

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA
ORDENACION PORMENORIZADA EN EL
AMBITO DEL SUELO URBANO DE LA
NORMA ZONAL 5. GRADO 31
“BULEVAR DE SALVADOR ALLENDE II”

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- INTRODUCCION.

1.2.- AMBITO Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

1.3.- FORMULACION.

1.4.- MARCO LEGAL.

1.5.- CONTENIDO DOCUMENTAL.

1.6.- INFORMACION URBANISTICA.

1.6.1.- SITUACION ACTUAL.

1.6.1.1.- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL. SITUACION Y LOCALIZACION.

1.6.1.2.- FORMA Y SUPERFICIE.

1.6.2.- MORFOLOGIA Y ENTORNO URBANO.

1.6.3.- TITULARIDAD.

1.6.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.6.5.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

2.2.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACION ESTRUCTURANTES DEL PLAN GENERAL.

2.3.- ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.

2.4.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

2.5.- DETERMINACIONES NORMATIVAS.

3.- PLANOS.

ANEXO I PLANOS: INCLUSIÓN DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL EN LOS SUPUESTOS DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTOS EN LOS ART.29 Y 32 DEL DECRETO 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- INTRODUCCION.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, (BOCM número 173 de 23 de julio de 2009).

El Plan General establece una serie de normas zonales de ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado de aplicación directa a las parcelas para la determinación de las condiciones que regulan los actos sobre ellas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones, el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

1.2.- AMBITO Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente Plan Especial se circunscribe al ámbito de las parcelas reguladas por la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico" Grado 31 "Bulevar Salvador Allende II" del vigente Plan General, que se corresponden con las siguientes fincas, todas ellas de titularidad privada:

Bulevar Salvado Allende nº 2 (RC: 6277603VK4867N0001EJ)

Bulevar Salvado Allende nº 4 (RC: 6277604VK4867N0001SJ)

Bulevar Salvado Allende nº 6 (RC: 6277602VK4867N0001JJ)

Bulevar Salvado Allende nº 8 (RC: 6277601VK4867N0001IJ)

Bulevar Salvado Allende nº 16 (RC: 6578202VK4867N0001TJ)

El presente Plan Especial se redacta con el **único objeto de establecer una nueva definición de las condiciones de posición de las edificaciones dentro de las parcelas**. En concreto el Plan Especial **define nuevos retranqueos** tanto a las alineaciones oficiales como a los linderos con otras parcelas edificables, al objeto de establecer la separación entre edificaciones en parcelas colindantes.

1.3.- FORMULACION.

El presente instrumento de planeamiento se redacta por la sociedad HOTELES LORMOR, S.L. B propietaria de la parcela correspondiente al número 8 del Bulevar Salvador Allende.

- Redacción: Juan Francisco Franco Pérez de Siles, arquitecto Colegiado 15870 por el COAM.

La tramitación del instrumento se realizará de conformidad con lo previsto en los artículos 59.2 y 61 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

1.4.- MARCO LEGAL.

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. El Plan Especial es un instrumento competente y eficaz para el desarrollo y mejora de la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general en el marco de afección exclusivamente sobre determinaciones de carácter pormenorizado.

Así ocurre en la legislación urbanística de Madrid, de tal forma que los Planes Especiales resultan adecuados para definir una nueva ordenación urbanística o cualesquiera de sus elementos en virtud de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

“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, prospectivas y paisajes urbanos y naturales.
- e) Otras que se determinen reglamentariamente”.

Además de esta función cualitativa y expresa, los Planes Especiales pueden modificar y/o mejorar la ordenación urbanística pormenorizada o cualesquiera de sus elementos establecida previamente por cualquier otro instrumento de planeamiento de acuerdo con el apartado 2 del citado artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que 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.” En definitiva, el Plan Especial puede, respetando el límite de la estructura del Plan General, proceder a reorganizar el suelo en la forma que el interés general lo exija. Por tanto, los Planes Especiales, en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, abarcan una variedad tipológica de planes de desarrollo cuyo denominador común está en que todos ellos establecen la ordenación pormenorizada en un territorio, que puede abarcar más de una clase o categoría de suelo; y que la ordenación pormenorizada que establecen no es integral, sino que está en función de un determinado aspecto y finalidad que puede ser cualquiera de los que, por vía enunciativa abierta a posteriores desarrollos reglamentarios señala el artículo 51 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

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. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 12 de julio de 2006, señala textualmente que “al Plan Especial le está permitido un margen mayor de apreciación de determinados objetivos singulares que no se concede al otro, de manera que, en los casos del artículo 76.2.a) del Reglamento de Planeamiento, los Planes Especiales pueden introducir las modificaciones específicas que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines, siempre que no modifiquen la estructura fundamental de los Planes Generales...”

A la luz de la jurisprudencia examinada y de los límites legales impuestos por la Ley 9/2001, el presente Plan Especial, al limitarse a modificar y mejorar los retranqueos vigentes en la actualidad en la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico" Grado 31 "Bulevar Salvador Allende II", según determinaciones del Plan General, se ajusta a los requisitos exigidos por la legislación vigente para estos instrumentos del planeamiento.

1.5.- CONTENIDO DOCUMENTAL.

El contenido de los trabajos así como su documentación definitiva se ajustan a los objetivos fijados por el propio Plan Especial tal y como explicita el artículo 52 de la Ley 9/2001:

"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."

En cualquier caso se exponen a continuación los contenidos básicos del documento:

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 INTRODUCCIÓN
- 1.2 AMBITO Y OBJETO DEL DOCUMENTO
- 1.3 FORMULACIÓN
- 1.4 MARCO LEGAL
- 1.5 CONTENIDO DOCUMENTAL
- 1.6 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.
- 2.2.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACION ESTRUCTURANTES DEL PLAN GENERAL.
- 2.3.- ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.
- 2.4.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.
- 2.5.- DETERMINACIONES NORMATIVAS.

3. PLANOS

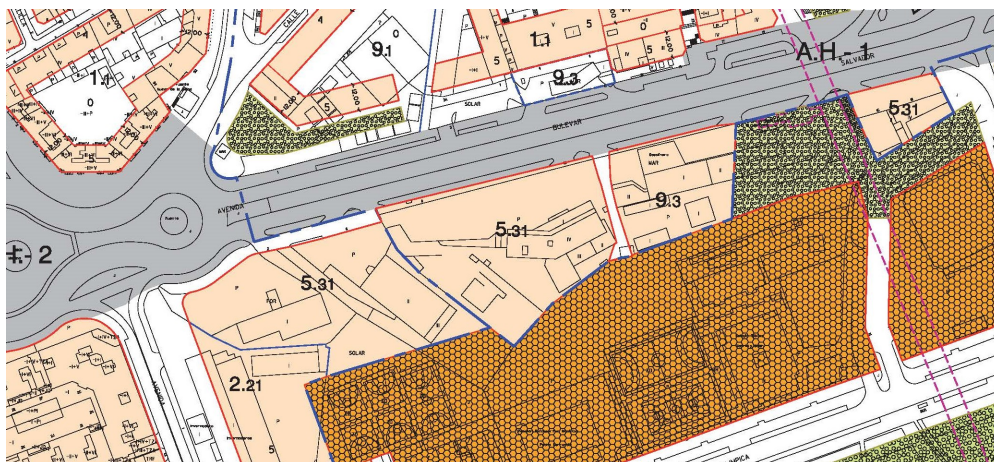
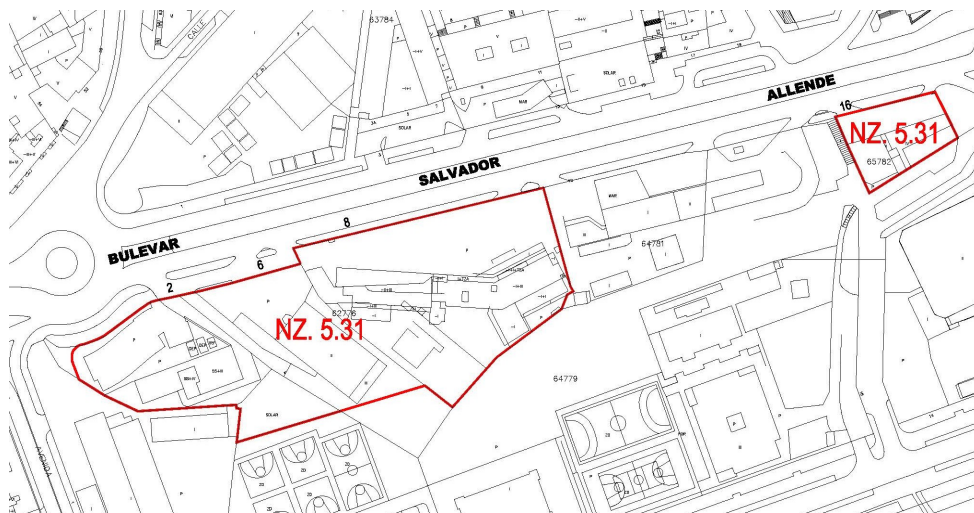
ANEXO I. PLANOS: INCLUSIÓN DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL EN LOS SUPUESTOS DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTOS EN LOS ART.29 Y 32 DEL DECRETO 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013

1.6.- INFORMACION URBANISTICA.

1.6.1.- SITUACION ACTUAL.

1.6.1.1.- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL. SITUACION Y LOCALIZACION.

El ámbito de ordenación del presente Plan Especial afecta a las parcelas reguladas por la norma zonal 5. “Edificación para uso terciario específico” Grado 31 “Bulevar Salvador Allende II” del vigente Plan General, sitas en el Bulevar de Salvador Allende 2, 4, 6, 8, y 16. Ver imagen siguiente:



1.6.1.2.- FORMA Y SUPERFICIE.

El ámbito es discontinuo y tienen una forma irregular. Afecta a una superficie total de suelo de 11.490 m² aproximadamente.

1.6.2.- MORFOLOGIA Y ENTORNO URBANO.

La trama urbana del entorno se caracteriza por su irregularidad, adaptada a la topografía del entorno. La trama se encuentra jerarquizada bajo el eje que marca el bulevar de Salvador Allende y al que se supeditan la mayor parte de las edificaciones de la zona.

1.6.3.- TITULARIDAD.

El ámbito que nos ocupa, afecta a parcelas de titularidad privada.

1.6.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El ámbito, que se encuentra incardinado en el núcleo urbano de Alcobendas, está servido desde las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, eléctricas y de telefonía que discurren por el Bulevar de Salvador Allende.

1.6.5.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El ámbito del Plan Especial, de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2009, se encuentra regulado por la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico" Grado 31 "Bulevar Salvador Allende II"

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

Como ya se ha enunciado anteriormente el presente Plan Especial tiene como objetivo establecer una nueva definición de las condiciones de posición de las edificaciones dentro de las parcelas. En concreto, definir nuevos retranqueos tanto a las alineaciones oficiales como a los linderos con otras parcelas edificables.

SITUACION ACTUAL.

Las parcelas afectadas por el presente Plan Especial se encuentran actualmente edificadas y sobre ellas se desarrollan distintas actividades consolidadas y vinculadas todas ellas a usos terciarios característicos de la norma zonal 5. Grado 31 de aplicación.

La norma zonal 5. “Edificación para uso terciario específico”, grado 31°. “Bulevar Salvador Allende II”, del vigente Plan General de Ordenación Urbana 2009, mantiene con carácter general los parámetros urbanísticos de la antigua norma zonal 5, grado 14°, del Plan General de 1999, de aplicación a estas parcelas, sin pretender modificar las condiciones previas de ordenación con las que se otorgaron las respectivas licencias de edificación. No obstante lo anterior, se ha comprobado que el parámetro retranqueo de las edificaciones se ha visto alterado en el vigente PGOU 2009, respecto al PGOU 1999.

En efecto, mientras en el PGOU 1999 el retranqueo de las edificaciones era de 10 metros exclusivamente al Bulevar Salvador Allende, en el vigente PGOU 2009 el retranqueo de 10 metros se ha hecho extensible a todos los linderos.

Las parcelas se encuentran totalmente edificadas conforme a planeamientos anteriores, y el actual retranqueo de 10 metros a todos los linderos del vigente PGOU 2009, afecta a las edificaciones existentes y a las autorizadas conforme al PGOU de 1.999, dejándolas en situación de fuera de ordenación, al situarse a unas distancias respecto a los linderos con otras parcelas u otros espacios públicos inferior al mínimo.

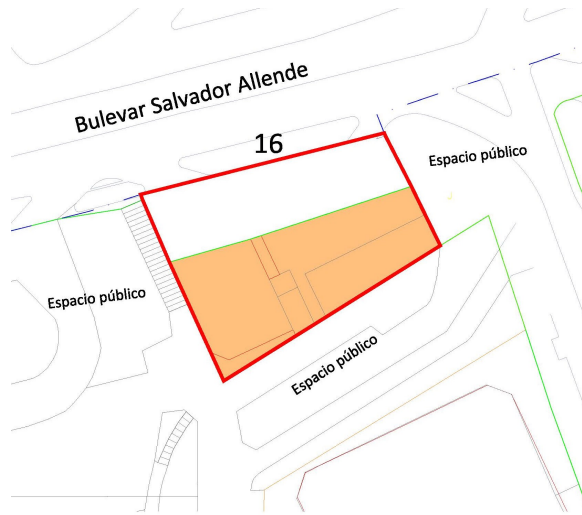
El Plan General de 1.999 estableció exclusivamente un retranqueo de 10 metros al Bulevar Salvador Allende al objeto de que las futuras edificaciones se dispusieran libremente en el interior de las parcelas para mantener una alineación común al bulevar, pero para el resto de los linderos con otras parcelas edificables se aplicaba lo señalado en la Ordenanza de Edificación, instalaciones y construcciones.

Mientras la ordenación establecida por el Plan General de 1.999 en cuanto a retranqueos atendía las particularidades de estas parcelas, ya que sus dimensiones y formas son muy dispares entre ellas, la nueva ordenación de los parámetros de

posición de las edificaciones de la norma zonal 5.grado 31 del vigente Plan General 2009, no lo resuelve adecuadamente, provocando una situación no deseable al dejar en situación de fuera de ordenación ampliaciones realizadas conforme al planeamiento vigente en aquel momento, e imposibilitando, en el caso de sustitución total de las edificaciones, la materialización de la edificabilidad en un área de movimiento insuficiente.

Las parcelas afectadas por la actual norma zonal 5. Grado 31 presentan cada una de ellas unas características formales y dimensionales diferentes, así como linderos con distintas particularidades.

En este sentido, hay que señalar que mientras las parcelas del número 2-4, 6 y 8 del bulevar disponen de fachada exclusivamente al bulevar, la parcela del número 16, aislada de las anteriores y con una superficie de 1.050 m² y un fondo medio de 26 m, dispone de todos sus linderos a espacios públicos. Sobre esta última existe actualmente una edificación consolidada destinada a uso hotelero que respeta en su fachada principal el retranqueo de 10 metros al bulevar y dispone el resto de fachadas sobre la alineación oficial a espacio libre público. Para este caso concreto no parece adecuado establecer un retranqueo de 10 metros a todos los linderos ya que además de dejar el edificio en situación de fuera de ordenación, en el supuesto de una demolición total de la edificación para la realización de un nuevo edificio no sería posible la materialización de la edificabilidad atendiendo a estos retranqueos. Lo razonable es mantener el retranqueo de 10 metros al bulevar y establecer un retranqueo nulo para el resto de linderos con espacios públicos, de forma que la edificación existente consolidada quedaría completamente ordenada dentro de los parámetros de posición.



Bulevar Salvador Allende 16.



Bulevar Salvador Allende 16 (Fachada al bulevar)



Bulevar Salvador Allende 16 (fachadas a espacio público)

Sobre la parcela del número 8, ocupada actualmente también por un hotel, se concedieron sendas licencias de ampliación en los años 2004 y 2009 conforme al PGOU 1999, respetando los retranqueos de 10 metros al Bulevar Salvador Allende y para el resto de linderos lo establecido en la Ordenanza de Edificación, Instalaciones y Construcciones. Sobre esta parcela además, la propiedad tiene la intención de seguir mejorando sus instalaciones con una ampliación de la oferta hotelera y por lo tanto no se prevé que a corto-medio plazo se vaya a producir una transformación total de los usos implantados en la parcela de forma que las edificaciones existentes se derriben por completo para ajustar sus retranqueos a los nuevos establecidos. (ver imagen)





Bulevar Salvador Allende 8



Bulevar Salvador Allende 8 (fachada al Bulevar)

Sobre la parcela del número 2-4, existe actualmente una edificación reformada (2011) destinada a usos terciario y espacios asociados a la mejora del bienestar personal, tratamientos estéticos, acupuntura, talleres posturales, masajes...etc. Por lo tanto, tampoco se prevé su sustitución. El edificio cumple con el retranqueo de 10 metros al bulevar pero en ningún caso el de 10 metros al resto de linderos (ver imagen).



Bulevar Salvador Allende 2

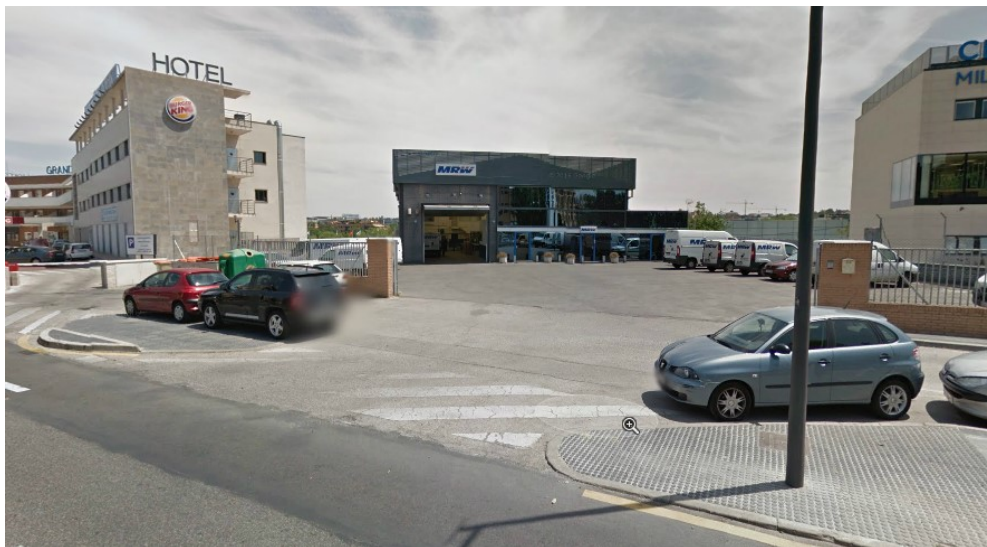


Bulevar Salvador Allende 2 (fachada a bulevar)

Por último sobre la parcela del número 6, existe actualmente una edificación destinada a uso terciario. El edificio cumple con el retranqueo de 10 metros al bulevar pero en ningún caso el de 10 metros al resto de linderos. La parcela dispone de una relación frente-fondo de 1-4, y por lo tanto en el supuesto de una sustitución total de la edificación, el área definida por los retranqueos laterales de 10 metros resultaría insuficiente para disponer la edificabilidad.



Bulevar Salvador Allende 6



Bulevar Salvador Allende 6 (fachada al bulevar)

CRITERIO DE ACTUACIÓN.

A la vista de esta situación y teniendo en cuenta que el vigente PGOU 2009 no ha pretendido alterar los parámetros urbanísticos que estableció para este ámbito (norma zonal 5 grado 31), el PGOU de 1999, es razonable para la mejora de la ordenación, la modificación de los retranqueos conforme a los establecidos en el PGOU 1999, con el doble objetivo de no dejar fuera de ordenación edificaciones autorizadas conforme al PGOU de 1999, y favorecer su adecuación y actualización cumpliendo lo establecido en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Se propone por lo tanto sustituir la actual redacción del parámetro “retranqueo” de la norma zonal 5. Grado 31, “10 metros a la alineación oficial y todos los linderos”, por la siguiente: “ 10 metros al Bulevar, nulo al resto de linderos con espacio libre público y 5 metros con otras parcelas edificables “

Cuadro estado actual

GRADO	Edifica.	Retranqueo	Ocupación máxima	Parcela mín	Altura máx	Nº Plantas
31.Bulevar Salvador Allende II	1,75 m ² /m ²	10 m a alineación oficial y todos los linderos	50%	---	20 m	5

Cuadro estado modificado.

GRADO	Edifica.	Retranqueo	Ocupación máxima	Parcela mín	Altura máx	Nº Plantas
31.Bulevar Salvador Allende II	1,75 m ² /m ²	10 m a Bulevar, nulo al resto de linderos con espacio libre público y 5 metros a lindero con otras parcelas edificables	50%	---	20 m	5

El retranqueo de 5 metros con otras parcelas edificables determina la distancia de separación entre edificaciones.

2.2.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACION ESTRUCTURANTES DEL PLAN GENERAL.

Como ya se ha dicho anteriormente, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid posibilita la modificación de los Planes Generales y los de Sectorización, exclusivamente en lo concerniente a las condiciones y/o elementos de la ordenación pormenorizada establecidos por ellos, a través tanto de los Planes Parciales como de los Planes Especiales.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece con cierto detalle la definición y condiciones de diferenciación de las determinaciones o elementos de la ordenación estructurante (propia del planeamiento general) y aquellas otras de la pormenorizada (correspondientes al planeamiento de desarrollo). Esta definición se realiza en el artículo 35 de la Ley, teniendo como referencia las determinaciones contenidas en los artículos 33.1.d) y 34 3 de la misma Ley.

No obstante, además de que el articulado es por sí solo muy clarificador al respecto, el apartado VII de la Exposición de Motivos de la propia Ley 9/2001, lo es aún más si cabe:

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

Son una determinación estructurante del planeamiento los elementos de las redes públicas o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles: Los que conforman la red supramunicipal, la red general y la red local. Este sistema de

redes públicas se localiza sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita por los promotores del suelo y se integra dentro de las reservas para dotaciones cuyos estándares se revisan o modifican radicalmente respecto de los establecidos por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y su Reglamento de Planeamiento de 1.978, justificando este hecho en el cambio sustantivo de la realidad social y urbana de la Comunidad de Madrid desde entonces hasta nuestros días...

Son determinaciones estructurantes las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. En suelo urbano consolidado, la superficie edificable de cada solar o parcela vendrá definida según las condiciones de intensidad edificatoria...”.

En virtud de lo anterior, todas las innovaciones, alteraciones o modificaciones de la ordenación pormenorizada o de cualquiera de sus elementos constitutivos, pueden ser formuladas, sustanciadas administrativamente y aprobadas mediante la elaboración de un Plan Especial que, además, debe considerarse de Mejora cuando se sustancian administrativamente cuestiones normativas y de procedimiento que implican la mejora del Plan General y su adecuación a nueva legislación vigente o a los circunstancias cambiantes en el ámbito urbano, tales como los cambios sociales, económicos o demográficos que requieran una actualización del planeamiento.

En el caso del presente documento, la modificación propuesta por el Plan Especial afecta a la ordenación pormenorizada en el ámbito de una norma zonal de suelo urbano consolidado, sin afectar al modelo de utilización del territorio, ni del desarrollo urbano y sin afectar a determinaciones estructurantes (uso global, edificabilidad, aprovechamiento urbanístico, clasificación, redes públicas). **La actuación regula un aspecto puntual y limitado de las determinaciones pormenorizadas de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, en un ámbito territorial concreto, específicamente un retranqueo, adecuándose a las necesidades reales del municipio**, sin alterar en ningún caso, las condiciones propias de las determinaciones estructurantes del Plan General.

Se da cumplimiento al artículo 67, apartado 1 de la Ley 9/2001, que dice:

“1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el

mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley.”

En consecuencia, el presente documento tiene plena validez como figura de planeamiento de desarrollo necesaria para la actualización y modificación de un aspecto puntual que, indudablemente, implica la mejora del medio urbano y, por tanto, de su ordenación urbanística pormenorizada al adaptar el retranqueo en las parcelas afectadas por el mismo a la situación real de las edificaciones existentes y autorizadas conforme a planeamientos anteriores y permitiendo, de esta forma, la rehabilitación, regeneración y renovación urbana de los inmuebles adaptándolos a las necesidades actuales del municipio.

2.3.- ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El alcance mínimo del presente Plan Especial se refiere exclusivamente a aspectos concretos de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, con el objetivo de regular aspectos puntuales de la norma zonal de aplicación al ámbito.

La evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente del Plan General de Ordenación Urbana fue realizada de manera exhaustiva mediante el correspondiente procedimiento de análisis ambiental de acuerdo con los informes favorables de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. **El alcance del presente Plan Especial no afecta al contenido de los citados informes ni a las conclusiones entonces obtenidas.** La modificación del retranqueo de la edificación a los linderos que se propone, no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima de la parcela, ni en las condiciones de volumen, establecida por el vigente

Plan General 2009 informado favorablemente por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y por el Canal de Isabel II en relación con el Decreto 170/1998 durante la tramitación de la revisión del Plan General, por lo que no implica alteración alguna de la calidad del aire ni de las aguas del entorno, así como tampoco supone modificación respecto a la contaminación acústica ni lumínica.

Por ello, el presente Plan Especial no requiere de medidas adicionales que garanticen la protección del Medio Ambiente, que serán remitidas a la legislación vigente en la materia, de aplicación en los procedimientos de edificación de obras de nueva planta sobre la parcela.

Igualmente, dado el contenido de la presente modificación consistente únicamente en el cambio del retranqueo de la edificación a los linderos, **en un suelo urbano consolidado que no presenta valores ambientales relevantes**, no existe incidencia negativa en el medioambiente, la movilidad o las infraestructuras, puesto que no existe alteración de parámetro alguno que afecte a estas cuestiones.

La modificación **planteada no afecta a espacios naturales de interés, no implica alteración de la calidad del aire, de las aguas del entorno ni de los suelos. Tampoco supone modificación respecto a los niveles sonoros presentes actualmente en la zona, ya que no se plantea modificación alguna de usos que pudieran implicar incremento de las IMD de vehículos que circulan por el bulevar o las calles aledañas.**

Por tanto, la aprobación del Plan Especial **no tendrá efectos sobre el medio ambiente**. Por ello, el presente Plan Especial no requiere de medidas adicionales que garanticen la protección del medio ambiente.

2.4.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil según informe evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

El ámbito del presente Plan Especial, tal y como viene definido en el Plan General, tiene el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos sobre servidumbres aeronáuticas.

El ámbito del presente Plan Especial está situado al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Se corresponde con las parcelas sita en el Bulevar Salvador Allende nº 2-4, 6, 8 y 16 del suelo urbano consolidado.

En el plano nº 1 “localización y emplazamiento” del anexo I, se puede ver con detalle la situación respecto al Aeropuerto.

En el plano nº 2 se puede ver la ubicación del ámbito respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al “Informe Complementario Procedimiento Abreviado de 24 de noviembre de 2014”.

Como se observa en el plano nº 2 el ámbito del presente Plan Especial, ubicado respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario, se localiza en la zona de superficie troncocónica de limitación de alturas sobre el nivel del mar entre H=640 metros y H=740 metros, en concreto dentro de esta zona entre las cotas 685 metros y 705 metros sobre el nivel del mar. Estas son las superficies limitadoras establecidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado para el ámbito.

El ámbito por lo tanto, se sitúa en una zona en donde puede aplicarse el procedimiento abreviado.

Para conocer las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito del presente Plan Especial, se ha recurrido a la cartografía municipal. Como se puede ver en el plano 3, las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito, según la cartografía municipal oscilan entre la 647 metros (punto más bajo) y la cota 653 metros (punto más alto).

El ámbito está claramente por debajo de la superficie troncocónica comprendida entre las cotas 685 metros y 705 metros sobre el nivel del mar del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario.

En el ámbito no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

Los aspectos puntuales de las normas urbanísticas del Plan General que mediante la presente modificación se pretenden cambiar (retranqueo de la edificación a lindero), no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima de la parcela, ni en las condiciones de volumen, establecida por el vigente Plan General 2009, quedando acreditado que no se aumenta la altura máxima permitida (incluidos todos los elementos añadidos sobre la edificación), respecto a la contemplada en el Plan General vigente y se adecuan a las condiciones establecidas en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de junio de 2009.

No obstante, en el marco de lo dispuesto en el Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y en la Resolución de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 24 de noviembre de 2014, por la que se da inicio a la aplicación del procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del citado Decreto, se realizan las siguientes menciones en relación a las servidumbres del ámbito:

- El presente Plan Especial puede ser informada por la Dirección General de Aviación Civil por el Procedimiento Abreviado de acuerdo con el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la citada Dirección el 24 de noviembre de 2014.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 23,50 metros no se modifica y no supera las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 24 de noviembre de 2014.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 23,50 metros no se modifica y por lo tanto, en ningún caso superará los 100 metros.
- Que en el presente Plan Especial no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

- En el documento del presente Plan Especial se incluye:
 - A. Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado en la documentación del plan con carácter normativo, incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas".
 - B. Disposiciones con carácter normativo:
 - Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente Plan Especial, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.
 - El presente Plan Especial no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
 - La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas del presente Plan Especial podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan

General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

2.5.- DETERMINACIONES NORMATIVAS.

El presente Plan Especial es un instrumento de planeamiento que modifica y mejora 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 y mejora.

A tal efecto, cabe resaltar que este Plan Especial se centra en un único tomo del plan General: TOMO. NORMAS URBANÍSTICAS

El presente Plan Especial incide exclusivamente sobre el Título V (Normas particulares del Suelo Urbano), en concreto en un único punto:

Dentro del Capítulo 14º. "Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas Zonales."

- Norma zonal 5 "EDIFICACION PARA USO TERCIARIO ESPECIFICO".

- En el apartado 14.5.5. "Intensidad de uso" "cuadro de características: Edificabilidades sobre parcelas"

Grado 31:

Columna retranqueos. Donde actualmente especifica el retranqueo como:

"10 a alineación oficial y todos los linderos"

Pasará a especificar:

“10 metros al Bulevar, nulo al resto de linderos con espacio libre público y 5 metros a lindero con otras parcelas edificables”

En conclusión, el contenido íntegro de los aspectos modificados y actualizados en el presente documento de Plan Especial mantienen su marco de afección exclusivo sobre determinaciones de carácter pormenorizado del Plan General, en estricto cumplimiento de lo previsto en la Ley 9/2.001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y, por tanto, plenamente amparados en la figura de planeamiento que se ha desarrollado a tal efecto.

A continuación se transcribe el tenor literal íntegro, en su nueva redacción, del articulado normativo del grado de la Tabla modificado (Capítulo 14º. “Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas Zonales, • Norma zonal 5 “EDIFICACION PARA USO TERCIARIO ESPECIFICO”, Apartado 14.5.5. “Intensidad de uso” “cuadro de características: Edificabilidades sobre parcelas”)

GRADO	Edifica.	Retranqueo	Ocupación máxima	Parcela mín	Altura máx	Nº Plantas
31.Bulevar Salvador Allende II	1,75 m ² /m ²	10 m a Bulevar, nulo al resto de linderos con espacio libre público y 5 metros a lindero con otras parcelas edificables	50%	---	20 m	5

El retranqueo de 5 metros con otras parcelas edificables determina la distancia de separación entre edificaciones.

3.-PLANOS.

La modificación propuesta por el presente Plan Especial no supone cambio en la definición gráfica del PGOU puesto que los retranqueos no se reflejan en los planos del Plan General. En este sentido el presente Plan Especial, incorpora únicamente un plano de situación del ámbito.

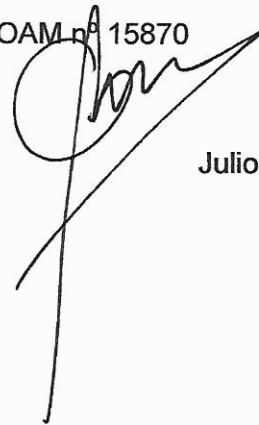
AUTOR DEL ENCARGO

AUTOR DEL DOCUMENTO

HOTELES LORMOR. S.L.B



Juan Francisco Franco Pérez de Siles
Arquitecto: COAM nº 15870



Julio 2016

**ANEXO I PLANOS: INCLUSIÓN DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL EN LOS
SUPUESTOS DELPROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTOS EN LOS
ART.29 Y 32 DEL DECRETO 584/1972 DE SERVIDUMBRES
AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013**



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA
NORMA ZONAL 5 GRADO 31

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D.584/1972 DE SERVIDUMBRES
AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA NORMA ZONAL 5 GRADO 31

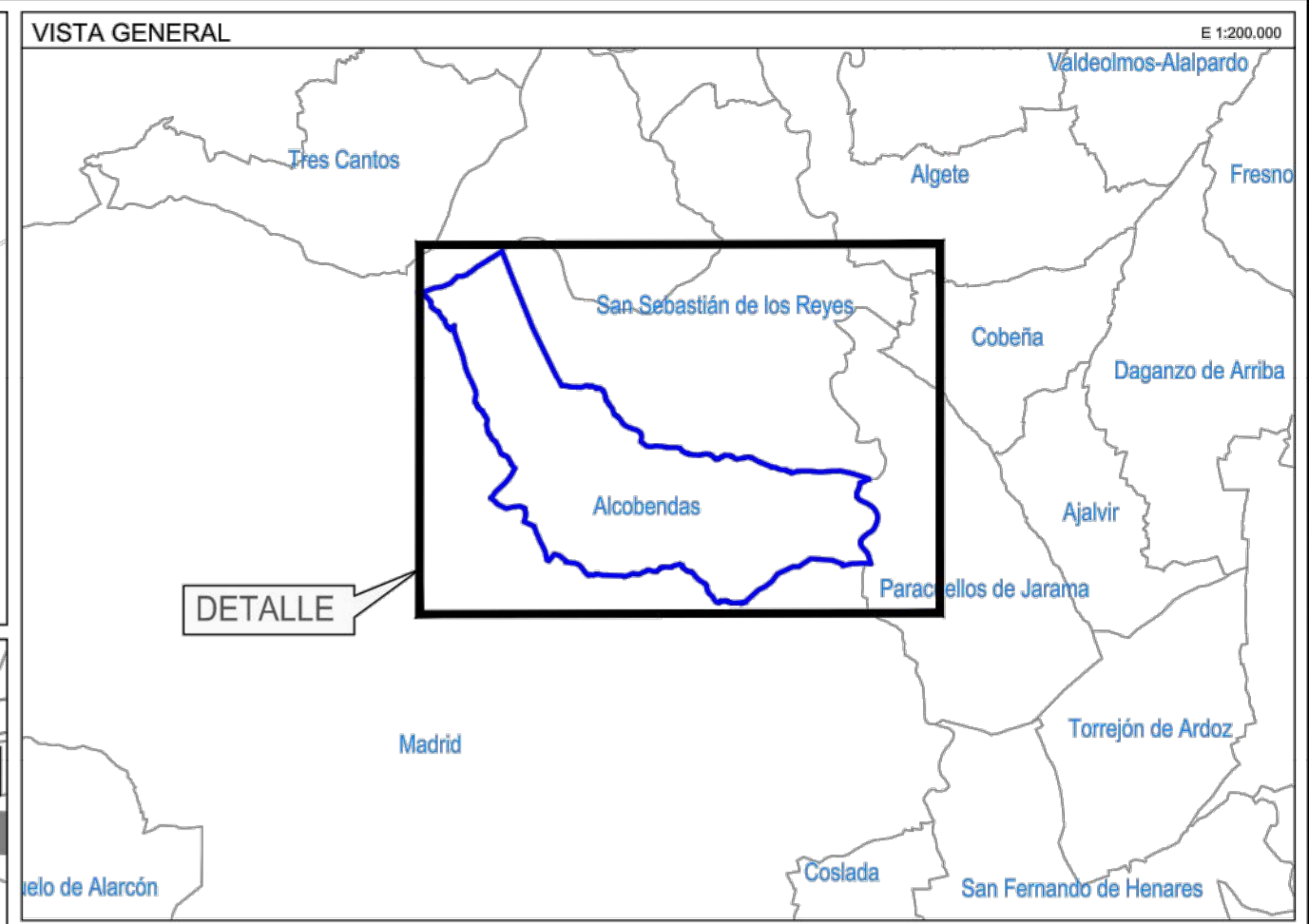
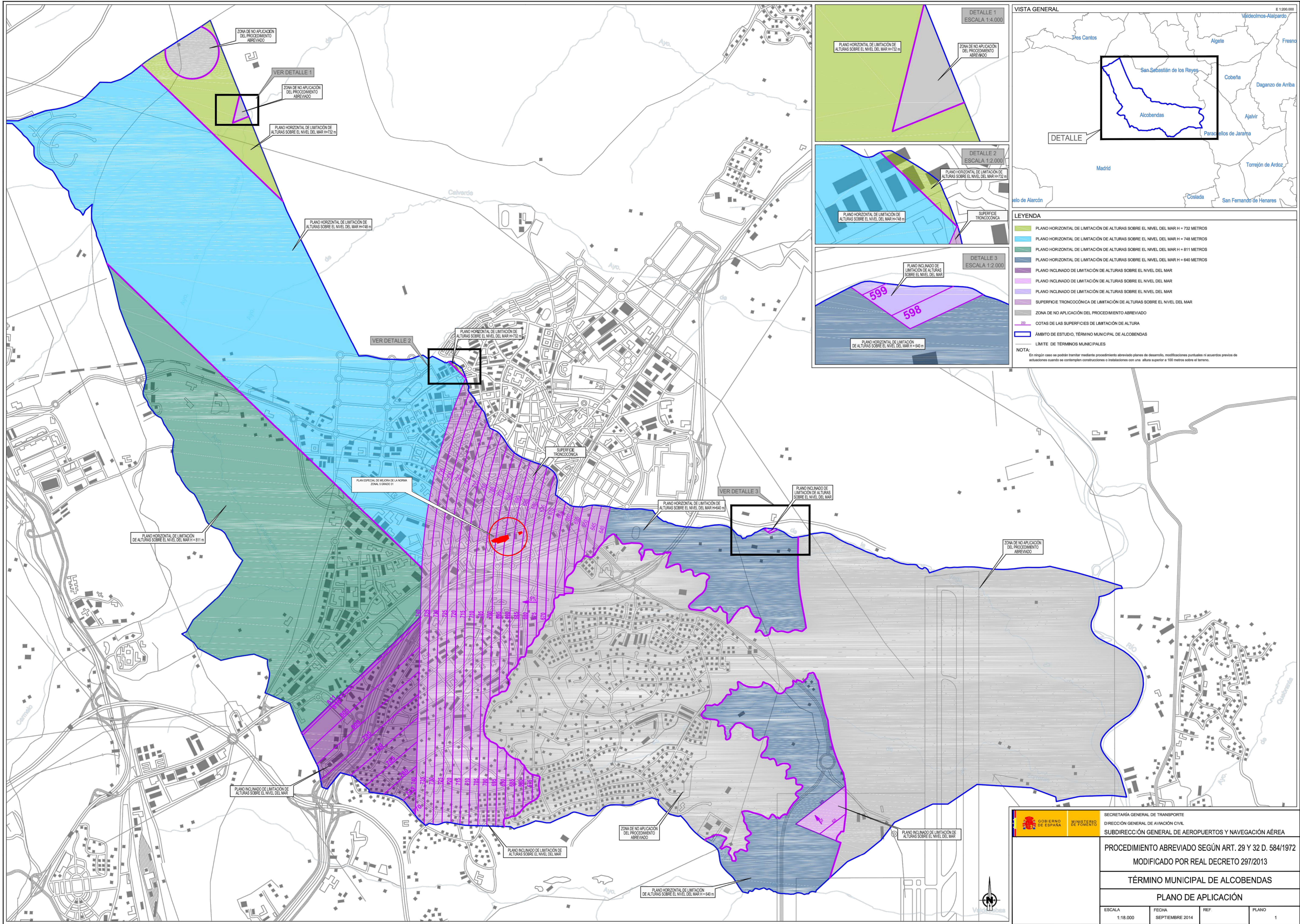
LOCALIZACION Y EMPLAZAMIENTO

EL ARQUITECTO:

FECHA:
MARZO - 2016

ESCALA: 1/18000

PLANO: **1**



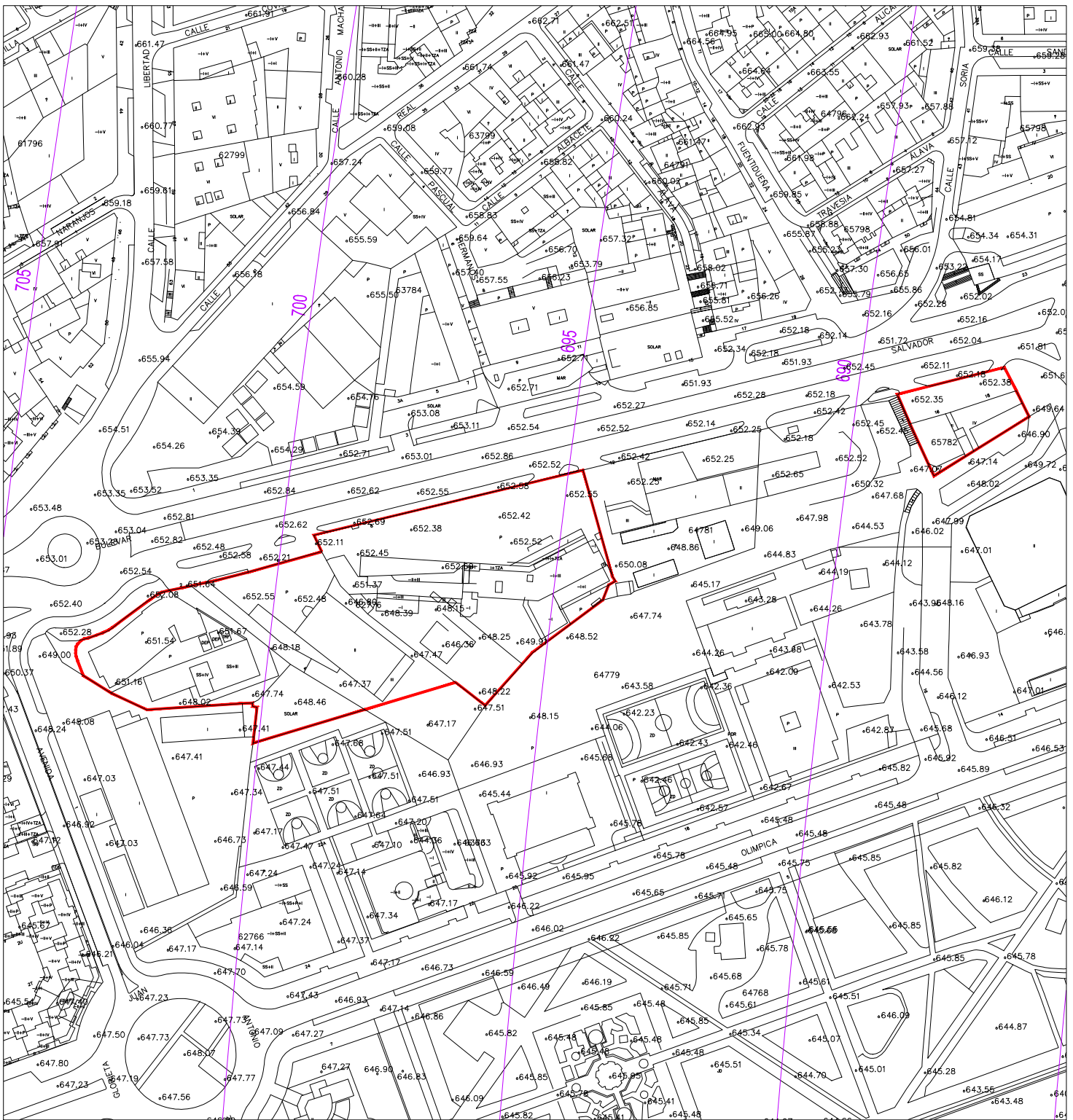
LEYENDA

- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 732 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 748 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 811 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 840 METROS
- PLANO INCLINADO DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- PLANO INCLINADO DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- SUPERFICIE TRONCOCÓNICA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- ZONA DE NO APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO
- COTAS DE LAS SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA
- ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS
- LIMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

NOTA:
En ningún caso se podrán tramitar mediante procedimiento abreviado planes de desarrollo, modificaciones puntuales ni acuerdos previos de actuaciones cuando se contemplen construcciones o instalaciones con una altura superior a 100 metros sobre el terreno.

	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE		
	DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL		
	SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA		
	PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D. 584/1972 MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013		
TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS			
PLANO DE APLICACIÓN			
ESCALA 1:18.000	FECHA SEPTIEMBRE 2014	REF.	PLANO 1

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS			
PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D. 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013			
	PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA NORMA ZONAL 5 GRADO 31	EL ARQUITECTO:	FECHA: MARZO - 2016
	UBICACION DEL AREA EN EL PLANO DE PROCEDIMIENTO ABREVIADO		ESCALA: 1/18000 PLANO: 2



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA NORMA ZONAL 5 GRADO 31



ALTURA MAXIMA SUPERFICIE TRONCOCONICA DEL PLANO DE APLICACION DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO

671.17 COTA DEL TERRENO

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D.584/1972 DE SERVIDUMBRES
AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA NORMA ZONAL 5 GRADO 31

COTAS DEL TERRENO

EL ARQUITECTO:

FECHA:

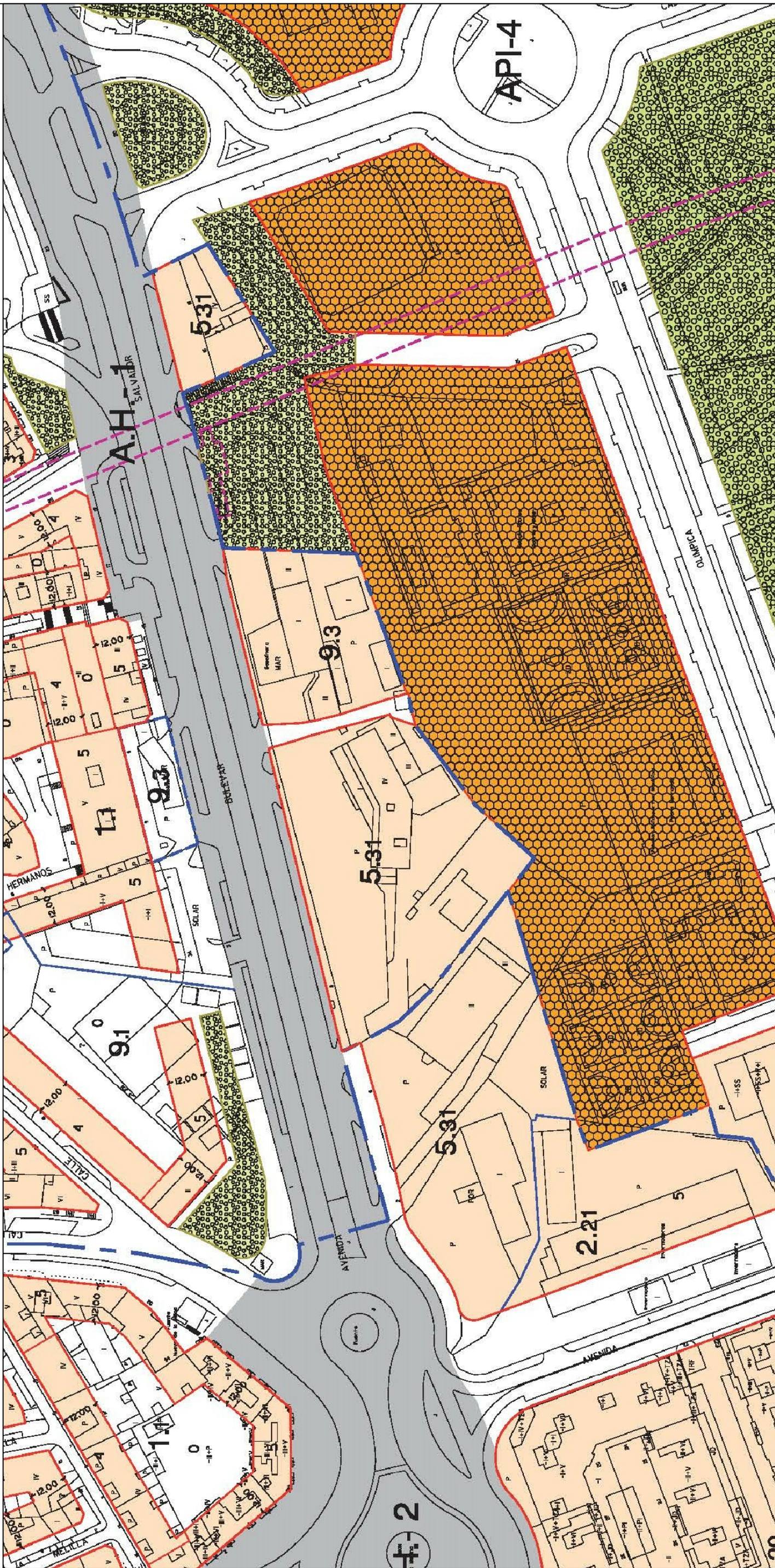
MARZO - 2016

ESCALA: 1/2000

PLANO:

3

PLANOS.



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO
 DEL SUELO URBANO DE LA NORMA ZONAL 5. GRADO 31
 "BULEVAR DE SAVADOR ALLENDE II"



PLANOS INFORMACION
 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN
 DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
 EN SUELO URBANO:
 PGOU 2009

EL ARQUITECTO:

 JUN F. FRANCO PÉREZ DE SILES
 C.O.A. n.º 15870

FECHA
 JULIO 2016
 ESCALA
 S/E
 PLANO:
 P-2