previsto, innecesario dada la gran cantidad de suelo vacante con este destino en el municipio y las propias dificultades de integración de este uso en un área netamente residencial, justificó la modificación de dicho uso** junto a la necesidad de dar respuesta a la demanda de vivienda.

- **Dar respuesta a la demanda residencial del municipio.**

El Plan Especial da respuesta a la demanda residencial constatada en el diagnóstico del Plan General y en los indicadores más recientes sobre necesidades y demanda de

vivienda en el municipio de Alcobendas, que datan de 2010 (Estudio sobre necesidades y demanda de vivienda), de acuerdo con los datos de la radiografía socioeconómica de Alcobendas, que sirvió de punto de partida del Plan Estratégico Diseña Alcobendas (2020)

El Plan General diagnóstico para el 2020 la necesidad de construir 9.392 viviendas, distribuidas en 4.700 unidades por cuatrienio. Estas previsiones pasaban necesariamente por el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-1 "Los Carriles" con 8.600 viviendas que en la actualidad aún no ha visto aprobado el planeamiento de desarrollo, siendo difícil determinar en qué momento se transformará para satisfacer las demandas y necesidades existentes. En el suelo urbano Alcobendas tiene todos sus planes de desarrollo urbanísticos residenciales consolidados y no queda oferta para uso residencial-viviendas en el suelo urbano.

Por ello, la demanda actual de viviendas en Alcobendas debe poder atenderse a corto plazo en el suelo urbano, un suelo capaz de dar soporte físico a dicha demanda ante la falta de desarrollo y producción de nueva ciudad.

Las parcelas A1, A2 localizadas en la zona Este de La Moraleja, pueden dar respuesta a este interés general de satisfacer la demanda de viviendas, dotando de soporte físico a la localización del uso residencial, para corregir el déficit actual de oferta, teniendo en cuenta las previsiones no cumplidas del vigente PGOU 2009.

- **Resolver la distorsión que supone la inclusión del uso terciario en el modelo territorial de La Moraleja.**

La localización del uso terciario en las parcelas A-1, A-2 de La Moraleja, previstos en el PGOU 2009, en la actualidad se ha demostrado inadecuada, en la urbanización La Moraleja. Se trata de un elemento que distorsiona la estructura urbanística de La Moraleja, y el modelo existente de "ciudad jardín". Es preciso el reequilibrio territorial en coherencia con el modelo, la estructura morfológica y el uso característico existente de la urbanización La Moraleja y del entorno inmediato del municipio de Madrid, ("La Solana de Valdebebas", de uso global residencial), y las demandas actuales.

La ordenación resultante, sirve, a criterios de racionalidad en el diseño de los espacios habitables y de sus usos, las necesidades de servicios y las perspectivas de desarrollo del entorno inmediato, y con objetividad a los intereses generales de los ciudadanos de Alcobendas y de aquellos que formarán parte de este ámbito de actuación y los de su entorno en La Moraleja.

El cambio de uso y el reequilibrio territorial no merma la capacidad que el municipio tiene para ofertar usos productivos (actividades empresariales-terciario-oficinas), teniendo en cuenta la gran bolsa de suelo urbano finalista vacante (415.826 m² edificables), en las áreas localizadas en el corredor suroeste, estratégicamente localizadas y que responden adecuadamente a una estructura general y orgánica coherente.

- **Coherencia e integración espacial con la ordenación prevista en continuidad territorial.**

Se establece una mejor coherencia e integración espacial con la ordenación prevista en el término municipal de Madrid, con continuidad territorial en el ámbito del "Plan

Parcial La Solana de Valdebebas". Este ámbito es colindante por el Sur con La Moraleja y en él está previsto que se desarrollen unas 1400 viviendas; este desarrollo residencial en colindancia con las parcelas A-1 y A-2, se realizará con tipologías residenciales unifamiliares y colectivas, de similares características al contemplado en el presente Plan Especial, lo que permitirá, a medio plazo, establecer una continuidad físico espacial entre ámbitos contiguos de ciudad, que superen la delimitación administrativa de los términos municipales.

- **Mejora del medioambiente urbano**

Sustancial mejora de la movilidad y del tráfico vehicular, pues tal como se comprueba en el estudio de tráfico que acompaña al Plan Especial, el uso residencial tiene menor demanda de viajes lo que originará menor impacto sobre el ámbito de la Moraleja, cuya morfología acusaría negativamente los viajes propios del uso terciario, y las indeseables ocupaciones de viario por la alta afluencia vehicular, y sobre el ámbito específico que se considera en este Plan Especial.

La sustancial disminución del número de viajes implica una mejora de las condiciones ambientales, pues entre otros, se reducen las emisiones a la atmósfera, al igual que las emisiones de los usos terciarios respecto de los usos residenciales, que son igualmente menores. En este documento se incluye una estimación de la población vinculada a los usos terciarios que permite justificar la mejora que respecto del consumo de recursos (agua, energía, etc.) supone el cambio de uso, con la sustancial reducción de esta población vinculada a menos de la cuarta parte, y la sostenibilidad de la propuesta respecto de los usos inicialmente previstos.

CAPÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPITULO II. DOCUMENTACION NORMATIVA

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN

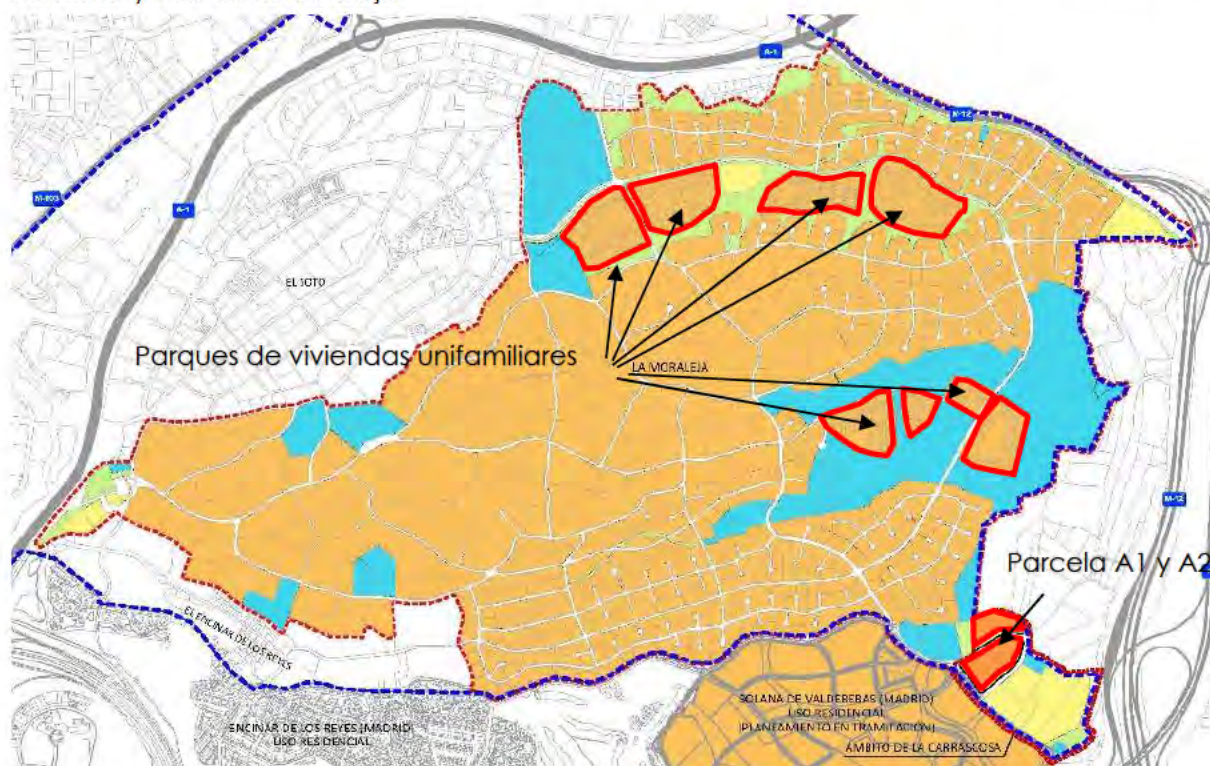
2.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.1.1. Características del uso y tipología propuesta

El objeto del Plan Especial es la modificación de las determinaciones de ordenación relativas al uso pormenorizado establecido en Plan General de Alcobendas en el ámbito de los terrenos correspondientes a las parcelas A-1, A-2 (A-2.a y A-2.b), localizadas en la Zona Este de La Moraleja, e integradas en el Área de Incremento AI-6 del Área Homogénea AH-3. Se modifica el uso terciario (con tolerancia de espacios profesionales) de las citadas parcelas, que pasa a ser un uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar, en coherencia con el uso global (residencial) que presenta el Área Homogénea AH-3, así como el uso global de La Moraleja a la que pertenece, sin modificarse determinación estructurante alguna del Plan General.

Se trata de un suelo urbano consolidado que pertenece a la Zona Este de La Moraleja, integrado en el Área Homogénea AH-3 de uso global es residencial y por consiguiente el cambio de calificación resulta coincidente con el uso global que el Plan General establece para el Área Homogénea en la que los terrenos se encuentran, y se adecúa al entorno residencial de la Moraleja.

Se propone destinar la edificabilidad otorgada por el planeamiento al uso más adecuado del área donde se ubican, es decir, el residencial, en la tipología unifamiliar (aisladas, pareadas o adosadas). Estas parcelas admitirán, el desarrollo de grupos de viviendas unifamiliares, de similares características a los denominados parques de viviendas adosadas de la actual Zona Nordeste y Este de la Moraleja.





Imágenes tipología grupo de viviendas unifamiliares (parques VA Zona Este La Moraleja)

Al destinarse las dos parcelas a la misma tipología las edificabilidades de ambas parcelas (1m²e/m²s para la A1 y 0,5m²e/m²s para la A2) se equilibran estableciendo un coeficiente medio de 0,81351m²e/m²s, sin alterar la edificabilidad total de 41.953,532 m²e.

	PGOU 2009	Plan Especial
Parcela	Edificabilidad (m²e/m²s)	Edificabilidad (m²e/m²s)
A-1	1	0,81351
A-2.a	0,5	0,81351
A-2.b	0,5	0,81351

Por lo que respecta al número de viviendas se estima adecuado adaptar el número máximo previsto en el Plan Especial de 2012, reduciendo la cuantía a 205 viviendas, conforme a las licencias de obras otorgadas y considerando 204,8 m²e/vivienda, distribuidas del siguiente modo en las parcelas:

Parcela	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad (m²)	Coef edif.	Nº viviendas
A-1	19.235,007	15.647,863	0,81351	80
A-2.a	9.000,010	7.321,594	0,81351	30
A-2.b	23.336,018	18.984,075	0,81351	95
	51.571,035	41.953,532		205

El nuevo uso y tipología unifamiliar implica la revisión del parámetro relativo a la altura máxima autorizable de forma que se disminuye de 3 plantas y 12 metros, previsto para un uso terciario, a 2 plantas (más hueco bajo cubierta inclinada) y 7,20 metros (10,20 metros a cumbre) correspondiente a la tipología de vivienda unifamiliar. Por la misma razón el retranqueo a cualquier lindero se reduce de los 10 metros para el uso terciario a los 3 metros para la tipología de vivienda unifamiliar con altura de dos plantas.

Las parcelas A1 y A2 (A-2.a y A-2.b), se regularán por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas, en particular por la zona de ordenanza definida en el artículo 14.3 Zona 3. Edificación unifamiliar, con la remisión a un nuevo Grado 13: Camino Ancho.

Cuadro comparativo de la ordenación conforme al PGOU 2009 y en el Plan Especial

PARCELAS A-1 y A-2 (A-2.a y A2.b)

	ORDENANZAS			
	PGOU 2009		PLAN ESPECIAL	
USO CARACTERISTICO	Terciario específico		Residencial unifamiliar	
NORMA ZONAL	5		3	
GRADO				
Parcela A-1	28 (carrascosa III)		13 (camino Ancho)	
Parcela A-2a	27(carrascosa II)		13 (camino Ancho)	
Parcela A-2b	27(carrascosa II)		13 (camino Ancho)	
EDIFICABILIDAD		Coef.		Coef
Parcela A-1	9.617,504 m2e	(0,5)	15.647,863 m2e	(0,81351)
Parcela A-2a	9.000,010 m2e	(1,00)	7.321,594 m2e	(0,81351)
Parcela A-2b	23.336,018 m2e	(1,00)	18.984,075 m2e	(0,81351)
Total	41.953,532 m2e		41.953,532 m2e	
RETRANQUEO	10 m a todos los linderos		3 m a todos los linderos	
OCUPACION MÁXIMA	50%		50%	
PARCELA MÍNIMA	5.000 m2		3.500 m2	
ALTURA MÁXIMA	12 m		7,20 m (10,20 a cumbre)	
Nº DE PLANTAS	3		2 (más bajo cubierta)	
FACHADA MINIMA	--		40 metros	
NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	--		205	

2.1.2. Suficiencia y funcionalidad de los elementos integrantes de las Infraestructuras y dotaciones.

La calle Camino Ancho, cuenta actualmente con un trazado viario que facilita el acceso a los colegios existentes, con una rotonda recientemente modificada y una importante dotación de plazas de aparcamiento. La red viaria cuenta con red separativa de saneamiento, red mallada de distribución de agua potable, red de riego, red subterránea de media tensión que alimenta a los centros de transformación existentes, de red de baja tensión, red de Telefónica, red de gas natural. La red de saneamiento vierte las aguas a la depuradora existente en el extremo sureste, si bien de conformidad con las determinaciones del vigente Plan General, está prevista la eliminación de la misma y la conexión del saneamiento al emisario de Valdebebas y al arroyo de Valdebebas, en el término municipal de Madrid. Las infraestructuras existentes tienen las dimensiones adecuadas y suficientes para dar servicio al uso residencial propuesto.

El Plan General vigente ha establecido en el suelo urbano las áreas homogéneas conforme señala el artículo 36.6 de la LSCM. Sobre el área homogénea AH-3, a la que pertenece las parcelas, ha calificado los suelos destinados a redes locales y justificadas en base a las limitaciones de la realidad urbanística del área, que cumple los estándares de redes correspondientes. Igualmente, conforme establece el artículo 42.1.b de la LSCM, ha justificado la suficiencia y funcionalidad de los elementos que se califican como integrantes de la red pública local, en relación con la densidad global máxima o techo de capacidad de carga sostenible del territorio en función del conjunto de usos previstos y previsibles, es decir de los usos residenciales, terciarios, comerciales, etc.

Dicha densidad global del área homogénea AH-3, en función de los distintos usos implantados y previstos determina una población, no sólo en términos de población residente (para un uso residencial), sino también de la población propia de los usos de actividades económicas (población terciaria, industrial...). En definitiva, una población vinculada a los distintos usos del área homogénea.

Es por ello, que la LSCM ha modificado los estándares relacionados con las redes locales estableciendo una proporción de metros cuadrados de suelo respecto de la edificabilidad máxima edificada de cualquier uso, eliminando cualquier relación o referencia específica al número de viviendas o núcleos familiares que fueron objeto de cálculo y construcción de la regulación contenida en el Reglamento de Planeamiento de 1978.

En efecto, las reservas de suelo para equipamientos y dotaciones no se exigen en función del número de viviendas (y por lo tanto, en función de la población residencial), sino en función del número de metros cuadrados que se vayan a construir sea cual fuere el uso del suelo (viviendas, oficinas, terciario...), es decir teniendo en cuenta la densidad global en función de los usos previstos.

La previsión de redes locales que el Plan General realizó en el AH-3, sirve a los distintos usos previstos y previsibles como se verá a continuación. El Plan General tuvo en cuenta la edificabilidad del uso terciario (m² edificables), en la zona de La Carrascosa y por lo tanto, la densidad (empleado/m² uso oficinas), población de uso terciario, para el establecimiento de las redes locales correspondientes en el AH-3 a la que pertenece.

Para calcular **la población vinculada al uso terciario** en el ámbito de La Carrascosa se va a tener en cuenta un estándar que procede de diversos informes: En España, a cada trabajador le corresponde de media 14 metros cuadrados de la oficina en la que trabaja (entre 12 y 16 metros cuadrados, según distintas consultoras), independientemente del negocio y el tamaño de la empresa, que supone un descenso de entre el 15% y el 20% de la ocupación media con la que contaba cada empleado hace diez años. La crisis y la optimización de espacios son las principales causas de este cambio de tendencia en la última década: "Se concentra en menos superficie porque se han eliminado despachos y la tendencia actual es trabajar en espacios diáfanos". Esta cifra estaría en la media que ocupa cada empleado en Reino Unido, según el Consejo Británico de Oficinas, ya que alcanza 11,8 metros cuadrados por puesto de trabajo, mientras que la media actual en España se situaría en 12,35 metros cuadrados según CBRE, y en 14 metros cuadrados, según Aguirre Newman. Se trata de "un espacio, que es bastante ajustado en la mayor parte de las empresas", pero que varía según los distintos sectores. Adoptando finalmente un estándar de **16 m² por trabajador**, y teniendo en cuenta la edificabilidad de uso terciario de la totalidad de las parcelas de la zona de La Carrascosa (129.074,534 m²e), **la población de uso terciario sería de 8.067 habitantes**. A las parcelas A1 y A2, teniendo en cuenta la edificabilidad (41.953,532 m²e), le correspondería una **población de uso terciario de 2.622 habitantes**.

En cuanto a la **población previsible para el uso residencial** propuesto en las parcelas objeto de Plan Especial, hay que tener en cuenta el número máximo de viviendas (205 viviendas), la edificabilidad que pasa de terciario a residencial y el tamaño medio por hogar, (habitantes/hogar).

El tamaño medio de los hogares en España es descendente desde que comenzó a reducirse el número de hijos por familia, a finales de los años 70, y con ello el número de hogares que contaban con cuatro miembros o más, y al aumentar la esperanza de vida de la población que, con la generalización del Estado del Bienestar, supuso el incremento del número de hogares unipersonales.

Eso es lo que ha ocurrido en Alcobendas. En 1991 el tamaño medio de hogar era de 3,66 personas por hogar, valor que desciende a 2,88 en 2001 y a 2,81 en 2011. Este descenso moderado en la pasada década se debe, en buena medida, a los hogares formados por inmigrantes extranjeros (en 2011 este colectivo era el 15% de la población de Alcobendas), con un tamaño medio más grande que el de los hogares españoles.

Se trata de valores altos si se comparan con los señalados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid que, en 2011, alcanza un tamaño de 2,59 personas, similar al de España (2,58).

Estos datos proceden de los Censos de Población y Viviendas del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. El último Censo se ha realizado en 2011 y el próximo será en 2021 pero se puede hacer una estimación del comportamiento de esta variable desde 2011 en función de su evolución reciente, y pensar que en la actualidad debe de estar en torno a **2,7 personas por hogar**, incluso es posible que sea inferior (de acuerdo a los datos del Instituto de Estadística de la CM, la media de habitantes por vivienda en la Comunidad de Madrid en 2017 es de 2,53 hab/viv), ya que la incidencia de la población extranjera se ha reducido (a comienzo de 2017 había en Alcobendas un 13% de extranjeros y la nueva generación ha adoptado las pautas natalicias de los españoles). Adoptando un estándar de 2,7 personas por hogar, para las 205 viviendas previstas, se obtiene una **población de uso residencial de 554 habitantes**.

Por lo tanto, el número de habitantes en el ámbito del Plan Especial tras el cambio de uso de terciario a residencial, no se ve incrementado, ya que **la población prevista para el uso terciario de 2.622 habitantes**, y que tuvo en cuenta el Plan General para establecer las redes locales del área homogénea, en las parcelas A1 y A2 **SE REDUCE hasta los 554 habitantes del uso residencial**.

En todo caso, **las parcelas de la zona de la Carrascosa, antes de la modificación de su uso, no eran un espacio libre “deshabitado”**, sino que, como se ha dicho, tenía prevista una población terciaria que demandaba dotaciones, equipamientos y servicios, al igual que la nueva población residencial que se asentará en las citadas parcelas. Por ello, el vigente Plan General, **ya reservó suelo para equipamientos, zonas verdes y servicios, suficientes para una población prevista para el uso terciario de 8.067 habitantes** y una edificabilidad de 129.074,534 m²e. (correspondiente a toda la zona de La Carrascosa).

En el entorno inmediato de las parcelas, existe una parcela vacante de equipamiento de carácter local, (5.000 m² suelo), espacios libres (18.954 m² suelo) y servicios urbanos (2.300 m² suelo). Igualmente, el Ayuntamiento dispone en el área homogénea AH-3, parcelas vacantes calificada de equipamiento público, para satisfacer las necesidades de la futura población.

Como anteriormente se ha indicado, las reservas de suelo para equipamientos y dotaciones se han establecido por el Plan General, en función del número de metros cuadrados que se vayan a construir sea cual fuere el uso del suelo y por ello el uso concreto del equipamiento no se especifica. El destino final del equipamiento, es competencia del Ayuntamiento, que lo decide en función de las necesidades concretas en cada momento.

A continuación, se van a cuantificar las necesidades de suelo para dotaciones en base a la población estimada anteriormente, para las 205 viviendas, con el fin de comparar las necesidades reales de la misma con las dotaciones existentes en el entorno y justificar la suficiencia y funcionalidad de las mismas en el área homogénea al cual pertenecen.

Equipamiento docente:

Los tipos de centros proceden de los “Programas de necesidades para la redacción de los proyectos de construcción de centros” O-M-4 (BOE 12/11/1991) y la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, y Real 132/2010 de 12 de febrero por el que se establecen los “Requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas de segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria”. También se han tenido en cuenta los “Módulos para la previsión del número de centros educativos y parcelas necesarias en función del número de viviendas o el incremento de población previsto” Dirección General de Centros Docentes, Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid. Las superficies y número de plazas habituales de los centros educativos son las siguientes:

Eq. Docente	m2	Plazas
Ed. Infantil (1er ciclo)	1.500	100
Ed. Infantil (2º ciclo)	3.000	200
Ed Infantil + Primaria 9 aulas	5.000	225
Ed Infantil + Primaria 18 aulas	10.000	450
IES 22 aulas	12.000	690
IES 26 aulas	15.000	810
IES 44 aulas	20.000	1370

En el caso del equipamiento docente se va a utilizar la ratio población escolar/vivienda manejado por el organismo educativo de la Comunidad de Madrid. Se estima una población de 0 a 17 años del 17% de la población total, conforme a la estructura de población por edades del municipio. Para Educación Infantil de Segundo Ciclo y Primaria (3-11 años), la ratio que señala la Ley educativa es de 25 alumnos por unidad como máximo, siendo el colegio de Educación Infantil y Primaria más pequeño de 9 unidades (3 de infantil y 6 de primaria), lo que supone una capacidad de 225 plazas. La población de 3 a 11 años en el ámbito del Plan Especial es de 61 niños, (11% población total), población inferior a la mínima establecida.

Si, pese a ello, el Ayuntamiento optara por la construcción de un centro de esa capacidad pensando en dar servicio también a la demanda del resto del área homogénea y de La Moraleja, el tamaño de la parcela para 9 unidades es de 5.000 m2s de parcela. La Parcela existente junto al ámbito del Plan Especial, en la calle Carrascosa V nº 7, tiene una superficie de 5.000,062 m2s, más que suficiente para las nuevas necesidades escolares.

En el caso de la Educación Secundaria Obligatoria (ESO) y Bachillerato (12-17 años), la ratio es de 30 alumnos por unidad y de 35 en el Bachillerato. El Instituto de Enseñanza Secundaria más pequeño sería de 16 unidades para la ESO y 6 para Bachillerato, lo que supone una capacidad de 690 alumnos, con una parcela de 12.000 m2. Es un equipamiento que conforme al reglamento de planeamiento de 1978, hace su aparición por cada 2.000-5.000 viviendas o por cada 6.000-10.000 habitantes. La población de 12 y 17 años es de 34 adolescentes (6% población total), población muy inferior a la mínima necesaria para la construcción de un Instituto.

Por lo tanto, los alumnos de secundaria que residirían en el ámbito del Plan Especial deberán ir a estudiar a Institutos existentes en el Área Homogénea, ya que no existen adolescentes suficientes, ni sería sostenible económica ni socialmente. Como ha quedado acreditado en la memoria de información el Área Homogénea AH-3, dispone de un total de 31 centros educativos (382.749 m2 suelo), que permiten absorber a los futuros adolescente.

Equipamiento sanitario

En cuanto al Equipamiento Sanitario, el Real Decreto 137/1984, de 11 de enero, del Ministerio de Sanidad, "define la estructura básica de salud de tal forma que la Zona Básica de Salud comprenderá entre 5.000 y 24.000 habitantes. Normalmente, en el medio urbano, se construye un Centro de Salud por cada 20.000 o 25.000 habitantes

Este no es el caso del ámbito del Plan Especial que, a nivel de atención primaria, tendrá que depender del Centro de Salud más cercano. Como ha quedado acreditado en la memoria de información el Área Homogénea AH-3, dispone de un centro de salud, situado en el bulevar Allende nº 22, que puede prestar atención a los futuros residentes.

Bienestar social

El libro "La ciudad de los ciudadanos" de Agustín Hernández Aja y otros (Ministerio de Fomento 1.997), propone estándares para diferentes tipos de población según su estructura de edad. El tipo que posiblemente se ajusta más a la población que va a vivir en las parcelas A1 y A2 es el que este informe llama población joven en el que la proporción de personas de 65 años y más de edad será del 5,7 % de todos los habitantes.

Dentro del equipamiento de Bienestar Social, se va a considerar el que se dedica a personas mayores como el Hogar de la tercera edad, el Centro de Día o la Residencia de mayores. La población atendida por este tipo de equipamientos, en el caso de las parcelas de La Carrascosa, es de 32 personas de 65 años y más edad.

La Residencia para personas mayores es un tipo de dotación que aparece en escalones urbanos mayores al del Plan Especial. Su aparición se corresponde a nivel de barrio-ciudad, es decir, entre 20.000 y 50.000 habitantes.

En cuanto al Centro de Día y al Hogar para la tercera edad su umbral de aparición es el barrio (3.000 viviendas y de 5.000 a 15.000 habitantes). La población estimada de personas mayores es muy inferior a la mínima necesaria para la construcción de estos equipamientos, y por lo tanto serán atendidos en los Centros existentes en el Área Homogénea AH-3.

Como ha quedado acreditado en la memoria de información el Área Homogénea AH-3, dispone de 4 residencial de mayores, un centro de día y un centro de discapacitados severos, que pueden prestar servicio a los futuros residentes.

Equipamiento Cultural

La población estimada en las parcelas, para el establecimiento de un equipamiento cultural (Centro Cultural monofuncional o biblioteca), es insuficiente, ya que para que sea sostenible económica y socialmente dicho equipamiento debe disponer de una superficie construida total superior a 1.000 m², correspondiente a una población mínima de 5.000-6.000 habitantes. (estándar obtenido del Centro de Estudios Urbanísticos Municipales y Territoriales (CEUMT)).

Como ha quedado acreditado en la memoria de información el Área Homogénea AH-3, dispone de 7.625 m² de suelo destinado a usos culturales que pueden prestar servicio a los futuros residentes.

Equipamiento deportivo.

Los estándares analizados corresponden a la Normativa sobre instalaciones deportivas y para el esparcimiento del CSD. Una cosa son los estándares y otra las dimensiones mínimas y más adecuadas de las instalaciones para que sean sostenibles tanto económicamente como

socialmente. Para una población como la correspondiente a las parcelas del Plan Especial, las superficies que resultan de dichos estándares para pabellones, campos grandes, piscinas cubiertas o al aire libre son claramente insuficientes para la construcción de dichas instalaciones con las dimensiones mínimas adecuadas, que en todo caso correspondería a una población superior a los 6.000 habitantes.

Como ha quedado acreditado en la memoria de información, el Área Homogénea AH-3, dispone de una superficie de suelo destinado a uso deportivo de 969.357 m², superando con creces la superficie requerida para la población actual del Área Homogénea. Existen 9 centros deportivos que pueden prestar servicio a los futuros residentes.

Espacios libres.

La necesidad de espacios libres y zonas verdes es la misma, sea la población terciaria o residencial, como lo establece el artículo 36.6 de la LSCM, (estándar en función de los m² edificables de cualquier uso). El reglamento de planeamiento de 1978 exigía para este número de viviendas (205 viv) 18m²/viv, es decir 3.690 m². El Área homogénea cuenta con 1.012.318 m² de zonas verdes y el entorno inmediato de las parcelas cuenta con espacios libres en cuantía de 18.954 m² de suelo, y por lo tanto más que suficiente.

Conclusión sobre las necesidades reales de suelo para redes dotacionales.

Como ha quedado acreditado en la memoria de información, el Área Homogénea AH-3, dispone de importantes infraestructuras y dotaciones que dan servicio a la población actual existente, y a la población resultado del cambio de uso. Igualmente dispone de suelo vacante destinado a usos dotacionales en cuantía total de 78.739 m² de suelo.

Se considera acreditada la suficiencia y funcionalidad de los elementos integrantes de la red de dotaciones del Área Homogénea, para satisfacer las necesidades de la población estimada para el nuevo uso con las reservas de suelo adyacentes al ámbito del Plan Especial en el Área Homogénea a la cual pertenece.

2.1.3. Normativa urbanística específica de aplicación del Plan Especial.

A) Base legal

Sin ánimo de exhaustividad y limitando el enunciado a las normas de mayor afeción al ámbito urbanístico en la Comunidad de Madrid, la base jurídica del presente documento se encuentra en las siguientes normas, relacionadas por materias y por orden cronológico:

Legislación básica estatal

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Legislación supletoria estatal

- Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que se aprueben sus normas de desarrollo:
- Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)

- Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto)

Legislación de la Comunidad de Madrid

- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid
- Ley 7/2000, de 19 de junio de la CM, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/01).

Conforme a lo dispuesto en los artículos 57 y siguientes de la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde que, por el órgano municipal competente, se apruebe inicialmente el presente Plan Especial, sometiendo el expediente a información pública para alegaciones por plazo de un mes. En todo caso, el órgano municipal que habrá de adoptar ese acuerdo de aprobación inicial será la Junta de Gobierno Local, en el marco de lo previsto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/85, de Bases del Régimen Local, que atribuye a este órgano "las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".

B) Oportunidad.

El presente Plan Especial se fundamenta en la modificación de las determinaciones de ordenación relativas al uso pormenorizado establecido en Plan General de Alcobendas en el ámbito de los terrenos correspondientes a las parcelas A-1, A-2 (A-2.a y A-2.b), localizadas en la Zona Este de La Moraleja, e integradas en el Área de Incremento AI-6 del Área Homogénea AH-3. Se modifica el uso terciario (con tolerancia de espacios profesionales) de las citadas parcelas, que pasa a ser un uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar, en coherencia con el uso global (residencial) que presenta el Área Homogénea AH-3, así como el uso global de La Moraleja a la que pertenece, sin modificarse determinación estructurante alguna del Plan General. En este sentido, recordar que el apartado 2 del citado artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, reconoce que **"el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquiera otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante"**.

El Plan Especial podrá, de esta forma, modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier tipo de Plan, incluido el Plan General, sin más limitaciones que la necesidad de ser respetuoso con la ordenación estructurante, y aquellas otras, obviamente, intrínsecas al ejercicio del *ius variandi* propio de la Administración Municipal respecto de la ordenación de su territorio. De acuerdo con este precepto, los planes especiales pueden, en definitiva, tener como función la de "mejorar" el medio urbano o la ordenación pormenorizada, lo cual debe quedar debidamente justificado en la correspondiente memoria. Adviértase que, sin embargo, el de mejora no es un contenido obligatorio, sino que pueden tener como finalidad igualmente la mera modificación de la ordenación pormenorizada. En todo caso, es el planificador urbanístico el que, en el ámbito de la discrecionalidad que le es propio, ha de determinar de qué forma se "mejora" el medio urbano.

El cambio planteado no tiene incidencia relevante alguna en el municipio, se trata de la alteración de la ordenación pormenorizada de una parcela. No se afecta ni a usos globales, ni a densidad de viviendas ni a otros elementos definitorios del modelo de ciudad, por lo que las razones contenidas en la presente Memoria han de considerarse suficientes.

C) Norma Zonal de aplicación

El presente Plan Especial es un instrumento de planeamiento que modifica la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General, y por lo 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 el mismo día de su publicación en la forma señalada en el artículo 66.1 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedando derogado en ese momento, de forma expresa y por sustitución, el Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas A-1 y A-2 de la Zona Este de La Moraleja, aprobado definitivamente por el Pleno municipal de 26 de junio de 2012.

Las parcelas incluidas en el ámbito de este Plan Especial se regularan por la siguiente norma zonal.

ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR. GRADO 13. CAMINO ANCHO

1.Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los planos de ordenación con el código 3.13

2. Tipología edificatoria

Vivienda unifamiliar en tipología de vivienda aislada, en hilera, pareada y adosada.

3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General

4. Usos pormenorizados

Uso característico

Residencial:

- Clase A (vivienda):
 - . Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.

Usos permitidos

Dotacional:

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):

- . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda, anejo al uso de vivienda unifamiliar.
- . Situación 4ª. Al aire libre, anejo al uso de vivienda unifamiliar.

Usos prohibidos

Los no permitidos

Usos asociados

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

5. Intensidad de uso

- a) Las alineaciones exteriores de la edificación son las establecidas en el conjunto de planos de ordenación del presente Plan Especial.
- b) Aprovechamiento bajo cubierta: la altura de la edificación y el número de plantas es la señalada en el cuadro adjunto a esta norma. No obstante, se autoriza la utilización del hueco bajo cubierta inclinada, quedando en este supuesto limitada la altura máxima a 3 plantas, incluida la edificada bajo cubierta, y 10,20 metros medida hasta la altura de coronación de la misma.
- c) Vuelos: Se autorizan los vuelos de acuerdo a las normas establecidas en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones.
- d) Número de viviendas: el número máximo de viviendas será de 205

Cuadro de características:

GRADO	Edificabilidad	Retranqueo	Ocupa. máx	Parcela mín	Parcela mín viv	Altura máx	Nº Planta
13.Camino Ancho (4)	0,8135m ² /m ²	3 m a todos los linderos	50%	3.500 m ²	--	7,20m	2

(4) Fachada mínima de parcela 40 metros.

El número máximo de viviendas de 205 viviendas, se distribuyen del siguiente modo en las parcelas:

Parcela	Nº viviendas
A-1	80
A-2.a	30
A-2.b	95

6. Condiciones estéticas

Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamiento en parcela será la establecida en la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones para el uso residencial.

8. Servidumbres aeronáuticas

El ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas impuestas como consecuencia de su proximidad al Aeropuerto de Madrid-Barajas. Debido a ello la obtención de cualquier licencia municipal sobre las parcelas, 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).

2.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A continuación se señalan las alternativas de ordenación valoradas antes de adoptar aquella que se ha considerado que, desde un punto de vista ambiental y urbano, podría dar adecuada respuesta a la problemática urbana de este entorno y a los objetivos globales que se persiguen para el conjunto de este territorio.

Alternativa 1

La alternativa 1, o de no modificación, se corresponde con el Plan General de Ordenación Urbana vigente del municipio de Alcobendas. El uso establecido en las parcelas es el Terciario.

Los parámetros urbanísticos de la parcela actualmente son:

MANZANA / PARCELA		USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
1	A-1	Terciario	19.235,007	9.617,504
2	A-2a	Terciario	9.000,010	9.000,010
3	A-2b	Terciario	23.336,018	23.336,018
TOTAL			51.571,035	41.953,532

El mantenimiento de la ordenación existente con uso terciario se descarta como escenario final de ordenación por no resultar idónea, en relación a las capacidades y objetivos territoriales perseguidos en este entorno. No sería posible dar respuesta al interés general de

dotar de cobertura a parte de la demanda de suelo para viviendas existente, en la actualidad, en el municipio de Alcobendas.

La ordenación vigente ahondaría en el mantenimiento de un área residual de carácter terciario en el ámbito de La Moraleja, en un entorno residencial de baja densidad, impidiendo una correcta integración espacial y la corrección de los desajustes y desequilibrios detectados en esta zona de la ciudad. Se mantendría el impacto poblacional que supone el uso terciario-oficinas: el impacto que el tráfico, generado por los potenciales empleados, provocará sobre la movilidad en las calles de La Moraleja, dimensionadas para un uso residencial de baja densidad incapaz de absorber el flujo de vehículos del uso terciario-oficinas y por tanto el aumento de los patrones de consumo energético y emisiones a la atmósfera.

Alternativa 2

Esta alternativa se corresponde con la contenida en el Plan Especial que sobre las citadas parcelas se tramitó y aprobó por el Pleno Municipal, en su sesión ordinaria celebrada el 26 de junio de 2012, el cual propone la implantación de un uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar.

El número de viviendas para esta alternativa sería de 300 unidades alcanzando una media de 140 m2 por vivienda.

Los parámetros urbanísticos bajo estas condiciones serían:

MANZANA / PARCELA		USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	Nº DE VIVIENDAS
1	A-1	R. Unifamiliar	19.235,007	15.647,863	112
2	A-2a	R. Unifamiliar	9.000,010	7.321,594	52
3	A-2b	R. Unifamiliar	23.336,018	18.984,075	136
TOTAL			51.571,035	41.953,532	300

Con esta alternativa se logra aportar coherencia y homogeneidad con el entorno, al implantar un uso acorde con el tejido urbano de La Moraleja, eminentemente residencial.

La nueva ordenación permite dar respuesta al interés general de dotar de cobertura a parte de la demanda de suelo para viviendas existente, en la actualidad, en el municipio de Alcobendas, integrando espacialmente el ámbito en coherencia y coordinación con la ordenación prevista en el término municipal de Madrid, en el ámbito del "Plan Parcial La Solana de Valdebebas", ámbito este que es colindante por el Sur con el ámbito de La Moraleja y en él que está previsto el desarrollo de unas 1400 viviendas, con escasa presencia del uso terciario y únicamente para la clase comercial, al objeto de dar servicio al ámbito.

Se consigue la mejora de la movilidad y del tráfico vehicular, pues tal como justifica el estudio de tráfico del Plan Especial, el uso residencial tiene menor demanda de viajes lo que originará menor impacto sobre el ámbito de la Moraleja, cuya morfología acusaría negativamente los viajes propios del uso terciario, y las indeseables ocupaciones de viario por la alta afluencia

vehicular. Se mejora igualmente el consumo energético y las emisiones a la atmósfera propias del transporte.

Alternativa 3

La alternativa 3, o alternativa elegida, es similar a la alternativa 2, es decir propone la implantación de un uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar, pero reduciendo el número total de viviendas a 205, alcanzando una media de 204 m2 por vivienda.

Los parámetros urbanísticos bajo estas condiciones serían:

MANZANA / PARCELA		USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	Nº DE VIVIENDAS
1	A-1	R. Unifamiliar	19.235,007	15.647,863	80
2	A-2a	R. Unifamiliar	9.000,010	7.321,594	30
3	A-2b	R. Unifamiliar	23.336,018	18.984,075	95
TOTAL			51.571,035	41.953,532	205

Al seguir un patrón similar a la alternativa 2, también supone un ejercicio de coherencia con el entorno y de apuesta por la ciudad compacta menor consumidora de recursos. Esta alternativa responde a la iniciativa de la Corporación de establecer un uso más adecuado a la configuración física y de uso al lugar donde se localizan. Las parcelas pertenecen a un área homogénea de uso residencial en tipologías de baja densidad y con patrones morfológicos de calles de importante longitud y limitada dimensión aptas para el uso residencial, y con menor aptitud para soportar los usos terciarios. Estas condiciones espaciales se suman a las propias dificultades de integración en un área netamente residencial, atendiendo a localización sustancialmente alejada de las vías de comunicación principales que darían la necesaria accesibilidad y visibilidad a un nodo terciario.

En este caso, se propone un menor número de viviendas, pero de mayor tamaño, para satisfacer las necesidades reales de la población de Alcobendas, de forma que puedan diversificarse las tipologías de vivienda para cubrir todos los perfiles de demanda existentes, incluidos aquellos con más posibilidades socioeconómicas que tengan la posibilidad de dar un salto de calidad de vida, en un entorno como el de La Moraleja. Esta reducción de la densidad de viviendas por hectárea, y de la carga poblacional, es más adecuada en términos de movilidad y tráfico, consumo energético y emisiones a la atmósfera propias del transporte.

Por lo tanto, la alternativa 3 es la que es objeto de desarrollo y concreción en el presente documento de Plan Especial.

2.3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.3.1. Justificación según la Ley del suelo

Como ya se ha mencionado, el Ayuntamiento de Alcobendas considera que el Plan Especial es el instrumento idóneo para llevar a cabo el cambio de uso que se pretende al entender que el legislador ha configurado los Planes Especiales como los instrumentos adecuados para

rectificar, corregir, mejorar, dar solución específica a una concreta situación urbanística o respuesta a una nueva situación que el planeamiento general no pudo en su día prever. Así ocurre en la legislación urbanística de Madrid, disponiendo el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que "1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones: [...] c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural".

Para la consecución de estos objetivos, se reconoce la existencia de una serie de determinaciones propias del Plan Especial de forma que, cuando estas determinaciones hayan sido establecidas inicialmente por el Plan General, podrán ser modificadas por el Plan Especial. Siguiendo esta línea, el apartado 2 del citado artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, reconoce que "**el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquiera otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante**".

Asumida la capacidad innovadora del Plan Especial con respecto a las determinaciones de ordenación pormenorizada, el conocimiento preciso de ese *ius variandi* pasa necesariamente por determinar qué se entiende por determinaciones de ordenación pormenorizada (que como tales se pretenden modificar) y por determinaciones de ordenación estructurante (que como tales deben respetarse) y ello, desde la perspectiva de la ordenación de los usos al ser la única determinación de ordenación que se pretende alterar a través del presente Plan Especial.

De conformidad con el artículo 35 de la LSCM, son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquéllas que sirven para definir el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto de planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. En concreto, son determinaciones de ordenación estructurante, 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 (vid. artículos 35.2.c), 37.4.a), 38.1., 39.1 y 42.6.1 de la LSCM).

Por otro lado, serán determinaciones de ordenación pormenorizada, entre otras, el establecimiento del régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas (vid. artículo 35.4 y 42.6.e de la LSCM).

Pues bien, de conformidad con lo anterior, el Plan Especial, con el alcance que se le pretende dar (modificación de la calificación de dos parcelas urbanas), podrá alterarse a través de un Plan Especial de modificación o mejora de la ordenación pormenorizada justificando la coherencia con las determinaciones de ordenación estructurante. Para ello, y de conformidad con la distinción legal entre ambos tipos de determinaciones, habrá que justificar esencialmente que **no se altera el uso global del Área Homogénea en el que se encuentran las parcelas, es decir, la alteración de los usos de las parcelas será coherente con la determinación de ordenación estructurante referente al uso global del Área Homogénea**.

Pues bien, el Plan General de Alcobendas, aplicando de forma mecánica lo previsto en el artículo 67.2 de la LSCM, como no podría ser de otra forma, estableció expresamente en el Área Homogénea núm. 3 (Entorno A-1) varias Actuaciones de Incremento (entre ellas y es una más, la Actuación de Incremento núm. 6 –Carrascosa-) para las que calculó un estándar dotacional referido al conjunto del Área Homogénea y dicho Plan General de Alcobendas prevé el uso global "residencial unifamiliar" para el conjunto del Área Homogénea (por aplicación inevitable del artículo 38.1 de la LSCM), por lo que, como no puede haber dos usos

globales –como determinación estructurante- en un mismo espacio físico, únicamente se puede concluir que el uso terciario de los terrenos incluidos en la Actuación de Incremento tiene carácter pormenorizado, y se integran dentro de un área homogénea cuyo uso global es el de “residencial unifamiliar”.

Si el Plan Especial no afecta, bajo ningún concepto, al uso global, **tampoco modifica cualquier otra determinación estructurante del suelo urbano consolidado**: Áreas Homogéneas, ámbitos de actuación, clasificación del suelo, elementos estructurantes de las redes públicas, áreas de reparto o edificabilidades, sin olvidar que la referencia que el precepto realiza a los aprovechamientos urbanísticos no son aplicables a los suelos urbanos consolidados, sino, en todo caso, a los urbanizables.

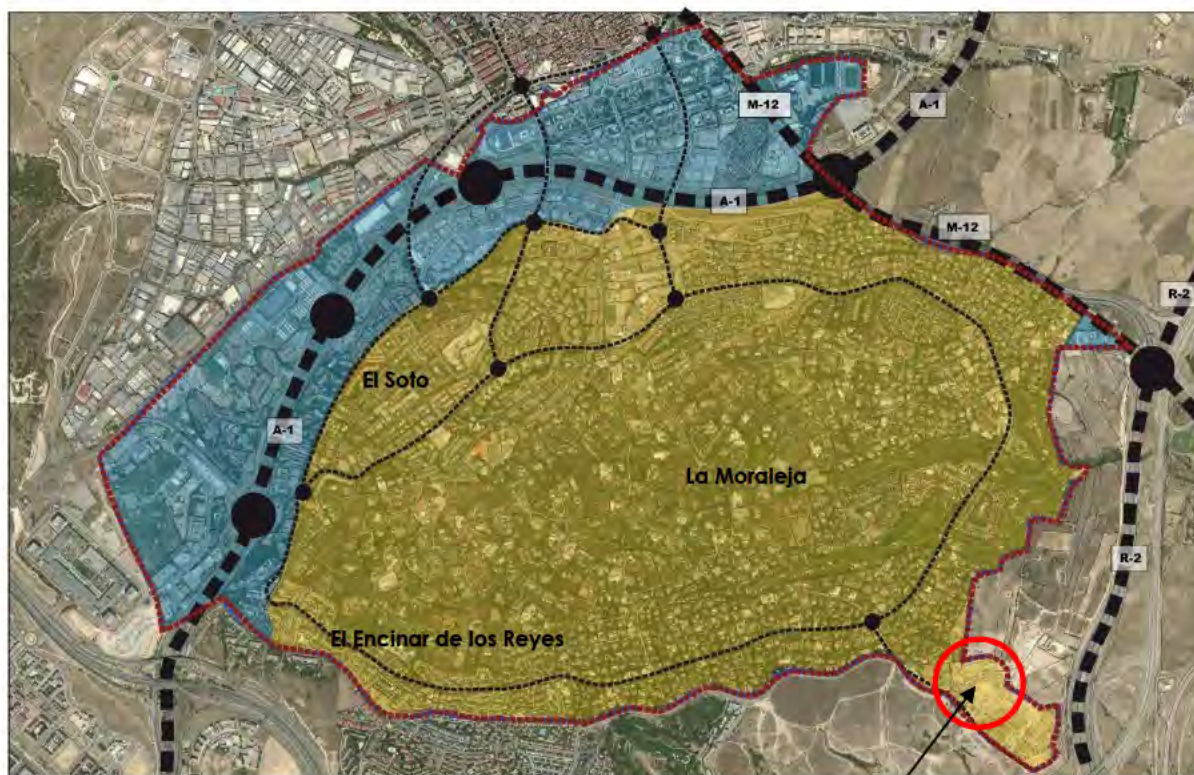
Esto mismo ha sido reconocido por la Sentencia TSJM 746/2018 al señalar que *“resulta evidente, a la luz de la Memoria, que la inclusión dentro del Área Homogénea de la Actuación de Incremento “La Carrascosa” determinó la pormenorización de ésta en relación con aquella (...) por lo que resultaría superfluo ordenar la tramitación de una Modificación Puntual del Plan General para un cambio de uso que expresamente dicho Plan prevé”*. Así, la Sentencia dispone que *“si en el apartado anterior llegamos a la conclusión que el uso terciario del AI-6 era una determinación pormenorizada resulta evidente que el Plan Especial no contraviene dicho precepto [art. 50 LSCM] y, por ello, resultaría legal en los términos que estamos analizando pero ello sin perjuicio de lo que a continuación se va a expresar”* (Sentencia Nº 746/2018; FD 6º). En definitiva, la Sentencia concluye **la idoneidad formal de los Planes Especiales para llevar a cabo la modificación del uso que se pretende** y considera superflua la tramitación de una modificación puntual del Plan General con esta finalidad.

2.3.2. Justificación de la ordenación en el marco del propio Plan General

La tramitación del Plan General 2009 iniciada con el Avance en el año 2003 y finalizando más de 6 años después con la aprobación definitiva, ha tenido importantes consecuencias, al haberse producido durante el mismo la crisis que ha afectado a la economía española y, específicamente, al urbanismo y al mercado inmobiliario, provocando que muchas de las determinaciones, análisis y proyecciones realizadas durante los años de redacción y formalización del documento del PGOU (2003-2005) quedasen desfasadas como consecuencia de esta crisis. La evolución inmobiliaria durante todos los años de la crisis ha supuesto una ralentización importante en la ejecución de usos residenciales y una paralización casi absoluta de los suelos terciarios, como es lógico dada la depresión de la actividad económica en el país. En definitiva, el PGOU 2009 se redactó en plena euforia de desarrollo inmobiliario, con unas previsiones poblacionales y de actividades que no coinciden con las existentes en el año 2012 ni con las actuales.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, iniciada en el año 2003, contempló en el ámbito de “La Carrascosa”, el uso terciario, al objeto de mantener y mejorar el uso instalado sobre los terrenos, al existir unas edificaciones en fase de construcción desde el año 1991 destinadas a uso terciario-centro de negocios, y por consiguiente era un uso ya implantado. Estas edificaciones, como consecuencia de la crisis económica e inmobiliaria iniciada en la fase final de aprobación del Plan General, fueron abandonadas y posteriormente demolidas.

El nuevo uso planteado por el Plan Especial, residencial, en esta concreta localización, es racional y coherente con la estructura general y orgánica del propio Plan General, que define claramente la localización en el área homogénea AH.3, del uso residencial al sur del corredor formado por la Autovía A-1 a su paso por el municipio, (El Soto de la Moraleja, El Encinar de los Reyes y La Moraleja) y del uso de actividades económicas, a lo largo del mismo, articulado en la gran infraestructuras de comunicación que es la A-1 y con nudos de conexión importantes, como se aprecia en la siguiente imagen.



USOS PREDOMINANTES

- Uso Predominante TERCIARIO
- Uso Predominante RESIDENCIAL

Ámbito del Plan Especial

Alcobendas es desde hace más de una década una de las ciudades empresariales de referencia en España. Con sus más de 15.000 empresas, de las que cerca de 700 son empresas extranjeras, Alcobendas ocupa el primer puesto en el ranking SABI de grandes ciudades de Madrid en número y densidad de empresas extranjeras.

Es la segunda ciudad de España en volumen de facturación de multinacionales extranjeras, y es la tercera ciudad con menor presión fiscal a vecinos y empresas, según el Ranking Tributario de Madrid. Esta clasificación es muy importante en el desarrollo de la ciudad por los ingresos de explotación y el número de empleos que genera. También cabe destacar el 'efecto arrastre' que generan estas empresas sobre el tejido empresarial local con la demanda de bienes y servicios, que son atendidos por las pequeñas y medianas empresas de la zona.

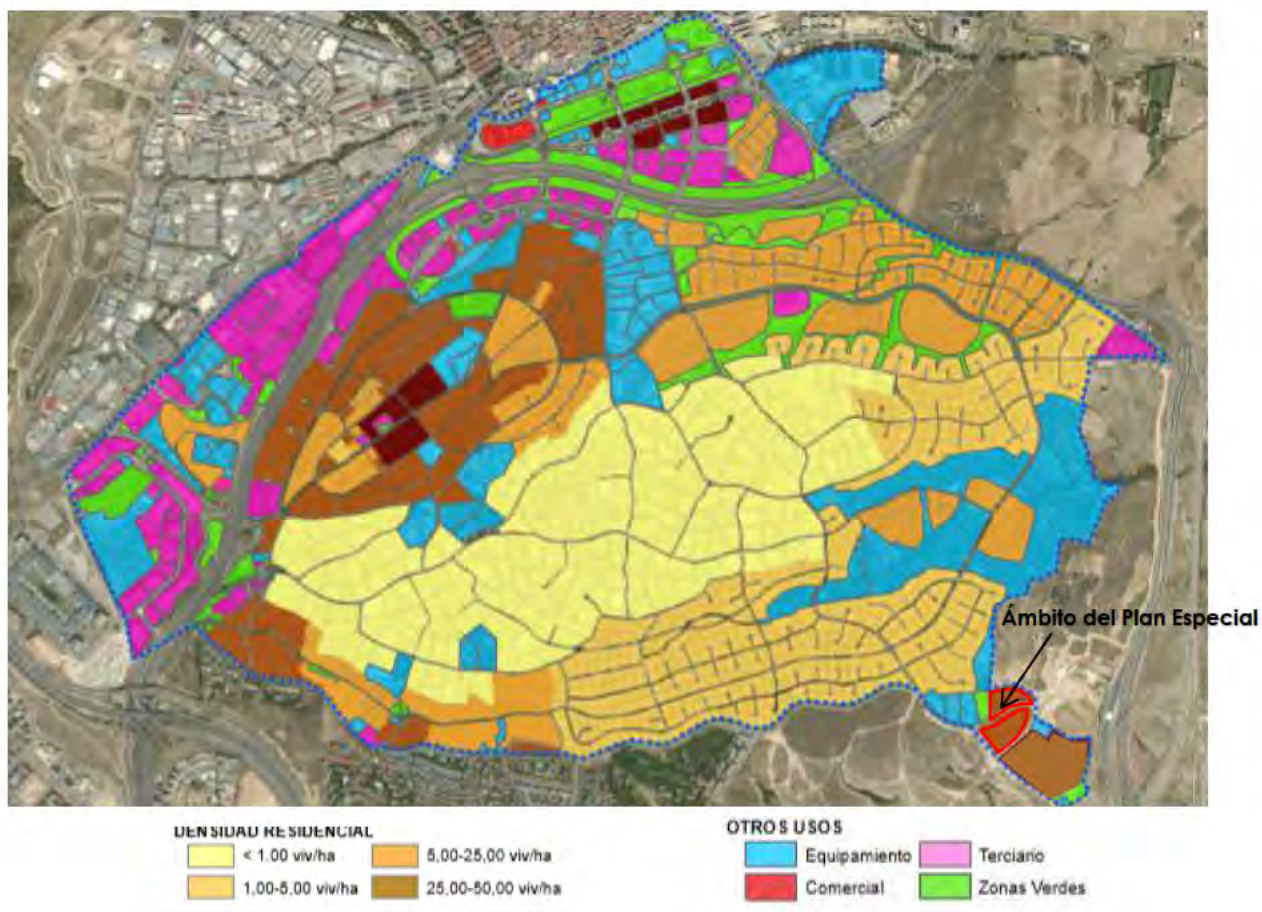
Ello es debido, entre otras cosas, a la excelente localización de los nuevos y modernos parques empresariales integrados en el Distrito Empresarial y en el Distrito Urbanizaciones que alberga a 940 empresas y que incluye seis zonas empresariales (Polígono Industrial, Parque Empresarial La Moraleja, Arroyo de la Vega, Parque Casablanca, Miniparc y Arbea Campus Empresarial), y cuenta también con el Parque Empresarial Valdelacasa.

La localización, por lo tanto, en una ciudad de nuevas empresas, la permanencia de las existentes y el incremento del emprendimiento como motor económico requiere **disponer de espacios atractivos (parques empresariales), a precios competitivos, bien localizados y con buenas infraestructuras de comunicación, tal y como el propio Plan General ha establecido en el área del corredor formado por la Autovía A-1 a su paso por el municipio y en la M-603.**

La localización de las parcelas A1 y A2, en un entorno residencial de baja densidad, alejada de las vías de comunicación viarias, del corredor de la A-1 (parques empresariales) y de nudos viarios de conexión directa, (no conecta directamente con ninguna infraestructura viaria principal de comunicación), permite asegurar que el mantenimiento del uso terciario no responde al modelo de ordenación global establecido por el Plan General.

Sin embargo, el uso residencial y el número de viviendas planteado el Plan Especial responde perfectamente al modelo residencial definido por el propio Plan General para el área homogénea AH-3 que localiza el uso residencial, prácticamente en su totalidad, al sur de la A-1, en El Soto de La Moraleja, en el Encinar de los Reyes y en La Moraleja. Las viviendas unifamiliares se concentran en La Moraleja, con una densificación progresiva desde el centro hacia el perímetro coincidiendo con la disminución del tamaño de las parcelas y con formas sociales cada vez más colectivas y menos aisladas. Desarrolla los denominados parques de viviendas adosadas y pareadas en la zona Noreste y Este apoyados en la vía principal de circulación constituida por el Paseo de Alcobendas, Camino Sur, Camino Viejo y Paseo de Los Parques. La mayor densidad de viviendas se localiza en el perímetro del AH-3, en El Soto de La Moraleja, en El Encinar de los Reyes, y en los parques de viviendas, al disponer de viarios con capacidad para absorber el tráfico generados por los residentes.





2.3.3. Justificación de la ordenación en el marco del modelo urbano proyectado

Los criterios de ordenación que persigue el Plan Especial son los mismos que los diseñados como modelo por el Plan General de 2009. De hecho, la ordenación que ahora se plantea cumple mejor con los objetivos generales del municipio y con su estructura general ordenada, ya que la única razón para haber calificado en su día estas parcelas como terciario, era la mejora del uso instalado sobre los terrenos, al existir unas edificaciones en fase de construcción desde el año 1991 destinadas a uso terciario-centro de negocios.

El objetivo general del Plan General es su desarrollo cualitativo, con un modelo de utilización del suelo equilibrado resolviendo las disfuncionalidades fundamentales que la ciudad existente presenta y permitir las mejores condiciones y calidad de vida. Preparar la ciudad para que pueda responder con un alto grado de calidad al crecimiento de la demanda para los distintos usos del suelo. El Plan General ya apostó por un crecimiento urbano sostenible, por la regeneración y colmatación de la ciudad existente (suelo urbano), al delimitar 10 área de incremento y transformación de usos inadecuados actuales a usos más acordes con los usos de su entorno.

Para todo ello es necesario conocer la vocación principal de cada parte del término municipal a fin de recuperar y desarrollar de forma positiva los recursos del medio físico y favorecer el máximo rendimiento posible a través de las determinaciones de planeamiento que a los suelos se les asignen.

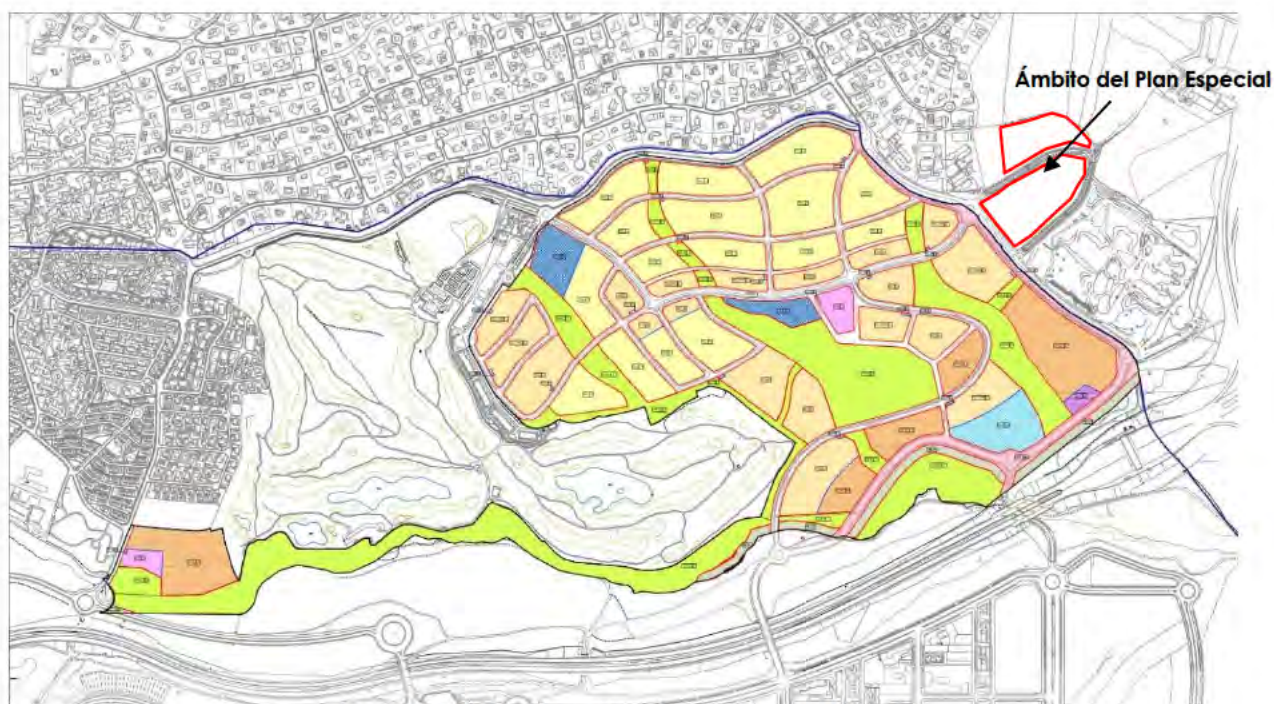
El modelo de crecimiento del Plan General 2009, apuesta por la zonificación de usos ya que ello permite minorar los impactos acústicos en zonas residenciales y desarrollar infraestructuras

más adecuadas para cada uso con un entorno de actividades y servicios necesarias para completar de forma suficiente el uso que se propone. La mayor parte del suelo urbano de Alcobendas está formada por una mezcla de usos residenciales y terciarios, observándose la concentración de los usos residenciales en las áreas homogéneas 1, 2 y 3, ahora bien, apoyándose sobre la carretera de Fuencarral y sobre la actual Autovía A-1 a su paso por el municipio, se localizan espacios de concentración de actividades productivas que hacen que Alcobendas sea desde hace más de una década una de las ciudades empresariales de referencia en España.

El modelo territorial de Alcobendas apuesta por un crecimiento del uso terciario apoyado en las principales vías de comunicación, y crecimientos residenciales que colmaten las zonas existentes vacantes en el propio municipio y optimizando así las infraestructuras adecuadas de comunicación. Un modelo de ciudad compacta, primando en primer lugar la colmatación de los suelos que estén en zonas ya urbanizadas, en entornos construidos.

La ordenación propuesta por el Plan Especial, sustituyendo el uso terciario por el residencial, responde a este criterio y resuelve la disfunción que la ciudad presenta en esta localización, de forma que permite dar respuesta a la demanda de uso residencial existente y favorecer el máximo rendimiento posible, de forma que este suelo urbano se ponga en uso ágil y efectivamente.

Se establece una mejor coherencia e integración espacial con la ordenación prevista en el término municipal de Madrid, con continuidad territorial en el ámbito del "Plan Parcial La Solana de Valdebebas". Este ámbito del municipio de Madrid, es colindante por el Sur con La Moraleja y en él está previsto que se desarrollen unas 1400 viviendas; este desarrollo residencial en colindancia con las parcelas A-1 y A-2, se realizará con tipologías residenciales unifamiliares y colectivas, de similares características y densidades al contemplado en el presente Plan Especial, lo que permitirá, a medio plazo, establecer una continuidad físico espacial entre ámbitos contiguos de ciudad, que superen la delimitación administrativa de los términos municipales.



Solana de Valdebebas (término municipal de Madrid)

2.3.4. Justificación de la ordenación atendiendo a las demandas actuales y previsibles

En el apartado 3.7 "Población y Vivienda", de la Memoria del Plan General 2009 se analizan las necesidades de vivienda, concluyendo que en el 2020 sería necesario construir como mínimo 9.392 viviendas, distribuidas en 4.700 unidades por cuatrienio. Estas previsiones pasan necesariamente por el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-1 " Los Carriles" con 8.600 viviendas que en la actualidad aún no ha visto aprobado el planeamiento de desarrollo.

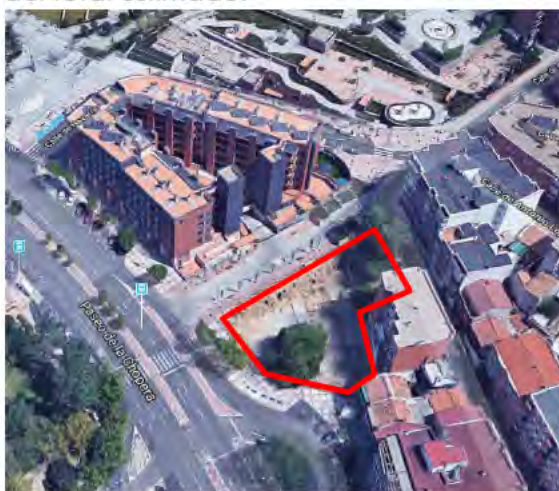
El reparto de viviendas estimado para cada clase de suelo recogido en la Memoria del PGOU 2009 (página 149bis), es la siguiente:

CLASE DE SUELO	Nº VIVIENDAS PROPUESTO
Pendientes de licencia: Fuente Lucha	275
Urbano Consolidado	1.050
Urbanizable Régimen Transitorio	950
Urbanizable Sectorizado	8.600
TOTAL	10.875

La previsión en el PGOU del número de viviendas por Distritos responde a la disponibilidad de solares vacantes en suelo urbano consolidado, así como a la capacidad de acogida del uso residencial en los mismos, teniendo en cuenta las condiciones del entorno y del Área Homogénea a la que pertenezcan.

Las 950 viviendas previstas en el suelo urbanizable en régimen transitorio (El Juncal), que actualmente ya es suelo urbano (recepción de las obras de urbanización de fecha 24 de marzo de 2011), se están ejecutando a un buen ritmo (ejecutadas 586 viviendas actualmente y el resto en proyecto, pendiente 210). En Fuente Lucha resta la parcela UP-30 por edificar (158 viv).

De las 1.050 viviendas estimadas por el PGOU en el **suelo urbano consolidado**, distribuidas en las tres áreas homogéneas con uso global RESIDENCIAL únicamente resta a fecha de hoy suelo vacante para ejecutar 141 viviendas en los siguientes emplazamientos, es decir el 13% del total estimado.



Paseo de la Chopera nº 46



Maestro Barbieri nº 17

Los indicadores más recientes sobre necesidades y demanda de vivienda en el municipio de Alcobendas, que datan de 2010 (Estudio sobre necesidades y demanda de vivienda), de acuerdo con los datos de la radiografía socioeconómica de Alcobendas, que sirvió de punto de partida del Plan Estratégico Diseña Alcobendas (2020) elaborado en noviembre de 2012, reflejaban que la proporción de familias con una o más personas que manifiestan tener necesidad de acceso a su primera vivienda se sitúa en un 13%. En cifras absolutas, se estimaba que el número de viviendas de primer acceso ascendía aproximadamente a unas 4.500. En términos de demanda se estimaban (a fecha de 2010 y ya en el contexto de la crisis económica) unas 2.500 viviendas en el plazo de cuatro años. En cuanto a las necesidades de los hogares, dicha estudio reflejaba que un 8% de las familias de Alcobendas tenía necesidad de cambiar de vivienda habitual, lo que en cifras absolutas representaba algo más de 3.000 viviendas, y en el plazo de cuatro años unas 1.860 viviendas. Por lo tanto, en el plazo de cuatro años la necesidad de acceso y cambio de vivienda total es de 4.348 viviendas, que se aproxima a las previsiones del PGOU para el primer cuatrienio (4.700 viviendas).

En la actualidad, se está elaborando un nuevo Estudio sobre necesidades y demanda de vivienda que se encuentra en fase de Avance y que arroja los siguientes resultados provisionales: **un 12,7% de las familias necesitan cambiar de vivienda** (11,5% en Urbanizaciones) **y un 29,6% manifiesta la necesidad de acceso a su primera vivienda** (23,1% en Urbanizaciones). Estos datos suponen que se ha doblado el porcentaje de familias que necesitan acceder a una primera vivienda, habiendo también aumentado en más de cuatro puntos las que desean cambiar, **siendo el inadecuado tamaño de la vivienda la causa principal del deseo de cambio (41,7%)**.

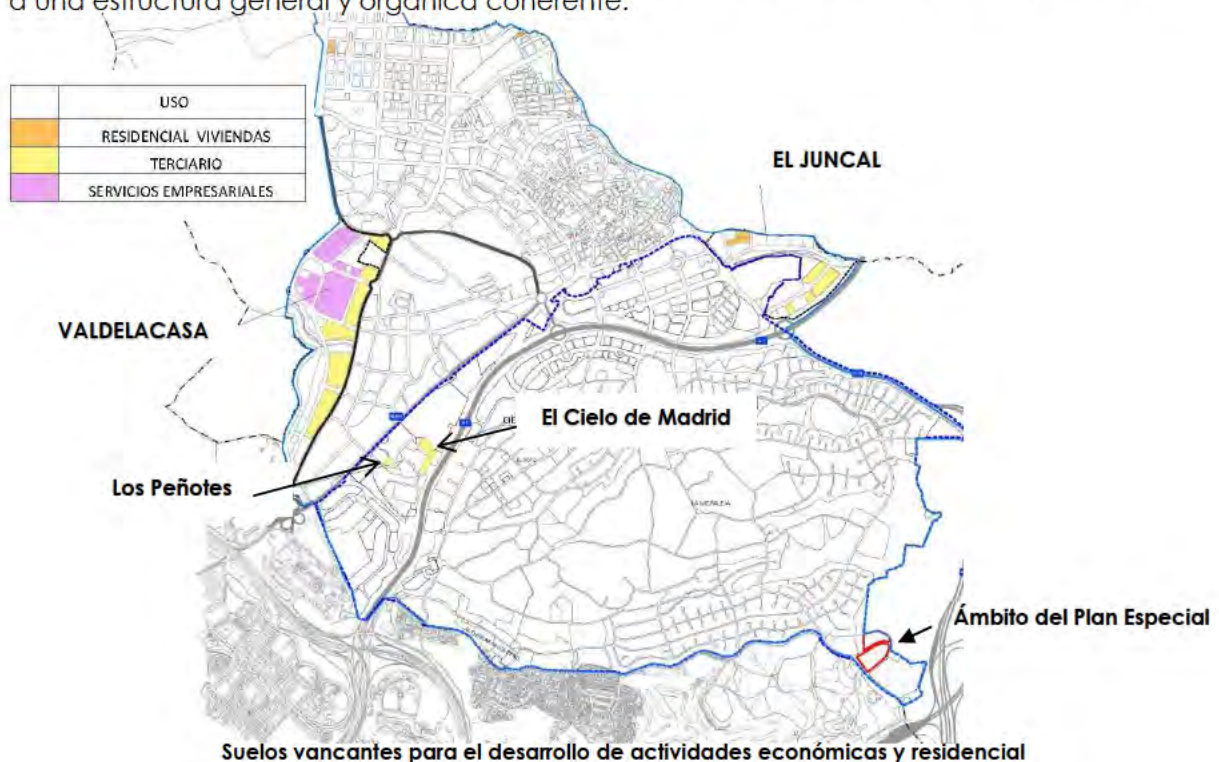
Estos datos evidencian la necesidad que existe de dar respuesta a la demanda residencial del municipio, conforme al diagnóstico que el Plan General constató sobre necesidades en la oferta de viviendas. En efecto, Alcobendas tiene todos sus planes de desarrollo urbanísticos residenciales consolidados y no queda oferta para uso residencial-viviendas en el suelo urbano. En el ámbito de "El Juncal" Suelo Urbanizable en régimen transitorio, hoy urbano, con 950 viviendas, el mercado ha dado síntomas de recuperación y el ritmo de ventas es alto, pero en ningún caso la oferta de suelo urbano llega a las 4.348 viviendas que refleja el estudio y mucho menos a las previsiones derivadas del incremento sostenido de la población desde que se realizó dicho estudio en el año 2010 que se ha aumentado en unos 6.000 habitantes desde ese año, (109.104 habitantes en el año 2.009 y 116.037 habitantes en el año 2018), lo que ha supuesto también el incremento del porcentaje de vecinos que manifiesta la necesidad de acceso a primera vivienda o de cambio de la misma. En el Distrito Centro, el Plan General 2009 estimó 266 viviendas, ya que la posibilidad de acogida de nuevas viviendas es menor que en el distrito Norte (698 viviendas estimadas), al tratarse de un suelo urbano muy consolidado por la edificación y con menos suelo vacante, por lo cual para cubrir las necesidades de viviendas totales de ambos distritos, reflejado en el Estudio sobre necesidades de vivienda, (4.010 viviendas de primer acceso y 2.675 viviendas de cambio), es preciso, como ya contempla el PGOU, las viviendas previstas en el Juncal (950 viviendas), y el desarrollo del suelo urbanizable S-1 "los Carriles" localizado en el distrito Norte.

En cuanto al **Distrito Urbanizaciones, al que pertenece el área Homogénea AH-3, el Estudio sobre necesidades de vivienda, constata la necesidad de 538 viviendas de acceso y 374 de cambio, lo que equivale a un total de 912 viviendas**. El PGOU sólo pudo estimar 86 viviendas en esta área homogénea al carecer en aquel momento de suelo vacante finalista que admitiese dicho uso residencial. (Calle chico Mendes). Por lo tanto, existe un déficit de viviendas en el área homogénea AH-3, para responder a las necesidades de la población del Distrito Urbanizaciones. Los residentes en el Distrito Urbanizaciones, pertenecientes al AH-3 del

Plan General, con esta necesidad de viviendas han manifestado su preferencia a ubicar su futura vivienda en el mismo distrito, y en caso de cambio no lo harían a cualquier otro.

El Ayuntamiento de Alcobendas debe posibilitar que sus habitantes puedan mantener su residencia en Alcobendas, y si es posible en su distrito, y que no tengan que buscar fuera de nuestro término municipal su destino por falta de oferta de suelo para el desarrollo de viviendas. El reto urbano que debe afrontar el Ayuntamiento consiste en cómo captar las necesidades de los ciudadanos y ofrecer las opciones suficientes para poder acceder a la vivienda adecuada a las necesidades de cada uno procurando una localización adecuada dentro de la ciudad. Por ello, las parcelas A1, A2 localizadas en la zona Este de La Moraleja, del Distrito Urbanizaciones, pueden dar respuesta a este interés general de satisfacer la demanda de viviendas, dotando de soporte físico a la localización del uso residencial, para corregir el déficit actual de oferta, teniendo en cuenta las previsiones no cumplidas del vigente PGOU 2009, y una vez acreditado que el uso terciario-oficinas previsto en las citadas parcelas y no desarrollado, no es adecuado, ni necesario. Para determinar el número de viviendas propuesto (205 viviendas), se ha tenido en cuenta la tipología e intensidad de las distintas zonas del área homogénea de similares características. Así se observa la progresiva reducción del tamaño medio en el área homogénea, hasta los denominados parques de viviendas con superficies medias que oscilan entre los 350 y los 400 m²/viv. Actualmente la tendencia es la reducción de estas superficies, por lo que en aras a dar respuesta al mayor número de viviendas demandadas para el Distrito se ha considerado adecuado adoptar una superficie media por vivienda cercana a 200 m²/viv. Por lo tanto, teniendo en cuenta la edificabilidad de las parcelas (41.953,532 m²e) y aplicando una superficie de 205 m²/viv, resulta un total de 205 viviendas.

El cambio de uso y el reequilibrio territorial **no merma la capacidad que el municipio tiene para ofertar usos productivos (servicios empresariales- terciario-oficinas)**, teniendo en cuenta la gran bolsa de suelo urbano finalista vacante (415.826 m² edificables en Valdelacasa y El Juncal y los 43.482 m²e en Los Peñotes y El Cielo de Madrid), en las áreas localizadas en el corredor de la A-1 y M-603, estratégicamente localizadas y que responden adecuadamente a una estructura general y orgánica coherente.





Suelos vacantes para el desarrollo de actividades económicas: EL JUNCAL



Suelos vacantes para el desarrollo de actividades empresariales. VALDELACASA

RELACIÓN DE PARCELA VACANTES PARA SERVICIOS EMPRESARIALES-TERCIARIO-OFICINAS EN LOS ÁMBITOS DE EL JUNCAL Y VALDELACASA

EL JUNCAL

EL JUNCAL	TERCIARIO- OFICINAS	COMERCIAL	TOTAL
PARCELA T1.A	7.409 m2e		7.409 m2e
PARCELA T1.D	7.063 m2e		7.063 m2e
PARCELA T2.A	7.249 m2e		7.249 m2e
PARCELA T2.B	7.952 m2e		7.952 m2e
PARCELA T2.C	7.952 m2e		7.952 m2e
PARCELA T2.D	7.952 m2e		7.952 m2e
Parcela C2		2.800 m2e	2.800 m2e
TOTAL	45.577 m2 e	2.800 m2e	48.377 m2e

PARQUE EMPRESARIAL VALDELACASA

VALDELACASA	TERCIARIO-OFICINAS	SERVICIOS EMPRESARIALES	TOTAL
PARCELA 1		19.516 m2e	19.516 m2e
PARCELA 3		13.166 m2e	13.166 m2e
PARCELA 4		32.859 m2e	32.859 m2e
PARCELA 5		84.929 m2e	84.929 m2e
PARCELA 6		8.046 m2e	8.046 m2e
PARCELA 7-13	14.917 m2e	10.695 m2e	25.612 m2e
PARCELA 9	19.323 m2e		19.323 m2e
PARCELA 10	15.163 m2e		15.163 m2e
PARCELA 11	14.866 m2e		14.866 m2e
PARCELA 12	38.721 m2e		38.721 m2e
PARCELA 14	49.912 m2e		49.912 m2e
PARCELA 15	48.136 m2e		48.136 m2e
TOTAL	201.038 m2 e	169.211 m2e	370.249 m2e

SUELO VACANTE USO TERCIARIO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO "LOS PEÑOTES" Y "CIELO DE MADRID"

	USO	TOTAL EDIFICABILIDAD
CIELO DE MADRID	TERCIARIO OFICINAS	39.750m2e
LOS PEÑOTES	TERCIARIO OFICINAS	3.732 m2e
TOTAL		43.482 m2e

Como ya se ha mencionado Alcobendas es desde hace más de una década una de las ciudades empresariales de referencia en España. Con sus más de 15.000 empresas, de las que cerca de 700 son empresas extranjeras. Dichas empresas se ubican preferentemente en el AH-3, en el eje del corredor formado por la A-1 y la M-603.

Como se observa en el siguiente cuadro **la superficie edificada en el AH-3 y ocupada por las empresas (actividades empresariales-terciario-oficinas) es de 662.642 m2 edificados**, quedando aún suelo vacante para 43.482 m2 edificables. El suelo vacante correspondiente al parque empresarial Valdelacasa y a El Juncal, asciende a **415.726 m2e**, por lo tanto, **la edificabilidad aún vacante para actividades empresariales representa un 69% respecto de la construida**, lo que justifica que el cambio de uso propuesto en el presente Plan Especial no merma la capacidad que el municipio tiene para ofertar suelo para usos productivos.

Uso actividades empresariales-terciario-oficinas ejecutados y vacantes en el AH-3

	Actividades empresariales-OFICINAS	COMERCIAL	total
Ejecutados	662.642 m2 e	145.407 m2e	808.049 m2e
Vacante “Cielo de Madrid”	39.750 m2 e	--	39.750 m2e
Vacante “ Los Peñotes “	3.732 m2e	--	3.732 m2e
Total	711.124 m2 e	145.407 m2e	856.531 m2e

Uso actividades empresariales-terciario-oficinas vacantes en VALDELACASA Y EL JUNCAL

	Actividades empresariales-OFICINAS	COMERCIAL	total
Vacante VALDELACASA	370.249 m2 e	---	370.249 m2e
Vacante EL JUNCAL	45.577 m2e	2.800 m2e	48.377 m2e
Total VACANTE	415.726 m2e	2.800 m2e	418.526 m2e

El planeamiento debe ser capaz de preparar la ciudad para responder al crecimiento de la demanda para los distintos usos del suelo, teniendo en cuenta la vocación principal de cada parte del término municipal y apostando por la regeneración y colmatación del suelo urbano frente a nuevos desarrollos. En este sentido la localización de usos terciarios en las parcelas A-1, A-2 de La Moraleja, previstos en el PGOU 2009, en la actualidad se ha demostrado inadecuada. Se trata de un uso que distorsiona el modelo urbano definido por el Plan General y la morfología propia del modelo existente en La Moraleja, de “ciudad jardín”, cuya estructura no está dimensionada para absorber este uso. La vocación de las parcelas integrantes de La Moraleja debe ser coherente con el modelo existente, ya que no es posible una integración adecuada de usos tan distintos como el residencial unifamiliar y el terciario-oficinas, en un entorno con una estructura viaria no preparada para ello. La localización territorial, de las citadas parcelas, en coherencia con el uso característico de la urbanización La Moraleja y del entorno inmediato del municipio de Madrid, (“La Solana de Valdebebas”, de uso global residencial), y las demandas actuales, aconsejan que su destino sea residencial.

Parece claro que resulta necesario adaptar las determinaciones del vigente Plan General en cuanto al número de viviendas en suelo urbano, a las necesidades reales de la población de Alcobendas, de forma que puedan diversificarse las tipologías de vivienda resultantes para cubrir todos los perfiles de demanda existentes. Entre estos perfiles, sin duda deben también contemplarse las demandas de la población del Área Homogénea AH-3, donde se ubican las parcelas objeto del presente Plan Especial, **respondiendo al crecimiento natural de esta zona, con familias vinculadas entre sí que buscan una concreta tipología de viviendas** y que desean mantener el acceso a los equipamientos existentes escolares, sociales o deportivos.

2.3.5. Justificación de la ordenación atendiendo a la capacidad de las infraestructuras, la accesibilidad y el transporte

La calle a la que dan frente las parcelas (calle Camino Ancho y Carrascosa) cuenta con las infraestructuras y servicios urbanos necesarios para la edificación que prevé el Plan Especial para uso residencial. La calle Camino Ancho y Carrascosa cuenta actualmente con un trazado viario que facilita el acceso a los colegios existentes, con una rotonda recientemente modificada y una importante dotación de plazas de aparcamiento. La red viaria cuenta con red separativa de saneamiento, red mallada de distribución de agua potable, red de riego, red subterránea de media tensión que alimenta a los centros de transformación existentes, de red de baja tensión, red de Telefónica, red de gas natural. Estas infraestructuras existentes son suficientes para dar servicio al uso residencial planteado.

La accesibilidad se realiza a través del viario interno del municipio de Alcobendas en el área de la Moraleja. El viario de la zona de La Moraleja responde a un trazado laberíntico, puramente residencial, que sigue la topografía y cuya misión es la de dar servicio a todas las parcelas. Está dimensionado para un uso residencial extensivo y por ello está compuesto por secciones de calles de 15 ms, en calles principales, 10 metros en calles normales y 7,50 metros en fondos de saco. Todas ellas con calzadas de un carril en cada sentido de circulación. **Esta sección viaria como justifica el estudio de tráfico y movilidad no tiene dimensión para soportar un tráfico distinto del generado por el uso residencial** o el propio de los equipamientos del área.

El acceso a las parcelas A1 y A2, se realiza por la calle Camino Ancho que recorre de norte a sur La Moraleja y que conecta con la Calle Camino Viejo y el Paseo de Alcobendas que junto al Paseo del Conde de los Gaitanes son los viales principales de acceso al nudo viario de la M-12, pero con una sección de escasos 15 metros con calzadas de un carril en cada sentido de circulación. Igualmente, la Calle Camino Ancho conecta en la glorieta existente junto al colegio Escandinavo con la calle Camino Viejo del Cura, que se dirige hacia El Encinar de los Reyes y permite la conexión con la Autovía A-I.

La accesibilidad al transporte público es el propio de una zona netamente residencial de baja densidad "urbanización ciudad jardín". Las líneas 1 y 2 de transporte urbano de Alcobendas dan servicio a toda la zona residencial de El Soto de La Moraleja, El Encinar y La Moraleja, y circulan por la Calle Camino Viejo. Son accesibles a pie, encontrándose las paradas a una media de 800 metros de distancia (600 metros en el punto más cercano y 1000 metros en el más alejado) de la localización de las parcelas. Por lo tanto, la accesibilidad al transporte público está garantizado para un uso residencial como el planteado. Dichas líneas conectan con las líneas interurbanas y con la estación de metro "La Moraleja" permitiendo los desplazamientos hacia Madrid y San Sebastián de los Reyes. Si se mantuviese el uso terciario el transporte público existente no sería capaz de absorber la demanda generada por el número de empleados de las actividades económicas que se implantarían y por lo tanto, recurrirían al uso del vehículo privado con las indeseables consecuencias que se generarían en el entorno.

Por lo tanto, para que estas infraestructuras no se saturen, para que no se genere una actividad por encima de lo que es capaz de soportar la urbanización ejecutada, para que los transportes públicos funcionen con eficiencia, es más recomendable la implantación de un uso residencial acorde a lo existente en el entorno, lo cual permitirá tener un nivel de calidad y funcionalidad de las dotaciones, de las infraestructuras y espacios públicos.

2.3.6. Justificación de la ordenación atendiendo a la suficiencia de equipamientos y dotaciones

Como ha quedado acreditado en la memoria de información, y en el apartado 2.1.2 de la presente memoria de ordenación, el Área Homogénea AH-3, dispone de importantes infraestructuras y dotaciones que dan servicio a la población actual existente en el AH-3 cercana a las 25.000 habitantes, y a la población resultado del cambio de uso (554 nuevos habitantes), o lo que es lo mismo a un incremento de un 2,2% de la población total del AH-3. Igualmente dispone de suelo vacante destinado a usos dotacionales en cuantía total de 78.739 m² de suelo.

Se ha acreditada la suficiencia y funcionalidad de los elementos integrantes de la red de dotaciones del entorno próximo a las parcelas, (ámbito de la Carrascosa) y del Área Homogénea, para satisfacer las necesidades de la población estimada para el nuevo uso con las reservas de suelo adyacentes al ámbito del Plan Especial en el Área Homogénea a la cual pertenece.

2.3.7. Justificación de la ordenación en base a la sostenibilidad medioambiental y económica

Como se desarrolla con más detalle en el apartado sobre la sostenibilidad de la propuesta, la ordenación contenida en el Plan Especial no solamente cumple con los criterios de sostenibilidad medioambiental y económica, sino que mejora la sostenibilidad de la ordenación prevista en el Plan General considerando la evolución de las necesidades y las demandas que se ha venido exponiendo.

Así, desde el punto de vista de la sostenibilidad medioambiental, los criterios de sostenibilidad proponen **un modelo de ciudad compacta ocupando la menor cantidad de espacio posible, y primando por lo tanto siempre en primer lugar la colmatación de los terrenos que estén en zonas ya urbanizadas, en entornos ya construidos, donde ya hay un impacto urbanístico**. La zona en la que se enclavan las parcelas de La Carrascosa está ya urbanizada con una trama urbana para poca capacidad de tráfico. Tienen desarrollados los servicios de transporte, de acceso y movilidad y de dotaciones para abastecer a un ámbito eminentemente residencial. Por lo tanto, para que estas infraestructuras no se saturen, para que no se genere una actividad por encima de lo que es capaz de soportar la urbanización ejecutada, para que los transportes públicos funcionen con eficiencia, es más sostenible la implantación de un uso residencial acorde a lo existente en el entorno, lo cual permitirá tener un nivel de calidad y funcionalidad de las dotaciones y de las infraestructuras y espacios públicos.

Por ello, la prestación de los servicios urbanos a sus potenciales usuarios no va a precisar de nuevas inversiones en urbanización, y en consecuencia, no genera ningún gasto adicional a los ya previstos en el vigente Plan General. Por otra parte, el impacto sobre la Hacienda Local a corto plazo supondrá la materialización de nuevos ingresos procedentes de impuestos directos como: licencias de obras, IBI, IVTM y otros. A medio y largo plazo la situación preexistente, en cuanto a los costes fijos que debe afrontar el municipio derivados del mantenimiento y limpieza de viales, alumbrado público, espacios libres y mobiliario urbano, así como los gastos de los servicios municipales, no se verán alterados con el cambio de uso.

2.4. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LAS SENTENCIAS

Como ya se dijo en la Memoria Informativa, la Sentencia nº 746/2018, señala que *“la potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (ius variandi), de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la mejor satisfacción del interés público. Libertad de criterio [...], que **no puede ser sustituida, en su núcleo de oportunidad, por la distinta opinión o voluntad de los particulares, ni por la decisión de los órganos jurisdiccionales [...], pero esa libertad de opción está vinculada a la legalidad y a la no arbitrariedad pues, en la misma línea de exigencia de motivación suficiente como límite de la discrecionalidad”***.

Por ello, como consecuencia de los Fundamentos de la Sentencia citada, se realiza en el presente Plan Especial un especial esfuerzo de motivación técnica, si bien la doctrina jurisprudencial expuesta deja claro que la revisión jurisdiccional debe limitarse a comprobar si la memoria -en que se exponen las razones que han llevado al planificador a aprobar una determinada modificación del planeamiento- contiene una justificación racional y coherente con el planeamiento y las circunstancias económicas y sociales concurrentes, de modo que una vez confirmado que existe una justificación se verifique que el planificador no ha incurrido en arbitrariedad, error manifiesto, desproporción o desviación de poder. Es el planificador urbanístico el que, en el ámbito de la discrecionalidad que le es propio, ha de determinar de qué forma se “mejora” el medio urbano, sin que sea dable a los órganos autonómicos o jurisdiccionales sustituir esa facultad discrecional. Sólo en el caso de que quede probado que el planificador ha actuado de forma irracional, incoherente o arbitraria cabría acordar la anulación del correspondiente instrumento.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que la exigencia de motivación no puede ser la misma para todas las modificaciones del planeamiento. No es lo mismo modificar determinaciones de ordenación estructurante, es decir, las determinaciones que definen los elementos esenciales de la ciudad, que otros elementos de naturaleza pormenorizada como es un cambio de uso pormenorizado de una parcela.

Teniendo en cuenta lo anterior, el presente documento justifica, en los apartados que se mencionan, los siguientes aspectos concretos en los que el Plan Especial objeto del pronunciamiento judicial citado carece, para el juzgador, de suficiente motivación:

- a) “El Plan Especial solo puede modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo **justificar suficientemente en cualquier caso la coherencia con la ordenación estructurante**”.
 - *La coherencia de la modificación de la determinación pormenorizada operada por el Plan Especial (uso pormenorizado de unas parcelas) con la ordenación estructurante del PGOU (usos globales, áreas homogéneas, ámbitos de actuación, elementos estructurantes de redes públicas, etc.) ha quedado justificada a lo largo de la Memoria, pudiendo destacarse el **punto 1.3.2.** Determinaciones del Plan General para el ámbito, **el punto 1.3.3.** Pronunciamientos de las Sentencias del TSJM, **puntos 1.5.1. y 1.5.2.**, análisis área homogénea AH-3, **punto 2.3.1.**, Justificación según la Ley del Suelo y **punto 2.3.2.**, Justificación de la ordenación en el marco del propio Plan General.*

- b) “Resaltar la importancia de la Memoria como documento integrante del Plan, ya que la Memoria es ante todo la motivación del Plan, es decir, la exteriorización de las razones que **justifican el modelo territorial elegido o las modificaciones introducidas por consecuencia, las determinaciones del planeamiento**, en concreto los apartados 8 a 11 de la Memoria del Plan se refieren a su justificación, pero carecen de un **sustento fáctico que delimite su contenido**, pues son meras declaraciones”.
- A lo largo de la memoria se han ido incorporando los datos, análisis, gráficos, planos e imágenes que acreditan las razones que justifican la modificación introducida: **punto 1.5**, Características del Entorno Urbano, **punto 1.6**. Circunstancias producidas por la crisis inmobiliaria y, especialmente, **el punto 1.6.4**, Acreditaciones de las demandas actuales por usos, todo ello sin perjuicio de la documentación complementaria –análisis y estudios- que se incorpora en el **Tomo III** del Plan Especial.
- c) “Adolece el Plan es de un **análisis de las primigenias razones del planificador que, supuestamente se pretenden mejorar**, y existe un contraste entre las afirmaciones vertidas en la Memoria del PG y la Memoria del PE. (...)”.
- El análisis de las primigenias razones del planificador que se pretenden mejorar al haber quedado desfasadas por las circunstancias económicas y del mercado inmobiliario se explicitan en **el punto 1.3.2** Determinaciones del Plan General para el ámbito, apartados d) y e), **punto 1.4.2**. Características físicas del ámbito. Usos y **punto 1.7.2**. Justificación de la propuesta de ordenación.
- d) “La modificación del uso terciario a residencial, **que es posible**, exige determinar las **razones por las que ese incremento de viviendas resulta necesario**, lo que solo podría respaldarse en un análisis demográfico vinculado al límite temporal que fija el propio PG”.
- Las razones por las que es necesario el incremento de viviendas previsto se desarrollan en **punto 1.5.1**. Consideraciones Generales del Municipio, **punto 1.6.1** Información sobre la evolución inmobiliaria en el marco del Plan General, **punto 1.6.2**. Demandas actuales por población y datos económicos, **1.6.4**. Acreditaciones de demandas actuales por usos, **punto 1.7.2**. Justificación de la propuesta de ordenación, **punto 2.3.3**. Justificación de la ordenación en el marco del modelo urbano proyectado, **2.3.4**. Justificación de la ordenación atendiendo a las demandas actuales y previsibles, Documento 8.- Informe “Savills Aguirre Newman” sobre demanda y oferta. Usos terciario y residencial. Alcobendas, entre otros.
- e) “Exigiría también determinar **por qué el incremento poblacional debe ubicarse en aquella zona con preferencia**, si las hubiere, de otras del municipio”.

- Además de las razones que se han ido exponiendo a lo largo de los puntos citados en el apartado anterior, la razón por la que el incremento poblacional debe ubicarse en esa zona con preferencia se determina especialmente en el **punto 2.3.4. Justificación de la ordenación atendiendo a las demandas actuales y previsibles,** y **punto 1.6.5. Encuesta del Observatorio de la Ciudad sobre La Carrascosa.**

- f) “El **estudio de tráfico y el informe ambiental** que se incluyen en el Plan Especial **no configuran una constatación de mejora del entorno urbano**, sólo analizan variantes estimables de efectos de actuaciones posibles, que **no mejoras reales de una ordenación no desarrollada y que, por otro lado, existiendo en la propia Área Homogénea no ha supuesto un quebranto en la misma** por lo que resulta insuficiente a los efectos del art. 50 de la Ley Suelo CM”.

- El **Tomo II Documentación ambiental** recoge el Documento Ambiental Estratégico del Plan Especial, en el que se concluye la mejora del entorno urbano que supone la modificación del uso pormenorizado previsto para el ámbito. Por otra parte, se acompaña como Documento complementario del **Tomo III, el Estudio de Tráfico** que acredita la mejora significativa derivada del citado cambio de uso en el ámbito.

- g) “Hay que documentar las razones que avalan el contenido de la Memoria, con claro respeto a **los principios que garantizan un desarrollo urbano sostenible** en los términos definidos en la más reciente doctrina jurisprudencial”.

- El **punto 2.5.1. Sostenibilidad medioambiental** de la propuesta desarrolla los criterios de Sostenibilidad de la Unión Europea 2020, del Acuerdo de Toledo, del Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Decreto de Rehabilitación así como los criterios jurisprudenciales referidos en Sentencias del Tribunal Supremo y el respeto de dichos principios y criterios por la ordenación propuesta en el presente Plan Especial.

- h) “Si bien la Comunidad de Madrid alega que no se ha justificado la innecesaridad de incremento de **dotaciones**, considera el Tribunal que la afirmación carece de sustento fáctico”.

- Aunque esta letra h) se refiere a la falta de justificación de la alegación efectuada por la Comunidad de Madrid, lo cierto es que en el Plan Especial se justifica adecuadamente la innecesaridad de un incremento de las dotaciones. Así, el **punto 2.1.2. Suficiencia y funcionalidad de los elementos integrantes de las Infraestructuras y dotaciones** cuantifica las necesidades de suelo para dotaciones en base a la población estimada anteriormente, para las 205 viviendas y demuestra la suficiencia de las existentes, tanto en equipamientos docentes, como sanitarios, de bienestar social, deportivos o espacios libres.

2.5. SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

2.5.1. Sostenibilidad medioambiental

El Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español, elaborado por el Ministerio de la Vivienda en el año 2010, recordaba que *"la principal tarea del planeamiento consiste en gestionar, en régimen de escasez y en beneficio de toda la colectividad, dos stocks patrimoniales de primer orden: el de suelo y el del patrimonio construido. Ambos configuran a su vez el territorio, con sus ecosistemas y paisajes más o menos ruralizados, urbanizados o intervenidos, y el medio urbano, con sus infraestructuras y servidumbres anexas. También el objetivo de la sostenibilidad ecológica exige, en primer lugar y sobre todo, gestionar juiciosamente en régimen de escasez los dos stocks mencionados, para atender las necesidades de la población teniendo bien en cuenta las vocaciones del territorio, a fin de conservar e incluso enriquecer ese patrimonio cultural que sintetizan los ecosistemas y paisajes rurales y urbanos"*.

Partiendo de este objetivo, se recogen a continuación los criterios de sostenibilidad de aplicación al presente Plan Especial enumerados en diversos documentos y normativas, así como el análisis de sostenibilidad de la ordenación propuesta a la vista de los mismos.

a) Criterios de Sostenibilidad de la Unión Europea 2020

Europa 2020, por su parte, propone tres prioridades que se refuerzan mutuamente:

- **Crecimiento inteligente:** desarrollo de una economía basada en el conocimiento y la innovación.
- **Crecimiento sostenible:** promoción de una economía que haga un uso más eficaz de los recursos, que sea más verde y competitiva.
- **Crecimiento integrador:** fomento de una economía con alto nivel de empleo que tenga cohesión social y territorial.

El crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone **un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos.**

El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, por su parte, el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado. Debe ejercerse una clasificación responsable en relación al suelo urbanizable, que debe responder a una demanda justificada para atender las necesidades económicas y sociales, procurando que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano -la ciudad ya hecha- tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su mejor uso.

Así, los principios europeos se basan **en la idea de desarrollo compacto, ocupando la menor cantidad de espacio posible, y primando por lo tanto siempre en primer lugar la colmatación de los terrenos que estén en zonas ya urbanizadas, en entornos ya construidos, donde ya hay un impacto urbanístico.**

b) Acuerdo de Toledo.

En la misma línea, el Acuerdo comunitario de Toledo de 2010, *"la batalla principal de la sostenibilidad urbana se ha de jugar precisamente en la consecución de **la máxima ecoeficiencia posible en los tejidos urbanos de la ciudad ya consolidada**"*, y en la que se destaca la importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa.

c) Criterios de Sostenibilidad del Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español

Agrupados atendiendo a su carácter más urbano, el Libro blanco recoge aquellos que deberían constituir el núcleo central del plan estratégico de la ciudad y sobre los que existe un auténtico consenso en la doctrina o en la normativa:

- **Reducir significativamente el consumo de suelo.** Existen varios trabajos que constatan el creciente consumo de suelo urbano por habitante. Se produce básicamente por el aumento de la superficie urbanizada necesaria para dar servicios a estas viviendas, particularmente por las infraestructuras de comunicaciones y atención al tiempo libre en la naturaleza. En general, puede decirse que parte de la causa está en que la mayor parte de los equipamientos e infraestructuras están sobredimensionados y mal situados.
- **Evitar la dispersión.** La actual configuración urbana, basada en esparcir la ciudad por el territorio y posible sólo gracias al automóvil, resulta nefasta desde el punto de vista de la racionalidad. Los largos desplazamientos en kilómetros (no necesariamente en tiempo) entre la residencia, el trabajo, el comercio o el ocio, impiden realizarlos andando o en bicicleta lo que supone un mayor consumo de energía, mayor contaminación, utilización de más suelo y mayor segregación social y espacial.
- **Complejizar las áreas urbanizadas.** Conseguir ciudades complejas con el actual sistema de estándares es difícil pero se puede intentar incrementando tanto las interacciones como la variedad de los elementos.
- **Controlar los estándares y densidades.** Es imprescindible contar con servicios e infraestructuras dimensionados para que el ciudadano pueda desarrollar sus capacidades, pero también que no se desperdicien ni suelo ni recursos. Por tanto, en la mayoría de los casos será necesario que estándares y densidades cuenten con una horquilla de valores y no exclusivamente con uno de mínimos como hasta el momento.

d) Texto Refundido de la Ley del Suelo y Decreto de Rehabilitación

Partiendo de la premisa de que, desde la legislación estatal no se puede imponer un determinado modelo urbanístico, la actual legislación sobre suelo y rehabilitación establece los principios de actuación en el medio urbano, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y ambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente.

En concreto, establece el artículo 3 del RD 7/2015, del Suelo y Rehabilitación Urbana, como principios de desarrollo territorial y **urbano sostenible en el medio urbano**, entre otros, **generar contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto de equipamiento y servicios con las menores emisiones contaminantes**. Así mismo, se mejorará la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

e) Criterios jurisprudenciales referidos en Sentencias.

La STS 3367/2013, sobre desarrollo urbano sostenible, señala textualmente que:

“Los proyectos europeos sobre estrategias de desarrollo del medio ambiente urbano, expresamente señalan que se «propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa y desordenada».

Este mandato se traduce en la definición de un conjunto de objetivos muy generales, cuya persecución debe adaptarse «a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística (art. 2.2).

La realización efectiva del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y los derechos y deberes enunciados en el título I, la Ley de 2008, se consigue mediante la definición de unos criterios básicos de utilización del suelo (art. 10), que son otros tantos mandatos dirigidos a las administraciones públicas y, en particular, a las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

En síntesis:

Frente a la presunción favorable al suelo urbanizable de la Ley de 1998, se trata ahora de controlar los nuevos desarrollos urbanos, que deberán estar justificados. Únicamente se deberá urbanizar «el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen», preservando el resto del suelo rural (art. 10.a).

Se debe destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para el residencial, con una reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a un régimen de protección pública (art. 10.b).

Los usos se deben ordenar respetando los principios de accesibilidad universal, igualdad entre hombres y mujeres, movilidad, eficiencia energética, garantía del suministro de agua, prevención de riesgos naturales y accidentes graves y protección contra la contaminación (art. 10.c).”

f) Sostenibilidad en el Área Homogénea

La zona en la que se enclavan las parcelas de La Carrascosa está ya urbanizada con una trama urbana para poca capacidad de tráfico. Tienen desarrollados los servicios de transporte, de acceso y movilidad y de dotaciones para abastecer a un ámbito eminentemente residencial. Por lo tanto, para que estas infraestructuras no se saturen, para que no se genere una actividad por encima de lo que es capaz de soportar la urbanización ejecutada, para que los transportes públicos funcionen con eficiencia, es más sostenible la implantación de un uso residencial acorde a lo existente en el entorno, lo cual permitirá tener un nivel de calidad y funcionalidad de las dotaciones y de las infraestructuras y espacios públicos.

En cuanto a la capacidad de las infraestructuras y calidad del transporte en La Carrascosa hay que considerar la cercanía del municipio con la ciudad de Madrid. Un error en el dimensionamiento de la infraestructura viaria puede producir un auténtico colapso de tráfico con altos niveles de polución y ruido, ya que la afluencia de movimientos de trabajadores es muy alta y debe estar soportada por las grandes infraestructuras de conexión del municipio, sin que la masa migratoria de trabajadores invada el lugar de residencia habitual de los habitantes de Alcobendas.

En este sentido, el estudio de tráfico que se acompaña demuestra que la implantación en La Carrascosa de la superficie terciaria inicialmente prevista, generaría un incremento de tráfico y un déficit de plazas de aparcamiento acentuado principalmente por el coeficiente de simultaneidad derivado de la coincidencia de los horarios de trabajo.

La ordenación pormenorizada que se plantea ahora cumple mejor con los criterios de sostenibilidad ambiental ya que según demuestra el estudio de tráfico, en desarrollo residencial el movimiento será menor, el nivel acústico baja y la calidad de las infraestructuras se mantiene ya que no están dimensionadas para soportar densidad de tráfico proveniente de actividad terciaria en el volumen previsto.

2.5.2. Sostenibilidad y viabilidad económica

Este apartado de Sostenibilidad y Viabilidad Económica se redacta en cumplimiento de lo establecido en el número 4, del artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica", del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Estudio de Viabilidad queda señalado en el Art. 43 de la LSCM entre los documentos que integran el contenido de los Planes Generales. Su objeto es justificar tanto la sostenibilidad de la propuesta como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

El Plan Especial supone el cambio del uso pormenorizado, y la implantación del uso residencial en lugar del terciario específico, **sin requerir de nuevas acciones de urbanización por cuanto solamente afecta a la calificación parcelas**. La prestación de los servicios urbanos a sus potenciales usuarios no va a precisar de nuevas inversiones en urbanización, y en consecuencia, no genera ningún gasto adicional a los ya previstos en el vigente Plan General, y por lo tanto la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicio propia del Estudio Económico- Financiero no resulta necesaria.

a) Viabilidad económica

El conjunto de las inversiones necesarias para el desarrollo de las citadas parcelas y los pequeños ajustes de las infraestructuras existentes, estarán a cargo de los propietarios de estas. Se prevé que la venta del suelo resultante compense el gasto de los inversores privados.

De acuerdo con los datos indicados del Plan General, se puede considerar que el desarrollo del Plan Especial es viable económica y financieramente en condiciones normales de mercado.

b) Sostenibilidad económica

El Informe de Sostenibilidad Económica tiene por objeto justificar la sostenibilidad económica que a largo plazo debe suponer para la Hacienda Local Municipal (principal afectada por el desarrollo de un ámbito urbanístico) la incorporación o modificación de alguna de sus características.

Para la determinación de la repercusión que tendrá en las arcas municipales el contenido de este Plan Especial, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal.
- Los ingresos por impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (ICIO), no incluidos entre los dependientes de la población.
- El coste del mantenimiento, si los hubiera, de los espacios libres y zonas verdes, el viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

El presente informe excluye de su análisis los gastos de ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras puesto que el citado cambio de uso no supone coste alguno en este concepto, ya que no implica alteración de lo ya existente.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- La modificación del uso será autosuficiente para su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados del desarrollo serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener un nivel de servicios adecuado para la población tras el desarrollo del uso implantado.
- El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para, si fueran necesarias, hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras el desarrollo del uso implantado.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva ordenación de planeamiento, determinará la sostenibilidad económica de la propuesta.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal que asegure, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal; si bien, el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de la propia política municipal.

La nueva ordenación supone la implantación del uso residencial en lugar del terciario específico. **Dicho cambio no requiere de nuevas acciones de urbanización por cuanto solamente afecta a la calificación de tres parcelas destinadas a uso terciario. Por ello, la prestación de los servicios urbanos a sus potenciales usuarios, no va a precisar de nuevas inversiones en urbanización**, y en consecuencia no genera ningún gasto adicional a los ya existentes y previstos en el vigente Plan General.

El impacto sobre la Hacienda Local a corto plazo supondrá la materialización de nuevos ingresos procedentes de impuestos directos como: licencias de obras, IBI, IVTM y otros. A medio y largo plazo la situación preexistente, en cuanto a los costes fijos que debe afrontar el municipio derivados del mantenimiento y limpieza de viales, alumbrado público,

espacios libres y mobiliario urbano, así como los gastos de los servicios municipales, no se verán alterados con el cambio de uso. Constituyen gastos que ya estaban contemplados en el estudio de viabilidad en el vigente Plan General 2009.

c) Conclusiones

En este marco, al tratarse de un cambio de uso pormenorizado que no requiere de nuevas inversiones, ni produce nuevas cargas, se concluye que los gastos de mantenimiento y servicios asociados al ámbito de la modificación, ya contemplados en el vigente Plan General, serán igualmente cubiertos por los ingresos fijos municipales, de tal forma que la propuesta planteada es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.

2.6. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

En cuanto accesibilidad, las parcelas se localizan en la Calle Camino Ancho. La calle cuenta con aceras arboladas libres de obstáculos superiores a 1,80 m y pendientes adecuadas para favorecer el tránsito y la accesibilidad a las parcelas privadas de forma adecuada.

Eficacia y vinculación normativa

El art. 148.1.3 de la Constitución (CE) establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en relación con la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda así como con la asistencia social y los servicios sociales. Este título competencial introduce en materia de accesibilidad una prioridad de competencias a favor de las Comunidades Autónomas por lo que estos entes territoriales han hecho uso de este título competencial para legislar en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, llegando incluso a dictar normas técnicas de obligado cumplimiento.

Así la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y el Decreto 13/2007 de 15 de marzo por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas contemplan dichos aspectos en la Comunidad de Madrid.

Si bien la competencia en materia de accesibilidad viene siendo asumida de manera exclusiva por las Comunidades Autónomas, debe señalarse que el Estado ostenta también competencia de armonización o establecimiento de normativa básica, justificada por la necesidad de exigir una sustancial uniformidad en las condiciones de vida del colectivo de personas con discapacidad con fundamento en el art. 149.1.1ª de la Constitución, o bien amparada en otros títulos competenciales que inciden de manera indirecta en cuestiones relativas a la accesibilidad. En aplicación de estos títulos competenciales y con el fin de lograr un marco unificador, el Estado ha dictado diversa normativa que de una u otra forma incide de manera decisiva en la mejora de la accesibilidad y en la supresión de las barreras arquitectónicas que afecta a las personas con discapacidad.

En este sentido destaca la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) que establece en su art. 10 y en su disposición final novena, que el Gobierno regulará, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las comunidades autónomas y a las corporaciones locales, unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que garanticen unos mismos niveles de igualdad de oportunidades a todos los ciudadanos con discapacidad dando una serie de plazos para regular las mismas en los distintos sectores. Así, en virtud de lo anterior, se

aprobó el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, que incorpora un mandato para la incorporación y desarrollo, en el Código Técnico de la Edificación (CTE), de las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios.

En desarrollo de ese mandato, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE), incorpora, con carácter de normativa básica estatal al Código Técnico de la Edificación, las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios regulando los requisitos e incorporando la accesibilidad a la condición de "seguridad de utilización (SU)" ya presente en el CTE, pasando a denominarse el documento "DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad", y que será de aplicación a las edificaciones que se desarrollen sobre las parcelas.

Por otra parte, en relación con los espacios públicos urbanizados, el Real Decreto 505/2007, es desarrollado mediante la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El Plan Especial no plantea cambiar la urbanización, pues se mantienen las características actuales de los viales ya ejecutados que cumplen la normativa vigente sobre accesibilidad.

2.7. MEMORIA ABREVIADA DE IMPACTO NORMATIVO

a) FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

ÓRGANO PROPONENTE	Ayuntamiento de Alcobendas	FECHA INICIAL	Diciembre 2018	
TÍTULO DE LA NORMA	Plan Especial de las parcelas A1, A2 y B de la zona Este de La Moraleja (ámbito de "La Carrascosa")			
TIPO DE MEMORIA		Normal	x	Abreviada
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA				
SITUACIÓN QUE SE REGULA	Cambio del uso pormenorizado establecido para de los terrenos correspondientes a las parcelas A-1, A-2 de Suelo Urbano Consolidado según el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Alcobendas, aprobado definitivamente el 24 de julio de 2009			
OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN	Mejora de la ordenación del Plan General de Alcobendas mediante la modificación del uso pormenorizado en el ámbito de los terrenos correspondientes a las parcelas A- 1, A-2 localizadas en la Zona Este de La Moraleja.			

PRINCIPALES ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	Las alternativas consideradas se describen en la Memoria de Ordenación y en el Documento Ambiental	
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO		
TIPO DE NORMA	Planeamiento Urbanístico (Plan Especial)	
ESTRUCTURA DE LA NORMA	El Plan Especial consta de una parte informativa y una de ordenación.	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	El Plan Especial se redacta en consonancia con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como con los distintos reglamentos y disposiciones sectoriales detallados en la documentación del Plan Especial.	
IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO	Efectos sobre la economía en general	El análisis del impacto económico permite estimar que el Plan Especial tendrá un impacto económico positivo.
	En relación con la competencia	Tiene efectos positivos sobre la competencia.
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	No afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos	Implica un balance positivo entre ingresos y gastos.
IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO	La norma es neutra respecto al género. No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del Plan Especial a hombres y mujeres.	

IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA	La norma es neutra a la infancia, adolescencia y familia
OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS	La norma es neutra a las personas LGTBI. No existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género. La norma tiene un impacto nulo sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
OTRAS CONSIDERACIONES	

b) JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA ABREVIADA

El 27 de octubre de 2017 el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto 931/2017 por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo y que deroga el texto de 3 de julio de 2009. El nuevo Real Decreto tiene por objeto desarrollar las previsiones contenidas en la nueva redacción dada al art. 26.3 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno por Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en lo que se refiere a la memoria del análisis de impacto normativo que debe acompañar a los anteproyectos de ley y proyectos de reales decretos-leyes, reales decretos legislativos y normas reglamentarias. Se adapta de esta forma a las novedades de las nuevas leyes administrativas y a las recomendaciones y mejores prácticas de la OCDE y de la Unión Europea. Asimismo, el texto recoge un mandato de seis meses para la adaptación de la actual Guía Metodológica para la elaboración de la MAIN. En la fecha de redacción de este documento, la Guía Metodológica de referencia responde al Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio y es la que figura en la página electrónica del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

El citado Real Decreto 1083/2009 de 3 de julio, por el que se regula la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, en su artículo 3, señala que existe la posibilidad de realizar una memoria abreviada cuando se estime que de la propuesta normativa no se derivan impactos apreciables en alguno de los ámbitos a que se refiere aquella, debiendo justificarse por parte del órgano proponente.

En base a ello cabe señalar que del presente Plan Especial no se prevé que se deriven impactos extraordinarios en ninguno de los apartados que se recogen en el apartado relativo al análisis de impactos. Todas las posibles implicaciones quedan estudiadas en los correspondientes estudios sectoriales adjuntos a este documento.

La presente memoria de análisis de impacto normativo se realiza con objeto de proporcionar una visión integral que facilite el análisis y la comprensión de la propuesta, de acuerdo con lo señalado en el citado Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio. Los contenidos de la memoria se irán actualizando y completando a medida que avance el proceso de tramitación de la propuesta.

c) BASE JURÍDICA

Sin ánimo de exhaustividad y limitando el enunciado a las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, son las siguientes relacionadas por materias y por orden cronológico:

Legislación básica estatal

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Legislación supletoria estatal

- Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que se aprueben sus normas de desarrollo:
- Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)
- Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto)

Legislación de la Comunidad de Madrid

- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid
- Ley 7/2000, de 19 de junio de la CM, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/01).
- Decreto legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la CM.

La legislación respectiva a Medio Ambiente, servicios, Administración Local, etc. se detalla en la Memoria Justificativa de la presente Modificación Puntual de Plan General.

c) BREVE DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

El documento completo del Plan Especial consta de los volúmenes:

TOMO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y NORMATIVA

CAPÍTULO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCION

- 1.1.1. Redacción y formulación
- 1.1.2. Objeto del Plan Especial
- 1.1.3. Contenido del documento

1.2. ANTECEDENTES

- 1.2.1. Antecedentes del Plan Especial
- 1.2.2. Ordenación aprobada en el Plan Especial de 2012
- 1.2.3. Licencias concedidas
- 1.2.4. Pronunciamientos judiciales

1.3. MARCO LEGAL

- 1.3.1. Legislación aplicable
- 1.3.2. Determinaciones del Plan General para el ámbito
 - a) Clasificación del suelo
 - b) Calificación del suelo
 - c) Condiciones de gestión
 - d) Previsiones de ordenación en el Plan General
 - e) Marco temporal del Plan
- 1.3.3. Pronunciamientos de las Sentencias del TSJ de Madrid

1.4. DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO

- 1.4.1. Ámbito y localización
- 1.4.2. Características físicas del ámbito, usos
- 1.4.3. Edificaciones existentes
- 1.4.4. Infraestructuras y servicios existentes
- 1.4.5. Accesibilidad y transporte público
- 1.4.6. Titularidad del suelo afectado por el Plan
- 1.4.7. Afecciones
 - 1.4.7.1 Servidumbres acústicas y aeronáuticas
 - 1.4.7.2 Red de Carreteras del Estado

1.5. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO URBANO

- 1.5.1. Consideraciones generales del municipio
- 1.5.2. Análisis del Área Homogénea AH-3
- 1.5.3. Morfología y tipología de la zona residencial del AH-3
- 1.5.4. Infraestructuras y dotaciones urbanísticas en el AH-3

1.6. CIRCUNSTANCIAS PRODUCIDAS POR LA CRISIS INMOBILIARIA

- 1.6.1. Información sobre la evolución inmobiliaria en el marco del Plan General
- 1.6.2. Demandas actuales por población y datos económicos
- 1.6.3. Información de los suelos disponibles finalistas
- 1.6.4. Acreditaciones de demandas actuales por usos
- 1.6.5. Encuesta del Observatorio de la Ciudad sobre La Carrascosa

1.7. CONVENIENCIA DEL NUEVO PLAN ESPECIAL

- 1.7.1. Justificación para aplicar la figura del Plan Especial
 - e) Consideraciones derivadas de la jurisprudencia
 - f) Consideraciones del propio Plan General
- 1.7.2. Justificación de la propuesta de ordenación

CAPÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

C.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 2.1.1. Características del uso y tipología propuesta
- 2.1.2. Suficiencia y funcionalidad de los elementos integrantes de las Infraestructuras y dotaciones
- 2.1.3. Normativa urbanística específica de aplicación del Plan Especial.

- a) Base Legal
- b) Oportunidad
- c) Norma zonal de aplicación

2.2. ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

2.3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 2.3.1. Justificación según la Ley del suelo.
- 2.3.2. Justificación de la ordenación en el marco del propio Plan General
- 2.3.3. Justificación de la ordenación en el marco del modelo urbano proyectado
- 2.3.4. Justificación de la ordenación atendiendo a las demandas actuales y previsibles
- 2.3.5. Justificación de la ordenación atendiendo a la capacidad de las infraestructuras, la accesibilidad y el transporte
- 2.3.6. Justificación de la ordenación atendiendo a la suficiencia de equipamientos y dotaciones
- 2.3.7. Justificación de la ordenación en base a la sostenibilidad medioambiental y económica

2.4. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LAS SENTENCIAS

2.5. SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

- 2.5.1. Sostenibilidad medioambiental
- 2.5.2. Sostenibilidad y viabilidad económica

2.6. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

2.7. MEMORIA ABREVIADA DE IMPACTO NORMATIVO

D.- NORMATIVA URBANÍSTICA

2.8. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 2.8.1. Disposiciones generales
- 2.8.2. Norma Zonal de aplicación (ordenanza)

2.9. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO III.- PLANOS

C.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Información del Estado Actual

- I.-1.- Situación
- I.-2.- Emplazamiento y localización
- I.-3.- Delimitación y características topográficas
- I.-4.- Estructura de la Propiedad
- I.-5.- Servicios existentes
- I.-6.- Edificios actuales
- I.-7.- Servidumbres aeronáuticas

Información del ámbito en el Plan General vigente

- I.-8.- Clasificación vigente
- I.-9.- Calificación vigente
- I.-10.- Delimitación Áreas Homogéneas: AH-3
- I.-11.- Desarrollos del Plan General 2009
- I.-12.- Suelos urbanos vacantes

Información del Entorno y su Desarrollo

- I.-13.- Características morfológicas y tipológicas en el AH-3
- I.-14.- Estructura viaria, accesibilidad y transporte público
- I.-15.- Dotaciones en el AH-3

D.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.-1.- Delimitación del ámbito
- O.-2.- Calificación suelo. Usos y ordenanzas. Red viaria y alineaciones

TOMO II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

TOMO III.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Documento 1.- DATOS DEMOGRAFICOS MUNICIPIO DE ALCOBENDAS

Documento 2.- ESTUDIOS DEL OBSERVATORIO DE LA CIUDAD DE ALCOBENDAS SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA

Documento 3.- LISTADO DE LICENCIAS PRIMERA OCUPACIÓN 2010-2018

Documento 4.- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

Documento 5.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Documento 6.- ESTUDIO HIDROLÓGICO

Documento 7.- IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS

Documento 8.- INFORME "SAVILLS AGUIRRE NEWMAN" SOBRE DEMANDA Y OFERTA. USOS TERCIARIO Y RESIDENCIAL. ALCOBENDAS.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 57 y siguientes de la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde que, por el órgano municipal competente, se apruebe inicialmente el presente Plan Especial, sometiendo el expediente a información pública para alegaciones por plazo de un mes. En todo caso, el órgano municipal que habrá de adoptar ese acuerdo de aprobación inicial será la Junta de Gobierno Local, en el marco de lo previsto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/85, de Bases del Régimen Local, que atribuye a este órgano "*las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización*".

d) OPORTUNIDAD DE LA NORMA

El presente Plan Especial se fundamenta en la modificación de las determinaciones de ordenación relativas al uso pormenorizado establecido en Plan General de Alcobendas en el ámbito de los terrenos correspondientes a las parcelas A-1, A-2 (A-2.a y A-2.b), localizadas en la Zona Este de La Moraleja, e integradas en el Área de Incremento AI-6 del Área Homogénea AH-3. Se modifica el uso terciario (con tolerancia de espacios profesionales) de las citadas parcelas, que pasa a ser un uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar, en coherencia con el uso global (residencial) que presenta el Área Homogénea AH-3, así como el uso global de La Moraleja a la que pertenece, sin modificarse determinación estructurante alguna del Plan General.

f) LISTADO DE NORMAS MODIFICADAS

Se modifica la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 24 de julio de 2009, en el ámbito definido por las parcelas de Suelo Urbano Consolidado A1, A2 del ámbito "La Carrascosa".

g) ANÁLISIS DE IMPACTOS

a) Impacto presupuestario

El impacto presupuestario que supondría la aprobación del presente Plan Especial es positivo, quedando descrito en el Informe de Sostenibilidad Económica adjunto al documento.

El Plan Especial supone la implantación del uso residencial en lugar del terciario específico. Dicho cambio no requiere de nuevas acciones de urbanización por cuanto solamente afecta a la calificación de tres parcelas destinadas a uso terciario. Por ello, la prestación de los servicios urbanos a sus potenciales usuarios, no va a precisar de nuevas inversiones en urbanización, y en consecuencia no genera ningún gasto adicional a los ya existentes y previstos en el vigente Plan General.

El impacto sobre la Hacienda Local a corto plazo supondrá la materialización de nuevos ingresos procedentes de impuestos directos como: licencias de obras, IBI, IVTM y otros. A medio y largo plazo la situación preexistente, en cuanto a los costes fijos que debe afrontar el municipio derivados del mantenimiento y limpieza de viales, alumbrado público, espacios libres y mobiliario urbano, así como los gastos de los servicios municipales, no se verán alterados con el cambio de uso. Constituyen gastos que ya estaban contemplados en el estudio de viabilidad en el vigente Plan General 2009.

b) Impacto por razón de género, infancia, la adolescencia y familia, orientación sexual, identidad o expresión de género

A continuación se recogen las consideraciones relativas al diagnóstico previo y de propuesta y recomendaciones sobre medidas a adoptar en relación al género, la infancia, adolescencia y la familia en el Plan Especial que nos ocupa por parte del promotor y/o del Ayuntamiento de Alcobendas como responsables de ejecución y control respectivamente. Con estas medidas se pretende eliminar la incidencia negativa y reducir o eliminar la actualmente existente en relación a la discriminación sobre los diversos grupos de personas. El compromiso con la igualdad de oportunidades se plantea desde una perspectiva integral, que incluye no sólo el género sino también la diversidad funcional, raza, edad, orientación e identidad, en consonancia con la regulación vigente.

A partir de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las políticas públicas deben asumir no sólo el compromiso de la erradicación de la desigualdad de género, sino la integración transversal del principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres. Su art. 14 establece como criterio general de la actuación de los poderes públicos un compromiso firme con la efectividad real del derecho constitucional de igualdad entre mujeres y hombres.

Este documento, de reciente introducción en el marco de la elaboración de planeamiento urbanístico, da continuidad al establecimiento de esa línea de trabajo en materia de igualdad desde el proyecto de ciudad. Las recomendaciones contenidas están preparadas como parte de las mejoras de diseño y ejecución en los documentos de ejecución y

urbanización inmediatamente posteriores a este documento, habiéndose dado acompañamiento en el proceso de diseño propio del planeamiento y en la redacción del mismo.

Por otra parte, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia. Se significa que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia, valorándose la racionalización en la reordenación de usos sobre la que incide el Plan Especial.

La finalidad de este apartado es establecer la afección del Plan Especial sobre el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres a todas las fases de redacción del documento de planeamiento, ya sea diagnóstico, diseño, producción de normativa o implementación posterior en la fase de ejecución. Como tal, tiene como objetivos principales:

- Adaptar la planificación urbana al uso que le dan las mujeres al espacio público para que no resulte disfuncional, hostil o inseguro.
- Sentar las bases de una planificación urbana inclusiva con la diversidad que no perpetúe los roles de género a través del espacio público.

Además, y de forma más concreta, este documento es parte de las competencias establecidas por la legislación para la redacción del mismo:

- Evaluar el impacto de género del Plan Especial
- Proponer acciones dirigidas a la aplicación de la perspectiva de género en el ámbito del planeamiento y de la ejecución del mismo.

Por su parte son objetivos específicos en materia de igualdad respecto de la familia, la adolescencia y la infancia elementos como los que se contienen a continuación, y que son de algún modo inseparables del diseño de un espacio inclusivo como es el contenido concreto de este informe, con independencia de que éste se produzca desde la visión del género:

- Conciliación del trabajo y de la vida personal y familiar de las mujeres y los hombres, y fomento de la corresponsabilidad en las labores domésticas y en la atención a la familia. Este objetivo tiene una incidencia de segundo orden en el diseño urbano, si bien es posible aplicarlo a través de su consideración en los usos complementarios a los propios del sector que son posible en relación al uso principal en cada parcela.
- Promover la participación infantil, favoreciendo entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros, en aras de un desarrollo sostenible. El Plan Especial debe ser sensible a la creación de espacios apropiados y seguros.

La vinculación normativa a la que se encuentra sujeto el Informe de Impacto de Género deriva de la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres. Al cumplimento de la misma insta la Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

En dicha circular se solicita que los expedientes relativos a la aprobación de Planes Parciales y Especiales:

“deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; (...) el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia (...)

El informe relativo a LGTBI (...) conforme a la legislación vigente no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, por lo que ni la Memoria del Plan tiene que contener una valoración sobre este extremo, ni tiene que contar la aprobación del planeamiento con informe alguno al respecto.

No obstante, si el Ayuntamiento considera que este informe debe formar parte de su contenido, por considerar que se trata de un informe necesario, se podrá solicitar y emitir, en este caso por el órgano del Ayuntamiento que tenga atribuidas las competencias en esta materia.”

Atendiendo a esta solicitud de la Comunidad de Madrid se establece la base metodológica y contenidos específicos sobre la que se aborda el presente documento, al considerar que no es necesario en el marco del Plan Especial la necesidad de incorporación del informe relativo a no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, en razón del propio contenido del planeamiento que se elabora.

No existe una relación específica en la legislación citada de los contenidos o estructura que debe abordar un Informe sobre el impacto o la incidencia del planeamiento en la discriminación ciudadana o de género, que en cambio sí ha sido regulado en los marcos legales estatal y autonómico en lo que concierne a la actividad legislativa. Existen, en algunos casos, manuales redactados por las autonomías que ordenan ciertos ejes a considerar y proporcionan índices aproximados, así como la indicación de inclusión en una memoria de impactos con una consideración de positivo, negativo o neutro. Tomando de referencia estos textos con carácter orientador, se redacta el presente documento que se concentra en la definición de recomendaciones y propuestas para la correcta ejecución de la urbanización, y aquellos que como parte del diseño han sido atendidos en la redacción del documento de planeamiento.

Se sigue la metodología propuesta en la Guía Metodológica aprobada por los Ministerios de la Presidencia, Economía y Hacienda, Política Territorial e Igualdad, tal como se enuncia en la Disposición adicional primera del Real decreto 1083/2009 por el que se regula la memoria de análisis del impacto normativo, incluyendo contenidos específicos en relación al impacto de género.

El análisis del Plan Especial objeto de este informe se centra en su contenido documental y efecto que podría tener la nueva ordenación obre el planeamiento aprobado. En relación al mismo, se determinan los principios generales para la promoción de la igualdad de género, infancia, adolescencia y la familia que son de aplicación en relación con el proyecto, así como una serie de indicadores para facilitar la medición de su cumplimiento en las fases de ejecución del mismo.

Las competencias y capacidad de transformación del Plan Especial se circunscriben a sus herramientas de ordenación y gestión, así como al impacto que puedan ejercer sus ordenanzas urbanísticas en estos contenidos específicos.

Como consecución de los principios generales en este campo se definen como objetivos:

- Ordenación del ámbito de modo que contribuya a la disminución de las desigualdades de género, edad y situación de dependencia presentes en la zona. Promoción de diseños que creen espacios amigables y cuidados.
- Eliminación o, al menos, disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos de pleno acceso al territorio, movilidad, seguridad, y habitabilidad para todas las personas independientemente de su género, edad, o situación de dependencia.
- Promoción de la participación de actores sociales infrarrepresentados y en situación de discriminación social, política o económica como son las mujeres, niños y adolescentes o personas mayores en intersección con la diversidad de sus condiciones de vida y hábitat, incorporando sus experiencias como parte de diagnósticos participativos y las preceptivas fases de información pública. En su defecto, lograr una representación similar al de su presencia en el ámbito.
- Promover la participación infantil y su pleno acceso al espacio, creando entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros.
- Establecimiento de objetivos y medidas coordinadas con las administraciones competentes que contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores atribuidos tradicionalmente a las mujeres o a los hombres.
- Garantía de cumplimiento de estas y otras normas, planes e instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad. Establecimiento de mecanismos de seguimiento y mejora de los mismos.

Por todo ello se establecen una serie de indicadores que se utilizan extensivamente en el diagnóstico previo y de impacto en la práctica de la transversalización de género. Se han escogido ejes de especial relevancia en lo tocante a la influencia sobre la calidad de vida y el cambio hacia un paradigma de ciudad inclusiva, analizando los siguientes ítems:

- **Transporte y movilidad**
 - Disponibilidad de transporte público.
 - Frecuencia adecuada del transporte público.
 - Acceso seguro y poco distante al medio de transporte.
 - Elementos de templado de tráfico, que permita la libertad de movimiento de las personas más vulnerables y quienes las cuidan.
 - Existencia de carril bici integrado en la trama urbana seguros en su diseño y utilización.
 - Pendientes reducidas y eliminación de barreras para garantizar la accesibilidad universal.
- **Espacio público y seguridad**

- Inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia.
 - Dotación adecuada de parques, con la necesidad de ejecución de áreas infantiles y de mayores de adecuada dimensión y completa accesibilidad física y visual.
 - Presencia de alumbrado público en aceras y parques.
 - Diseño de trayectos peatonales cercanos a vías de tráfico rodado.
 - Mezcla de usos para fomentar la presencia de personas en la calle en diferentes horas del día y/o de la noche.
- **Participación y gasto público**
 - Existencia de partidas presupuestarias destinadas a acciones de lucha contra la discriminación
 - Existencia de una institución o comisión cuyo cometido sea la implementación de acciones por la igualdad
 - Atención a las mujeres como grupo específico en los mecanismos de participación

Valoración del impacto del Plan Especial.

El Plan Especial altera el planeamiento vigente de forma que se cambia el uso terciario de dos parcelas privadas a uso residencial de baja densidad (unifamiliar). No se altera la edificabilidad de uso inicialmente prevista. El Plan afecta al uso privado de sendas parcelas por lo que su incidencia en el espacio público es nula.

En este sentido el documento no produce reordenación física de los usos no lucrativos, ni dotaciones ni de espacios libres públicos, pudiéndose considerar que **no existe impacto de género, infancia, adolescencia y familia**, en tanto que no altera en estos aspectos las condiciones de bienestar ciudadano, no estableciendo nuevos criterios de diseño, aumentos de edificabilidades ni similares que pudieran alterar sustancialmente la experiencia del espacio en la reordenación del mismo.

A continuación se desarrollan las valoraciones de los diferentes indicadores manejados al respecto de su incidencia entre la situación previa y la alteración que supondría el Plan Especial. Dado el ámbito de afección de la regulación normativa y el estado actual, parte de los indicadores no sufrirían alteraciones en su concepción, no variando el impacto existente (ni a favor ni en contra). Entre estos se encontrarían la "inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia" o el "diseño de trayectos peatonales cercanos a vías de tráfico rodado".

Otros aspectos como la "accesibilidad al transporte público" o la "frecuencia adecuada del transporte público" se podrían implementar para mejorar los aspectos de igualdad tratados pero se considera que serán objeto de diseño municipal una vez establecidos los usos residenciales en el ámbito.

Indicador	Valoración
Transporte y movilidad	
Disponibilidad de transporte público.	A implementar
Frecuencia adecuada del transporte público.	A implementar
Acceso seguro y poco distante al medio de transporte.	A implementar
Elementos de templado de tráfico, que permita la libertad de movimiento de las personas más vulnerables y quienes las cuidan.	A implementar
Existencia de carril bici integrado en la trama urbana seguros en su diseño y utilización.	A implementar
Pendientes reducidas y eliminación de barreras para garantizar la accesibilidad universal.	No afecta
Espacio público y seguridad	
Inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia.	No afecta
Dotación adecuada de parques, con la necesidad de ejecución de áreas infantiles y de mayores de adecuada dimensión y completa accesibilidad física y visual.	No afecta
Presencia de alumbrado público en aceras y parques.	No afecta
Diseño de trayectos peatonales cercanos a vías de tráfico rodado.	No afecta
Mezcla de usos para fomentar la presencia de personas en la calle en diferentes horas del día y/o de la noche.	No afecta
Participación y gasto público	
Existencia de partidas presupuestarias destinadas a acciones de lucha contra la discriminación.	No procede
Existencia de una institución o comisión cuyo cometido sea la implementación de acciones por la igualdad.	No procede
Atención a las mujeres como grupo específico en los mecanismos de participación.	No procede

Del examen de los indicadores y observaciones mencionadas en este documento se deduce que las variaciones entre el documento de planeamiento vigente y el modificado produce un impacto neutro desde el punto de vista de género, la infancia, adolescencia y familia.

c) Impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Diagnóstico general

En cuanto accesibilidad, las parcelas se localizan en la Calle Camino Ancho. La calle cuenta con aceras arboladas libres de obstáculos superiores a 1,80 m y pendientes adecuadas para favorecer el tránsito y la accesibilidad a las parcelas privadas de forma adecuada.

Objeto del apartado

El objeto de este apartado es analizar el impacto que tendría la modificación del planeamiento a través del Plan Especial en lo referente a la accesibilidad a espacios urbanizados y servicios públicos, garantizando su uso a personas con movilidad reducida o con cualquier otra limitación.

Eficacia y vinculación normativa

El art. 148.1.3 de la Constitución (CE) establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en relación con la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda así como con la asistencia social y los servicios sociales. Este título competencial introduce en materia de accesibilidad una prioridad de competencias a favor de las Comunidades Autónomas por lo que estos entes territoriales han hecho uso de este título competencial para legislar en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, llegando incluso a dictar normas técnicas de obligado cumplimiento.

Así la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y el Decreto 13/2007 de 15 de marzo por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas contemplan dichos aspectos en la Comunidad de Madrid.

Si bien la competencia en materia de accesibilidad viene siendo asumida de manera exclusiva por las Comunidades Autónomas, debe señalarse que el Estado ostenta también competencia de armonización o establecimiento de normativa básica, justificada por la necesidad de exigir una sustancial uniformidad en las condiciones de vida del colectivo de personas con discapacidad con fundamento en el art. 149.1.1ª de la Constitución, o bien amparada en otros títulos competenciales que inciden de manera indirecta en cuestiones relativas a la accesibilidad. En aplicación de estos títulos competenciales y con el fin de lograr un marco unificador, el Estado ha dictado diversa normativa que de una u otra forma incide de manera decisiva en la mejora de la accesibilidad y en la supresión de las barreras arquitectónicas que afecta a las personas con discapacidad.

En este sentido destaca la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) que establece en su art. 10 y en su disposición final novena, que el Gobierno regulará, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las comunidades autónomas y a las corporaciones locales, unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que garanticen unos mismos niveles de igualdad de oportunidades a todos los ciudadanos con discapacidad dando una serie de plazos para regular las mismas en los distintos sectores. Así, en virtud de lo anterior, se aprobó el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, que incorpora un mandato para la incorporación y desarrollo, en el Código Técnico de la Edificación (CTE), de las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios.

En desarrollo de ese mandato, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE), incorpora, con carácter de normativa básica estatal al Código Técnico de la Edificación, las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios regulando los requisitos e incorporando la accesibilidad a la condición de "seguridad de utilización (SU)" ya presente en el CTE, pasando a denominarse el documento "DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad".

Por otra parte, en relación con los espacios públicos urbanizados, el Real Decreto 505/2007, es desarrollado mediante la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Valoración del impacto del presente Plan Especial

Como se establece en el art. 2 de la Ley 8/1993, de 22 de junio (actualizada en Febrero de 2009), de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y los reglamentos que la desarrollan será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas.

Por otra parte, la planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público, se efectuarán de forma que resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

El Plan Especial no plantea cambiar la urbanización, pues se mantienen las características actuales de los viales ya ejecutados. Por ello, se considera que los efectos de la modificación de la norma sobre la accesibilidad son nulos.

d) Otros impactos

Impacto en la unidad de mercado: El presente Plan Especial no tiene impacto en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad: La presente modificación, por su alcance y contenido, no tiene impacto en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación ni presenta impacto en materia de accesibilidad universal.

CAPÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMATIVA URBANÍSTICA

2.8. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.8.1. DISPOSICIONES GENERALES

El presente Plan Especial es un instrumento de planeamiento que modifica la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General, y por lo 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.

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

- **DETERMINACIONES GENERALES**

1. Determinaciones generales de volumen y ocupación

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

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

2. Determinaciones generales de servicios e instalaciones

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

- TITULO VII Condiciones de Dotación de Servicios de los Edificios

3. Determinaciones generales de la edificación

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

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

4. Determinaciones generales de urbanización

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

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

5. Determinaciones generales de uso

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

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

6. Determinaciones generales de protección

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

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

7. Condicionantes ambientales (Informe ambiental estratégico de fecha 11/06/2019)

Conforme al apartado 4.1.7 del informe ambiental estratégico de fecha 11 de junio de 2019, se procede a incorporar a las NNUU del Plan Especial los siguientes condicionantes ambientales.

7.1 Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente: Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir cualquier efecto negativo.

7.1.1. Condiciones ambientales del PGOU

Los informes de análisis ambiental del PGOU establecen determinadas condiciones ambientales de carácter general, concretamente:

- En relación con las Zonas Verdes, con carácter general, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la vegetación: Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.

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

- En cuanto a la Red Viaria, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la atmósfera y la vegetación: Se preverán zonas de transición entre las vías y las zonas verdes o residenciales de los sectores urbanizables en las cuales se amortigüen los niveles acústicos y de inmisión de contaminantes atmosféricos en cumplimiento de la Ley 25/1988 de 29 de junio, de carreteras, la Ley 3/1991 de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid, así como del Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica.

Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

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

- En cuanto a la red de alumbrado público, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección del medio nocturno:
 - a. Se adoptarán las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor luminoso" del Comité Español de Iluminación.
 - b. Los proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior deben estar orientados a iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplan los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
 - c. Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar orientados a iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplan los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

- d. Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los periodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
 - e. Las instalaciones han de llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
 - f. Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.
 - g. Las instalaciones se deberán adaptar de manera general a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.
- Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección del paisaje: Los proyectos relacionados con instalaciones de antenas de telefonía móvil estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Por ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, en aquellas zonas singulares (espacios que están protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones no quedará autorizada.

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

7.1.2. Medidas de carácter general

Con carácter general se tendrán en cuenta una serie de medidas con el objetivo de evitar o minimizar los efectos que el Plan pueda tener sobre el medio ambiente.

- Vallado de las zonas de actuación. El objetivo es aislar las zonas de obras para minimizar los impactos producidos (ruido, emisión de polvo a la atmósfera, disminución de la calidad visual del paisaje). También tiene como objetivo evitar la entrada de personas ajenas a las obras y disminuir el riesgo de accidentes.

- La maquinaria a emplear durante las obras será revisada periódicamente al objeto de evitar pérdidas de lubricante, combustible, etc. Los cambios de aceite, reparaciones y lavados de la maquinaria durante las obras, en su caso, se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas superficiales. Los residuos procedentes de estas actuaciones serán gestionados por gestor autorizado.
- Establecimiento de un parque de maquinaria. Para controlar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en la fase de edificación y evitar la ocurrencia de efectos negativos (vertidos de sustancias peligrosas, compactación del suelo, etc.).
- Eliminación adecuada de los materiales sobrantes.
- La gestión de los residuos se ejecutará de acuerdo a la normativa autonómica y estatal vigente.

7.1.3. Medidas relacionadas con el diseño de los edificios

- Se deben incorporar las exigencias relativas a eficiencia energética de los edificios que se contempla en el Código Técnico de la Edificación.

7.1.4. Medidas relacionadas con el diseño de las zonas verdes.

- Se favorecerá la plantación de árboles en las zonas verdes que absorben el ruido y el CO₂.
- Retirada selectiva de los materiales procedentes de la cobertura del suelo con el fin de conservar la tierra vegetal existente para utilizarla con posterioridad en el enriquecimiento y restitución del estrato edáfico.

7.1.5. Medidas relacionadas con la calidad del aire

Los principales focos de contaminación atmosférica serán los vehículos y las calefacciones, así como el polvo generado durante el movimiento de tierras de la fase de obras. Como medidas preventivas se aconseja:

- La instalación de calefacciones de bajo consumo y que usen combustibles poco contaminantes, como el gas natural.
- Revisiones periódicas de los vehículos para garantizar el buen estado de los motores.
- Durante la fase de obras será importante el riego periódico (especialmente en la época estival) de pistas y caminos para evitar la emisión de polvo a la atmósfera.

7.1.6. Medidas relacionadas el ahorro de agua.

Las medidas propuestas para el ahorro de agua son:

- Inodoros: se deben instalar los de bajo consumo, que disponen de dos posibilidades de utilización de 3 y 6 litros.
- Grifos (llaves): las llaves de lavabos, fregaderos, lavaderos, etc., pueden adaptarse, con restrictores de flujo.
- Aspersores para riego: se pueden adaptar relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores de agua para riego de jardines, para que puedan operarse y pararse automáticamente durante la noche, cuando la evaporación de agua es mínima.

7.1.7. Medidas relacionadas con la calidad del suelo. (Informe área de planificación y gestión de residuos de fecha 14/06/2019)

- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

2.8.2. NORMA ZONAL DE APLICACIÓN (ORDENANZA)

Las parcelas incluidas en el ámbito de este Plan Especial se regularan por la siguiente norma zonal.

ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR. GRADO 13. CAMINO ANCHO

1.Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los planos de ordenación con el código 3.13

2. Tipología edificatoria

Vivienda unifamiliar en tipología de vivienda aislada, en hilera, pareada y adosada.

3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General

4. Usos pormenorizados

Uso característico

Residencial:

- Clase A (vivienda):
 - . Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.

Usos permitidos

Dotacional:

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda, anejo al uso de vivienda unifamiliar.
 - . Situación 4ª, Al aire libre, anejo al uso de vivienda unifamiliar.

Usos prohibidos

Los no permitidos

Usos asociados

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

5. Intensidad de uso

- a) Las alineaciones exteriores de la edificación son las establecidas en el conjunto de planos de ordenación del presente Plan Especial.
- b) Aprovechamiento bajo cubierta: la altura de la edificación y el número de plantas es la señalada en el cuadro adjunto a esta norma. No obstante, se autoriza la utilización del hueco bajo cubierta inclinada, quedando en este supuesto limitada la altura máxima a 3 plantas, incluida la edificada bajo cubierta, y 10,20 metros medida hasta la altura de coronación de la misma.
- c) Vuelos: Se autorizan los vuelos de acuerdo a las normas establecidas en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones.
- d) Número de viviendas: el número máximo de viviendas será de 205

Cuadro de características:

GRADO	Edificabilidad	Retranqueo	Ocupa. máx	Parcela mín	Parcela mín viv	Altura máx	Nº Planta
13.Camino Ancho (4)	0,8135m ² /m ²	3 m a todos los linderos	50%	3.500 m ²	--	7,20m	2

(4) Fachada mínima de parcela 40 metros.

El número máximo de viviendas de 205 viviendas, se distribuyen del siguiente modo en las parcelas:

Parcela	Nº viviendas
A-1	80
A-2.a	30
A-2.b	95

6. Condiciones estéticas

Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamiento en parcela será la establecida en la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones para el uso residencial.

8. Servidumbres aeronáuticas

El ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas impuestas como consecuencia de su proximidad al Aeropuerto de Madrid-Barajas. Debido a ello la obtención de cualquier licencia municipal sobre las parcelas, 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).

2.9. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Dado que el presente Plan Especial se limita al cambio de uso de las parcelas en el ámbito de "La Carrascosa" y la adecuación de determinados parámetros al nuevo uso y tipología edificatoria, no se modifican las determinaciones del vigente Plan General en cuanto a la ejecución del planeamiento.

Las parcelas quedarán vinculadas por la ordenación urbanística que se establecerá como consecuencia de la aprobación del Plan Especial. Al quedar definida la ordenación detallada en el presente Plan Especial, no es preciso elaborar ningún tipo de planeamiento de desarrollo.

Para la ejecución de este Plan Especial será precisa la obtención de las preceptivas licencias y/o autorizaciones urbanísticas que procedan, conforme a la normativa aplicable.



Pedro de la Torre Hernández
Arquitecto de Urbanismo



Nuria Ónega Carrión
Técnico Jurídico de Urbanismo

CAPITULO III.- PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN

Información del Estado Actual

- I.-1.- Situación
- I.-2.- Emplazamiento y localización
- I.-3.- Delimitación y características topográficas
- I.-4.- Estructura de la Propiedad
- I.-5.- Servicios existentes
- I.-6.- Edificios actuales
- I.-7.- Servidumbres aeronáuticas

Información del ámbito en el Plan General vigente

- I.-8.- Clasificación vigente
- I.-9.- Calificación vigente
- I.-10.- Delimitación Áreas Homogéneas: AH-3
- I.-11.- Desarrollos del Plan General 2009
- I.-12.- Suelos urbanos vacantes

Información del Entorno y su Desarrollo

- I.-13.- Características morfológicas y tipológicas en el AH-3
- I.-14.- Infraestructura viaria y accesibilidad
- I.-15.- Transporte público
- I.-16.- Dotaciones en el AH-3

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.-1.- Delimitación del ámbito
- O.-2.- Calificación urbanística