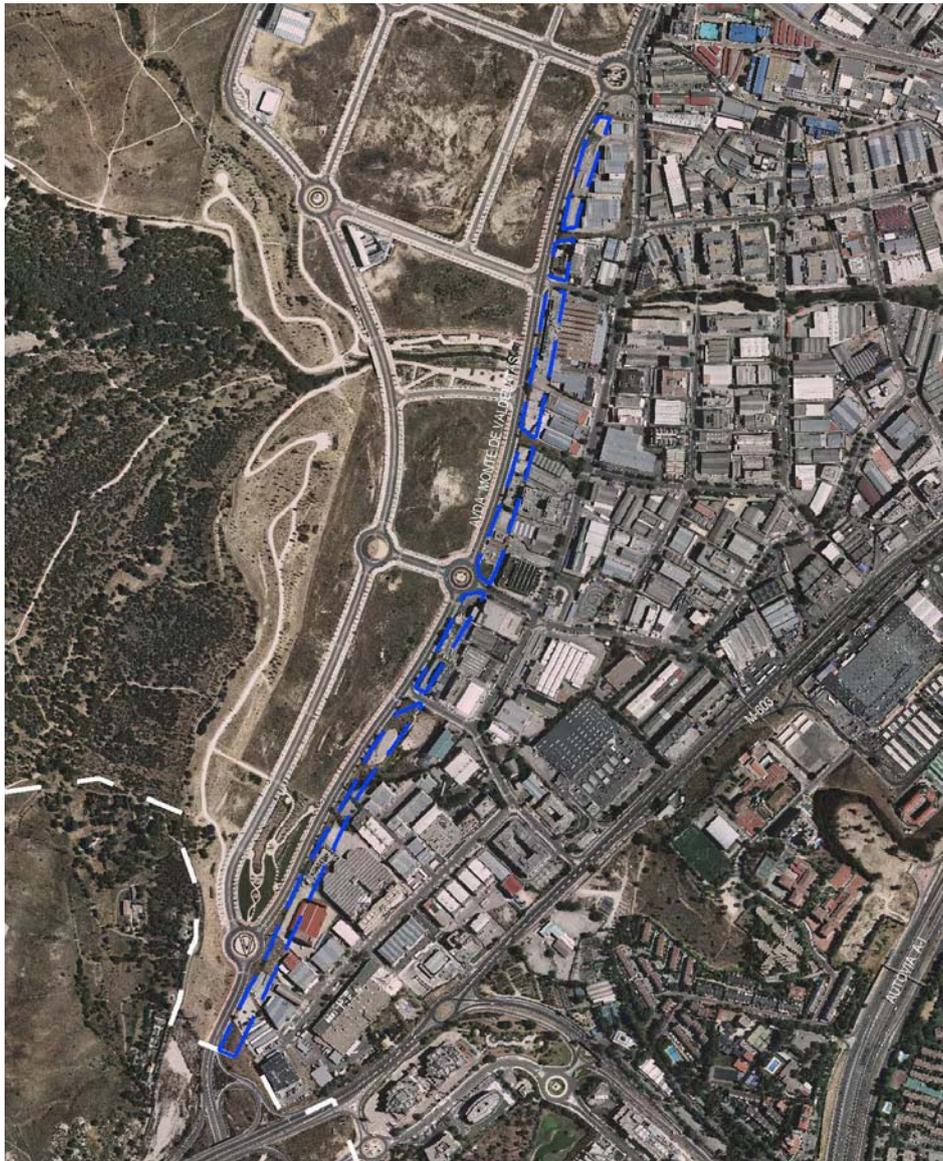




Ayuntamiento de ALCOBENDAS

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN EN EL
AMBITO DEL SUELO URBANO DE LAS PARCELAS DE LA
AVENIDA DEL MONTE DE VALDELATAS DEL POLIGONO
INDUSTRIAL**



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO DE LAS PARCELAS DE LA AVENIDA DEL MONTE DE VALDELATAS DEL POLIGONO INDUSTRIAL

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 INTRODUCCIÓN
- 1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO
- 1.3 FORMULACIÓN
- 1.4 MARCO LEGAL
- 1.5 CONTENIDO DOCUMENTAL
- 1.6 INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.6.1. SITUACIÓN ACTUAL
 - 1.6.1.1. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN
 - 1.6.1.2. FORMA Y SUPERFICIE
 - 1.6.2. MORFOLOGÍA 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 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTES DEL PLAN GENERAL.
- 2.3. ASPECTOS MEDIAMBIENTALES
- 2.4. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
- 2.5. DETERMINACIONES NORMATIVAS

3. PLANOS

- 3.1 PLANOS DE INFORMACIÓN
- 3.2 PLANOS DE ORDENACIÓN
- 3.3 PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 3.4 PLANOS MODIFICADOS DEL PGOU 2009

ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU 2009

- TOMO DE NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU 2009

- TOMO DE PLANOS III y IV

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).

Transcurridos más de dos años, desde la entrada en vigor del Plan General, y ante la situación de crisis económica que también estaba afectando al polígono industrial, el Ayuntamiento de Alcobendas procede en el año 2012 a elaborar y tramitar el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada en el ámbito del suelo urbano del polígono industrial, con el objetivo de dar un impulso a la competitividad y diversificación del polígono y a la creación de nuevos focos de inversión que favorezca la iniciativa empresarial, adaptando el suelo industrial a las nuevas demandas.

Así, en fecha 30 de octubre de 2012 el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de dicho Plan Especial, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 286, de fecha 30 de noviembre de 2012.

1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO

Consolidar y revitalizar el polígono industrial sigue siendo una de las prioridades de esta Corporación y consecuentemente, en estos momentos en los que determinados parámetros socioeconómicos, que fueron la base sobre la que se formalizaron las previsiones del vigente Plan General, siguen cambiando, llevan nuevamente al Ayuntamiento de Alcobendas a considerar que determinadas condiciones de la ordenación urbanística, básicamente de la ordenación pormenorizada, no se adecuan en la actualidad a las necesidades reales del municipio.

En el caso que nos ocupa, se plantea la revisión del régimen de usos compatibles, admisibles en la franja de protección de viario señalada a lo largo de la avenida del Monte de Valdelatas, margen derecha sentido norte y que afecta a parcelas del polígono industrial.

1.3 FORMULACION

El presente instrumento de planeamiento se redacta de oficio por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcobendas:

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 la ordenación pormenorizada vigente en la actualidad en el polígono industrial, 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 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 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTES DEL PLAN GENERAL.
- 2.3. ASPECTOS MEDIAMBIENTALES
- 2.4. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
- 2.5. DETERMINACIONES NORMATIVAS

3. PLANOS

- 3.1 PLANOS DE INFORMACIÓN
- 3.2 PLANOS DE ORDENACIÓN
- 3.3 PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 3.4 PLANOS MODIFICADOS DEL PGOU 2009

ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU 2009

- TOMO DE NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU 2009

- TOMO DE PLANOS III y IV

1.6 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.6.1. SITUACIÓN ACTUAL

1.6.1.1. Ámbito del Plan Especial. Situación y Localización

El ámbito de ordenación del presente Plan Especial afecta a la franja de terreno calificado como protección de viario a lo largo de la avenida del Monte de Valdelatas perteneciente al polígono industrial, tal y como puede observarse en los planos adjuntos.

Se sitúa al Suroeste del Término municipal apoyándose en la avenida del Monte de Valdelatas.

1.6.1.2. Forma y Superficie

El ámbito de actuación es discontinuo, tiene forma irregular y trazado longitudinal, dividido en 6 tramos a lo largo de la Avenida del Monte de Valdelatas con una superficie total de suelo calificada de protección de viario de **43.143 m²** aproximadamente. Los límites de la citada protección son los siguientes:

Tramo 1. Comprendido entre: al Norte parcela municipal destinada a red viaria; al Este con parcelas correspondiente al nº39 (RC.4475102-VK4847S) y nº37 (RC.4475103-VK4847S) de la Calle de la Granja; al Sur con parcela municipal destinada a red viaria y al Oeste con la Avenida del Monte de Valdelatas. Superficie del tramo 1: **4.948 m²**

Tramo 2. Comprendido entre: al Norte parcela municipal destinada a red viaria; al Este con parcela correspondiente al nº4 (RC. 4473204-VK4847S) de la Calle Arroyo de la Vega; al Sur con calle Arroyo de la Vega y al Oeste con la Avenida del Monte de Valdelatas. Superficie del tramo 2: **2.023 m²**

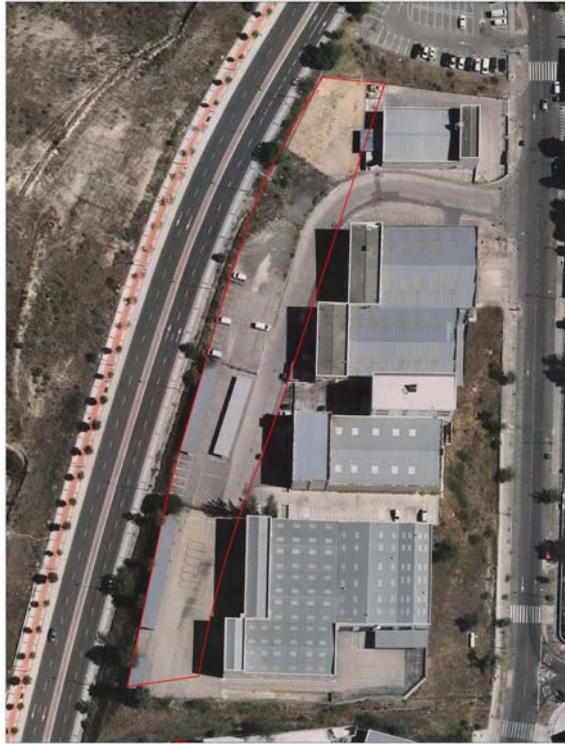
Tramo 3. Comprendido entre: al Norte con calle Arroyo de la Vega; al Este con parcelas correspondiente al nº1 (RC. 4370101-VK4847S) de la calle Arroyo de la Vega, nº29 (RC. 4370126-VK4846N), nº27 (RC. 4370127-VK4846N), nº25 (RC. 4370104-VK4847S) y

nº23 (RC 4370128-VK4846N) de la calle de la Granja; al Sur con parcela correspondiente al nº21 (RC. 4370106-VK4847S) de la calle de la Granja y al Oeste con la Avenida del Monte de Valdelatas. Superficie del tramo 3: **7.526 m2.**

Tramo 4. Comprendido entre: al Norte con parcela municipal destinada a red viaria; al Este con parcelas correspondiente al nº19 (RC. 4370108-VK4846N), nº17 (RC. 4370109-VK4846N), nº15 (RC. 4370110-VK4846N), nº13 (RC. 4370111-VK4846N) y nº9 (RC. 4370113-VK4846N) de la calle de la Granja; al Sur con calle Sepúlveda y al Oeste con la Avenida del Monte de Valdelatas. Superficie del tramo 4: **6.659 m2.**

Tramo 5. Comprendido entre: al Norte con calle Sepúlveda; al Este con parcelas correspondiente al nº 7 (RC. 4370114-VK4846N), nº5 (RC. 4370116-VK4846N), nº3 (RC. 4370117-VK4846N) de la calle de la Granja, y nº14 (RC. 4370122-VK4846N) de la calle San Rafael; al Sur con calle San Rafael y al Oeste con la Avenida del Monte de Valdelatas. Superficie del tramo 5: **4.417 m2.**

Tramo 6. Comprendido entre: al Norte con calle San Rafael; al Este con parcela correspondiente al nº7 (RC. 4163102-VK4846N), de la calle San Rafael, nº2 (RC. 4163127-VK4846S), nº4 (RC. 4163116-VK4836S), nº10 (RC. 4163122-VK4836S), nº12 (RC. 4163121-VK4836S)), nº14 (RC. 4163120-VK4836S) nº16 (RC. 4163119-VK4836S) nº18 (RC. 4163114-VK4836S) de la calle Aragoneses; al Sur término municipal de Madrid y al Oeste con la Avenida del Monte de Valdelatas. Superficie del tramo 6: **17.570 m2.**



TRAMO 1.



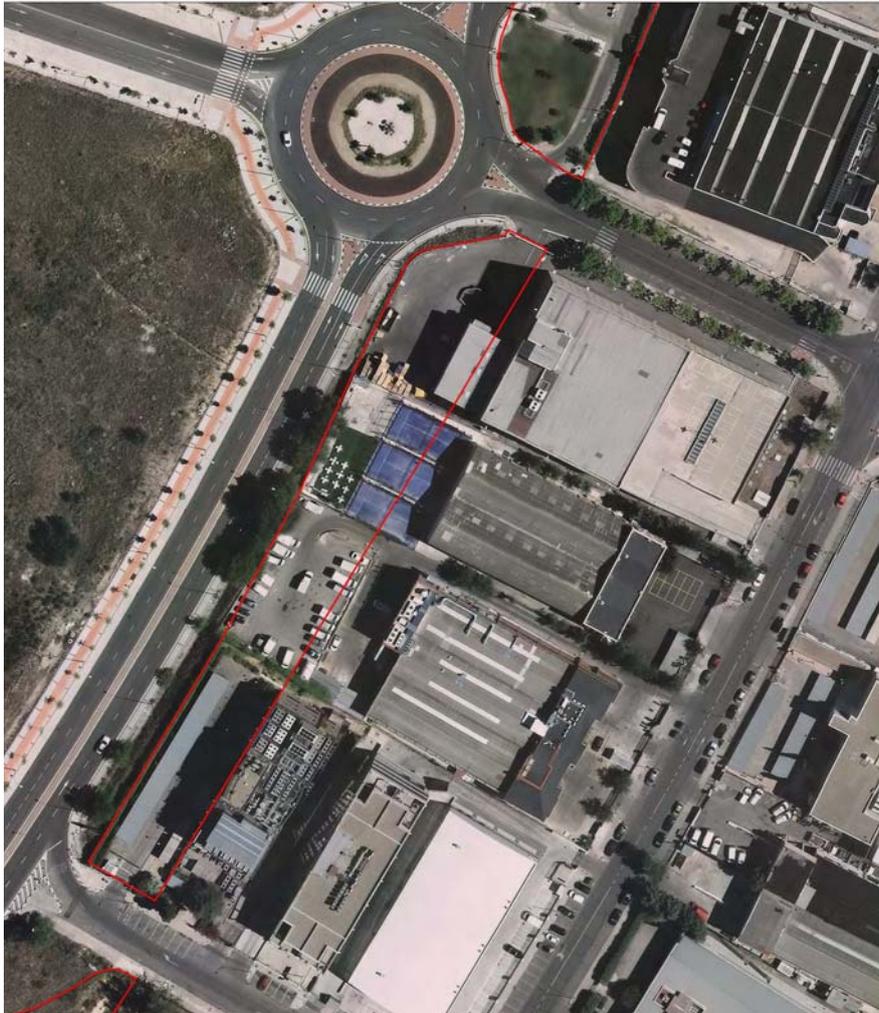
TRAMO 2



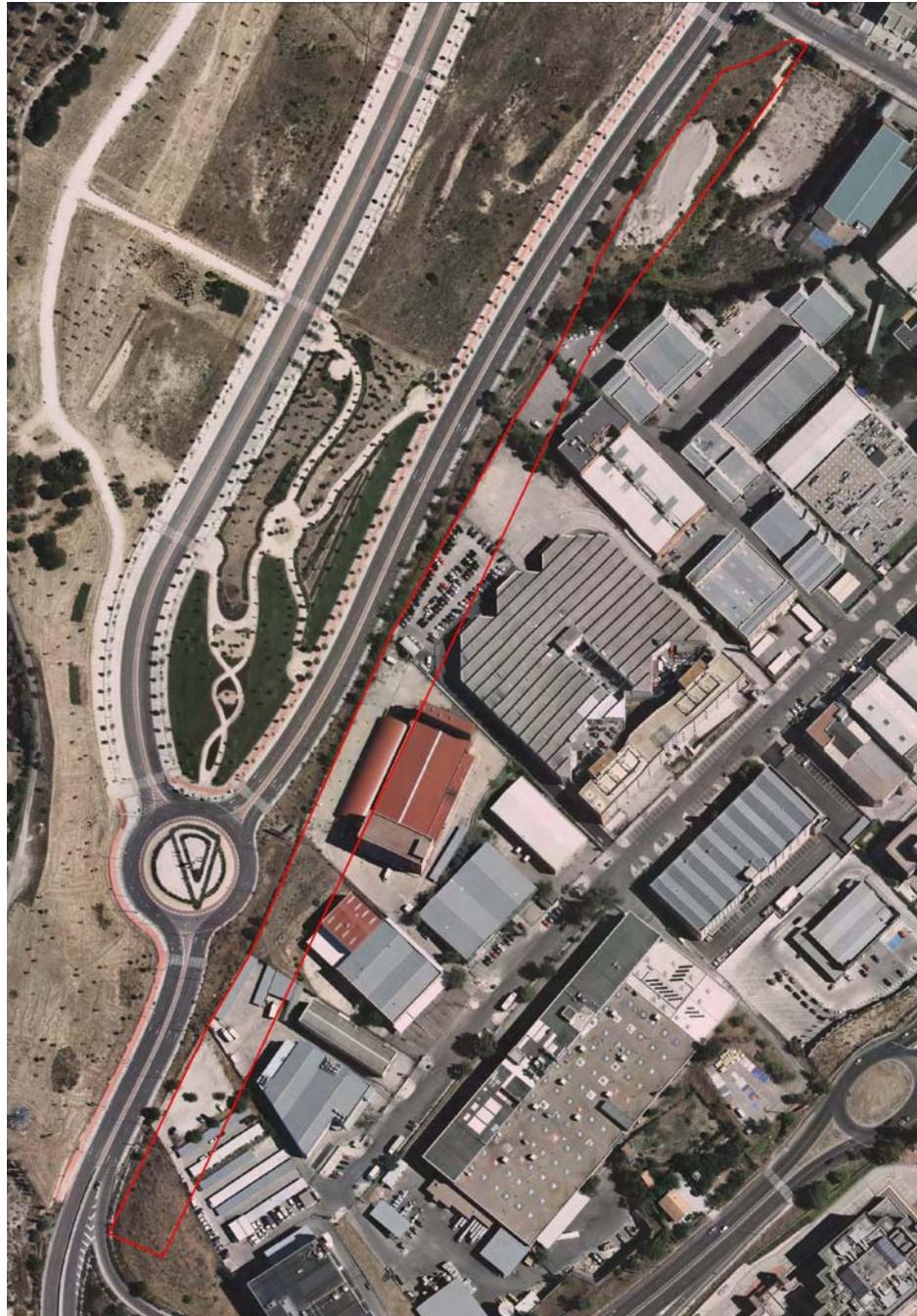
TRAMO 3



TRAMO 4

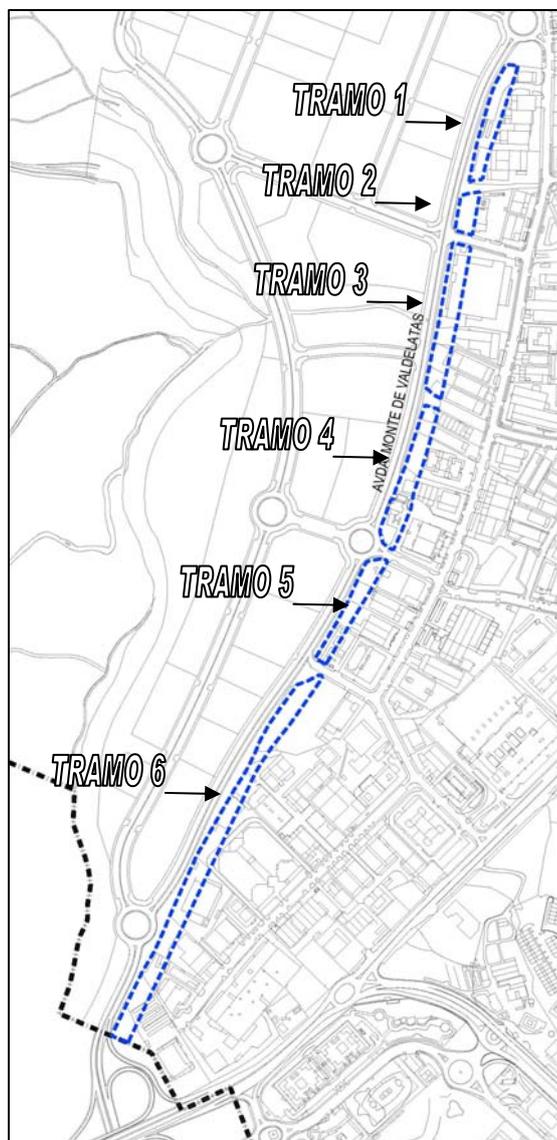


TRAMO 5



TRAMO 6

DELIMITACION DEL ÁMBITO



1.6.2. MORFOLOGÍA Y ENTORNO URBANO

La trama urbana del entorno se caracteriza por su irregularidad, adaptada a la topografía del entorno. Los viales presentan secciones principales de 20 metros y de 10 metros para viales secundarios con un trazado sinuoso de acuerdo con la parcelación originaria.

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 las calles que flanquean las parcelas.

1.6.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

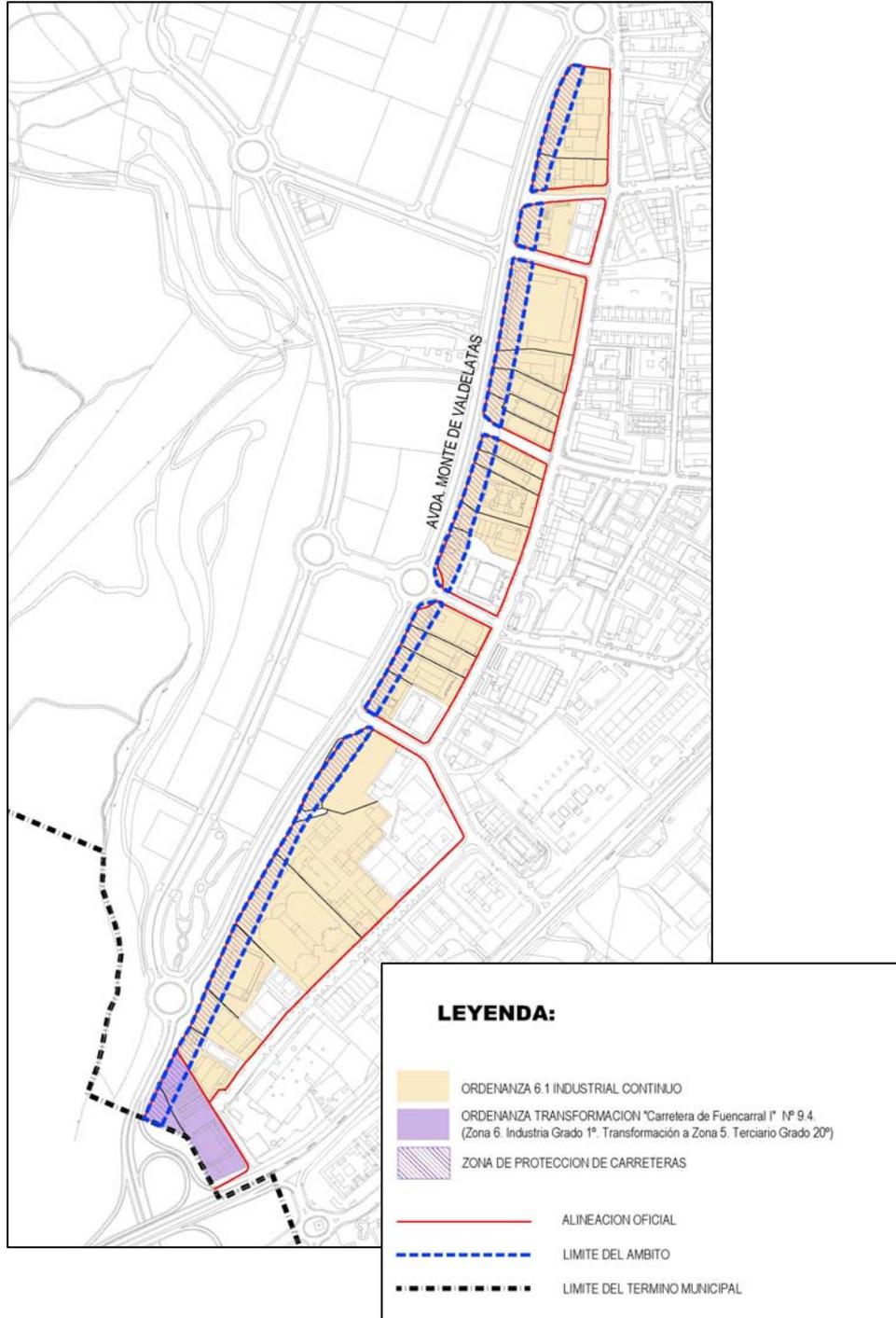
El ámbito del Plan Especial, de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2009, presenta las siguientes calificaciones y zonas de ordenación:

- Suelo lucrativo: Zona de protección de viario pertenecientes a parcelas del polígono industrial.

Se engloba dentro del área homogénea AH-4 "Polígono Industrial". Esta área homogénea no cumple los estándares dotacionales de redes locales del artículo 36 de la Ley del Suelo y por lo tanto no se podrán establecer determinaciones de ordenación que supongan incremento de edificabilidad respecto de las condiciones existentes.

En el apartado 6.1.1.7 de la Memoria del PGOU 2009, se establece como ámbito posible para la delimitación de Planes Especiales de Mejora Urbana, el polígono industrial. No obstante, debido al incumplimiento de los estándares dotacionales del área homogénea al que pertenece, únicamente podrán formularse Planes Especiales para modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida, que no supongan incrementos de edificabilidad, según se recoge en los artículos 42.6.c y 50.5 de la Ley 9/2001 del Suelo.

ORDENACIÓN PGOU 2009



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN

Como ya se ha enunciado en la introducción de este documento, el presente Plan Especial tiene como objetivo establecer las nuevas determinaciones, que modifican las establecidas en el Plan General vigente para el ámbito de las parcelas afectadas por la protección de viario de la avenida del Monte de Valdelatas, al objeto de mejorar la ordenación pormenorizada, para favorecer una mayor eficiencia en la utilización de las parcelas, teniendo en cuenta el carácter de vía urbana municipal de la avenida del Monte de Valdelatas.

SITUACION ACTUAL

Las parcelas del polígono industrial con frente a la avenida del Monte de Valdelatas, desde la calle de la Granja hasta el límite del término municipal con Madrid, se encuentran reguladas por la norma zonal 6. "industria", grados 1º, y norma zonal 9. "Transformación", grados 4º, de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2009.

No obstante el Plan General, señala a lo largo de la avenida del Monte de Valdelatas, margen derecha sentido norte, una franja de protección de viario en la cual se limitan los usos-actividades y construcciones.

Dicha franja afecta a un buen número de parcelas del polígono industrial que si bien tienen fachada a la citada avenida, su acceso se sitúa por el viario interior del polígono. Las parcelas poseen una superficie calificada de industrial y una parte de terreno afectado por la calificación de protección de viario localizada en la parte trasera de las citadas parcelas. Aunque la franja de terreno de protección forma parte de la parcela industrial, tiene limitados los usos, las actividades y la edificabilidad.

Esta franja de protección carece de aprovechamiento urbanístico (edificabilidad) y sobre ella sólo se pueden autorizar:

- *Pavimentación para acceso y aparcamiento subordinado a la actividad principal no pavimentado, salvo que se produzca renuncia al incremento del valor patrimonial.*
- *Ajardinamiento.*
- *Cerramientos situados a más de cinco (5) metros del borde exterior del arcén, con altura máxima de 1,00 m. Para elementos constructivos opacos; por encima de esta altura, y hasta 2,50 m, podrán establecerse setos y elementos constructivos visualmente permeables.*

Los usos existentes que no se ajusten a estas condiciones podrán ser autorizados por el Ayuntamiento, en tanto no se proceda a su renovación, a la vista de las circunstancias, condiciones y plazos en que fueron establecidos.

En esta zona no se permitirá el desarrollo de ninguna actividad reglada por licencia de apertura excepto puestos de socorro con independencia de la legislación específica que exista al respecto.

El origen de esta zona de protección de viario se corresponde con las determinaciones establecidas en el **PGOU del Área Metropolitana de Madrid de 1968**, que señalaba el trazado de una futura ronda por el Oeste del término municipal como variante de la carretera N-I. Dicha ronda estaría sujeta a la legislación de carreteras.

El PGOU de 1984 ya no contemplaba la ejecución de dicha ronda como variante de la N-I, pero sin embargo mantenía dicha zona de protección de viario para la creación de una nueva vía de características urbanas denominada "vía perimetral norte", desde la carretera de Fuencarral, por el oeste del polígono industrial, hasta la actual avenida de Valdelaparra. Se graficó en los planos una franja de protección de viario de 50 metros de ancho. El Plan General no otorga edificabilidad a la franja de las parcelas afectadas por esta zona de protección de viario y autorizaba como actividades con carácter excepcional las gasolineras y puestos de socorro. La vía perimetral fue ejecutada por el Ayuntamiento en los años 1994-1996 con la expropiación de los terrenos necesarios. Dicho vial pasa a formar parte de la red viaria municipal.

El PGOU de 1.999, con la vía perimetral ya ejecutada, mantiene la franja de protección e introduce la prohibición de implantación de gasolineras (salvo en la parcela sita en la vía perimetral con vuelta a la calle Sepúlveda, donde se construiría una gasolinera en 1998).

Se sectoriza el ámbito situado al Oeste “sector Valdelacasa” para la ampliación del polígono industrial. El desarrollo de este planeamiento contempla el desdoblamiento de la vía perimetral hacia el oeste, sin afectar la zona de protección de viario del polígono existente evitando así realizar expropiaciones. En las parcelas del sector Valdelacasa con frente a la avenida del Monte de Valdelatas no se establece la franja de protección de viario.

El vigente PGOU de 2009, mantiene la franja de protección. Actualmente la vía perimetral (avenida del Monte de Valdelatas), presenta una sección con dos carriles por sentido, mediana, aceras a ambos lados y aparcamiento en línea al Oeste. Tanto el Plan General como el Plan Parcial del sector Valdelacasa prohíben el acceso a las parcelas desde la avenida del Monte de Valdelatas.

La avenida del Monte de Valdelatas como viario urbano municipal presenta una sección definitiva y no se prevé su modificación. En consecuencia, es un suelo donde el Ayuntamiento no prevé ninguna acción encaminada a su ocupación por razón de ampliación del viario.

Esta franja de protección afecta a parcelas industriales, edificadas y se localiza en la parte trasera de las mismas. En la mayoría de los casos está siendo utilizada por las empresas para aparcamiento de vehículos al aire libre, instalaciones y en algunos casos por la propia actividad.

Actualmente se está demandando poder implantar actividades al aire libre complementarias de la actividad principal y permitidas en el resto de la parcela, al objeto de mejorar la eficiencia de utilización del suelo en esta franja, así como autorizar accesos desde la avenida que permitan mejorar la accesibilidad de que disponen las parcelas.

CRITERIO MUNICIPAL DE ACTUACIÓN

A la vista de esta situación, el Ayuntamiento de Alcobendas, ha considerado necesario la mejora de la ordenación pormenorizada de este espacio, con objeto de favorecer y mejorar la utilización del suelo y propiciar la implantación de nuevas actividades.

Parece oportuno modificar el marco normativo para adecuar la realidad urbana de entonces a la realidad actual de Alcobendas con la eliminación de las limitaciones

existentes actualmente en esta zona de protección de viario, en lo referente a la implantación de usos y actividades y de accesos. Por ello, se propone dejar sin efecto la protección de viario y establecer para esta zona un régimen de usos al aire libre (no se admiten cubriciones) complementario de la actividad principal que se desarrolle en el resto de la parcela, así como dejar sin efecto la prohibición de accesos desde la avenida con carácter general, contemplando el estudio caso a caso de la posible autorización municipal en los términos previstos en la Ordenanza municipal reguladora de pasos de carruajes, a fin de regular su construcción, características de su señalización y de sus elementos accesorios y controlar la compatibilidad del aprovechamiento especial con el uso general de la vía pública. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico respecto a la viabilidad de la creación de vados, en cada caso que se presente, definiendo los criterios de diseño del espacio público a modificar y ejecutar por el interesado en todo el frente de la parcela a la Avenida, desde la acera existente a la alineación oficial, ajustando en todo caso, el cerramiento de parcela a la alineación oficial establecida en el vigente PGOU. Si debido a las condiciones de visibilidad para la incorporación a la vía de acceso se hace necesario dotar de elementos de balizamiento, mobiliario urbano, señalización horizontal o vertical o alumbrado público, será a cargo del interesado.

Teniendo en cuenta que la zona carece de edificabilidad, la zona de protección pasará a definir la línea límite de edificación o retranqueo de las edificaciones respecto de la avenida del Monte de Valdelatas. No se permitirán edificaciones sobre rasante ni bajo rasante. Desde la línea límite de edificación hasta la avenida del Monte de Valdelatas únicamente se autorizarán elementos constructivos que no computen a efectos de edificabilidad, actividades al aire libre (no se admiten cubriciones) como complemento de la actividad principal que se desarrolle en el resto de la parcela.

Esta nueva zona libre de edificación tendrá el siguiente régimen:

Zona libre de edificación

Sobre la zona de parcela afectada por la franja calificada como zona libre de edificación limítrofe a la avenida del Monte de Valdelatas, carente de edificabilidad, no se permitirán edificaciones sobre rasante ni bajo rasante. Sólo podrán autorizarse las siguientes acciones:

- *Pavimentación para acceso y aparcamiento al aire libre subordinado a la actividad principal.*

- *Ajardinamiento.*
- *Cerramientos de parcela, con altura máxima de 1,00 m, para elementos constructivos opacos; por encima de esta altura, y hasta 2,50 m, podrán establecerse setos y elementos constructivos visualmente permeables.*
- *Actividades al aire libre (no se autorizan cubriciones) complementarias de los usos pormenorizados de la norma zonal 6.1 y norma zonal 9.4 (NZ 6.1 o NZ. 5.20)*

No obstante lo anterior, los usos y accesos ya existentes que fueron autorizados por el Ayuntamiento de acuerdo con las circunstancias y condiciones vigentes en el momento de autorización podrán mantener su régimen actual en los términos establecidos en la licencia.

Desde el punto de vista ambiental, tal y como se ha referido anteriormente, la mejora de la ordenación pormenorizada consistente en establecer un régimen de usos para la actual zona de protección de viario al aire libre (no se admiten cubriciones) complementario de la actividad del resto de la parcela consolidada, no supone cambio alguno en la edificabilidad, 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, la presente Modificación de Plan General no requiere de medidas adicionales que garanticen la protección del Medio Ambiente, 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.

En cualquier caso los proyectos y actividades derivados de la aplicación de las previsiones del Plan Especial, cumplirán las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE 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, la modificación propuesta por el Plan Especial afecta a la ordenación pormenorizada en el ámbito de las parcelas sobre un área 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 de las Normas Urbanísticas pormenorizadas del Plan General vigente, en un ámbito concreto, 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.

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 puntual y mínimo del presente documento se refiere exclusivamente a aspectos concretos de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, **con el objetivo de regular aspectos puntuales de las normas urbanísticas** del Plan General de Alcobendas.

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.

Los proyectos y actividades derivados de la aplicación de las previsiones del Plan Especial, cumplirán las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

No obstante, el documento aprobado inicialmente se acompañó de un Documento Ambiental Estratégico, para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente del presente Plan Especial.

A la vista del citado documento, la Dirección General de Medio Ambiente emite informe ambiental estratégico favorable de fecha 21 de marzo de 2017, en la que se señala que esa Dirección General " *considera que el Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada en el ámbito del suelo urbano de las parcelas de la Avenida del Monte de Valdelatas del Polígono Industrial, en el término municipal de Alcobendas, **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, ya que no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, hábitats naturales o Montes de Régimen Especial, tampoco se observan riesgos para la salud humana, ya que el Plan Especial afecta a la ordenación pormenorizada en el ámbito de las parcelas sobre un área de suelo urbano consolidado y sin afectar a determinaciones estructurantes (uso global, edificabilidad, aprovechamiento urbanístico y clasificación).* "

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.

Las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito, según la cartografía municipal se sitúan entre la 662 metros (punto más bajo) y la cota 702 metros (punto más alto).

El ámbito está claramente por debajo de la superficie horizontal de limitación de alturas que para esta zona es de 811 metros sobre el nivel del mar.

En el Plan Especial 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 el presente Plan Especial se pretenden modificar (Actividades al aire libre. No se autorizan cubriciones, ni se permitirán edificaciones sobre rasante ni bajo rasante), no alteran las condiciones de las alturas máximas del planeamiento ya que no contempla para el ámbito edificación alguna y por lo tanto se mantienen inalterables respecto del documento de Plan General 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.

Remitida la documentación del presente Plan Especial a la Dirección General de Aviación Civil el 19 de octubre de 2015, con el fin de que, por la misma, se evacúe el correspondiente informe, con fecha 7 de diciembre de 2015, se recibe **informe favorable** de la Dirección General de Aviación Civil.

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 el Plan Especial se centra en tres tomos concretos del Plan General: TOMO. NORMAS URBANÍSTICAS y TOMOS: PLANOS III y IV

1. En primer lugar, con respecto al contenido de afección sobre el Tomo de Normas Urbanísticas, cabe hacer las siguientes consideraciones:

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

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

- Norma zonal 6 "Industria".
 - En el apartado 14.6.5. "Intensidad de uso" epígrafe a) se añade la referencia a la zona libre de edificación:
 - En el apartado 14.6.5. "Intensidad de uso" epígrafe d) se añade la referencia a la zona libre de edificación:
 - En el apartado 14.6.8. "otras condiciones" se añade el régimen para la zona libre de edificación.

2. En segundo lugar, con respecto al contenido de afección sobre los Tomos de PLANOS III y IV, cabe hacer las siguientes consideraciones:

El presente Plan Especial incide exclusivamente sobre los planos de Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria y alineaciones (planos nº 5), hojas 16, 20, 25, 31, 32 y 38, sustituyendo la actual calificación de zona protección de viario a lo largo de la avenida del Monte de Valdelatas por la de zona libre de edificación, con señalamiento de la línea límite de edificación.

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, de todo el articulado normativo del Tomo de Normas Urbanísticas (Capítulo 14º. "Condiciones

particulares de la edificación en suelo urbano. Normas Zonales), que establece el presente Plan Especial, así como las consideraciones señaladas en los informes de la Dirección General de Aviación Civil y de la Dirección General de Medio Ambiente.

TOMO. NORMAS URBANÍSTICAS

Se recogen a continuación todos aquellos aspectos de la ordenación pormenorizada cuya modificación se propone en el presente Plan Especial de Mejora, transcribiendo el texto definitivo de cada uno de los artículos afectados en el tomo de Normas Urbanísticas del PGOU.

14.6 ZONA 6. INDUSTRIA

Se revisa la norma zonal 6. "Industria", en sus grados 1º. "industrial continuo", actualizando la documentación contenida, según el siguiente texto modificado.

14.6.5. "Intensidad de uso" epígrafe a)

En el apartado 14.6.5. "Intensidad de uso" epígrafe a) se añade la referencia a la zona libre de edificación. El apartado queda redactado del siguiente tenor literal:

14.6.5. Intensidad de uso

a) Las alineaciones y rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Cuadro de características:

Grado	Edificabilidad m²/m²	Ocupación máxima	Altura máxima
<i>1. Polígono industrial</i>	<i>1,25*</i>	<i>50%</i>	<i>15 m.</i>
<i>2. Antigua N-I</i>	<i>1,25</i>	<i>60%</i>	<i>15 m</i>
<i>3. Industria aislada.</i>	<i>30.556 m²</i>	<i>60%</i>	<i>10 m.</i>
<i>4. Avda. de la Industria</i>	<i>6.421,25 m² (**)</i>	<i>***</i>	<i>15 m</i>
<i>5. c/ Torres-Quevedo</i>	<i>1,25</i>	<i>60%</i>	<i>15 m</i>

** La edificabilidad se calcula sobre la porción de parcela que no se encuentre afectada por la franja calificada como protección de viario y zona libre de edificación*

*** La edificabilidad se calcula sobre la superficie de las parcelas originales.*

**** La ocupación máxima de la edificación coincidirá con el área de movimiento definido por los retranqueos.*

14.6.5. "Intensidad de uso" epígrafe d)

En el apartado 14.6.5. "Intensidad de uso" epígrafe d) se añade la referencia a la zona libre de edificación. El apartado queda redactado del siguiente tenor literal:

d) Retranqueos

- Para el grado 1º

10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcela.

Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo será de 4 metros si el lindero es testero y de 3 metros si el lindero es lateral.

En cualquier caso, las parcelas afectadas por la franja calificada como protección de viario y zona libre de edificación cumplirán como retranqueo obligatorio el establecido por la citada franja en el plano número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en el suelo urbano red viaria, alineaciones y rasantes.

14.6.8. "Otras condiciones"

En el apartado 14.6.8. "otras condiciones", se suprime la prohibición de accesos desde la avenida y se añade el régimen de obras y de los usos para la zona libre de edificación. El apartado queda redactado del siguiente tenor literal:

14.6.8. Otras condiciones

Sobre la zona de parcela afectada por la franja calificada como zona libre de edificación limítrofe a la avenida del Monte de Valdelatas, carente de edificabilidad, no se permitirán edificaciones sobre rasante ni bajo rasante. Sólo podrán autorizarse las siguientes acciones:

- Pavimentación para acceso y aparcamiento al aire libre subordinado a la actividad principal.*
- Ajardinamiento.*
- Cerramientos de parcela, con altura máxima de 1,00 m, para elementos constructivos opacos; por encima de esta altura, y hasta 2,50 m, podrán establecerse setos y elementos constructivos visualmente permeables.*
- Actividades al aire libre (no se autorizan cubriciones) complementarias de los usos pormenorizados de la norma zonal 6.1 y norma zonal 9.4 (NZ 6.1 o NZ. 5.20)*

No obstante lo anterior, los usos y accesos ya existentes que fueron autorizados por el Ayuntamiento de acuerdo con las circunstancias y condiciones vigentes en el momento de autorización podrán mantener su régimen actual en los términos establecidos en la licencia.

El presente Plan Especial, incorpora como **anexo 1** los artículos afectados del tomo de Normas Urbanísticas del PGOU, al objeto de disponer de un texto refundido del instrumento de planeamiento general.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Se incluye, el plano de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto (incluido en el anexo II del informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 7 de diciembre de 2015).

La totalidad del ámbito del Plan Especial está afectado por las servidumbres aeronáuticas, y por lo tanto, la ejecución de cualquier instalación o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003 DEL RUIDO

El Ayuntamiento velará porque se adopten las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica. Por ello, la implantación de las actividades en esta zona requerirá de la correspondiente licencia en la que se especificarán las obras a ejecutar así como la normativa ambiental de aplicación. La licencia garantizará que los usos o actividades a implantar en la zona libre de edificación cumplan la legislación vigente en materia de ruidos.

3. PLANOS

Las modificaciones propuestas por el presente Plan Especial se llevan a cabo sobre determinaciones de carácter pormenorizado del PGOU, tal y como se ha justificado anteriormente en el presente documento.

Dichos cambios afectan a aspectos relacionados con la compatibilidad de usos pormenorizados, garantizando el mantenimiento en todo momento de los usos globales característicos.

Por lo tanto, la actualización de dichos aspectos de la ordenación vigente del PGOU, presenta una relación directa con la definición gráfica, afectando exclusivamente a los planos de la colección nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria y alineaciones ": hojas 16, 20, 25, 31, 32 y 38.

En este sentido el presente Plan Especial, incorpora como **anexo 2** los planos correspondientes al PGOU que se ven afectados (hojas 16, 20, 25, 31, 32 y 38.), al objeto de disponer de un texto refundido del instrumento de planeamiento general.

3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

P.I.1	LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO	E: 1/10.000
P.I.2	SITUACION	E: 1/5.000

3.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

P.O.1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	E: 1/5.000
P.O.2	CALIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL PGOU 2009	E: 1/5.000
P.O.3	CALIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO PGOU 2009	E: 1/5.000

3.3. PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

3.4. PLANOS MODIFICADOS DEL PGOU 2009

PLANOS Nº 5	CLASIFICACION, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES	E: 1/1.000
HOJAS Nº 16, 20, 25, 31, 32 y 38		

Alcobendas, mayo de 2017

FDO. Pedro de la Torre Hernández
Arquitecto. Subdirector General de Urbanismo