

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Calle CALABOZOS, 3. ALCOBENDAS (MADRID)
Junio 2011

Documentación informativa

1.- Memoria informativa.....	Pág. 3
1.1.- Generalidades.....	Pág. 3
1.2.- Emplazamiento y delimitación del ámbito de actuación.....	Pág. 3
1.3.- Determinaciones del planeamiento general.....	Pág. 4
1.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes dentro del ámbito de actuación. Pág. 4	
1.5.- Estructura de la propiedad del suelo.....	Pág. 4
2.- Planos informativos.....	Pág. 4

Documentación justificativa

1. Memoria justificativa.....	Pág. 6
1.1 Descripción de la propuesta. (Cuadro comparativo resumen).....	Pág. 6
1.1.1. Agrupación de parcelas.....	Pág. 6
1.2. Justificación de la adecuación de la propuesta a la normativa vigente.....	Pág. 7
1.2.1. Adecuación del plan especial a la ley del suelo	Pág. 7
1.2.2. Adecuación del plan especial al PGOU	Pág. 7
1.3. En cuanto a la ordenación pormenorizada	Pág. 8
1.3.1. Determinaciones de ordenación detallada establecidas para el ámbito	Pág. 8
2. Normas urbanísticas.....	Pág. 8
3. Planos de ordenación	Pág. 9

Documentación Informativa

1.- Memoria informativa

1.1.- Generalidades

El presente Plan tiene como objeto la transformación de la Ordenanza 6.1 a la 9.4 para la parcela catastral 4868511VK4846N dentro del ámbito de actuación que conforma con la parcela catastral 4868519VK4846N.

1.2.- Emplazamiento y delimitación del ámbito de actuación

El ámbito de actuación lo componen las parcelas catastrales 4868519VK4846N cuya ordenanza de aplicación es la Norma Zonal 9.4 y la 4868511VK4846N sometida actualmente a la Norma zonal 6.1.

De las dos parcelas precitadas que conforman el ámbito del Plan Especial, la parcela, que actualmente tiene uso industrial (4868511VK4846N) se delimita, según los datos obtenidos de la Cartografía Municipal, de la siguiente manera:

- Al Noroeste: En línea ligeramente curva de aproximadamente 40,19 m de longitud por donde tiene el acceso con la C/ Calabozos nº 3.
- Al Sureste : En línea de 27,12 m aproximadamente con la parcela de dirección postal Calle Fuencarral 56 (catastral 4868503VK4846N).
- Al Noreste: En línea de 63,44 m con la parcela catastral 4868516VK4847S, y en línea de 32,15 m aproximadamente con la parcela catastral 4868519VK4846N
- Al Suroeste: En línea quebrada compuesta de dos rectas la primera perpendicular al eje de la calle Calabozo de 14,79 m de longitud y la segunda de 65,89 m aproximadamente con parcela catastral 4868510VK4846N y otras.

La parcela 4868519VK4846N se delimita, según los datos obtenidos de la cartografía municipal, de la siguiente manera:

- Al Noroeste: En línea de 88,19m aproximadamente de longitud con la parcela catastral 4868516VK4847S.
- Al Noreste con la calle Francisco Gervás por donde tiene acceso en línea ligeramente curva de 106,92 m de longitud aproximadamente.
- Al Suroeste: En línea de 32,15 m con la parcela catastral 4868511VK4846N y de 59,69 m aproximadamente, con la parcela de catastral 4868503VK4846N).
- Al Sureste: En línea de 59,67 m aproximadamente con la zona de PROTECCIÓN DE LA CARRETERA DE FUENCARRAL A ALCOBENDAS.

Ambas parcelas, 4868519VK4846N y 4868511VK4846N ,componen el ámbito quedando definido, siempre siguiendo **los datos obtenidos de la cartografía municipal**, el mismo de la siguiente manera, **siendo todas las medidas aproximadas**:

- Al Noroeste: En línea ligeramente curva de 40,19 m de longitud por donde tiene el acceso con la C/ Calabozos nº 3.
- Noreste: En línea de 63,44 m con la parcela catastral 4868516VK4847S y posteriormente al Noroeste en línea de 88,19 m de longitud también con la misma parcela catastral 4868516VK4847S.
- Noreste: con la calle Francisco Gervás por donde tiene acceso en línea ligeramente curva de 106,92 m de longitud.
- Sureste: En línea de 59,67 m con la zona de PROTECCIÓN DE LA CARRETERA DE FUENCARRAL A ALCOBENDAS.

- Suroeste: En línea de 59,69 m con la parcela catastral 4868503VK4846N y posteriormente en línea de 27,12 con la misma parcela.
- Al Suroeste: En línea quebrada compuesta de dos rectas la primera perpendicular al eje de la calle Calabozos de 14,79 m de longitud y la segunda de 65,89 m con parcela catastral 4868510VK4846N.

Se adjuntan planos de las dos parcelas que conjuntamente conforman el ámbito de actuación y las colindantes.

1.3.- Determinaciones del planeamiento general

Las parcelas citadas están clasificadas en el reciente PLAN GENERAL en vigor, aprobado en fecha 23 de julio de 2009, sujetas la 4868519VK4846N a la Ordenanza 9.4 y la 4868511VK4846N a la 6.1..

1.4- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes dentro del ámbito de actuación

Las parcelas disponen de todas las infraestructuras, ya que el suelo es urbano consolidado, tanto en lo que respecta a red viaria, como a redes de servicios urbanísticos.

1.5.- Estructura de la propiedad del suelo

Las parcelas pertenecen a MIBIS REAL ESTATE, S.L., con domicilio en 28108 Alcobendas (Madrid), calle Francisco Gervás, nº 1 y C.I.F.: B-83757781.

2.- Planos informativos

Plano INF-01: VISTA AÉREA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Plano INF-02: USOS DEL PLAN GENERAL SITUACIÓN ACTUAL.

Documentación Justificativa

1.- Memoria justificativa

1.1. Descripción de la propuesta. (Cuadro comparativo resumen)

A través de la tabla siguiente, se hacen constar de modo esquemático las diferencias básicas entre la normativa prevista por el PGOU de Alcobendas para la parcela constitutiva de nuestro ámbito de actuación y la propuesta que hace este Plan

	<i>Determinaciones previas al Plan Especial</i>	<i>Determinaciones del Plan Especial</i>
Datos informativos		
Clasificación del suelo	S.U. Suelo Urbano - consolidado	S.U. Suelo Urbano - consolidado
Superficie real de la parcela que modifica el uso	2.517,19 m ²	2.517,19 m ²
Instrumento de Ordenación	-	Plan Especial de mejora de Ordenación pormenorizada
Instrumento de gestión	-	Directa
Determinaciones		
Uso característico predominante de la parcela a ampliar el uso	Industrial	Los establecidos en la Norma Zonal 9.4
Usos pormenorizados permitidos y asociados	Todos los definidos por la Norma Zonal 6.1	Todos los definidos por la Norma Zonal 9.4
Usos prohibidos	Los no permitidos por la Norma Zonal 6.1	Los no permitidos por la Norma Zonal 9.4
Edificabilidad máxima	1,25 m ² / m ² s	1,25 m ² / m ² s
Ocupación máxima en planta baja	50%	50%
Altura reguladora	15 m	15 m
Separación a lindes fondo	4 m	7,50m
Separación a lindes frente	10 m	10 m
Separación a lindes laterales	3 m	7,50 m
Plazo de ejecución	-	-
Sistemas Generales	No contiene	No contiene
Tipología	Aislada	Aislada
Directrices	-	Las requeridas por las Ordenanzas

1.1.1. Agrupación de parcelas.

La oportunidad de la creación de este ámbito, vendría favorecida obviamente, por el hecho de que ambas parcelas objeto del Plan, pertenecen a un único propietario. A fin de acreditar tales extremos, cabe señalar que MIBIS REAL ESTATE, S.L., es propietaria del 100% del pleno dominio, en el caso de la parcela sita

en la Calle Francisco Gervás 1 ((también denominada C/ Fuencarral 54), en virtud de escritura de compraventa y, en el caso de la parcela de actual uso industrial, la ubicada en la C/Calabozos, 3, por títulos de compraventa, en ejercicio del derecho de opción, según consta en su inscripción 3ª, al folio 219 del tomo 902, libro 804; y de declaración de obra nueva construida, según consta en su inscripción 5ª, al folio 223 del tomo 766, libro 668.

Se ha hecho constar en los Planos Informativos, concretamente en el plano INF-01 el ámbito del Plan, que no es otro que el que conforman las parcela de la Calle Calabozos, 3 y de la calle Francisco Gervas 1: las parcela 4868519VK4846N y 4868511VK4846N; de este modo, logramos un plano que nos informa además, de la delimitación exacta de la parcela que resultaría de una agrupación.

1.2. Justificación de la adecuación de la propuesta a la normativa vigente.

1.2.1.-Adecuación del plan especial a la ley del suelo.

Este Plan Especial se redacta sobre dos parcelas de suelo urbano consolidado, en base a lo que establece el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Por ello, atendidos los objetivos planteados en apartados precedentes, resulta el Plan Especial la figura de planeamiento idónea para el fin pretendido.

De conformidad con los artículos citados, en relación con el artículo 35 de la misma Ley, las determinaciones de ordenación pormenorizada que resultarán modificadas tras la aprobación definitiva de este Plan Especial se centran en el régimen normativo de los usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas. Así, lo que se verá alterado en la parcela constitutiva del ámbito de aplicación de este Plan Especial, será la Ordenanza actual 6.1 que rige para la misma, la cual define los usos pormenorizados permitidos; en su lugar, se aplicará la Ordenanza 9.4 .

1.2.2.-Adecuación del plan especial al PGOU.

De conformidad con la legislación aplicable en la Comunidad de Madrid, el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Alcobendas, aprobado definitivamente el 24 de julio de 2009, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la comunidad de Madrid de fecha 9 de julio de 2009, y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el pasado día 23 de julio de 2009, consagra en su Capítulo 3º sobre Normas para el desarrollo del Plan General la figura del Plan Especial como instrumento de Planeamiento apto para modificar y/o mejorar la ordenación pormenorizada establecida en su virtud.

MIBIS REAL ESTATE, S.L., se encuentra legitimada para la iniciación de este expediente ante el Ayuntamiento de Alcobendas de conformidad con lo establecido en el apartado 3.4, que legitima a los particulares para impulsar, a través de la redacción y elevación a la Administración competente para su tramitación, de este Plan Especial.

El hecho de que el objeto del presente Plan Especial sea un ámbito compuesto por dos parcelas en suelo urbano consolidado, coincidente pues con la totalidad del ámbito de actuación propuesto, y cuya titularidad

Plan Especial de Mejora de Ordenación Pormenorizada
Calle Calabozos, 3 Alcobendas (Madrid)

ostenta un único propietario, hace innecesaria la aplicación de cualesquiera sistemas de actuación, de modo que ésta se realizará directamente por el propietario del terreno.

1.3. En cuanto a la ordenación pormenorizada

1.3.1.-Determinaciones de ordenación detallada establecidas para el ámbito.

<i>Determinaciones del Plan Especial</i>	
Datos informativos	
Clasificación del suelo	S.U. Suelo Urbano - consolidado
Superficie real de la parcela que será objeto de cambio de uso	2.517,19 m ²
Instrumento de Ordenación	Plan Especial de mejora de Ordenación pormenorizada
Instrumento de gestión	Directa
Determinaciones	
Uso característico predominante	Todos los permitidos por la Norma Zonal 9.4
Usos pormenorizados permitidos y asociados	Todos los definidos por la Norma Zonal 9.4
Usos prohibidos	Los no permitidos por la Norma Zonal 9. 4
Edificabilidad máxima	1,25 m ² / m ² s
Ocupación máxima en planta baja	50%
Altura reguladora	15 m
Separación a lindes fondo	7,50 m
Separación a lindes frente	10 m
Separación a lindes laterales	7,50 m
Plazo de ejecución	-
Sistemas Generales	No contiene
Tipología	Aislada
Directrices	Las establecidas por las Ordenanzas.

2.- Normas Urbanísticas

Artículo 1. Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas, tal y como se describe en la documentación gráfica del Plan, son las parcelas sita en la Calle Calabozos, 3, y en la Calle Fuencarral 54 (4868519VK4846N y 4868511VK4846N) que se describen conjuntamente de la siguiente manera (siendo las medidas aproximadas obtenidas de la cartografía catastral):

Plan Especial de Mejora de Ordenación Pormenorizada
Calle Calabozos, 3 Alcobendas (Madrid)

"Ámbito compuesto por las parcelas 4868519VK4846N y 4868511VK4846, dentro de las siguientes lindes: Al Noroeste: En línea ligeramente curva de 40,19 m de longitud por donde tiene el acceso con la C/ Calabozos nº 3. Al Noreste: En línea de 63,44 m con la parcela catastral 4868516VK4847S y posteriormente al Noroeste en línea de 88,19 m de longitud también con la misma parcela catastral 4868516VK4847S.

Al Noreste: con la calle Francisco Gervás por donde tiene acceso en línea ligeramente curva de 106,92 m de longitud. Al Sureste: En línea de 59,67 m con la zona de PROTECCIÓN DE LA CARRETERA DE FUENCARRAL A ALCOBENDAS.

Al Suroeste: En línea de 59,69 m con la parcela catastral 4868503VK4846N y posteriormente al Sureste en línea de 27,12 con la misma parcela. Al Suroeste: En línea quebrada compuesta de dos rectas la primera perpendicular al eje de la calle Calabozos de 14,79 m de longitud y la segunda de 65,89 m con parcela catastral 4868510VK4846N"

Artículo 2. Norma Zonal aplicable.

A fin de posibilitar el cambio de uso pormenorizado actual al uso terciario, corresponde a las parcelas objeto del presente Plan Especial la Norma Zonal 9. Transformación. Grado 4, desarrollada por el PGOU de Alcobendas en su artículo 14.9, y en las mismas condiciones que dicha Ordenanza se aplica por el PGOU.

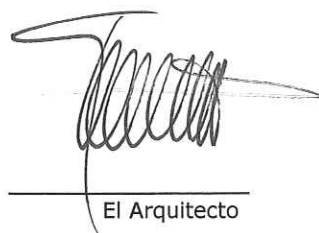
3.- Planos de ordenación

Plano ORD-01: PLANO DE USOS PLAN GENERAL SITUACIÓN MODIFICADA.
Plano ORD-02: POLÍGONO DE MOVIMIENTO.



La Propiedad

MIBIS REAL ESTATE, SL
Ferdinand Fellner



El Arquitecto

Santiago Biosca Pascual