

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



### **MODIFICACIÓN PUNTUAL 10** **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA** MEJORA DE LAS CONDICIONES DE REGULACIÓN URBANÍSTICA EN LOCALES MUNICIPALES DE CALLE BULEVAR SALVADOR ALLENDE

FEBRERO 2021



## **INDICE**

### **1. MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1 REDACCIÓN Y FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 1.2 ÁMBITO
- 1.3 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
- 1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.5 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO (LOCALES)
- 1.6 TITULARIDAD DEL SUELO
- 1.7 MARCO LEGAL

### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 2.4 INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD
- 2.5 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES
- 2.6 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 2.7 DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA
- 2.8 CONCLUSION

### **3. ESTUDIO DE VIABILIDAD**

### **4. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO. ESTADO ACTUAL**

### **5. DOCUMENTACION DE PLANEAMIENTO. ESTADO MODIFICADO**

**ANEXO I** INCLUSIÓN DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 10 DEL PGOU DE ALCOBENDAS EN LOS SUPUESTOS DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTO EN LOS ART.29 Y 32 DEL DECRETO 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013

**ANEXO II** DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

**ANEXO III** MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

**ANEXO IV** FICHAS INVENTARIO MUNICIPAL

**ANEXO V** IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS



## **MEMORIA INFORMATIVA**



## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1 REDACCIÓN Y FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente "Modificación Puntual 10 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de mejora de las condiciones de regulación urbanística de los locales municipales de la calle Bulevar Salvador Allende" se formula por iniciativa del Gobierno Municipal en el ejercicio de la potestad de planeamiento. Los documentos han sido redactados por los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Urbanismo del Ayuntamiento.

Supone la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, B.O.C.M. de 23 de julio de 2009) al amparo de lo que se establece en la sección 4ª del Capítulo V, artículos 67 al 69 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid.

### 1.2 ÁMBITO

El ámbito de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana se corresponde con un ámbito discontinuo formado por tres sub-ámbitos correspondientes a tres locales municipales en la calle Bulevar Salvador Allende.

El primer local se ubica en la margen norte de dicho Bulevar, (Bulevar Salvador Allende nº 31), encastrado en el muro de contención que lo separa de los jardines que se desarrollan en el nivel de la calle Viñas y Triana. Forma el cierre final de dicho muro de contención. Sobre dicho local se sitúa una plaza pública perteneciente a los jardines antes indicados. Se corresponde con el nº 31 del Bulevar Salvador Allende.



El segundo local ubicado también al norte del Bulevar (Bulevar Salvador Allende nº 25) se adosa al muro de contención que lo separa de los jardines que se desarrollan en el nivel definido por las calles Viñas y Cáceres. Sobre el local también se desarrollan los jardines antes indicados.



El tercer local ubicado en el centro del Bulevar, (Bulevar Salvador Allende nº 23) adosado al muro que contiene los espacios libres que se desarrollan en el nivel definido por la calle Soria y calle Cáceres.



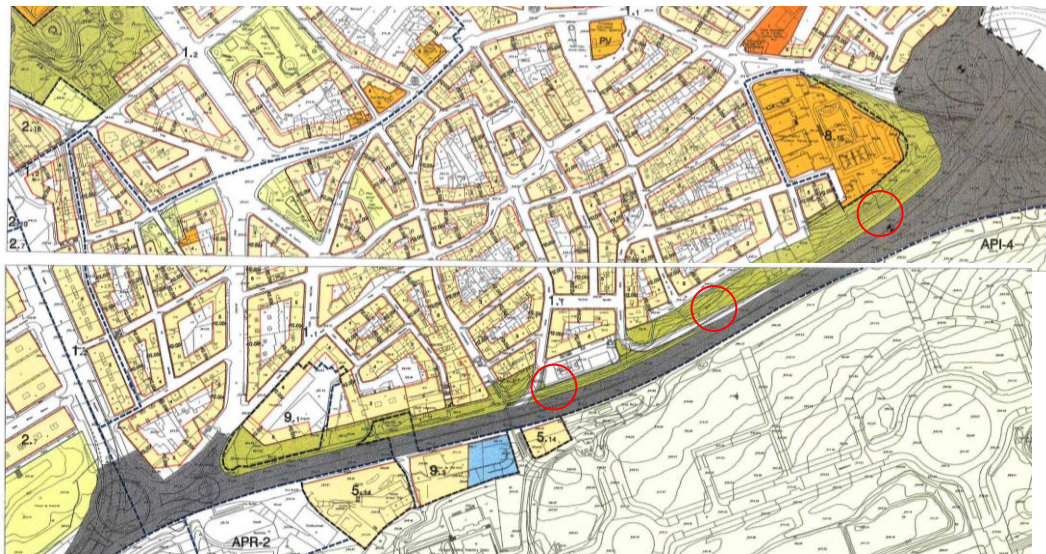


### 1.3 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

En julio de 1.992 entró en servicio un nuevo tramo de la Autovía del Norte (N-I), a su paso por los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. El resultado de esta importante obra de infraestructura vial fue la desafectación del tramo que atravesaba ambos municipios. Gracias a esta desafectación, Alcobendas recuperó para uso urbano una superficie cercana a las 6 has recomponiendo su sistema de conexiones viarias internas almargen de la gran barrera que suponía el paso de la autovía por su área urbana.

En previsión de este hecho, el Ayuntamiento de Alcobendas inició los trabajos de rediseño de la travesía N-I, para convertirla en una vía urbana. En septiembre de 1.997, se iniciaron las obras de transformación de la travesía en un bulevar (actualmente Bulevar Salvador Allende), finalizando el 27 de julio de 2000, que permitiría, una vez concluidas las obras de urbanización del Arroyo de la Vega, la extensión del casco urbano hacia el Este. El objetivo perseguido era.

- Eliminación de una barrera física de casi 800 metros de longitud, difícil de atravesar, entre la calle Sebastian Izuel y el Paseo de la Chopera, , que separaba el casco antiguo del Arroyo de la Vega y que penalizaba el paso en ambas direcciones.
- Transformar una carretera en un ancho bulevar arbolado que permita la circulación peatonal, tanto transversal como longitudinal, el esparcimiento y encuentro entre los residentes del casco antiguo y los del Arroyo de la Vega. La permeabilidad se conseguirá mediante pasos de peatones, creando nuevos puntos de conexión con el casco antiguo y consolidando los existentes.
- Transformación de los bordes de la vía, en la margen del casco antiguo, en zonas verdes y espacios libres, perfectamente equipados para que cumplan su función. Parque lineal "Parque de Murcia".
- Resolver el desnivel existente entre el casco antiguo y el futuro bulevar mediante un paseo constituido por el parque lineal en una rasante más alta, resuelta mediante muros. Muros con funciones múltiples, que ordenan y controlan el espacio público, rectificando la rasante para hacer de los taludes ajardinados verdaderos parques lineales, e introduciendo un cierto hilo argumental en la configuración arquitectónica del paseo, permitiendo construir tras los muros y bajo el parque lineal aparcamientos para residentes, o la introducción de **pequeños locales comerciales** a lo largo de los mismos, para acoger espacios multiusos, soporte de actividades.

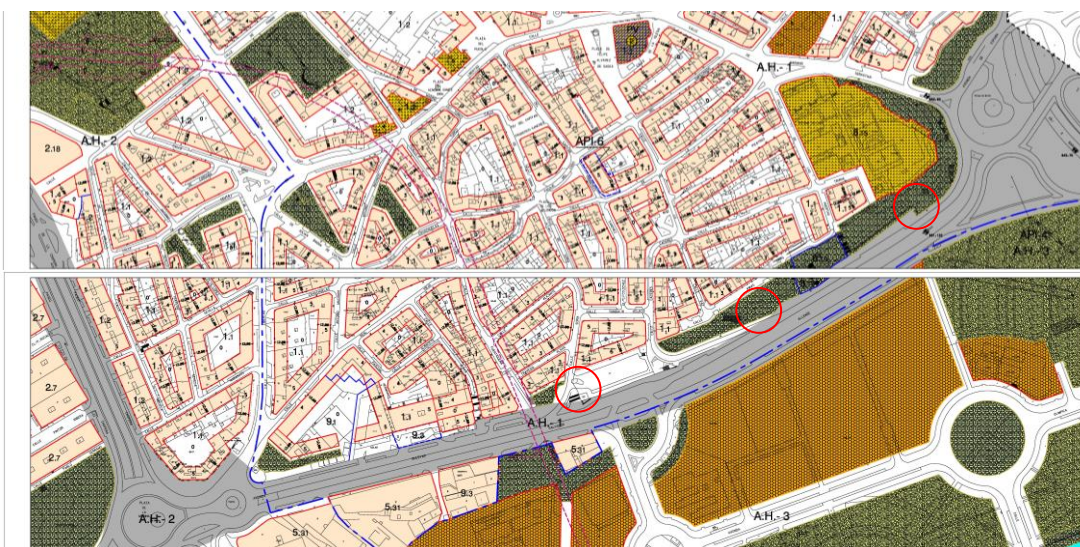


**PGOU 1.999 (Localización de los locales a nivel del bulevar)**

El proyecto finalizado de acondicionamiento del nuevo Bulevar Salvador Allende, resolvió el desnivel existente entre el casco antiguo y el paseo inferior, mediante un muro de contención que delimitó los jardines en cota superior, y el espacio ocupado por el Bulevar en su cota inferior, sin introducción de barreras arquitectónicas, de manera que siempre existiese un recorrido alternativo a base de rampas, o en su caso, a través de las calles que desembocan en el paseo. Con el fin de evitar la existencia de una margen urbana de gran longitud, carente de usos, **se introdujeron estos tres espacios (3 locales)**, como elementos de actividad para renovar el entorno urbano, y que son ahora objeto de la presente modificación puntual.

#### 1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

Los tres sub-ámbitos están clasificados como suelo urbano consolidado.



Los dos locales situados al norte del bulevar (Bulevar Salvador Allende nº 31 y 25), están situados en terrenos calificados para el uso dotacional, clase zonas verdes y espacios libres. Se regulan directamente por las condiciones del capítulo 4.6 de las NNUU del Plan General 2009.

El local situado en el centro del bulevar (Bulevar Salvador Allende nº 23), se sitúa en terrenos calificados para el uso dotacional, clase de infraestructuras y transportes. Se regula directamente por las condiciones del capítulo 4.6 de las NNUU del Plan General 2009.

### **1.5 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO (LOCALES)**

Como ya se ha señalado, el ámbito de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana se corresponde con un ámbito discontinuo formado por tres sub-ámbitos correspondientes a tres locales municipales en la calle Bulevar Salvador Allende:

#### **I. BULEVAR SALVADOR ALLENDE Nº 31,**

El sub-ámbito está constituido por un local con las siguientes características:

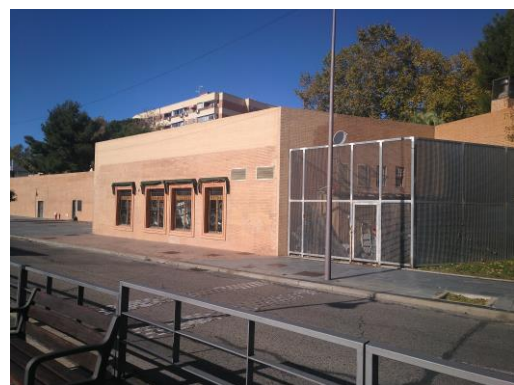
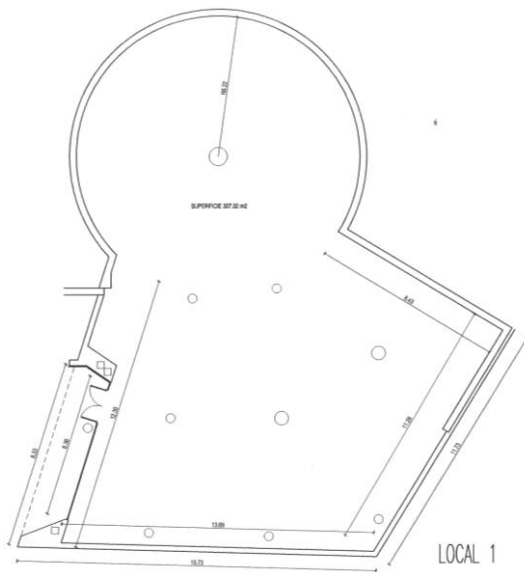
Descripción: Local sito en el Bulevar Salvador Allende nº 31. Se ubica en el margen norte de dicho Bulevar, encastrado en el muro de contención que lo separa de los jardines que se desarrollan en el nivel de la calle Viñas y Triana. Forma el cierre final de dicho muro de contención. Sobre el local se sitúa una plaza pública perteneciente a los jardines antes indicados.

Lindes: Los lindes del local son los siguientes:

- Por su cara norte, en línea quebrada, linda con los jardines lineales (parque Murcia), que se desarrollan en el nivel de la calle Viñas. Este lindero tiene una longitud total de 38,57 metros.
- Por su cara sur, en línea quebrada, linda con el Bulevar Salvador Allende, al que abre su fachada - Este lindero tiene una longitud total de 15,73 metros.
- Por su cara este, en línea recta, linda con patio, prolongación del espacio libre. Este lindero tiene una longitud total de 11,73 metros.
- Por su cara oeste, en línea recta, de 8,33 metros con fachada al Bulevar Salvador Allende.

Superficie:

La superficie útil del local es de 307,02 m<sup>2</sup>.



Uso y estado actual:

En el momento actual el local se encuentra sin uso. No obstante, en el año 2004, el local se acondicionó para restaurante (uso terciario), mediante licencia de obra (Decreto 9539 de 15/10/2004)

**II. BULEVAR SALVADOR ALLENDE Nº 25,**

El sub-ámbito está constituido por un local con las siguientes características:

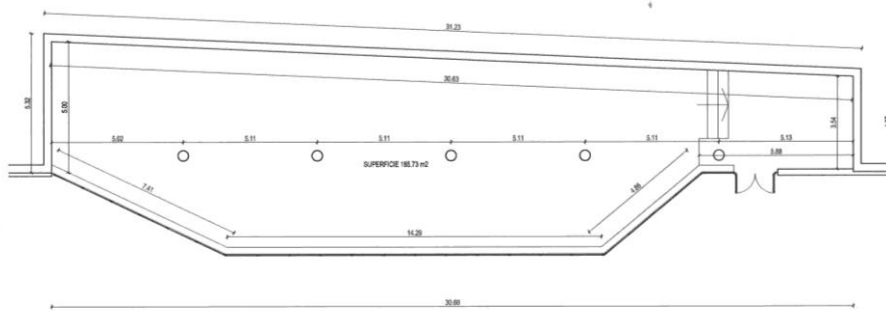
Descripción: Local ubicado en el Bulevar Salvador Allende nº 25. Se ubica en el margen norte de dicho Bulevar adosado al muro de contención que lo separa de los jardines que se desarrollan en el nivel definido por las calles Viñas y Cáceres. Sobre el local también se desarrollan los jardines antes indicados.

Lindes: Los lindes del local son los siguientes:

- Por su cara norte, en línea recta, linda con los jardines lineales que se desarrollan en el nivel de la calle Viñas. Este lindero tiene una longitud total de 31,23 metros.
- Por su cara sur, en línea quebrada, linda con el Bulevar Salvador Allende, al que abre su fachada. Este lindero tiene una longitud total de 30,60 metros.
- Por su cara este, en línea recta, linda con el muro de contención que delimita el nivel del Bulevar y el de los jardines. Este lindero tiene una longitud total de 4,07 metros.
- Por su cara oeste, en línea recta, linda con el muro de contención que delimita el nivel del Bulevar y el de los jardines. Este lindero tiene una longitud total de 5,32 metros.

Superficie:

La superficie útil del local es de 185,73 m<sup>2</sup>.



Uso y estado actual:

En el momento actual el local se encuentra sin uso. No obstante, en el año 2005, el local se acondicionó para restaurante (uso terciario), mediante licencia de obra (Decreto 861 de 02/02/2005)

**III. BULEVAR SALVADOR ALLENDE Nº 23,**

El sub-ámbito está constituido por un local con las siguientes características:

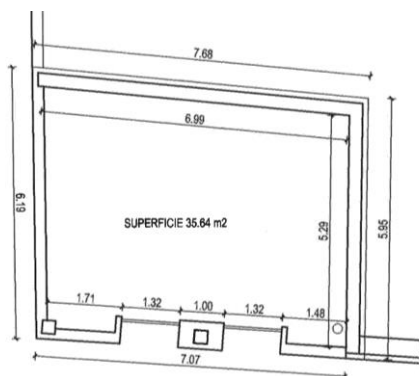
Descripción: Local sito en el Bulevar Salvador Allende Nº 23. Se ubica en el centro del Bulevar, adosado al muro que contiene los espacios libres que se desarrollan en el nivel definido por la calle Soria y calle Cáceres. Sobre el local se sitúa el uso de red viaria local.

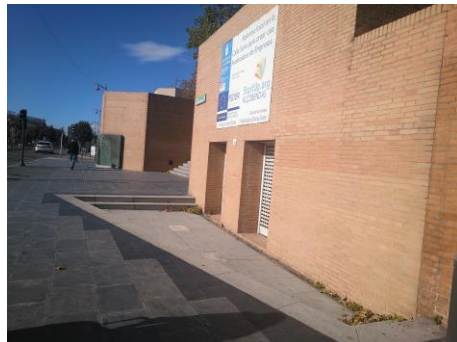
Lindes: Los lindes del local son los siguientes:

- Por su cara norte, en línea recta, linda con la zona de aparcamiento al aire libre situado frente a la Casa Municipal de la Juventud. Este lindero tiene una longitud total de 7,68 metros.
- Por su cara sur, en línea recta, linda con el Bulevar Salvador Allende, al que abre su fachada. Este lindero tiene una longitud total de 7,07 metros.
- Por su cara este, en línea recta, linda con el muro de contención que delimita el aparcamiento antes indicado en el nivel superior, y el Bulevar en el inferior. Este lindero tiene una longitud total de 6,19 metros.
- Por su cara oeste, en línea recta, linda con las escaleras que comunican el Bulevar con la acera de la calle Soria. Este lindero tiene una longitud total de 5,95 metros

Superficie:

La superficie útil del local es de 35,64 m<sup>2</sup>.





#### Uso y estado actual:

En el momento actual el local se encuentra sin uso.

### **1.6 TITULARIDAD DEL SUELO**

En aplicación del artículo 70 ter 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que dispone que *"cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o **modifique los usos del suelo**, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia"*, hay que señalar que la totalidad del suelo afectado por la modificación es titularidad del Ayuntamiento de Alcobendas.

En el local situado en el Bulevar Salvador Allende nº 3, en el año 2.004, se implantó un uso terciario-recreativo mediante contrato administrativo a favor de GOHESA, SA. En 2011, se produce la subrogación del contrato a favor de RESTEMATIC 2011, S.L. El 1 de octubre de 2016 se extingue la concesión. El 10 de abril de 2018 se adscribe al Patronato de Bienestar Social (organismo autónomo municipal).

En el local situado en el Bulevar Salvador Allende nº 25, en enero de 2010 se implantó un uso terciario-recreativo mediante contrato administrativo a favor de RESTAURANTE JOSETXU, S.L. El 27 febrero 2018 se extingue la concesión.

En el local situado en el Bulevar Salvador Allende nº 23 nunca se ha desarrollado ningún uso.

## **1.7 MARCO LEGAL**

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (el "RDL 7/15"), la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la "LSCM 9/01"), con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2.159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/01 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Junto a ello, la modificación se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación.



## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**



## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Esta Modificación del Plan General tiene por objeto mejorar las condiciones de regulación urbanísticas de los locales municipales existentes en el Bulevar Salvador Allende del ámbito definido. Mejora que pretende adecuar la calificación de los locales a sus características físicas y a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro.

Con esta actuación se persiguen los siguientes objetivos:

- Contribuir a la regeneración y renovación urbana de espacios existentes para la creación de nuevos espacios dotacionales, de equipamientos sociales en la ciudad existente, que dinamicen la actividad de jóvenes y mayores.
- Generar un enclave, que contribuya a impulsar la transformación social y la participación de los vecinos con la inserción de usos dotacionales, convirtiendo un lugar que es de simple paso en un espacio de estancia, más activo y concurrido, donde convivan las actividades públicas y privadas al servicio de los ciudadanos para fomento del empleo, la cultura o el ocio. En definitiva, un lugar de actividades y concurrencia, multifuncional y flexible.
- Favorecer el dinamismo y la oferta dotacional urbana del entorno. La introducción de nuevos usos y actividades mejorará la calidad de vida de los vecinos del Distrito Centro, creando una mejora de las dotaciones al servicio de los ciudadanos más acorde con las necesidades actuales. Espacios capaces de albergar usos comerciales-recreativos y actividades de coworking, incubadoras para emprendedores, startup, y actividades artísticas y culturales.

El local del número 31, se pretende acondicionar como centro de Apoyo a la Infancia y Familia en situación de Exclusión Social, que gestionará el Patronato de Bienestar Social, (organismo autónomo municipal), mientras que el del número 25, se acondicionará como espacio para el arte urbano, exposición de la creación y arte inclusivo, como complemento al espacio de fotografía al aire libre más importantes de la Comunidad de Madrid que constituye el Bulevar de Salvador Allende y será gestionado por el Patronato Socio-Cultural de Alcobendas (organismo autónomo municipal). El local del número 23, debido a su pequeña dimensión (35,64 m2 útiles), aún no tiene previsto ningún uso de equipamiento social.

## 2.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Teniendo en cuenta los objetivos perseguidos, la modificación puntual del Plan General incorpora las siguientes determinaciones:

Calificar para uso dotacional, los locales municipales situados en el Bulevar Salvador Allende nº 23, 25 y 31, con una superficie útil total de 528,39 m<sup>2</sup>. (634 m<sup>2</sup> construida)

Estos locales se regularán por la norma zonal 8 "Dotacional", en un nuevo grado: grado 25 "Bulevar Salvador Allende".

Los locales tendrán una calificación superpuesta. Cada uno de los locales construidos podrá destinarse a los usos dotacionales definidos en el capítulo 4.6 de las NNUU. La superficie superior mantendrá la calificación urbanística actual correspondiente a uso clase B (Equipamientos: zonas verdes y espacios libre) para los locales situados en los números 25 y 31 y de Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones. Red viaria), para el local situado en el número 23, tal y como se refleja en el Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones", hoja 14 y 18

Los locales se regularán por las condiciones urbanísticas del capítulo 14º: "Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas Zonales", de las NNUU del Plan General, del apartado 14.8 "Zona 8. Dotacional", creando un nuevo grado 25º, denominado "Bulevar Salvador Allende", con las siguientes determinaciones pormenorizadas.

- En el apartado 14.8.4 "Usos pormenorizados"
  - . Uso característico.
    - En el grado 25 se permiten todos los usos dotacionales sin limitación, definidos en el capítulo 4.6 de las NNUU. En el nivel superior se permite el uso clase B (Equipamientos: zonas verdes y espacios libre) y Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones. Red viaria), indicado en el Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones", hoja 14 y 18.
- En el apartado 14.8.5. "Intensidad de uso"

### Cuadro de características

	Edificabilidad	Retranqueos (m.)	Ocupa máx	Parcela mín (m <sup>2</sup> )	Altura máx (m.)	Nº Plantas
25. Bulevar Salvador Allende	-- (4)	--	--	--	5,00	1

(4) no tiene carácter lucrativo. Superficie correspondiente a los locales existentes.

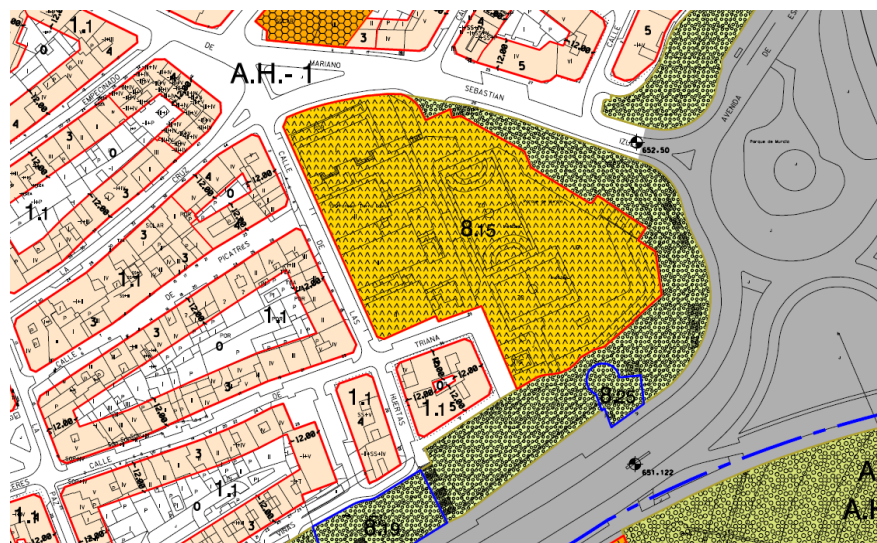
En el siguiente cuadro se sintetizan y comparan las condiciones actuales de ordenación y las propuestas por la modificación:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2009					
LOCAL	CLASIFICACION	NORMA ZONAL	SUPERFICIE útil	USO	EDIFICABILIDAD *
Salvador Allende 23	Suelo urbano consolidado	capítulo 4.6 de las NNUU del Plan General.	35,64 m2	Dotacional. Clase C	---
Salvador Allende 25	Suelo urbano consolidado	capítulo 4.6 de las NNUU del Plan General.	185,73 m2	Dotacional. Clase B	---
Salvador Allende 31	Suelo urbano consolidado	capítulo 4.6 de las NNUU del Plan General.	307.02 m2	Dotacional-Clase B	---
TOTAL ÁMBITO			528,39 m2		

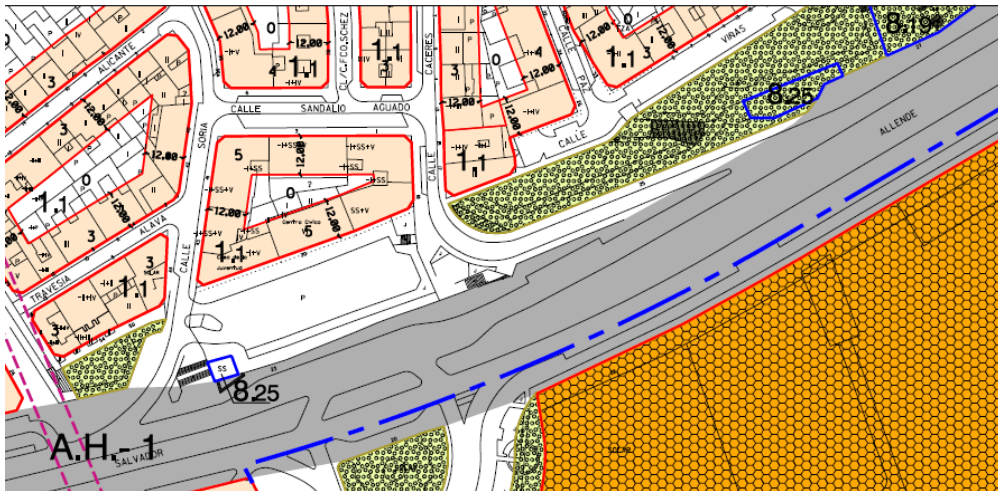
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2009					
LOCAL	CLASIFICACION	NORMA ZONAL	SUPERFICIE útil	USO	EDIFICABILIDAD *
Salvador Allende 23	Suelo urbano consolidado	NZ 8.25	35,64 m2	Dotacional. Sin limitación	---
Salvador Allende 25	Suelo urbano consolidado	NZ 8.25	185,73 m2	Dotacional. Sin limitación	---
Salvador Allende 31	Suelo urbano consolidado	NZ 8.25	307.02 m2	Dotacional- Sin limitación	---
TOTAL ÁMBITO			528,39 m2		

\*. Al tratarse de locales calificados para usos dotacionales públicos la edificabilidad no tiene carácter lucrativo y por lo tanto carecen de aprovechamiento urbanístico.

En el Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. red viaria y alineaciones", hoja 14 y 18, se observa la superposición de calificaciones.



Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. red viaria y alineaciones", hoja 14



Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. red viaria y alineaciones", hoja 18

### 2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General de Alcobendas responde a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Esta Modificación no queda afectada por lo prescrito en el apartado 2 del artículo 67 anteriormente mencionado, por cuanto que no implica incremento alguno de la edificabilidad ni reducción de la superficie de zonas verdes calificadas por el Plan General. Tan solo pretende adecuar la calificación de los locales municipales a sus características físicas y a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro, en cuanto a introducción de nuevos usos dotacionales.

#### Modificación Puntual no Sustancial

Conforme al artículo 57. f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por el artículo 10.tres de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, *"Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación"*.

El susodicho desarrollo reglamentario se produce por la promulgación del Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se Regulan las Modificaciones Puntuales no Sustanciales de Planeamiento Urbanístico. Dicho Decreto define este tipo de Modificaciones en su artículo 1:

*"1. El objeto del presente Decreto es definir y regular el procedimiento especial para la tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 57.f) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

*A estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local, que cumplan los siguientes requisitos:*

- a) Que la superficie de la modificación no supere los 10.000 metros cuadrados.*
- b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 por 100 del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de 3.000 habitantes este porcentaje será del tres por ciento.*

En virtud del alcance de la presente Modificación Puntual del Plan General de Alcobendas, de escasa entidad y de alcance reducido y local, que afecta a una superficie útil total de terreno de 528,39 m<sup>2</sup> (634 m<sup>2</sup> construidos), no superando los 10.000m<sup>2</sup>, ni el 1 por 100 del suelo urbano del municipio, (con más de 1.880 has), debe considerarse, por tanto, como una modificación puntual no sustancial al cumplir los mencionados requisitos y no tener una incidencia negativa en el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras.

#### **2.4 INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD**

Esta modificación del Plan General no ampara una Actuación de Transformación urbanística definida en el artículo 7 del Texto refundido de la Ley del Suelo y de Reforma Urbana de 2015. No es una actuación de urbanización por no tener por objeto una nueva urbanización ni la reforma de la existente, ni es de Dotación por no incrementar las dotaciones para equilibrar el incremento de aprovechamiento. Tampoco es una actuación edificatoria por cuanto se trata de espacios ya edificados.

En cuanto al Plan de Etapas, esta modificación no determina plazos para la ejecución de sus determinaciones, al tratarse de mejorar los usos previstos en los locales municipales existentes.

**Incidencia de la modificación en las infraestructuras y la movilidad:**

En el ámbito de la modificación no es necesario ejecutar obras de urbanización ni de infraestructuras, manteniendo lo ya determinado por el Plan General.

Igualmente, no requiere de medidas adicionales en relación a la movilidad, ya que mantiene sin alterar las intensidades edificatorias en el ámbito de afección.

**Sostenibilidad y viabilidad económica:**

La modificación no es una actuación de urbanización por no tener por objeto una nueva urbanización ni la reforma de la existente, por lo que en este sentido no supondrá coste alguno para el Ayuntamiento ya que cuenta con todos los servicios; no comporta incremento de obligaciones. No altera las condiciones de sostenibilidad y viabilidad definidas en el Plan General Vigente, al afectar únicamente al régimen de los usos permitidos en los locales municipales.

Por lo tanto, no es necesaria la realización de la Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica en cumplimiento de lo establecido en el número 4 y 5 del artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica" del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, al no tratarse de una actuación de transformación urbanística ni actuación sobre el medio urbano, ni afectar a los límites del deber legal de conservación ni suponer mayor carga para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Carece de sentido una evaluación de la viabilidad económica en términos de rentabilidad

Lo anterior sitúa la presente Modificación de Plan General fuera de los supuestos en los que resulte exigible la elaboración de Memoria o Informe de Sostenibilidad económica.

No obstante, ateniendo a lo dispuesto en el artículo 43 b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y artículo 42 de Reglamento del Planeamiento contenido en el RD 2159/1978, de 23 de junio, se desarrolla en el apartado 3 el Estudio de Viabilidad Económica. Estudio Económico Financiero. Dicho estudio concluye que el Ayuntamiento de Alcobendas tiene capacidad económica para garantizar la transformación y el mantenimiento de los locales objeto de la presente modificación puntual.

**2.5 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES**

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, mientras no 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.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a la modificación objeto de análisis le es de aplicación un procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

Con el fin de evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la presente modificación puntual del PGOU, se adjunta a esta memoria el documento "Anexo II: Documento Ambiental Estratégico".

La evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente del Plan General de Ordenación Urbana ya 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 de la presente modificación no afecta al contenido de los citados informes ni a las conclusiones entonces obtenidas.

Dado que la modificación se refiere exclusivamente a mejorar las condiciones de regulación urbanística de unos locales municipales existentes en el Bulevar Salvador Allende, no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima ni en las condiciones de volumen establecidas 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 tanto, se mantienen las mismas condiciones que en la actualidad se definen por el Plan General y con las mismas determinaciones que resultaron de la evaluación ambiental preceptiva del propio Plan General, no existen sobre el medio ambiente efectos adicionales a los ya existentes y previstos en el referido Plan General.

Por ello, la presente Modificación de Plan General no requiere de medidas adicionales que garanticen la protección del Medio Ambiente, que serán remitidas a la legislación vigente en la materia.

El Ayuntamiento velará por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

En este sentido se deberá tener especial cuidado en que los usos dotacionales que se lleven a cabo estén de acuerdo con el Área Acústica del ámbito (Área tolerablemente ruidosa (Zona acústica III), con Lden dB(A) comprendidos entre 65 y 70 dB(A).

Se acompaña como Anexo II, Documento Ambiental Estratégico, para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la presente modificación puntual. Este Documento Ambiental Estratégico fue remitido a la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, el 21 de enero de 2020 para su examen y emisión de informe. El órgano ambiental una vez realizadas las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, remite al Ayuntamiento de Alcobendas con fecha de registro de entrada 26 de mayo de 2020, Informe Ambiental Estratégico (de fecha 22 de mayo de 2020), en sentido favorable, manifestando que no aprecia que la Modificación Puntual propuesta, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente.

Las adaptaciones introducidas en parte de los documentos de la "Modificación puntual no sustancial nº10 del PGOU de Alcobendas", atendiendo las condiciones requeridas en la RESOLUCIÓN de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid de 26/10/2020, no afectan la evaluación ambiental realizada.

## **2.6 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

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 de la presente modificación, 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 de la presente modificación puntual corresponde al suelo urbano consolidado en el centro del término municipal, lejos del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas. Se sitúa en una zona donde puede aplicarse el procedimiento abreviado.

Se adjunta ANEXO I con la documentación acreditativa de la *INCLUSIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 10 DEL PGOU DE ALCOBENDAS 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*. En el plano 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".

La modificación puntual consiste en mejorar las condiciones de regulación urbanística de unos locales municipales existentes en el Bulevar Salvador Allende. Por lo tanto, la modificación no aumenta las alturas edificatorias sobre el terreno, actualmente autorizadas, que es lo que principalmente podría influir en la operación de las aeronaves y en consecuencia los usos que pudieran implantarse nunca supondrían un incremento de altura sobre las cotas de terreno existentes.

Los aspectos puntuales de las Normas Urbanísticas del Plan General que mediante la presente modificación se pretenden cambiar, no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima de la parcela, ni en las condiciones de volumen establecidas 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.

Por lo tanto, se considera que queda acreditado que no se aumenta la altura máxima permitida (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre las construcciones) respecto a la contemplada en el PGOU de Alcobendas vigente, al tratarse de determinaciones que afectan a los usos permitidos y prohibidos y por lo tanto sin incremento de altura sobre las cotas de terreno existente.

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:

- La modificación puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 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, propuesta en la modificación puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas no sobrepasa el nivel actual del terreno y no superan 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, propuesta en la modificación puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, en ningún caso superará los 100 m.
- Que en la modificación puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- En el documento de la modificación puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas se incluye en el Anexo I
  - 1) 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".
  - 2) Disposiciones con carácter normativo:
    - Los usos que incorpora la Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana, no supone la modificación de las alturas máximas y, por los tanto, no se 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 documento de la Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana 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 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual núm. 10 del Plan General de Ordenación Urbana 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.

## **2.7 DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA**

De acuerdo con el contenido que se propone en la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, se modifica la siguiente documentación del mismo:

### **NORMAS URBANISTICAS**

Dentro del capítulo 14.8. ZONA 8. DOTACIONAL, se crea un nuevo grado 25º, denominado "Bulevar Salvador Allende".

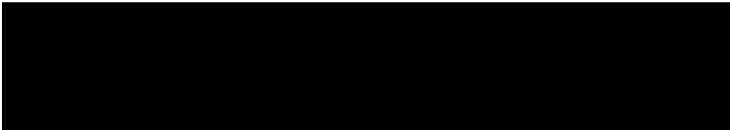
### **PLANOS**

Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. red viaria y alineaciones", hoja 14 y 18

## **2.8 CONCLUSIÓN**

Como conclusión y resumen de todo lo expuesto, se estima que la propuesta, por su naturaleza y alcance, debe ser resuelta por la presente propuesta de Modificación Puntual, debiéndose adoptar para su tramitación las reglas propias de aprobación de las Modificaciones del Plan General de conformidad con lo establecido en los artículos 57 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Procede por tanto la tramitación y aprobación, en su caso, del presente documento urbanístico de Iniciativa Pública, referente a la Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, elaborada de oficio por el Ayuntamiento de Alcobendas.



Alcobendas 29 de enero 2021

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



## **ESTUDIO DE VIABILIDAD**





### **3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

El artículo 43 b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid define el Estudio de Viabilidad Económica como:

“Aquel en el que se justificará:

- La sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado.
- Su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión.
- Las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

Por otra parte, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), prescribe la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos en que se desarrollan las determinaciones que han de contener los Planes Generales, tal y como se señala en sus artículos 37 y 42.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 42 de Reglamento del Planeamiento contenido en el RD 2159/1978, de 23 de junio el Estudio Económico y Financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.”

De forma general, el presente Estudio de Viabilidad Económica, trata de garantizar que la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado por el Plan General de Ordenación de 2.009 y que su viabilidad está asegurada desde el punto de vista de las posibilidades económicas y financieras públicas y privadas que intervienen en la propuesta.

#### **3.1. Características de la Modificación puntual.**

Esta Modificación del Plan General tiene por objeto mejorar las condiciones de regulación urbanísticas de tres locales municipales existentes en el Bulevar

Salvador Allende del ámbito definido. Mejora que pretende adecuar la calificación de los locales a sus características físicas y a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro.

Se persigue contribuir a la regeneración y renovación urbana de espacios existentes, actualmente sin uso, de 634 m<sup>2</sup> construidos, para la creación de nuevos espacios dotacionales, de equipamientos sociales en la ciudad existente para jóvenes y mayores. Dar nuevos servicios a los vecinos con la inserción de usos dotacionales sociales multifuncionales y flexibles, acorde con las necesidades actuales.

### **3.2. Sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado.**

El contenido de la modificación puntual deberá cumplir los principios de sostenibilidad del modelo territorial previsto en el Plan General de Ordenación vigente y contribuir al cumplimiento de las distintas acciones programáticas municipales en marcha.

Por un lado, garantizando la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado por el Plan General de Ordenación vigente, entendiendo que la Modificación mantiene los elementos de la estructura urbana esenciales y contribuyen a la sostenibilidad de territorio y por otro lado, incorporando medidas que contribuyan a la viabilidad de operaciones urbanas.

En el caso que nos ocupa y de acuerdo con lo expresado en la Memoria de la modificación se trata de mejorar las condiciones de regulación urbanísticas de tres los locales municipales existentes en el Bulevar Salvador Allende adecuando su calificación a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro. En concreto, que puedan destinarse a uso dotacional: equipamientos sociales, contemplados en la Norma Zonal 8 Dotacional del vigente Plan General. No se prevén obtenciones de suelo ni ninguna otra alteración del parcelario existente, ni se prevén actuaciones de urbanización, ni de edificación.

La sostenibilidad del modelo no se ve afectado por la escasa incidencia de la actuación, ya que la superficie afectada 634 m<sup>2</sup> construidos (interior a 10.000m<sup>2</sup>, e inferior al 1 por 100 del suelo urbano del municipio, artículo 1 del Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se Regulan las Modificaciones Puntuales no Sustanciales de Planeamiento Urbanístico) y porque la nueva calificación es la dotacional: equipamientos sociales, todo ello con objeto de mejorar las prestaciones sociales de los ciudadanos. Igualmente la Modificación Puntual, una vez aprobada, contribuirá a la regeneración y renovación urbana de Alcobendas, a la creación de nuevos espacios dotacionales y de equipamientos sociales, a la dinamización de la actividad de jóvenes y mayores, a impulsar la transformación social y la participación de los vecinos, a favorecer el dinamismo y la oferta dotacional urbana y, en general, a mejorar la calidad de vida de los vecinos del Distrito Centro, alineándose, por tanto, con los Ejes estratégicos del

Plan "Diseña Alcobendas 2020". Por este motivo, los efectos de la Modificación Puntual sobre dicho Plan se consideran positivos.

Entre los beneficios que generará la aprobación de la presente Modificación Puntual para la ciudad de Alcobendas y sus ciudadanos deben destacarse:

- Creación de nuevos espacios dotacionales, de equipamientos sociales en la ciudad existente para jóvenes y mayores.
- Transformación de los espacios que a día de hoy se encuentran vacíos
- Creación de un foco generador de actividades sociales y culturales con el acondicionamiento de los locales en un enclave que demanda dichos usos.

Respecto de la sostenibilidad ambiental, el vigente PGOU de Alcobendas fue sometido al procedimiento de Análisis Ambiental establecido en la Ley 2/2002, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, obteniendo los informes favorables correspondientes de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente, con carácter previo a su aprobación definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 9 de julio de 2009 (BOCM 23 de julio de 2009).

Dado el alcance limitado, puntual y muy reducido de la Modificación Puntual, que no altera los parámetros básicos del Plan General (no altera el destino del suelo, no implica cambio alguno en la edificabilidad máxima, ni reducción de la superficie de zonas verdes, ni cambios en las condiciones de volumen), limitándose a mejorar las condiciones de regulación urbanística de los locales municipales existentes en el Bulevar Salvador Allende, para adecuar la calificación de dichos locales a sus características físicas y a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro, no cabe esperar modificación alguna del contenido de los citados informes ni de las conclusiones entonces obtenidas, estimándose que los efectos ambientales derivados de la ejecución de la Modificación Puntual son nulos.

### **3.3. Posibilidades Económicas y Financieras públicas y privadas**

En el caso que nos ocupa, hay que resaltar que es exclusivamente el "sector público", el que actúa en esta modificación, ya que se trata de tres locales de titularidad municipal. Por ello, para asegurar la realización efectiva de la transformación de los locales, a los usos dotacionales: equipamientos sociales previstos, el Ayuntamiento de Alcobendas ya ha realizado la previsión económica aproximada para su incorporación presupuestaria. La capacidad del Ayuntamiento está garantizada ya que en el presupuesto 2020 se han incluido los costes de la inversión necesaria para que se transformen los locales objeto de la presente modificación puntual y una vez acondicionados su mantenimiento. En concreto son los siguientes:

El uso previsto en el local situado en Bulevar Salvador Allende 31 es el de centro de apoyo a las familias y punto de encuentro familiar, gestionado por el Patronato de Bienestar Social de Alcobendas (organismo autónomo municipal). Contará con una zona de encuentro, salas polivalentes, una sala para juego infantil y una zona de despachos para entrevistas y tareas administrativas.

El uso previsto en el local situado en Bulevar Salvador Allende 25 es el de centro de creación de arte urbano de inclusión, gestionado por el Patronato Sociocultural de Alcobendas (organismo autónomo municipal).

En el local situado en Bulevar Salvador Allende 23, debido a su tamaño reducido de momento no se prevé su acondicionamiento para uso a corto plazo.

En cuanto a su viabilidad económica, la adecuación de ambos locales para los usos previstos está incluida en el Plan Reactiva, (Plan de Reactivación Económica y Social de Alcobendas) y ambos cuentan con partida presupuestaria en el presupuesto municipal vigente de 2020. (888 33700 61995)

Local situado en el nº31: 400.000 euros

Local situado en el nº 25: 112.000 euros

Además, están incluidos en la Estrategia EDUSI Alcobendas, Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado que cuenta con cofinanciación por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).

Se reproducen a continuación las fichas de inversión del presupuesto 2020 de cada uno de los locales

PRESUPUESTO 2020



Ayuntamiento de ALCOBENDAS <sup>753</sup>

GASTOS CAPÍTULO VI INVERSIONES				
ÁREA	ÁREA DE CIUDAD			
CENTRO GESTOR	888. EDUSI FEDER			
APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	888 33700 61995			
DENOMINACIÓN DEL PROYECTO O INVERSIÓN				
Remodelación del local del bulevar Salvador Allende 31, centro de Apoyo a la Infancia y Familia en situación de Exclusión Social				
NÚMERO DE PROYECTO:	2020 888 6 0007			
CALENDARIO DEL PROYECTO O INVERSIÓN				
FECHA DE INICIO	2020			
FECHA DE FINALIZACIÓN	2021			
Nº DE AÑOS E IMPORTE POR ANUALIDAD ( Si se trata de gasto plurianual)	Nº DE AÑOS 2			
	EJERCICIO	IMPORTE	AYTO	EDUSI
	2020	50.000,00	25.000,00	25.000,00
	2021	350.000,00	175.000,00	175.000,00
	<b>TOTAL</b>	<b>400.000,00</b>	<b>200.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO O INVERSIÓN				
(Especificar si se trata de nueva inversión o reposición)				
<b>OBRA DE REPOSICION</b>				
<b>DESCRIPCION</b>				
Reforma de local ubicado en Bulevar Salvador Allende 31 para la implantación de un centro de atención a la infancia a las familias en riesgo de exclusión social.  Se propone como operación cofinanciada con fondos FEDER dentro de la estrategia EDUSI-ALCOBENDAS, dentro del OT9. PROMOVER LA INCLUSIÓN SOCIAL Y LUCHAR CONTRA LA POBREZA Y CUALQUIER FORMA DE DISCRIMINACIÓN, con la línea de actuación ALCOBENDAS INTEGRADOR.  IMPORTE COFINANCIADO AL 50%: 400.000,00 €				
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>				
En relación con el cumplimiento de la Ley Orgánica 2/2012, la programación de la ejecución de este asunto se realiza en función del siguiente calendario:				

PRESUPUESTO 2020



Ayuntamiento de ALCOBENDAS 754

Fecha inicio expte. en el Dpto. de Obras:	septiembre-2020
Previsión de Adjudicación asistencia técnica:	abril-2021
Previsión del inicio del contrato de asistencia técnica:	abril-2021
Previsión inicio expte obra	julio-2021
Previsión de Adjudicación de obra:	marzo-2022
Previsión del inicio del contrato de obra:	abril-2022

Previsión de certificación trimestral desde inicio del contrato:

	2020	2021	2022	
1º TRIMESTRE				
2º TRIMESTRE		30.000,00	70.000,00	
3º TRIMESTRE			200.000,00	
4º TRIMESTRE	-		100.000,00	
<b>TOTAL</b>	-	30.000,00	370.000,00	400.000,00

Los importes se deberán reajustar en función del ritmo real de ejecución incorporando los remanentes a los siguientes ejercicios.

Estimación gastos que se pueden producir colaterales a la obra: 12.000,00 € (≈5% de la inversión)  
 Por afecciones a las redes subterráneas, propiedades colindantes, estudios técnicos específicos.

Estimación gastos una vez terminada la actuación para su funcionamiento:  
 Se mantienen los mismos gastos que en la actualidad (mantenimiento)

Estimación ingresos que se pueden generar con esta actuación: 0,00 €

FINANCIACIÓN DEL PROYECTO	
RECURSOS PROPIOS	
SUBVENCIONES	<b>25.000,00</b>
OPERACIONES DE CRÉDITO	

PRESUPUESTO 2020



Ayuntamiento de ALCOBENDAS 755

PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO/VENTA	25.000,00
<b>JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE EJECUTAR ESTA ACTUACION</b> <small>Alineación con objetivos estratégicos, PAM, GPO</small>	
<p><b>P.A.M.: ACTUACION CLAVE 4104203</b> INCLUIDO EN ESTRATEGIA EDUSI EN OT9. PROMOVER LA INCLUSIÓN SOCIAL Y LUCHAR CONTRA LA POBREZA Y CUALQUIER FORMA DE DISCRIMINACIÓN. LINEA DE ACTUACION ALCOBENDAS INTEGRADOR</p> <p><b>EFICIENCIA EN LA ASIGNACIÓN DE RECURSOS PUBLICOS</b> Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se manifiesta que <b>las necesidades que se pretenden cubrir mediante la inversión prevista</b>, se ejercitan en el ámbito de las competencias que tiene atribuidas este municipio en el artículo 25.2 de La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, para promover actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.</p> <p>En este caso concreto, la competencia ejercida es la relativa al epígrafe, del citado artículo 25.2, e) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. <input type="checkbox"/></p> <p>Como trámite previo a la contratación, la idoneidad del objeto de la inversión se justifica en que se encargará, redactará y aprobará un Proyecto de ejecución, con su correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud, siguiendo las instrucciones municipales, para satisfacer los fines institucionales perseguidos, indicados en el párrafo anterior y garantizar la la eficacia, la eficiencia, la economía y la calidad de la inversión.</p>	
GASTOS VARIABLES	
GASTOS FIJOS	
PRESUPUESTO TOTAL	400,000,00
<b>ANEXOS DOCUMENTALES AL PROYECTO O INVERSIÓN</b>	

*Este documento ha sido firmado digitalmente por el Subdirector General de Obras.*

PRESUPUESTO 2020

Ayuntamiento de ALCOBENDAS<sup>756</sup>

GASTOS CAPÍTULO VI INVERSIONES				
ÁREA	ÁREA DE CIUDAD			
CENTRO GESTOR	888. EDUSI FEDER			
APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	888 33700 61995			
DENOMINACIÓN DEL PROYECTO O INVERSIÓN				
Remodelación del local del bulevar Salvador Allende 25, haciendo accesible al ciudadano el arte urbano y los espacios de creación y exposición (Fábrica de la creación y arte inclusivo)				
(*) NÚMERO DE PROYECTO:	2020 888 6 0008			
CALENDARIO DEL PROYECTO O INVERSIÓN				
FECHA DE INICIO	2020			
FECHA DE FINALIZACIÓN	2020			
Nº DE AÑOS E IMPORTE POR ANUALIDAD ( Si se trata de gasto plurianual)	Nº DE AÑOS 1			
	EJERCICIO	IMPORTE	AYTO	EDUSI
	2020	111.940,95	55.970,48	55.970,47
	<b>TOTAL</b>	<b>111.940,95</b>	<b>55.970,48</b>	<b>55.970,47</b>
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO O INVERSIÓN				
(Especificar si se trata de nueva inversión o reposición)				
<b>OBRA DE REPOSICIÓN</b>				
<b>DESCRIPCION</b>				
Reforma de local ubicado en Bulevar Salvador Allende 25 para la creación de espacios de creación y exposición de artistas locales y para fomentar actividades que mediante el arte urbano promuevan la inclusión social.				
Se propone como operación cofinanciada con fondos FEDER dentro de la estrategia EDUSI-ALCOBENDAS, dentro del OT9. PROMOVER LA INCLUSIÓN SOCIAL Y LUCHAR CONTRA LA POBREZA Y CUALQUIER FORMA DE DISCRIMINACIÓN, con la línea de actuación ALCOBENDAS INTEGRADOR IMPORTE COFINANCIADO AL 50%: 111.940,95 €				
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>				
En relación con el cumplimiento de la Ley Orgánica 2/2012, la programación de la ejecución de este asunto se realiza en función del siguiente calendario:				



PRESUPUESTO 2020



Ayuntamiento de ALCOBENDAS <sup>757</sup>

Previsión de Adjudicación asistencia técnica:	diciembre-2020
Previsión del inicio del contrato de asistencia técnica:	diciembre-2020
Previsión inicio expte obra	marzo-2021
Previsión de Adjudicación de obra:	octubre-2021
Previsión del inicio del contrato de obra:	noviembre-2021

Previsión de certificación trimestral desde inicio del contrato:

	2020	2021	2022	
1º TRIMESTRE		10.000,00		
2º TRIMESTRE				
3º TRIMESTRE				
4º TRIMESTRE	-	101.940,95		
<b>TOTAL</b>	-	111.940,95	-	111.940,95

Los importes se deberán reajustar en función del ritmo real de ejecución incorporando los remanentes a los siguientes ejercicios.

Estimación gastos que se pueden producir colaterales a la obra: 6.000,00 € (≈5% de la inversión)  
 Por afecciones a las redes subterráneas, propiedades colindantes, estudios técnicos específicos.

Estimación gastos una vez terminada la actuación para su funcionamiento:

Se mantienen los mismos gastos que en la actualidad (mantenimiento)

Estimación ingresos que se pueden generar con esta actuación: 0,00 €

FINANCIACIÓN DEL PROYECTO	
RECURSOS PROPIOS	
SUBVENCIONES	<b>55.970,08</b>
OPERACIONES DE CRÉDITO	

PRESUPUESTO 2020

Ayuntamiento de ALCOBENDAS <sup>758</sup>

PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO/VENTA	55.970,28
<b>JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE EJECUTAR ESTA ACTUACION</b>	
<small>Alineación con objetivos estratégicos, PMA, GPO</small>	
<p><b>P.A.M.: ACTUACION CLAVE 4104203</b> INCLUIDO EN EDUSI ALCOBENDAS</p> <p><b>EFICIENCIA EN LA ASIGNACIÓN DE RECURSOS PUBLICOS</b></p> <p>Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se manifiesta que <b>las necesidades que se pretenden cubrir mediante la inversión prevista</b>, se ejercitan en el ámbito de las competencias que tiene atribuidas este municipio en el artículo 25.2 de La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, para promover actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.</p> <p>En este caso concreto, la competencia ejercida es la relativa al epígrafe, del citado artículo 25.2, m) Promoción de la cultura y equipamientos culturales. <span style="float: right;">▼</span></p> <p>Como trámite previo a la contratación, la idoneidad del objeto de la inversión se justifica en que se encargará, redactará y aprobará un Proyecto de ejecución, con su correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud, siguiendo las instrucciones municipales, para satisfacer los fines institucionales perseguidos, indicados en el párrafo anterior y garantizar la la eficacia, la eficiencia, la economía y la calidad de la inversión.</p>	
GASTOS VARIABLES	
GASTOS FIJOS	
PRESUPUESTO TOTAL	111.940,36
<b>ANEXOS DOCUMENTALES AL PROYECTO O INVERSIÓN</b>	

*Este documento ha sido firmado digitalmente por el Subdirector General de Obras.*

En cuanto a los gastos derivados del posterior mantenimiento de los locales acondicionados para el uso dotacional previsto sobre la base de la superficie de dichos nuevos equipamientos públicos anterior (634 m<sup>2</sup>c) y con una estimación de ratio de mantenimiento de 15 €/año y m<sup>2</sup>c, el gasto anual del mantenimiento ascendería a:  $634 \text{ m}^2\text{c} \times 15 \text{ €/año y m}^2\text{c} = 9.510 \text{ €/año}$ .

A la vista de estos datos, se puede concluir que el Ayuntamiento de Alcobendas tiene capacidad económica para garantizar la transformación y el mantenimiento de los locales objeto de la presente modificación puntual.

Alcobendas 29 de enero 2021

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



**4**  
**DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO**  
**ESTADO ACTUAL**

Normas Urbanísticas  
Planos



## 14.8. ZONA 8. DOTACIONAL

### 14.8.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidos con el código 8 en la Ordenación Zonal en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifica en 24 grados en función de las características que más adelante se determinan y son los que a continuación se relacionan:

Grado 1º.	La Moraleja Centro
Grado 2º.	La Moraleja Este 1ª
Grado 3º.	El Soto
Grado 4º.	Universidad de Comillas
Grado 5º.	Institutos
Grado 6º.	Parque Norte
Grado 7º.	Colegio Suizo
Grado 8º.	Museo de la Ciencia
Grado 9º.	Polígono 18 I
Grado 10º.	Polideportivo
Grado 11º.	Campo de Golf
Grado 12º.	Antiguo CA
Grado 13º.	Miraflores
Grado 14º.	Gonzalo Lafora
Grado 15º.	Tierno Galván
Grado 16º.	Parque Cataluña
Grado 17º.	María Teresa
Grado 18º.	Cuestablanca
Grado 19º.	Calle Viñas
Grado 20º.	Avda. de España
Grado 21º.	Carretera de Barajas
Grado 22º.	Polígono 18 II
Grado 23º.	Calle Málaga
Grado 24º.	Plaza de Acceso a La Moraleja

### 14.8.2. Tipología edificatoria

La existente a base de edificación aislada según plan o proyecto que lo determina.

### 14.8.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### 14.8.4. Usos pormenorizados

##### Uso característico

###### Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia está destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
  - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie
  - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

###### Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
  - . Situación 1ª. En locales cerrados
  - . Situación 2ª. Al aire libre



- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  - . Situación 4ª. Al aire libre
- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E (servicios públicos)
- En los grados 1, 2, y 3 no se permite uso dotacional Clase 8 (equipamiento de ocio y espectáculos)
- En el grado 11 exclusivamente se permite el uso Clase A-9 (equipamiento deportivo) en todas las situaciones.
- El grado 19 exclusivamente se permite el uso Clase B (Equipamientos: zonas verdes y espacios libres) y Clase C (infraestructuras de transportes y comunicaciones Aparcamiento de uso público) bajo el espacio destinado a "espacio libre".

### Usos permitidos

#### Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia está destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
  - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. (Inferior al 50% de la superficie edificada.
- Clase A (vivienda): Una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros
- En el grado 9 "polígono 18 I" se permite además:

#### Terciario:

- Clase B (grupo B1, comercial en general)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Hasta 500 m<sup>2</sup> por edificio. Este uso estará destinado al servicio de los usuarios y espectadores de la zona
- Clase C (oficinas)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Hasta 1.000 m<sup>2</sup> por edificio. Este uso estará destinado sólo a los servicios institucionales de la zona y en directa dependencia del dominante, podrá situarse en edificio con otros usos, en cuyo caso la superficie no sobrepasará los 1.000 m<sup>2</sup>.

- Clase D-2 (establecimiento para consumo de bebidas y comidas)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros uso distintos de vivienda. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificable, subordinado al uso dominante, destinado al servicio de los usuarios y espectadores
  - . Situación 4ª. Al aire libre.

En el grado 19 todos los usos dotacionales de la Clase A (Red de equipamientos sociales) hasta una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup> edificados.

### **Usos prohibidos**

Los no permitidos.

### Compatibilidad de usos

Además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos. Estos usos directamente vinculados a la actividad principal colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

#### 14.8.5. Intensidad de uso

- a) Las alineaciones exteriores de la edificación son 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".
- b) En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

## Cuadro de características.

	Edificabilidad	Retranqueos (m.)	Ocupa máx	Parcela mín (m <sup>2</sup> )	Altura máx (m.)	Nº Plantas
1. La Moraleja Centro	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10	****15%	10.000	12,00	3
2. La Moraleja Este 1ª	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10	25%	5.000	12,00	3
3. El Soto	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 calle > 16m 7 resto linderos (2)	30%	2.500	12,00	3
4. Comillas	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7 (3)	16%	---	15,00	---
5. Institutos	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3	50%	1.000	12,00	3
6. Parque Norte	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3	50%	1.000	12,00	3
7. Colegio Suizo	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5	20%	10.000	12,00	3
8. Museo de la Ciencia	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7	30%	única	12,00	3
9. Polígono 18 I	1.762 m <sup>2</sup>	20	8%	---	8,00 15,00*	2
10. Polideportivo	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	---	---	15,00	---
11. Campo de Golf	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 m. lindero Moraleja Sur /5 m. lindero Moraleja E. 1ª y 3ª	3%	---	10,00	---
12. Antiguo CA	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	**	---	---	13,20	4
13. Miraflores	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3 m. calle /5 m. linderos	---	---	12,00	3
14. Gonzalo Lafora	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	---	---	12,00	3
15. Tierno Galván	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	25%	---	12,00	3
16. Parque Cataluña	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	***	---	---	12,00	3
17. Mª Teresa	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3	50%	1.000	12,00	3
18. Cuestablanca	1.140m <sup>2</sup>	7 m. a vía pública 5 m a resto de linderos	---	---	16,00	4
19. Calles Viñas	300 m <sup>2</sup>	---	---	---	8,00	2
20. Avda. de España	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	---	---	12,00	3
21. Ctra. de Barajas	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	---	---	---	3
22. Polígono 18 II	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3	---	---	8,00	2
23. Calle Málaga(1)	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	---	---	10,20	3
24. Plaza de acceso a La Moraleja	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 a calle /7 resto linderos	30%	2.500	12,00	3

\* En usos espectáculos, actividades recreativas y locales abiertos en el volumen dominante.

\*\* Alineación 50% al lindero de zona verde.

\*\*\* Adosar la edificación a las construcciones en medianería.

\*\*\*\* El 80% de la parcela conservará sus características de monte, a excepción de las destinadas a centros docentes que podrán hacer los tratamientos superficiales exigibles de acuerdo con las instalaciones al aire libre requeridas para el adecuado funcionamiento de la actividad.

- (1) Las edificaciones cumplirán el resto de condiciones establecidas para la zona en la que se encuentren imbricadas ( norma zonal 4. del barrio de la Zaporra)
- (2) En la parcela situada en la Calle Nardo el retranqueo será de nulo a espacios libres y red viaria pública y de 6 metros a parcelas edificables. Las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo no computarán a efectos de edificabilidad y número de plantas sobre rasante, aunque puntualmente y debido a la orografía del entorno, alguna de sus fachadas se manifieste al exterior. La rasante a tener en cuenta a efectos del número de plantas (3 plantas) y altura (12 metros) para la edificación que se sitúe sobre las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo será la cota de suelo terminado de la cubierta del aparcamiento (plaza-peatonal). Dicha rasante atendiendo a la topografía actual de la parcela queda fijada entre las cotas altimétricas máximas 665 y 663 señaladas en el plano O-3 del Plan Especial (21/12/2011).
- (3) Ver condiciones excepcionales establecidas por el Plan Especial (25/05/2010)

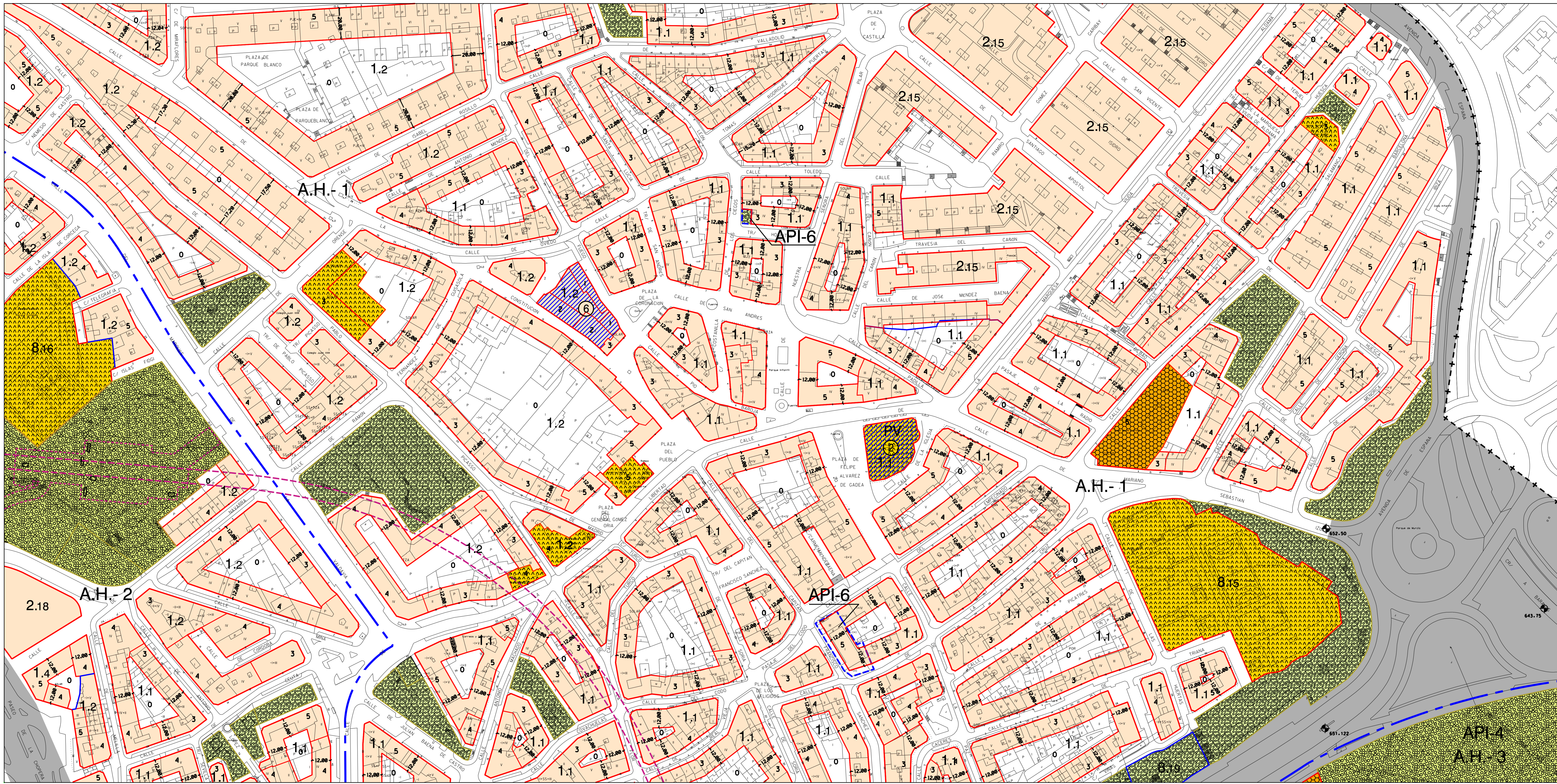
#### 14.8.6. Condiciones estéticas

El cerramiento de parcela, tendrá una altura máxima de 2,5 m., siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas,...) y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

#### 14.8.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio.

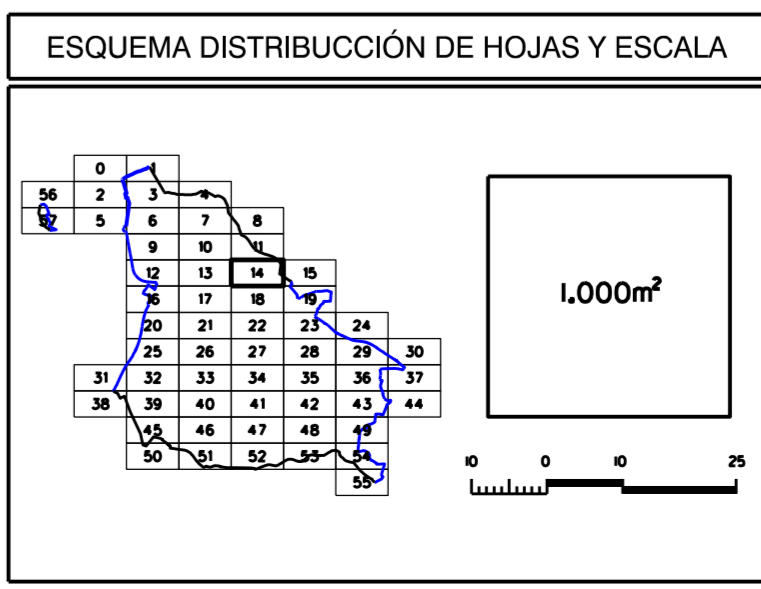
La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA, USO
	CAMBIO DE NORMA ZONAL
	NÚMERO DE PLANTAS
	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	PROTECCIÓN VIARIO
ELEMENTOS CATALOGADOS	
	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS	
<p>RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO</p> <p>TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR</p> <p>RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS</p> <p>TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER</p>	<p>COMUNICACIONES VIARIAS</p> <p>RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1</p> <p>FF.CC.</p> <p>RED DE METRO</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>EQUIPAMIENTOS SOCIALES</p> <p>SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES</p>



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

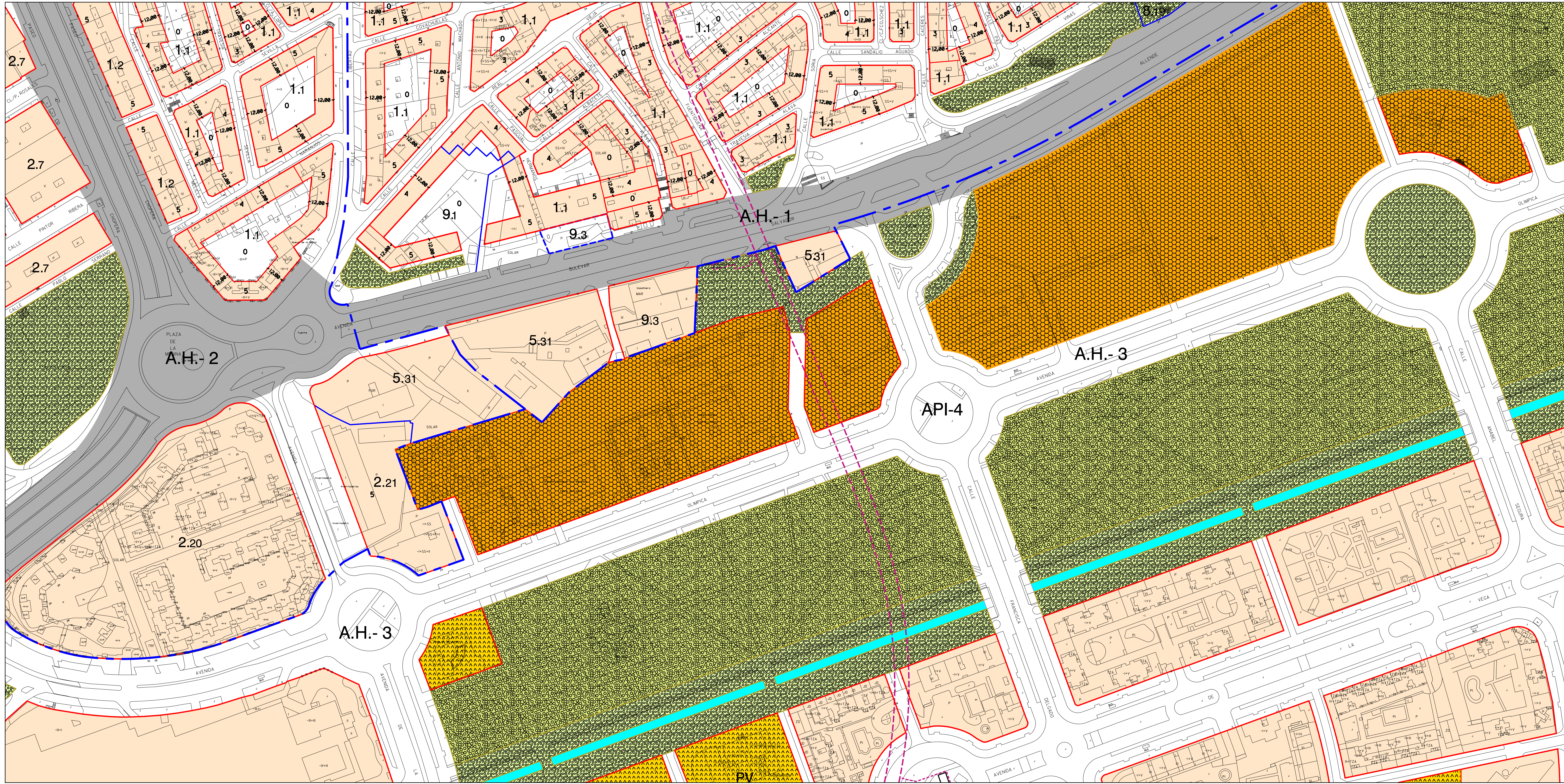
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 4

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.

FECHA: DICIEMBRE 2014  
ESCALA: 1/1.000  
PLANO: 5  
4868S

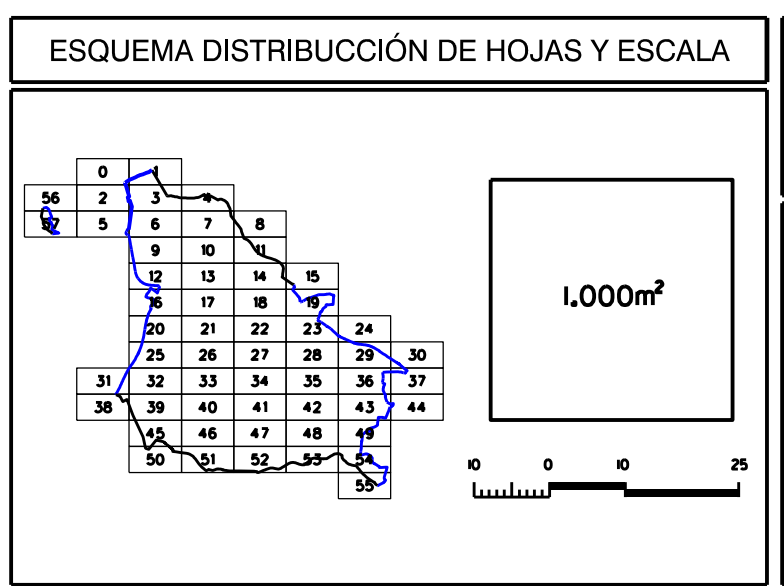
HOJA 14 DE 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA, USO
	CAMBIO DE NORMA ZONAL
	NÚMERO DE PLANTAS
	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA
	PV EQUIPAMIENTO PRIVADO
	PROTECCIÓN VIARIO
<b>ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS		
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR	
	RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS	
REDES PÚBLICAS	COMUNICACIONES VIARIAS	
	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1	
	FF.CC.	
	RED DE METRO	
	ESPACIOS LIBRES	
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	
	SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES	



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

MODIFICACION PUNTUAL NUM. 6

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.

FECHA: FEBRERO 2017  
ESCALA: 1/1000  
PLANO: 5  
FOJA: 18 DE 58

**5**  
**DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO**  
**ESTADO MODIFICADO**

Normas Urbanísticas  
Planos





## 14.8. ZONA 8. DOTACIONAL

### 14.8.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidos con el código 8 en la Ordenación Zonal en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifica en 25 grados en función de las características que más adelante se determinan y son los que a continuación se relacionan:

Grado 1º.	La Moraleja Centro
Grado 2º.	La Moraleja Este 1ª
Grado 3º.	El Soto
Grado 4º.	Universidad de Comillas
Grado 5º.	Institutos
Grado 6º.	Parque Norte
Grado 7º.	Colegio Suizo
Grado 8º.	Museo de la Ciencia
Grado 9º.	Polígono 18 I
Grado 10º.	Polideportivo
Grado 11º.	Campo de Golf
Grado 12º.	Antiguo CA
Grado 13º.	Miraflores
Grado 14º.	Gonzalo Lafora
Grado 15º.	Tierno Galván
Grado 16º.	Parque Cataluña
Grado 17º.	María Teresa
Grado 18º.	Cuestablanca
Grado 19º.	Calle Viñas
Grado 20º.	Avda. de España
Grado 21º.	Carretera de Barajas
Grado 22º.	Polígono 18 II
Grado 23º.	Calle Málaga
Grado 24º.	Plaza de Acceso a La Moraleja
Grado 25º.	Bulevar Salvador Allende

### 14.8.2. Tipología edificatoria

La existente a base de edificación aislada según plan o proyecto que lo determina.

### 14.8.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### 14.8.4. Usos pormenorizados

##### **Uso característico**

##### Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia está destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
  - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie
  - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

##### Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
  - . Situación 1ª. En locales cerrados
  - . Situación 2ª. Al aire libre

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  - . Situación 4ª. Al aire libre
- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E (servicios públicos)
  
- En los grados 1, 2, y 3 no se permite uso dotacional Clase 8 (equipamiento de ocio y espectáculos)
  
- En el grado 11 exclusivamente se permite el uso Clase A-9 (equipamiento deportivo) en todas las situaciones.
  
- El grado 19 exclusivamente se permite el uso Clase B (Equipamientos: zonas verdes y espacios libres) y Clase C (infraestructuras de transportes y comunicaciones Aparcamiento de uso público) bajo el espacio destinado a "espacio libre".
  
- En el grado 25 se permiten todos los usos dotacionales sin limitación, definidos en el capítulo 4.6 de las NNUU. En el nivel superior se permite el uso clase B (Equipamientos: zonas verdes y espacios libre) y Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones. Red viaria), indicado en el Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones", hoja 14 y 18.

### **Usos permitidos**

#### Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia está destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
  - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. (Inferior al 50% de la superficie edificada.
- Clase A (vivienda): Una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros
  
- En el grado 9 "polígono 18 I" se permite además:

#### Terciario:

- Clase B (grupo B1, comercial en general)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Hasta 500 m<sup>2</sup> por edificio. Este uso estará destinado al servicio de los usuarios y espectadores de la zona

- Clase C (oficinas)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Hasta 1.000 m<sup>2</sup> por edificio. Este uso estará destinado sólo a los servicios institucionales de la zona y en directa dependencia del dominante, podrá situarse en edificio con otros usos, en cuyo caso la superficie no sobrepasará los 1.000 m<sup>2</sup>.
- Clase D-2 (establecimiento para consumo de bebidas y comidas)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros uso distintos de vivienda. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificable, subordinado al uso dominante, destinado al servicio de los usuarios y espectadores
  - . Situación 4ª. Al aire libre.

En el grado 19 todos los usos dotacionales de la Clase A (Red de equipamientos sociales) hasta una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup> edificados.

### **Usos prohibidos**

Los no permitidos.

### Compatibilidad de usos

Además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos. Estos usos directamente vinculados a la actividad principal colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

#### 14.8.5. Intensidad de uso

- a) Las alineaciones exteriores de la edificación son 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".
- b) En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

Cuadro de características.

	Edificabilidad	Retranqueos (m.)	Ocupa máx	Parcela mín (m²)	Altura máx (m.)	Nº Plantas
1. La Moraleja Centro	0,33 m²/m²	10	****15%	10.000	12,00	3
2. La Moraleja Este 1ª	0,33 m²/m²	10	25%	5.000	12,00	3
3. El Soto	0,33 m²/m²	10 calle > 16m 7 resto linderos (2)	30%	2.500	12,00	3
4. Comillas	0,33 m²/m²	7 (3)	16%	---	15,00	---
5. Institutos	1,00 m²/m²	3	50%	1.000	12,00	3
6. Parque Norte	1,00 m²/m²	3	50%	1.000	12,00	3
7. Colegio Suizo	0,33 m²/m²	5	20%	10.000	12,00	3
8. Museo de la Ciencia	1,00 m²/m²	7	30%	única	12,00	3
9. Polígono 18 I	1.762 m²	20	8%	---	8,00 15,00*	2
10. Polideportivo	0,33 m²/m²	---	---	---	15,00	---
11. Campo de Golf	0,04 m²/m²	10 m. lindero Moraleja Sur /5 m. lindero Moraleja E. 1ª y 3ª	3%	---	10,00	---
12. Antiguo CA	2,00 m²/m²	**	---	---	13,20	4
13. Miraflores	1,00 m²/m²	3 m. calle /5 m. linderos	---	---	12,00	3
14. Gonzalo Lafora	2,00 m²/m²	---	---	---	12,00	3
15. Tierno Galván	1,00 m²/m²	---	25%	---	12,00	3
16. Parque Cataluña	1,00 m²/m²	***	---	---	12,00	3
17. Mª Teresa	1,00 m²/m²	3	50%	1.000	12,00	3
18. Cuestablanca	1.140m²	7 m. a vía pública 5 m a resto de linderos	---	---	16,00	4
19. Calles Viñas	300 m²	---	---	---	8,00	2
20. Avda. de España	2,00 m²/m²	---	---	---	12,00	3
21. Ctra. de Barajas	0,50 m²/m²	---	---	---	---	3
22. Polígono 18 II	0,20 m²/m²	3	---	---	8,00	2
23. Calle Málaga(1)	1,50 m²/m²	---	---	---	10,20	3
24. Plaza de acceso a La Moraleja	0,50 m²/m²	10 a calle /7 resto linderos	30%	2.500	12,00	3
25. Bulevar Salvador Allende	--- (4)	----	---	----	5,00	1

\* En usos espectáculos, actividades recreativas y locales abiertos en el volumen dominante.

\*\* Alineación 50% al lindero de zona verde.

\*\*\* Adosar la edificación a las construcciones en medianería.

\*\*\*\* El 80% de la parcela conservará sus características de monte, a excepción de las destinadas a centros docentes que podrán hacer los tratamientos superficiales exigibles de acuerdo con las instalaciones al aire libre requeridas para el adecuado funcionamiento de la actividad.

- (1) Las edificaciones cumplirán el resto de condiciones establecidas para la zona en la que se encuentren imbricadas ( norma zonal 4. del barrio de la Zaporra)
- (2) En la parcela situada en la Calle Nardo el retranqueo será de nulo a espacios libres y red viaria pública y de 6 metros a parcelas edificables. Las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo no computarán a efectos de edificabilidad y número de plantas sobre rasante, aunque puntualmente y debido a la orografía del entorno, alguna de sus fachadas se manifieste al exterior. La rasante a tener en cuenta a efectos del número de plantas (3 plantas) y altura (12 metros) para la edificación que se sitúe sobre las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo será la cota de suelo terminado de la cubierta del aparcamiento (plaza-peatonal). Dicha rasante atendiendo a la topografía actual de la parcela queda fijada entre las cotas altimétricas máximas 665 y 663 señaladas en el plano O-3 del Plan Especial (21/12/2011).
- (3) Ver condiciones excepcionales establecidas por el Plan Especial (25/05/2010)
- (4) no tiene carácter lucrativo. Superficie correspondiente a los locales existentes.

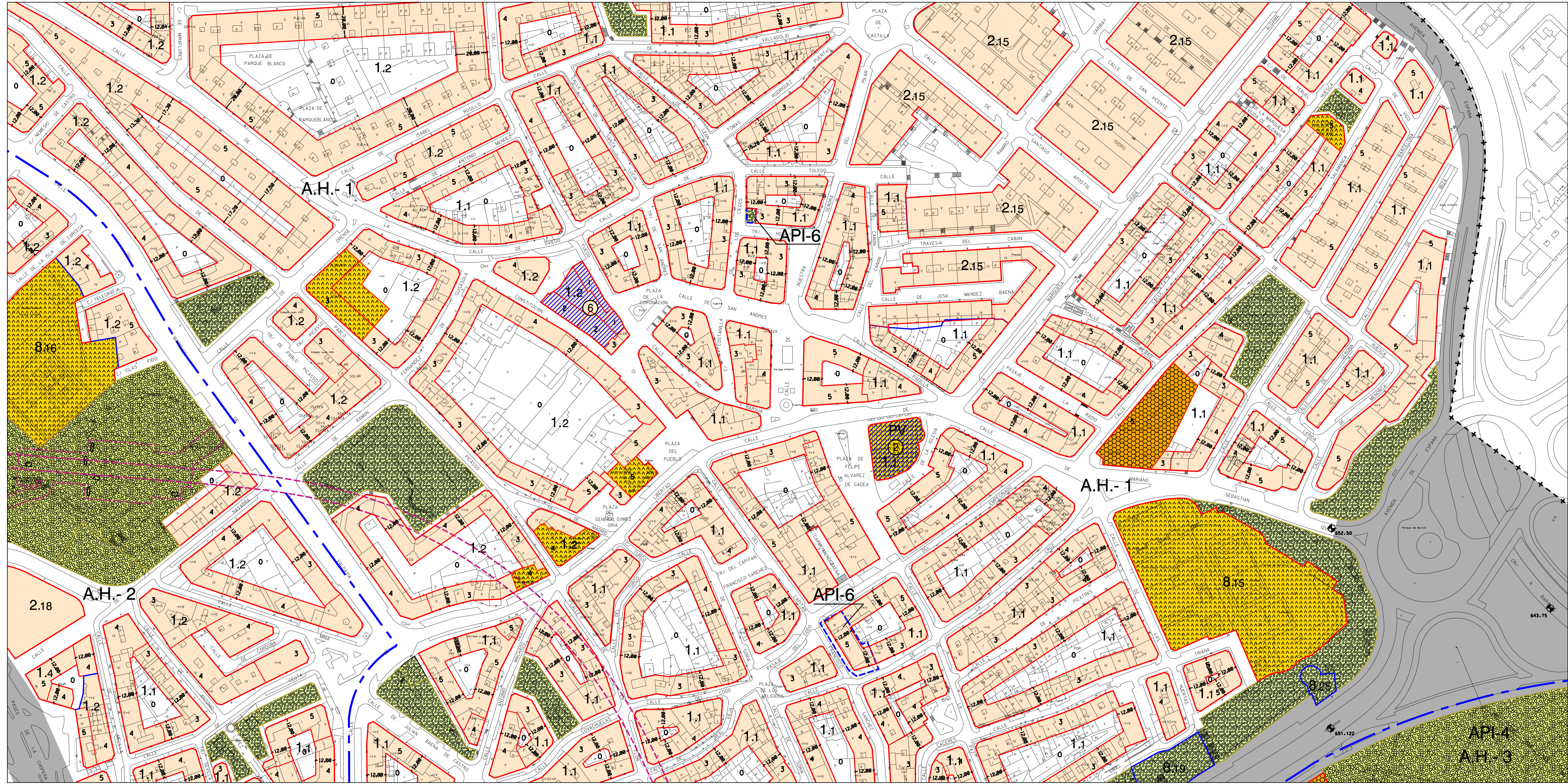
#### 14.8.6. Condiciones estéticas

El cerramiento de parcela, tendrá una altura máxima de 2,5 m., siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas,...) y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

#### 14.8.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio.

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

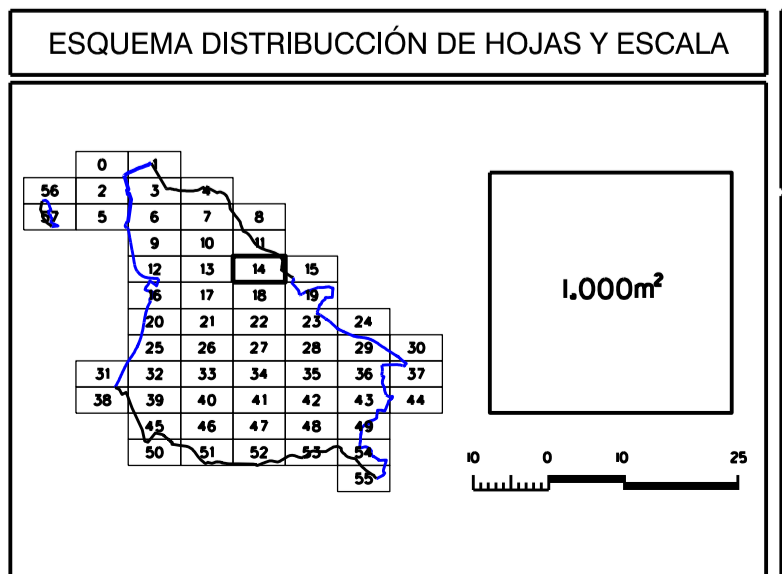


DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA, USO
	CAMBIO DE NORMA ZONAL
	NÚMERO DE PLANTAS
	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA

ELEMENTOS CATALOGADOS	
	PV EQUIPAMIENTO PRIVADO
	PROTECCIÓN VIARIO
	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS	
	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR
	RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS
	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER
	COMUNICACIONES VIARIAS
	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1
	FF.CC.
	RED DE METRO
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES
	SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

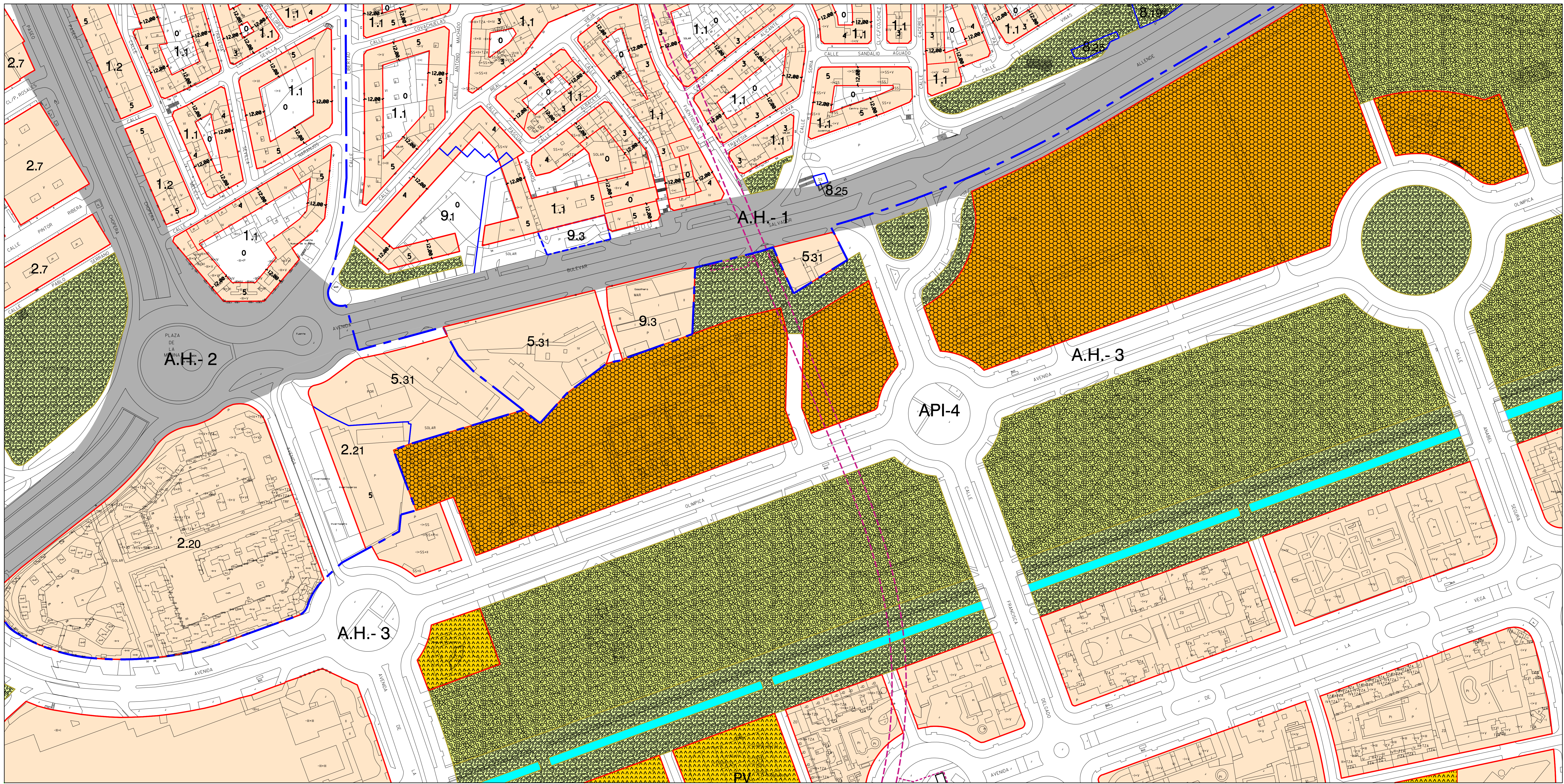
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 10

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.

FECHA: DICIEMBRE 2019  
ESCALA: 1/1.000  
PLANO: 5  
48685

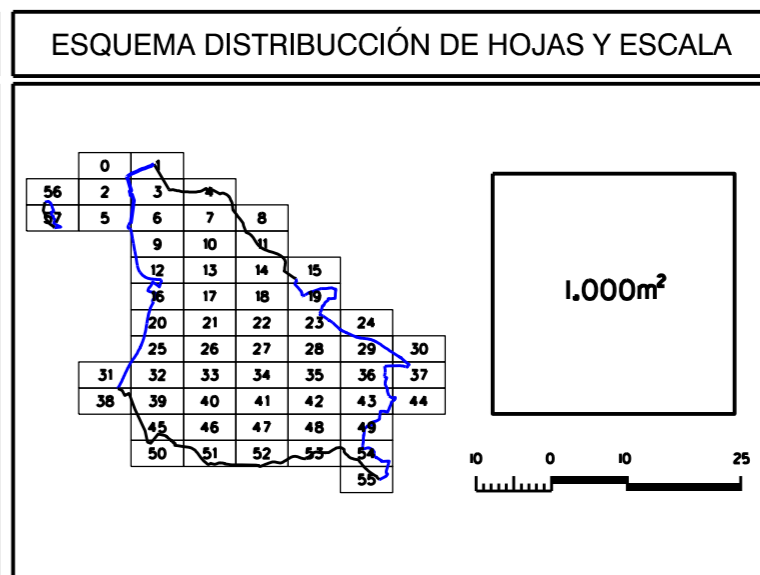
HOJA 14 DE 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA, USO
	CAMBIO DE NORMA ZONAL
	NÚMERO DE PLANTAS
	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA
	PV EQUIPAMIENTO PRIVADO
	PROTECCIÓN VIARIO
ELEMENTOS CATALOGADOS	
	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS		
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR 	COMUNICACIONES VIARIAS RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1 FF.CC.
	RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS 	RED DE METRO ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS SOCIALES SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES
	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER 	



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 10

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.

FECHA: DICIEMBRE 2019  
 ESCALA: 1 / 1.000  
 PLANO: 5  
 4867N  
 HOJA 18 DE 58



## **ANEXO I**

INCLUSIÓN DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 10 DEL PGOU DE ALCOBENDAS EN LOS SUPUESTOS DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTO EN LOS ART.29 Y 32 DEL DECRETO 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013

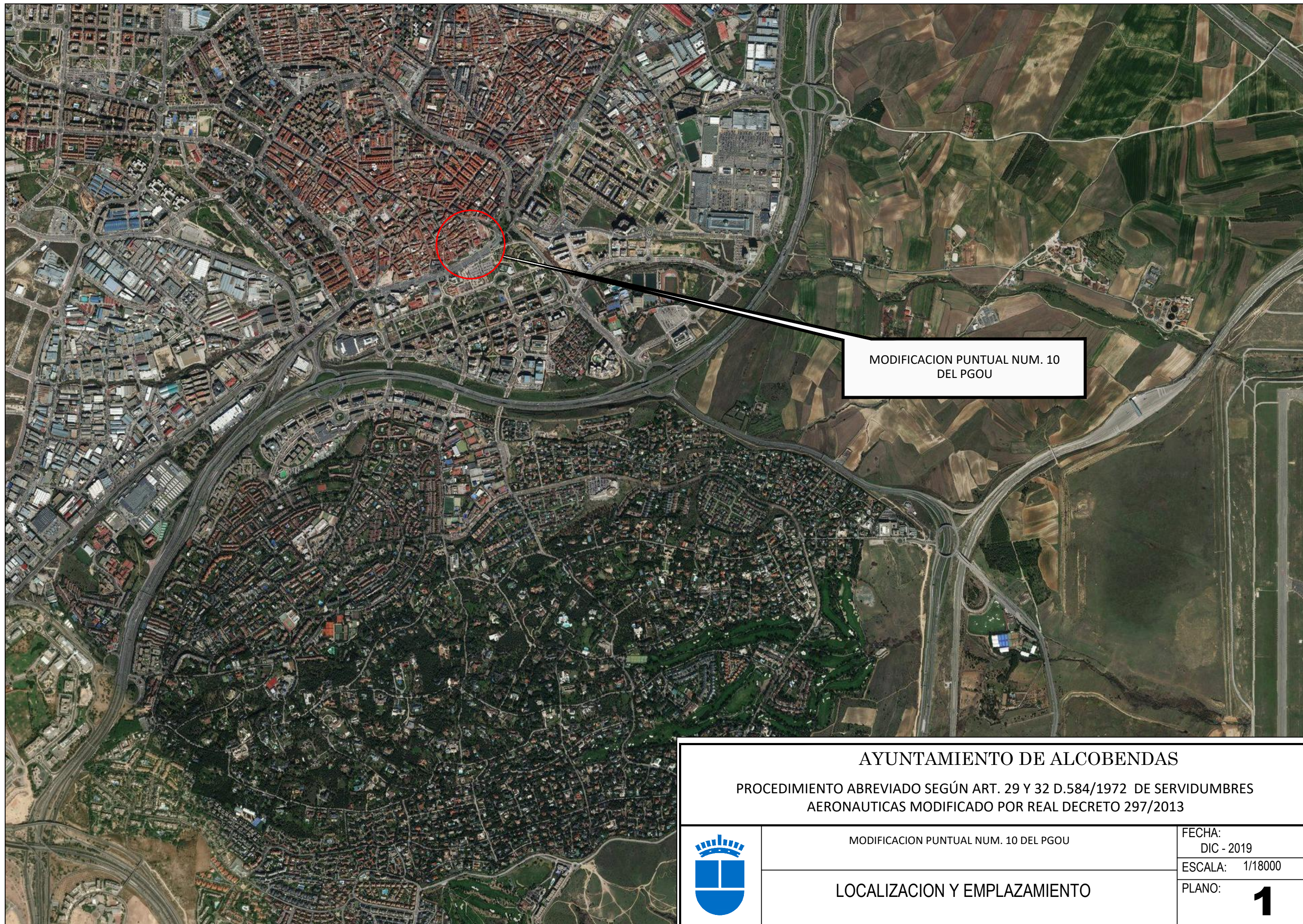
### **1. PLANOS**

### **2. DISPOSICIONES DE CARÁCTER NORMATIVO**



## **1. PLANOS**





MODIFICACION PUNTUAL NUM. 10  
DEL PGOU

### AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

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



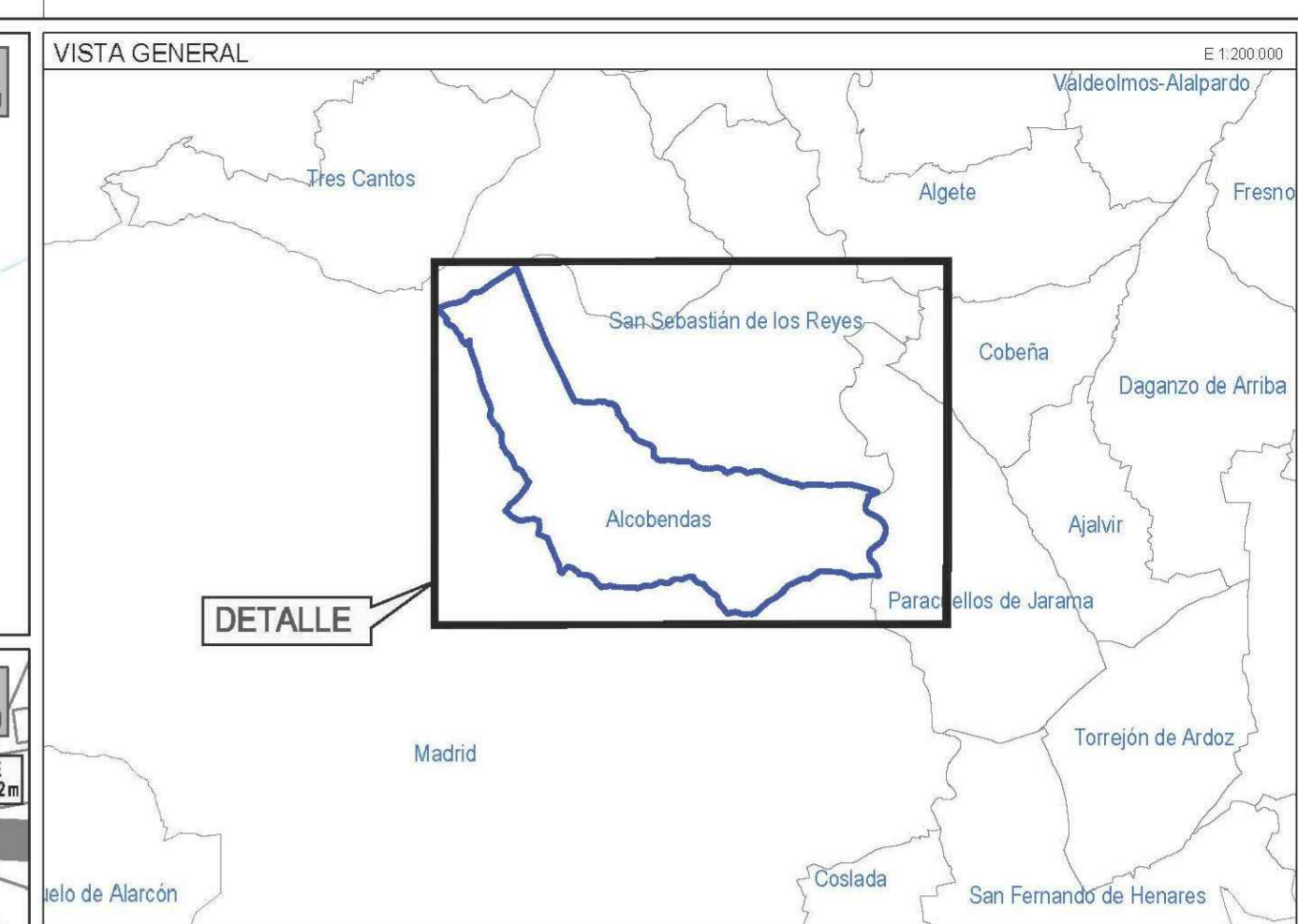
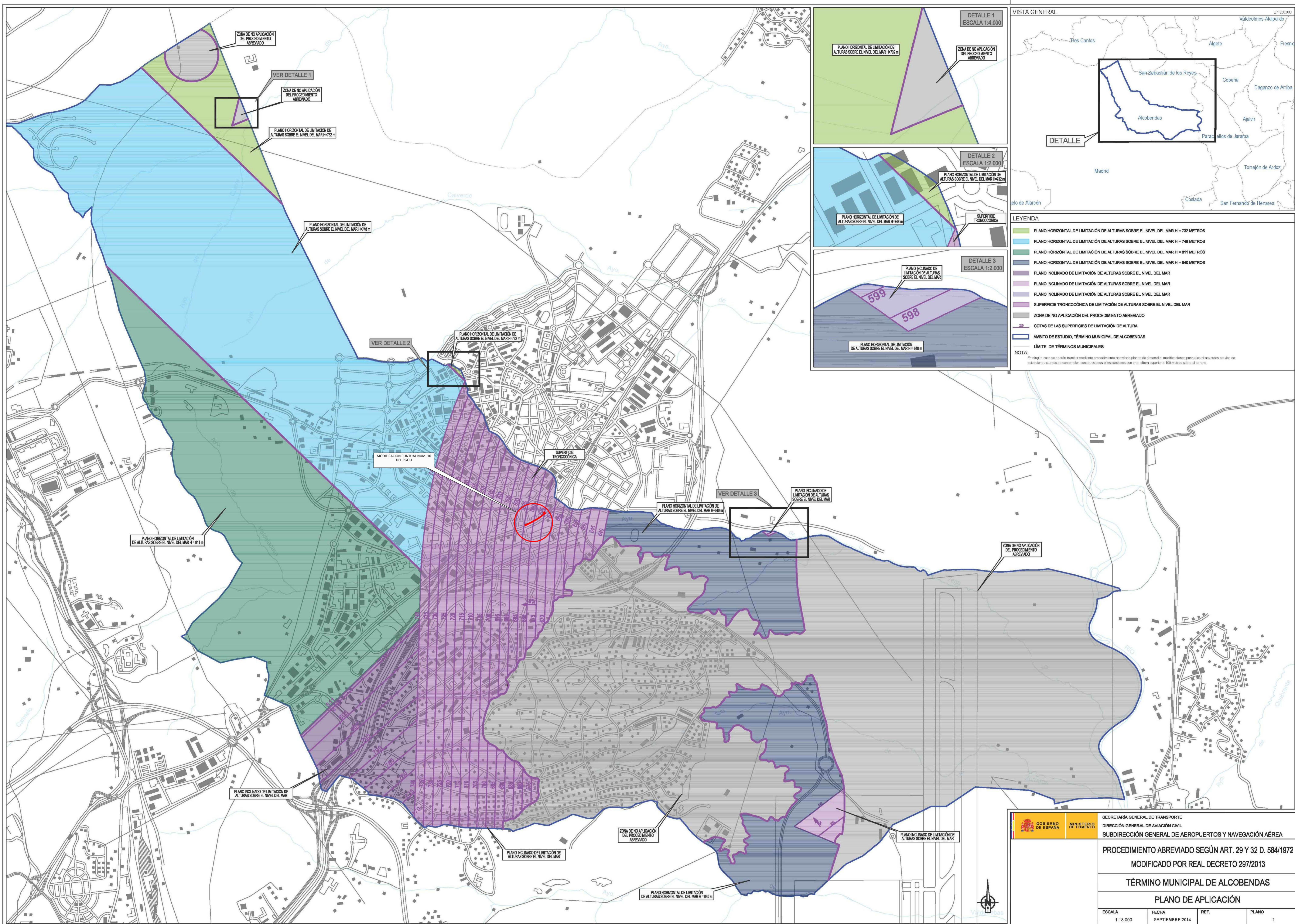
MODIFICACION PUNTUAL NUM. 10 DEL PGOU

LOCALIZACION Y EMPLAZAMIENTO

FECHA:  
DIC - 2019

ESCALA: 1/18000

PLANO: **1**



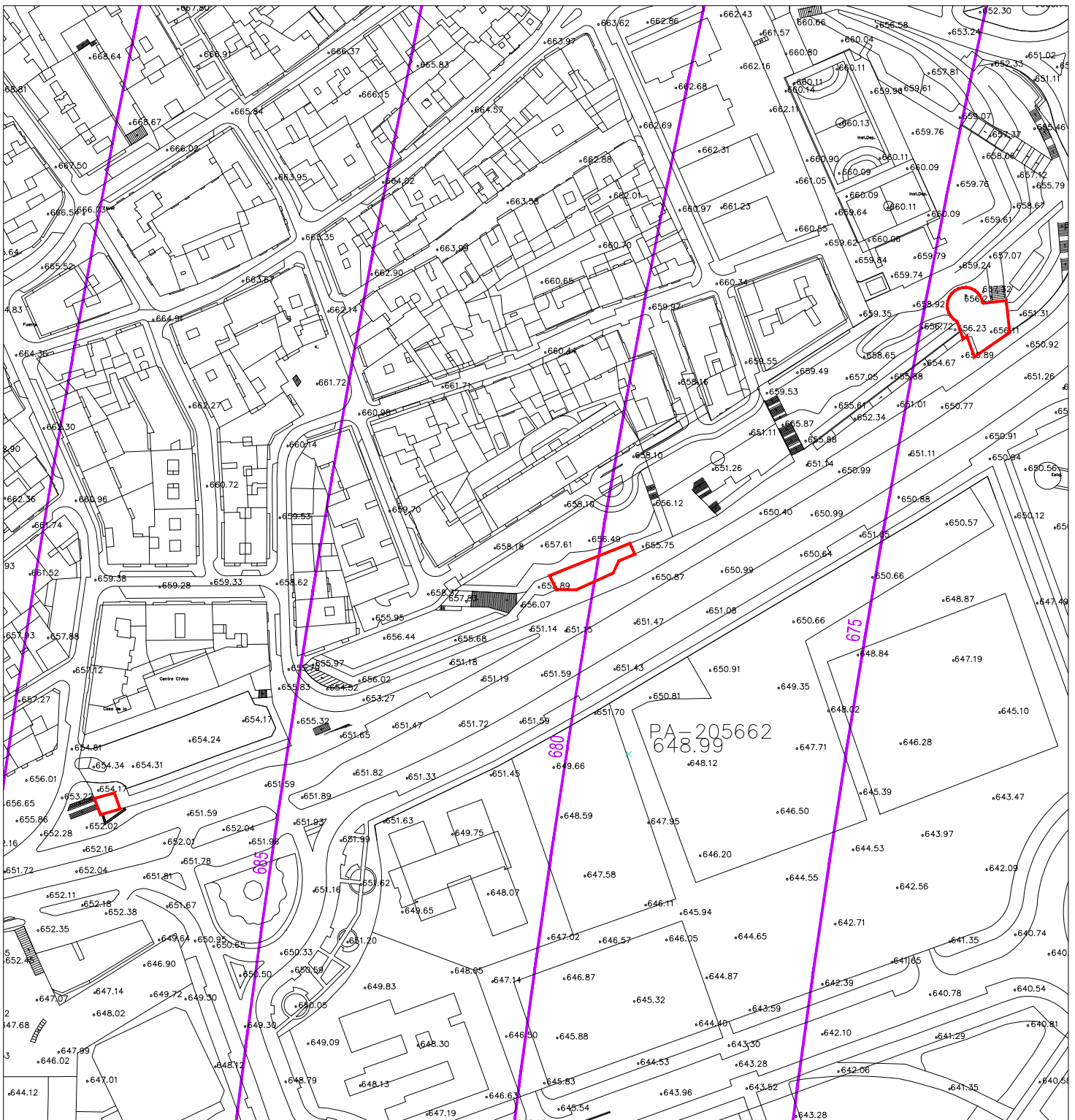
**LEYENDA**

- 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
- 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
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

**NOTA:**  
En ningún caso se podrán realizar modificaciones puntuales 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	
<b>PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D. 584/1972          MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013</b>			
<b>TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS</b>			
<b>PLANO DE APLICACIÓN</b>			
ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:18.000	SEPTIEMBRE 2014		1

<b>AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS</b> PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D. 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013	
MODIFICACION PUNTUAL NUM. 10 DEL PGOU	FECHA: DIC - 2019 ESCALA: 1/18000 PLANO: <b>2</b>
UBICACION DEL AREA EN EL PLANO DE PROCEDIMIENTO ABREVIADO	



MODIFICACION PUNTUAL NUM. 6 DEL PGOU



ALTURA MAXIMA SUPERFICIE TRONCOCONICA DEL PLANO DE APLICACION DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO

647.17 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



MODIFICACION PUNTUAL NUM. 10 DEL PGOU

COTAS DEL TERRENO

FECHA:

DIC - 2019

ESCALA:

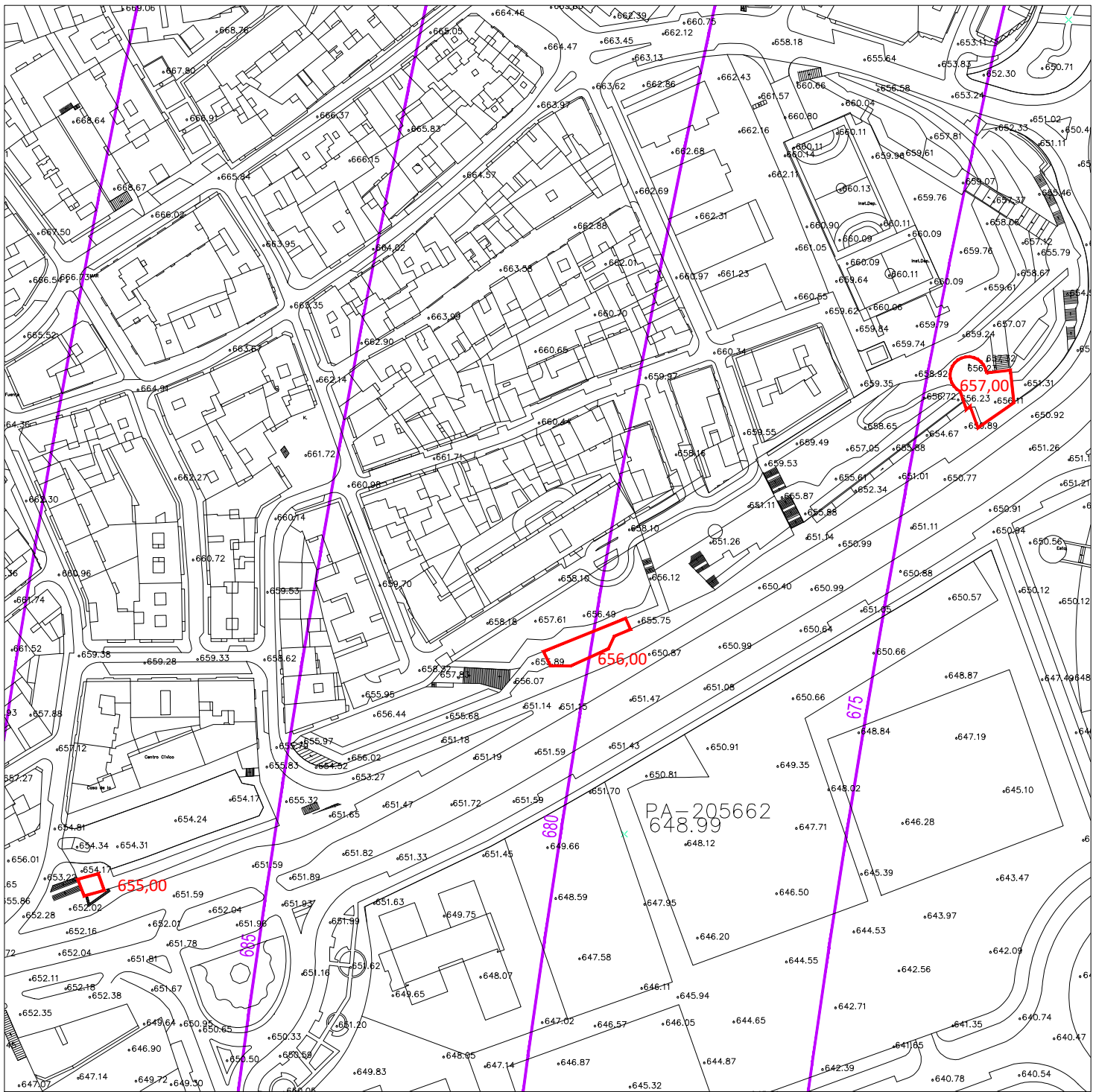
1/2000



PLANO:


**3**







	MODIFICACION PUNTUAL NUM. 6 DEL PGOU
	ALTURA MAXIMA SUPERFICIE TRONCOCONICA DEL PLANO DE APLICACION DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO
647.17	COTA DEL TERRENO
657.00	COTA MAXIMA DE PLANEAMIENTO

<h2 style="margin: 0;">AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS</h2> <p style="margin: 0;">PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D.584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013</p>		
	MODIFICACION PUNTUAL NUM. 10 DEL PGOU	FECHA: DIC- 2019
	ALTURAS MAXIMAS DE PLANEAMIENTO	ESCALA: 1/2000
		PLANO: <b style="font-size: 2em;">4</b>



## 2. DISPOSICIONES DE CARÁCTER NORMATIVO

- Los usos que incorpora la Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana, no supone la modificación de las alturas máximas y, por los tanto, no se 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 documento de la Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana 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 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual núm. 10 del Plan General de Ordenación Urbana 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.



**ANEXO II**  
**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**



El presente Documento Ambiental Estratégico forma parte del expediente remitido al órgano ambiental al que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, al objeto de proceder a la evaluación ambiental de la presente modificación puntual.

El expediente fue remitido a la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, el 21 de enero de 2020 para su examen y emisión de informe. El órgano ambiental una vez realizadas las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, remite al Ayuntamiento de Alcobendas con fecha de registro de entrada 26 de mayo de 2020, **Informe Ambiental Estratégico** (de fecha 22 de mayo de 2020), en sentido favorable, manifestando que no aprecia que la Modificación Puntual propuesta, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente. De esta forma, el órgano ambiental concluye el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del expediente.

Las adaptaciones introducidas en parte de los documentos de la "Modificación puntual no sustancial nº10 del PGOU de Alcobendas", atendiendo las condiciones requeridas en la RESOLUCIÓN de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid de 26/10/2020, no afectan la evaluación ambiental realizada.







**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 10 DEL PGOU 2009  
DE ALCOBENDAS (MADRID)**

MEJORA DE LAS CONDICIONES DE REGULACIÓN  
URBANÍSTICA EN LOCALES MUNICIPALES DE LA CALLE  
BULEVAR SALVADOR ALLENDE

**ANEXO II. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
SIMPLIFICADA

## ÍNDICE

<b>1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....</b>	<b>3</b>
2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN .....	3
2.2 TITULARIDAD DEL SUELO .....	8
<b>3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....</b>	<b>8</b>
<b>4. EXTRACTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN .....</b>	<b>8</b>
<b>5. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....</b>	<b>9</b>
<b>6. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO .....</b>	<b>10</b>
<b>7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>	<b>11</b>
<b>8. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....</b>	<b>12</b>
8.1 ALTERNATIVA 0.....	12
8.2 ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	12
<b>9. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....</b>	<b>13</b>
9.1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	13
9.2 DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA.....	16
9.3 INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS INFRAESTRUCTURAS, LA MOVILIDAD, LA SOSTENIBILIDAD Y LA VIABILIDAD ECONÓMICA .....	17
9.3.1 Incidencia en las infraestructuras y la movilidad.....	17
9.3.2 Incidencia sobre la sostenibilidad y la viabilidad económica .....	17
<b>10. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....</b>	<b>18</b>
<b>11. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....</b>	<b>18</b>
11.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL .....	18
11.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL .....	25

<b>12. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....</b>	<b>25</b>
<b>13. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....</b>	<b>26</b>
13.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE ALCOBENDAS.....	26
13.2 ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2013-2020. PLAN AZUL + .....	26
13.3 PLAN “DISEÑA ALCOBENDAS 2020” .....	27
<b>14. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....</b>	<b>29</b>
<b>15. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....</b>	<b>29</b>
<b>16. CONCLUSION .....</b>	<b>30</b>

## 1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual 10 del Plan General de Alcobendas tiene por objeto mejorar las condiciones de regulación urbanística de los locales municipales existentes en el Bulevar Salvador Allende del ámbito definido en el capítulo siguiente. Dicha mejora pretende adecuar la calificación de los locales a sus características físicas y a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro.

Con esta actuación se persiguen los siguientes objetivos:

- Contribuir a la regeneración y renovación urbana de espacios existentes para la creación de nuevos espacios dotacionales, de equipamientos sociales en la ciudad existente, que dinamicen la actividad de jóvenes y mayores.
- Generar un enclave, que contribuya a impulsar la transformación social y la participación de los vecinos con la inserción de usos dotacionales que complementen los usos Terciarios-comercial y Recreativos actuales, convirtiendo un lugar que es de simple paso en un espacio de estancia, más activo y concurrido, donde convivan las actividades públicas y privadas al servicio de los ciudadanos para fomento del empleo, la cultura o el ocio. En definitiva, un lugar de actividades y concurrencia, multifuncional y flexible.
- Favorecer el dinamismo y la oferta dotacional urbana del entorno. La introducción de nuevos usos y actividades mejorará la calidad de vida de los vecinos del Distrito Centro, creando una mejora de las dotaciones al servicio de los ciudadanos más acorde con las necesidades actuales. Espacios capaces de albergar usos comerciales-recreativos y actividades de coworking, incubadoras para emprendedores, startup, y actividades artísticas y culturales.

## 2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

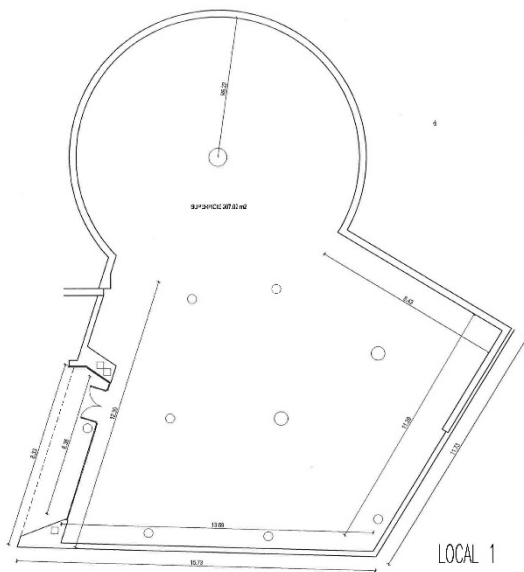
### 2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

El ámbito de la Modificación Puntual es un ámbito discontinuo formado por tres sub-ámbitos correspondientes a tres locales municipales en la calle Bulevar Salvador Allende:



### I. BULEVAR SALVADOR ALLENDE Nº 31

Descripción: el primer local se ubica en la margen norte del bulevar, encastrado en el muro de contención que lo separa de los jardines que se desarrollan en el nivel de la calle Viñas y Triana. Forma el cierre final de dicho muro de contención. Sobre dicho local se sitúa una plaza pública perteneciente a los jardines antes indicados:





Lindes:

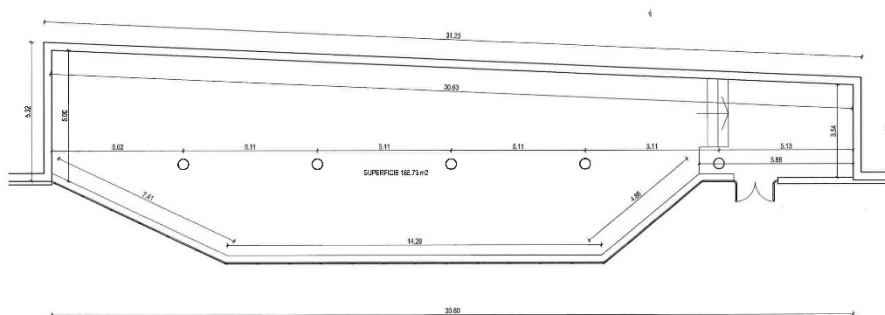
- Por su cara norte, en línea quebrada, linda con los jardines lineales (parque Murcia), que se desarrollan en el nivel de la calle Viñas. Este lindero tiene una longitud total de 38,57 metros.
- Por su cara sur, en línea quebrada, linda con el Bulevar Salvador Allende, al que abre su fachada - Este lindero tiene una longitud total de 15,73 metros.
- Por su cara este, en línea recta, linda con patio, prolongación del espacio libre. Este lindero tiene una longitud total de 11,73 metros.
- Por su cara oeste, en línea recta, de 8,33 metros con fachada al Bulevar Salvador Allende.

Superficie: la superficie útil del local es de 307,02 m<sup>2</sup>.

Uso y estado actual: en el momento actual el local se encuentra sin uso. No obstante, en el año 2004, el local se acondicionó para restaurante (uso terciario), mediante licencia de obra (Decreto 9539 de 15/10/2004).

## II. BULEVAR SALVADOR ALLENDE Nº 25

Descripción: el segundo local ubicado también al norte del Bulevar se adosa al muro de contención que lo separa de los jardines que se desarrollan en el nivel definido por las calles Viñas y Cáceres. Sobre el local también se desarrollan los jardines antes indicados:





Lindes:

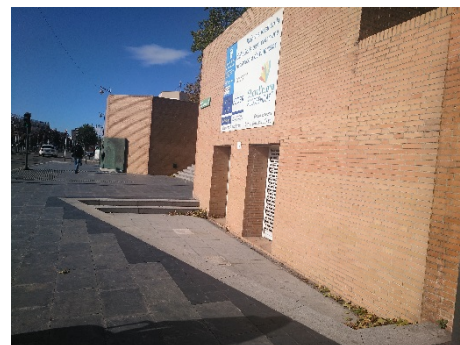
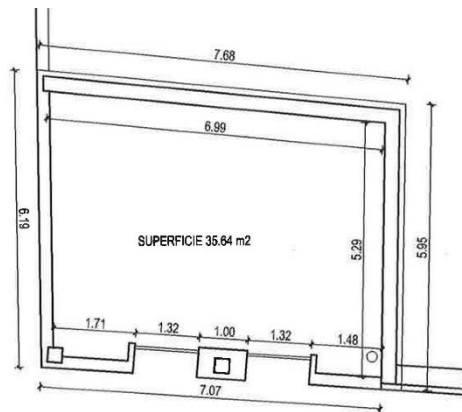
- Por su cara norte, en línea recta, linda con los jardines lineales que se desarrollan en el nivel de la calle Viñas. Este lindero tiene una longitud total de 31,23 metros.
- Por su cara sur, en línea quebrada, linda con el Bulevar Salvador Allende, al que abre su fachada. Este lindero tiene una longitud total de 30,60 metros.
- Por su cara este, en línea recta, linda con el muro de contención que delimita el nivel del Bulevar y el de los jardines. Este lindero tiene una longitud total de 4,07 metros.
- Por su cara oeste, en línea recta, linda con el muro de contención que delimita el nivel del Bulevar y el de los jardines. Este lindero tiene una longitud total de 5,32 metros.

Superficie: la superficie útil del local es de 185,73 m<sup>2</sup>.

Uso y estado actual: en el momento actual el local se encuentra sin uso. No obstante, en el año 2005, el local se acondicionó para restaurante (uso terciario), mediante licencia de obra (Decreto 861 de 02/02/2005).

### III. BULEVAR SALVADOR ALLENDE Nº 23

Descripción: el tercer local se localiza en el centro del Bulevar, adosado al muro que contiene los espacios libres que se desarrollan en el nivel definido por la calle Soria y calle Cáceres:



#### Lindes:

- Por su cara norte, en línea recta, linda con la zona de aparcamiento al aire libre situado frente a la Casa Municipal de la Juventud. Este lindero tiene una longitud total de 7,68 metros.
- Por su cara sur, en línea recta, linda con el Bulevar Salvador Allende, al que abre su fachada. Este lindero tiene una longitud total de 7,07 metros.
- Por su cara este, en línea recta, linda con el muro de contención que delimita el aparcamiento antes indicado en el nivel superior, y el Bulevar en el inferior. Este lindero tiene una longitud total de 6,19 metros.
- Por su cara oeste, en línea recta, linda con las escaleras que comunican el Bulevar con la acera de la calle Soria. Este lindero tiene una longitud total de 5,95 metros.

Superficie: la superficie útil del local es de 35,64 m<sup>2</sup>.



Uso y estado actual: en el momento actual el local se encuentra sin uso.

## 2.2 TITULARIDAD DEL SUELO

En aplicación del artículo 70 ter 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que dispone que *"cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia"*, hay que señalar que **la totalidad del suelo afectado por la modificación es titularidad del Ayuntamiento de Alcobendas.**

## 3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual del Plan General de Alcobendas responde a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Esta Modificación no queda afectada por lo prescrito en el apartado 2 del artículo 67 anteriormente mencionado, por cuanto que no implica incremento alguno de la edificabilidad ni reducción de la superficie de zonas verdes calificadas por el Plan General. Tan solo pretende adecuar la calificación de los locales municipales a sus características físicas y a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro, en cuanto a introducción de nuevos usos y actividades.

## 4. EXTRACTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (el "RDL 7/15"), la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la "LSCM 9/01"), con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/01 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Junto a ello, la modificación se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación. En materia ambiental, el marco legal vigente lo constituye los siguientes textos normativos:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

## 5. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (modificada mediante la Ley 9/2018, de 5 de diciembre) y de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

La DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA (Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental), de la Ley 4/2014, establece lo siguiente:

*1. 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 esta disposición, 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.*

*2. La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor.*

*La determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos.*

*La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:*

- *Los Planes Generales, los Planes de Sectorización y el resto de instrumentos de planeamiento a los que sea de aplicación el artículo 6, apartado 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
- *Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se*

*someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley.*

La Modificación Puntual cuyas actuaciones evalúa el presente documento cumple los requisitos de aplicación del procedimiento de EAE simplificada dado que su extensión es muy puntual y reducida y no cumple los requisitos del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013.

El procedimiento de EAE simplificada se regula en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013.

Este Documento Ambiental Estratégico contiene la información que solicita el artículo 29 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y permitirá al Órgano Ambiental hacer las consultas necesarias antes de la resolución del procedimiento con la emisión del Informe Ambiental Estratégico.

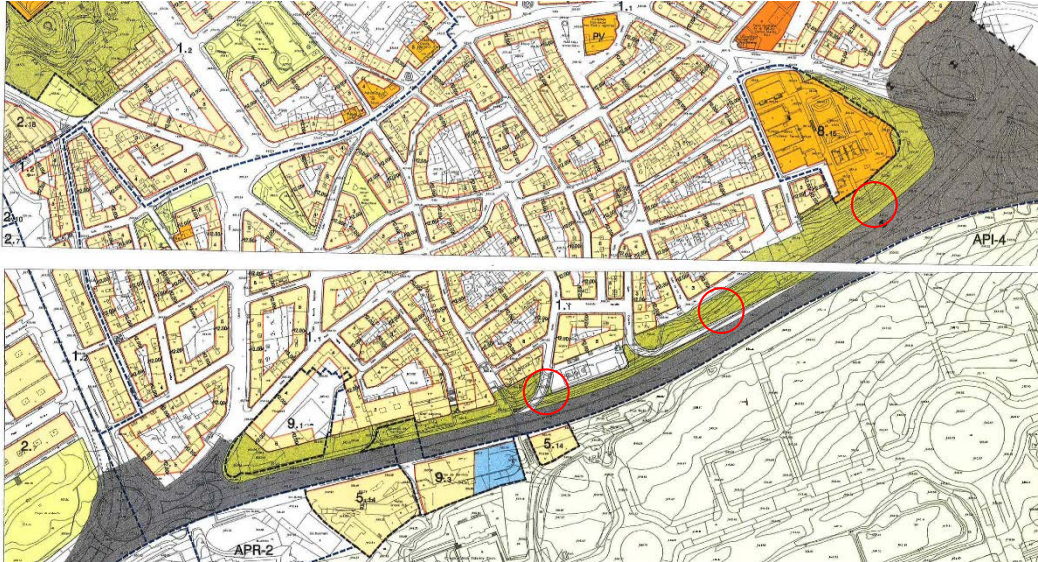
## **6. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**

En julio de 1992 entró en servicio un nuevo tramo de la Autovía del Norte (N-I), a su paso por los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. El resultado de esta importante obra de infraestructura vial fue la desafectación del tramo que atravesaba ambos municipios. Gracias a esta desafectación, Alcobendas recuperó para uso urbano una superficie cercana a las 6 has recomponiendo su sistema de conexiones viarias internas al margen de la gran barrera que suponía el paso de la autovía por su área urbana.

En previsión de este hecho, el Ayuntamiento de Alcobendas inició los trabajos de rediseño de la travesía N-I, para convertirla en una vía urbana. En septiembre de 1997 se iniciaron las obras de transformación de la travesía en un bulvar (actualmente Bulvar Salvador Allende), finalizando el 27 de julio de 2000, lo que permitiría, una vez concluidas las obras de urbanización del Arroyo de la Vega, la extensión del casco urbano hacia el Este. El objetivo perseguido era:

- Eliminación de una barrera física de casi 800 metros de longitud, difícil de atravesar, entre la calle Sebastián Izuel y el Paseo de la Chopera, que separaba el casco antiguo del Arroyo de la Vega y que penalizaba el paso en ambas direcciones.
- Transformar una carretera en un ancho bulvar arbolado que permita la circulación peatonal, tanto transversal como longitudinal, el esparcimiento y encuentro entre los residentes del casco antiguo y los del Arroyo de la Vega. La permeabilidad se conseguirá mediante pasos de peatones, creando nuevos puntos de conexión con el casco antiguo y consolidando los existentes.
- Transformación de los bordes de la vía, en la margen del casco antiguo, en zonas verdes y espacios libres, perfectamente equipados para que cumplan su función. Parque lineal "Parque de Murcia".
- Resolver el desnivel existente entre el casco antiguo y el futuro bulvar mediante un paseo constituido por el parque lineal en una rasante más alta, resuelta mediante muros. Muros con funciones múltiples, que ordenan y controlan el espacio público, rectificando la rasante para hacer de los taludes ajardinados verdaderos parques lineales, e introduciendo un cierto hilo argumental en la configuración arquitectónica

del paseo, permitiendo construir tras los muros y bajo el parque lineal aparcamientos para residentes, o la introducción de pequeños locales comerciales a lo largo de los mismos, para acoger espacios multiusos, soporte de actividades.

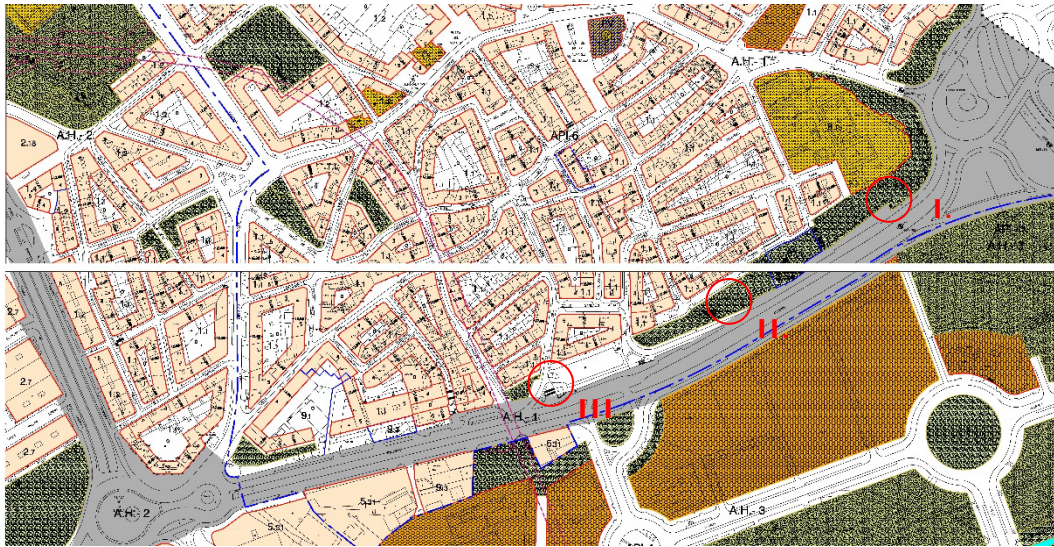


***PGOU 1999 (Localización de los locales a nivel del bulevar)***

El proyecto finalizado de acondicionamiento del nuevo Bulevar Salvador Allende, resolvió el desnivel existente entre el casco antiguo y el paseo inferior, mediante un muro de contención que delimitó los jardines en cota superior, y el espacio ocupado por el Bulevar en su cota inferior, sin introducción de barreras arquitectónicas, de manera que siempre existiese un recorrido alternativo a base de rampas, o en su caso, a través de las calles que desembocan en el paseo. Con el fin de evitar la existencia de una margen urbana de gran longitud, carente de usos, **se introdujeron unos espacios (locales)**, como elementos de actividad para renovar el entorno urbano.

## **7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Los tres sub-ámbitos objeto de la Modificación Puntual están clasificados como suelo urbano consolidado (SUC):



Los dos locales (I y II) situados al norte del bulvar (Bulevar Salvador Allende nº 31 y 25), están situados en terrenos calificados para el uso dotacional, clase zonas verdes y espacios libres. Se regulan directamente por las condiciones del capítulo 4.6 de las NN.UU. del Plan General 2009.

El local (III) situado en el centro del bulvar (Bulevar Salvador Allende nº 23), se sitúa en terrenos calificados para el uso dotacional, clase de infraestructuras y transportes. Se regula directamente por las condiciones del capítulo 4.6 de las NNUU del Plan General 2009.

## 8. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se señalan las alternativas planteadas antes de adoptar la que se ha considerado que, desde un punto de vista ambiental y urbano, da adecuada respuesta a los objetivos que persigue la Modificación Puntual para su ámbito de actuación.

### 8.1 ALTERNATIVA 0

Esta alternativa implica no llevar a cabo las actuaciones promovidas por el Ayuntamiento de Alcobendas en relación con la mejora de las condiciones de regulación urbanística y adecuación a las características físicas, de los locales municipales del Bulevar Salvador Allende (localizados en los nº 23, 25 y 31), no dando cumplimiento, por tanto, a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro en cuanto a introducción de nuevos usos y actividades.

### 8.2 ALTERNATIVA SELECCIONADA

Esta alternativa supone mejorar las condiciones de regulación urbanística y adecuación a las características físicas de los locales municipales del Bulevar Salvador, adecuando la calificación de los mismos a sus características físicas y a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro, contribuyendo de este modo:

- A la regeneración y renovación urbana de espacios existentes.
- A la creación de nuevos espacios dotacionales, de equipamientos sociales en la ciudad existente.
- A la dinamización de la actividad de jóvenes y mayores.
- A generar un enclave, que contribuya a impulsar la transformación social y la participación de los vecinos con la inserción de usos dotacionales que complementen los usos Terciarios-comercial y Recreativos actuales.
- A convertir un lugar que actualmente es de simple paso en un lugar de actividades y concurrencia, multifuncional y flexible.
- A favorecer el dinamismo y la oferta dotacional urbana del entorno.
- A mejorar la calidad de vida de los vecinos del Distrito Centro, creando una mejora de las dotaciones al servicio de los ciudadanos, más acorde con las necesidades actuales.

## 9. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### 9.1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Teniendo en cuenta los objetivos perseguidos (expuestos en el capítulo 1), la Modificación Puntual del Plan General incorpora las siguientes determinaciones:

**Calificar para uso dotacional, los locales municipales situados en el Bulevar Salvador Allende nº 23, 25 y 31, con una superficie útil total de 528,39 m<sup>2</sup> (634 m<sup>2</sup> construida).**

Estos locales se regularán por la norma zonal 8 "Dotacional", en un nuevo grado: grado 25 "Bulevar Salvador Allende".

El uso característico para los locales será el dotacional definidos en el Capítulo 4.6 de las NN.UU., además de los usos actuales terciarios-comercial-recreativo propios de locales comerciales del casco antiguo que tienen en la actualidad.

Los locales se regularán por las condiciones urbanísticas del capítulo 14º: "Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas Zonales", de las NN.UU. del Plan General, del apartado 14.8 "Zona 8. Dotacional", creando un nuevo grado 25º, denominado "Bulevar Salvador Allende", con las siguientes determinaciones pormenorizadas:

- En el apartado 14.8.4 "Usos pormenorizados"
  - o Uso característico.
    - En el grado 25 se permiten todos los usos dotacionales sin limitación, definidos en el capítulo 4.6 de las NN.UU. y los usos terciarios-comercial-recreativo propios de locales comerciales del casco antiguo.
- En el apartado 14.8.5. "Intensidad de uso".

<b>Cuadro de características</b>						
	<b>Edificabilidad</b>	<b>Retranqueos (m)</b>	<b>Ocupac. máx.</b>	<b>Parcela mín. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Altura máx. (m)</b>	<b>Nº plantas</b>
25º Bulevar Salvador Allende	-- (4)	--	--	--	5,00	1

(4) No tiene carácter lucrativo. Superficie correspondiente a los locales existentes.

En el cuadro siguiente se sintetizan y comparan las condiciones actuales de ordenación y las propuestas por la Modificación Puntual para los tres locales objeto de la misma:

LOCAL	CLASIFICACIÓN		NORMA ZONAL		SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )		USO		EDIFICABILIDAD *	
	PGOU 2009	MP Nº 10	PGOU 2009	MP Nº 10	PGOU 2009	MP Nº 10	PGOU 2009	MP Nº 10	PGOU 2009	MP Nº 10
Salvador Allende nº 23	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano consolidado	Capítulo 4.6 de las NN.UU. del Plan General	NZ 8.25	35,64	35,64	Dotacional. Clase C	Dotacional. Sin limitación	---	---
Salvador Allende nº 25	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano consolidado	Capítulo 4.6 de las NN.UU. del Plan General	NZ 8.25	185,73	185,73	Dotacional. Clase B	Dotacional. Sin limitación	---	---
Salvador Allende nº 31	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano consolidado	Capítulo 4.6 de las NN.UU. del Plan General	NZ 8.25	307,02	307,02	Dotacional. Clase B	Dotacional. Sin limitación	---	---
<b>TOTAL ÁMBITO</b>					<b>528,39</b>	<b>528,39</b>				

\* Al tratarse de locales calificados para usos dotacionales públicos la edificabilidad no tiene carácter lucrativo y por lo tanto carecen de aprovechamiento urbanístico.





Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones", hoja 14.



Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones", hoja 18.

## 9.2 DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA

De acuerdo con el contenido que se propone en la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, se modifica la siguiente documentación del mismo:

### NORMAS URBANISTICAS

Dentro del capítulo 14.8. ZONA 8. DOTACIONAL, se crea un nuevo grado 25º, denominado "Bulevar Salvador Allende".

### PLANOS

Plano 5. "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones", hojas 14 y 18.

### **9.3 INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS INFRAESTRUCTURAS, LA MOVILIDAD, LA SOSTENIBILIDAD Y LA VIABILIDAD ECONÓMICA**

La Modificación Puntual N° 10 del PGOU 2009:

- **No ampara una Actuación de Transformación urbanística, tal como la define el artículo 7 del Texto refundido de la Ley del Suelo y de Reforma Urbana de 2015.**
- **No es una actuación de urbanización por no tener por objeto una nueva urbanización ni la reforma de la existente, ni es de Dotación por no incrementar las dotaciones para equilibrar el incremento de aprovechamiento.**
- **Tampoco es una actuación edificatoria por cuanto se trata de espacios ya edificados.**

En cuanto al Plan de Etapas, esta Modificación Puntual no determina plazos para la ejecución de sus determinaciones, al tratarse de mejorar los usos previstos en los locales municipales existentes.

#### **9.3.1 Incidencia en las infraestructuras y la movilidad**

En el ámbito de la Modificación no es necesario ejecutar obras de urbanización ni de infraestructuras, manteniendo lo ya determinado por el Plan General vigente.

Igualmente, no requiere de medidas adicionales en relación a la movilidad, ya que mantiene sin alterar las intensidades edificatorias en el ámbito de afección.

#### **9.3.2 Incidencia sobre la sostenibilidad y la viabilidad económica**

La Modificación Puntual no es una actuación de urbanización por no tener por objeto una nueva urbanización ni la reforma de la existente, por lo que no supondrá coste alguno para el Ayuntamiento; no comporta incremento de obligaciones. No altera las condiciones de sostenibilidad y viabilidad definidas en el Plan General vigente, al afectar únicamente al régimen de los usos permitidos en los locales municipales.

Por lo tanto, **no es necesaria la realización de la Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica** en cumplimiento de lo establecido en el número 4 y 5 del artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica" del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, al no tratarse de una actuación de transformación urbanística ni actuación sobre el medio urbano, ni afectar a los límites del deber legal de conservación, ni suponer mayor carga para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

## 10. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El desarrollo de la Modificación Puntual se llevará a cabo una vez ésta se apruebe definitivamente por parte de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística<sup>1</sup>, tras la emisión por parte del órgano ambiental del informe ambiental estratégico, en cumplimiento del artículo 31 de la Ley 21/2013.

## 11. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

### 11.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito de la Modificación Puntual lo constituyen tres sub-ámbitos urbanos correspondientes a tres locales municipales localizados en la calle Bulevar Salvador Allende:



Los tres sub-ámbitos están clasificados como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**.

El análisis de los valores ambientales del ámbito de la Modificación Puntual se ha llevado a cabo empleando la información publicada por el IDEM (Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid), verificándose lo siguiente para el ámbito de la Modificación Puntual:

- **No está incluido en Áreas Protegidas:** Espacios Naturales Protegidos, Espacios Protegidos Red Natura 2000, Embalses y humedales protegidos, Espacios protegidos por instrumentos internacionales, Montes de Utilidad Pública, Montes Preservados, Montes propiedad de la Comunidad de Madrid ni Parques Forestales Periurbanos). El Espacio Natural Protegido más próximo es el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (ES310004), cuyo límite se localiza a casi 3 km del Bulevar Salvador Allende:

---

<sup>1</sup> El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y **de sus modificaciones** y revisiones se recoge en el artículo 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.



- **No incluye vías pecuarias.** La más próxima, el “Cordel de la Matapiñonera al Arroyo de la Vega” se localiza a más de 1 km de distancia, al este del local situado en el nº 31 del bulevar.



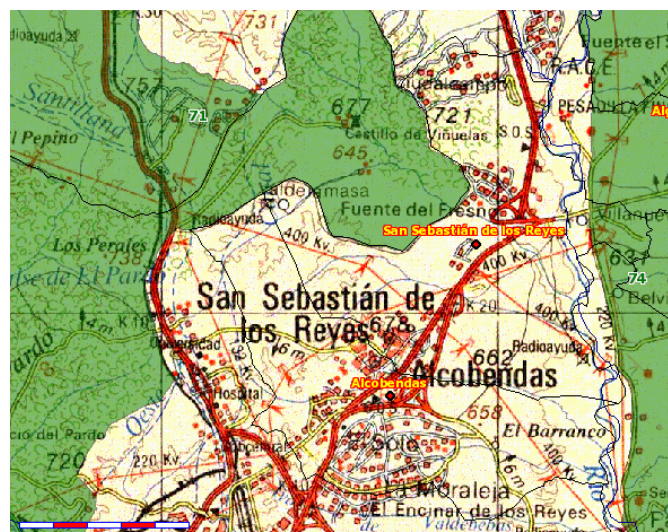
- **No incluye hábitats naturales de interés comunitario.** El espacio más próximo donde se ha identificado la presencia de hábitats se localiza a más de 2 km de distancia al este del local situado en el nº 31 del bulevar:



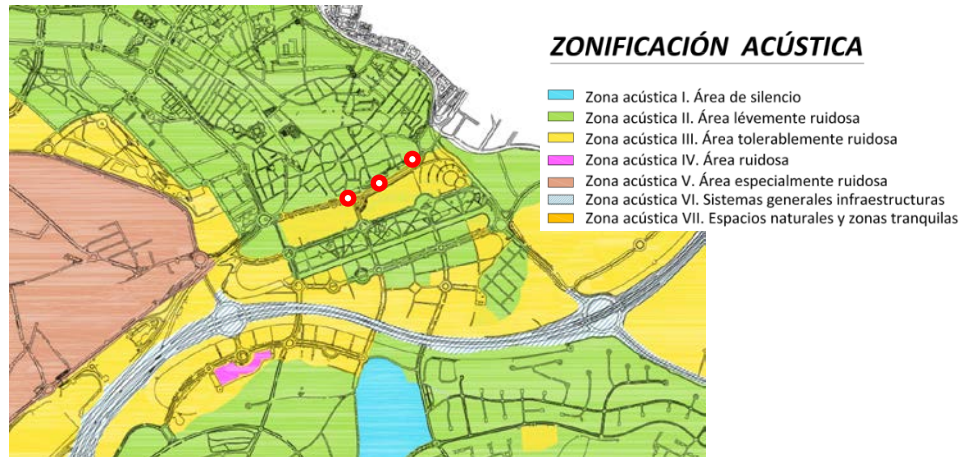
- **No hay cauces que atraviesen el ámbito.** El más cercano, el arroyo de la Vega, discurre can a más de 260 m al sur del Bulevar Salvador Allende:



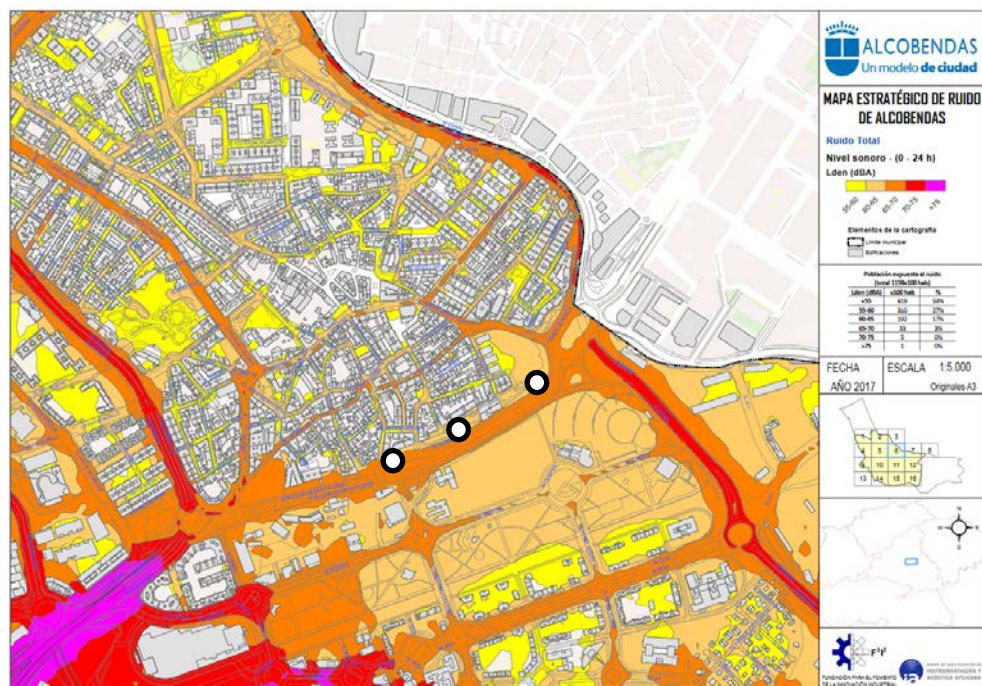
- **No está incluido en Áreas de Importancia para la Aves** (Important Bird Areas-IBAs) establecidas por SEO/Birdlife International. La más cercana, localizada al norte, es la IBA 071 El Pardo - Viñuelas:



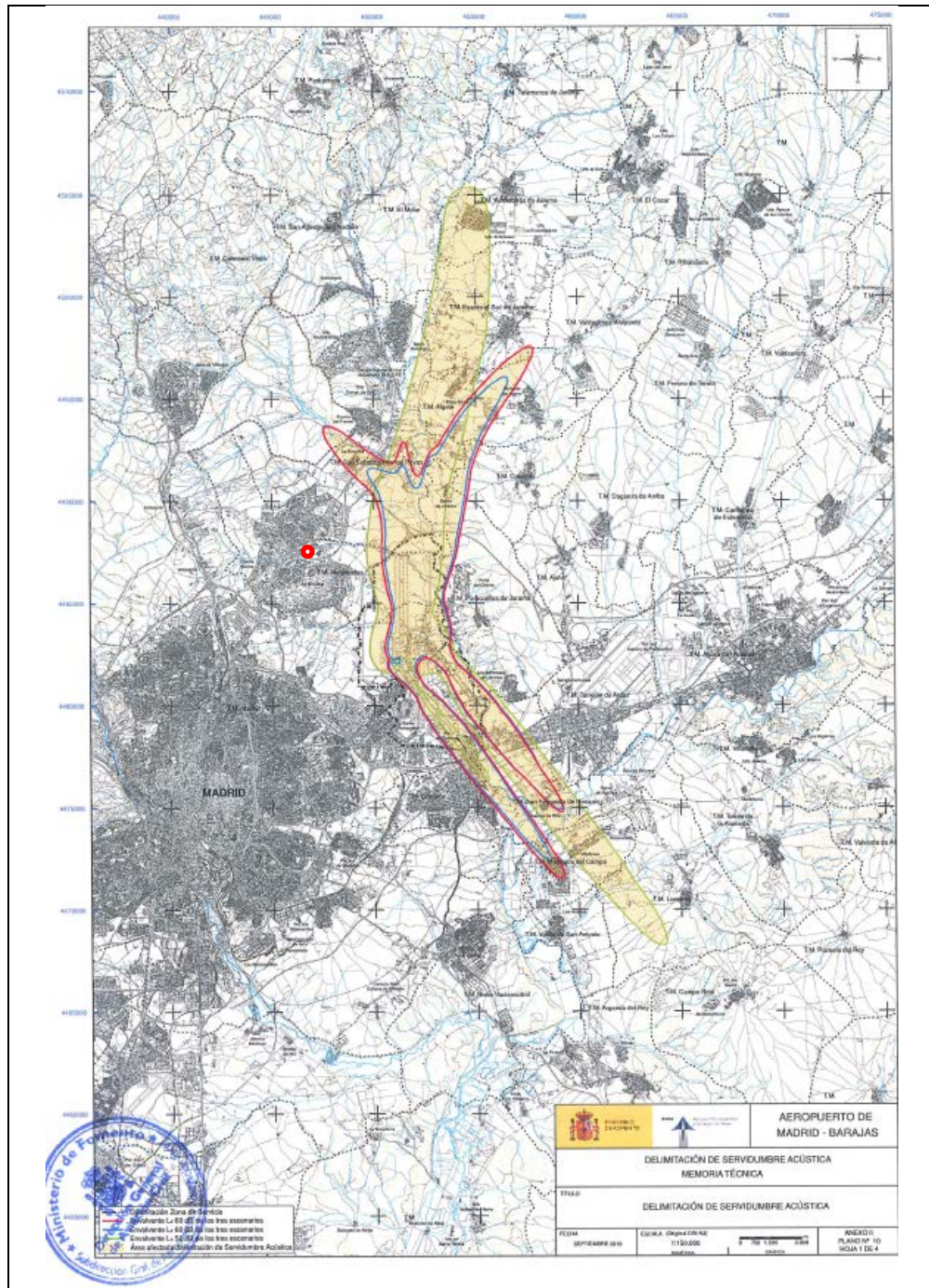
- En cuanto al paisaje, el ámbito objeto de la Modificación Puntual está incluido íntegramente en la **unidad de paisaje urbano**.
- Según la Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica y térmica, el Área Acústica correspondiente al ámbito de la Modificación Puntual sería un **Área tolerablemente ruidosa (Zona acústica III)**.



A su vez, el Mapa Estratégico de Ruido de Alcobendas, aprobado por el Pleno Municipal el 26 de septiembre de 2017 y publicado en el BOCM el 24 de enero de 2018, indica que el nivel sonoro continuo equivalente –  $L_{den}$  dB(A) – en el ámbito de la Modificación Puntual para los tres periodos temporales analizados (periodos día, tarde y noche), está comprendido entre 65 y 70 dB(A).



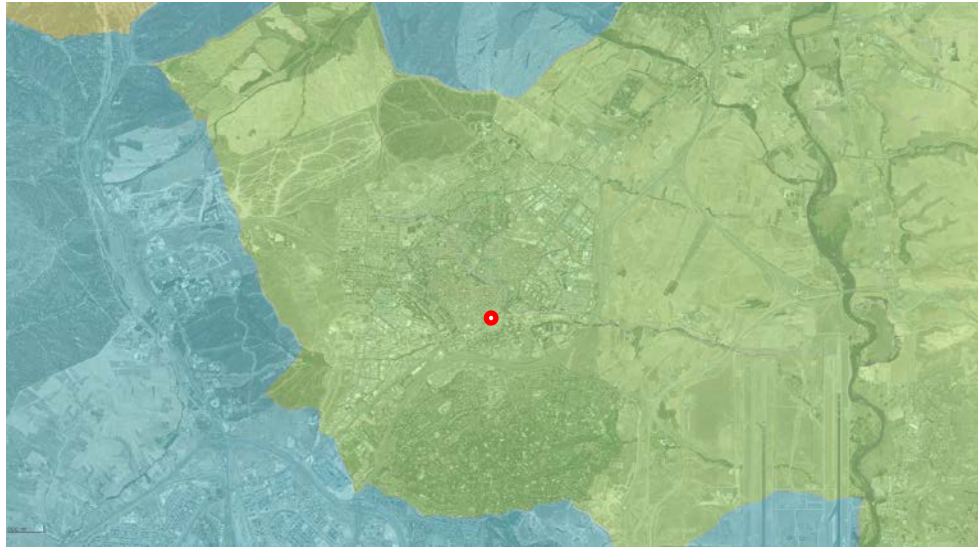
- El ámbito de la Modificación Puntual (identificado en color rojo en la imagen siguiente) no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas del aeropuerto internacional Adolfo Suárez Madrid-Barajas<sup>2</sup>:



<sup>2</sup> Orden FOM/231/2011 de 13 de enero, por la que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas.

Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (BOE nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

- En cuanto a la **calidad del aire**, el municipio de Alcobendas pertenece a la Zona 2 Corredor del Henares, de las Zonas de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid (señalada en color verde en la imagen siguiente, donde delimitada en color rojo se ha señalado la localización aproximada del ámbito de la Modificación Puntual):



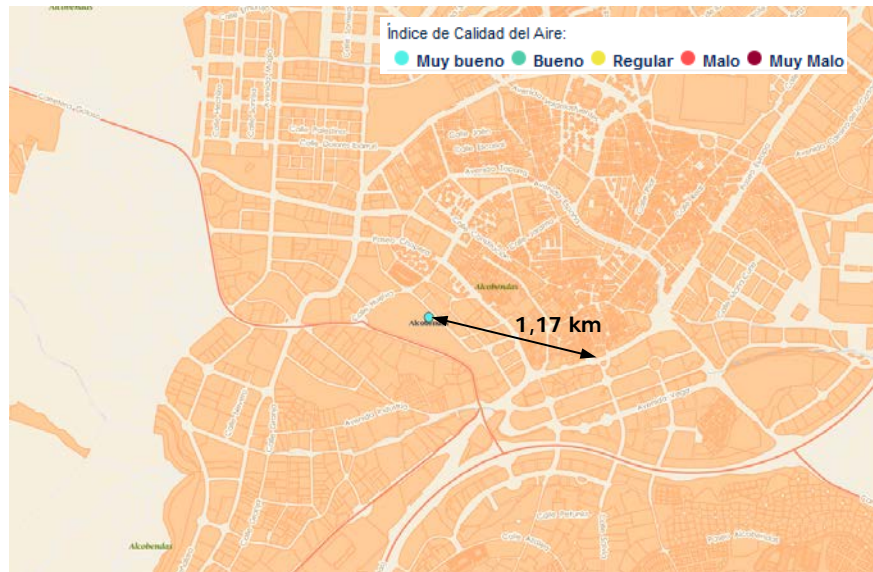
Alcobendas cuenta con estación de medición de la calidad del aire, de la Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. Las características de esta estación son:

Estación	Código	Tipo	Dirección	Coordenadas (m)			ICA <sup>3</sup>
				X	Y	Z	
Alcobendas	28006004	Tráfico Urbana	C/ Pintor Murillo, Parque de Andalucía	445.256	4.487.842	688	Muy bueno

La distancia de la estación de medición al ámbito de la Modificación Puntual es de aproximadamente 1,2 km:

<sup>3</sup> Índice de la Calidad del Aire: a fecha 28 de noviembre de 2019 (16:00 h UTC +0:00).

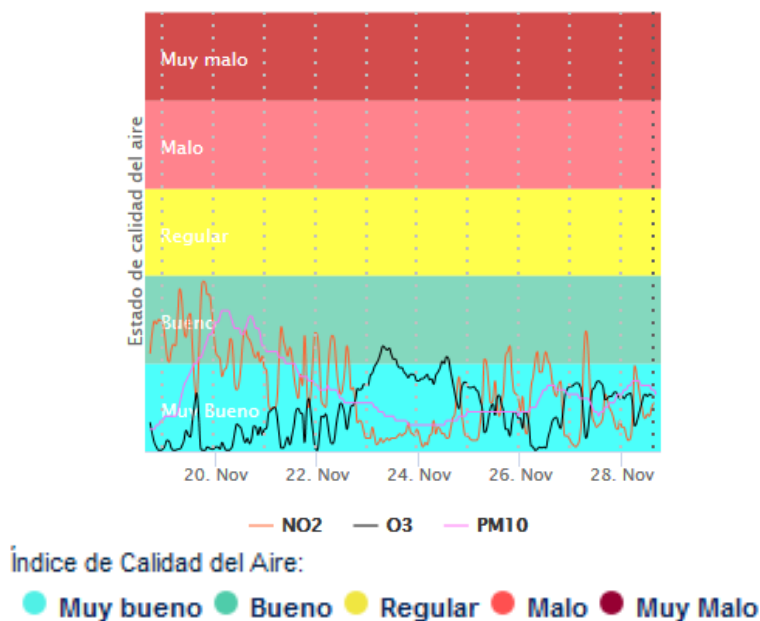




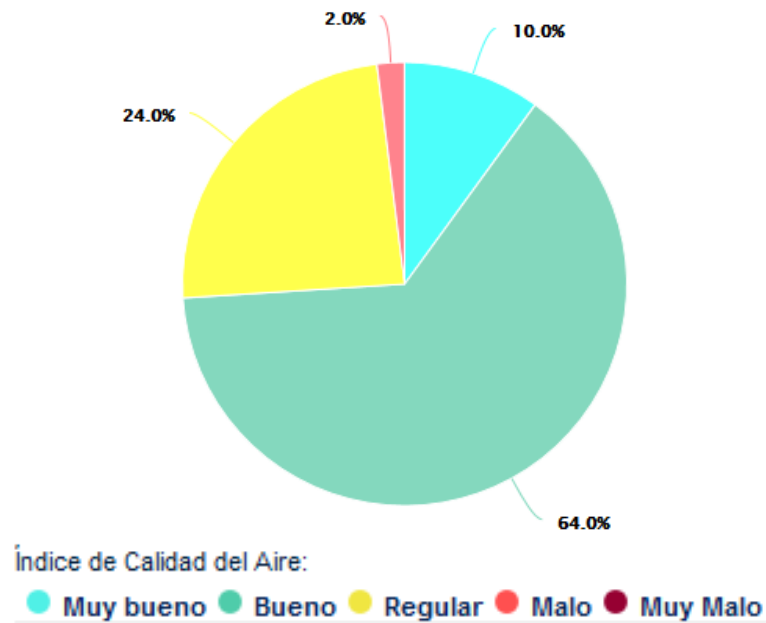
Los valores de concentración de contaminantes medidos en la estación a fecha de elaboración del presente documento fueron:

Estación	Contaminante ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )		
	NO <sub>2</sub>	O <sub>3</sub>	PM <sub>10</sub>
Alcobendas	22	49	14

La evolución registrada en los últimos 10 días en cuanto a la concentración de los contaminantes medidos en la estación, así como el estado de la calidad del aire en dicho periodo fue:



El acumulado de los últimos 100 días en cuanto a la calidad del aire registrada por ambas estaciones de medición se muestra en los gráficos siguientes:



## 11.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El análisis anterior demuestra que **el ámbito de la Modificación Puntual no presenta valores ambientales reseñables.**

## 12. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El vigente PGOU de Alcobendas fue sometido al procedimiento de Análisis Ambiental establecido en la Ley 2/2002, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, obteniendo los informes favorables correspondientes de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente, con carácter previo a su aprobación definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 9 de julio de 2009 (BOCM 23 de julio de 2009).

Dado el **alcance limitado, puntual y muy reducido de la Modificación Puntual, que no altera los parámetros básicos del Plan General (no altera el destino del suelo, no implica cambio alguno en la edificabilidad máxima, ni reducción de la superficie de zonas verdes, ni cambios en las condiciones de volumen)**, limitándose a mejorar las condiciones de regulación urbanística de los locales municipales existentes en el Bulevar Salvador Allende, para adecuar la calificación de dichos locales a sus características físicas y a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro, **no cabe esperar modificación alguna del contenido de los citados informes ni de las conclusiones entonces obtenidas**, estimándose que los efectos ambientales derivados de la ejecución de la Modificación Puntual **son nulos.**

### **13. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

No es objeto de este capítulo llevar a cabo un inventario de todos los posibles planes territoriales y sectoriales concurrentes con la Modificación Puntual, sino realizar una selección de aquellos que conectan con los principios rectores de la misma.

#### **13.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE ALCOBENDAS**

El único Plan Territorial que se podría identificar como directamente relacionado con la Modificación Puntual es el propio PGOU de Alcobendas.

Con fecha 23 de julio de 2009, se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 173, la Resolución de 13 de julio de 2009, de la Secretaría General Técnica de la anteriormente denominada Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se hacía público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 9 de julio de 2009, por el que se aprobaba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

La presente Modificación Puntual **no altera los parámetros básicos del Plan General: no altera el destino del suelo, no implica cambio alguno en la edificabilidad máxima, ni reducción de la superficie de zonas verdes, ni cambios en las condiciones de volumen.** De este modo, **los efectos previsibles de la Modificación Puntual sobre el PGOU se consideran nulos.**

#### **13.2 ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2013-2020. PLAN AZUL +**

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020. Plan azul +, constituye un instrumento fundamental para compatibilizar la actividad económica y social regional con la necesidad de mantener una buena calidad del aire y mitigar el cambio climático.

La mejora de la calidad del aire, así como la mitigación y adaptación al cambio climático han sido y son una de las principales líneas de trabajo de la política medioambiental de la Comunidad de Madrid. Este compromiso se materializa a través de la elaboración de la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático 2013-2020, Plan azul +, la cual da continuidad a sus antecesores, el Plan de Saneamiento Atmosférico de la Comunidad de Madrid 1999-2002 y la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2006-2012, Plan Azul, dirigiendo los esfuerzos y recursos hacia aquellos sectores y contaminantes que, a la vista de las evaluaciones periódicas de los niveles regionales de emisión e inmisión de contaminantes, se consideran prioritarios para lograr una mejora de la calidad del aire y una disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático ha sido elaborada con el objetivo de establecer soluciones realistas y eficaces para abordar la mejora de calidad del aire de la Comunidad de Madrid, contando con la colaboración de las administraciones locales en el

ámbito de sus competencias, y muy especialmente de aquellos municipios de más de 100.000 habitantes, para quienes se establece en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, la necesidad de adoptar planes y programas para el cumplimiento de los objetivos de calidad del aire.

Así, la Estrategia desarrolla cuatro programas sectoriales y cuatro programas horizontales, englobando un total de 58 medidas distribuidas en las siguientes líneas de actuación:

- Programas sectoriales:
  - Transporte. Incluye medidas en los ámbitos del uso de combustibles menos contaminantes, atenuación del tráfico privado motorizado y fomento del cambio modal hacia vehículos menos contaminantes y transporte colectivo y/o público. Esta propuesta se complementa con medidas específicas asociadas al transporte de mercancías y al aeropuerto de Madrid-Barajas.
  - Industrial. Desarrolla medidas sobre los contaminantes y sectores industriales más relevantes dentro de la Comunidad de Madrid.
  - Residencial, comercial e institucional. Contempla medidas encaminadas a fomentar el uso de combustibles limpios y la mejora de la eficiencia energética.
  - Agricultura y Medio Natural. Incorpora medidas para reducir las emisiones de contaminantes de fuentes naturales e incrementar el potencial del sector como sumidero de carbono.
- Programas horizontales:

Incorporan medidas destinadas a potenciar la formación, información e investigación, establecer un marco normativo y fiscal incentivador de los programas sectoriales y ahondar en el conocimiento de la vulnerabilidad al cambio climático que presenta nuestra región.

**El desarrollo de la Modificación Puntual no implica efectos negativos significativos sobre la calidad del aire del municipio de Alcobendas y, por tanto, no interfiere con la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid.**

### **13.3 PLAN “DISEÑA ALCOBENDAS 2020”**

El Plan Estratégico “Diseña Alcobendas 2020” fue aprobado en diciembre de 2013 por el Pleno Municipal. Define 5 grandes ejes estratégicos que se desarrollan, a su vez, en objetivos generales:

- **Eje 1. Promoción de la Ciudad. Desarrollo Económico. Innovación, Educación y Empleo.**

*“Potenciar un clima favorable a la actividad productiva y empresarial que impulse una economía abierta, innovadora, emprendedora, tecnológicamente avanzada, en el que la educación y la formación actúen como motores de crecimiento económico”.*

Este eje se materializa en los siguientes objetivos:

- 1.1. Fomento del empleo a través de la innovación, el emprendimiento y la promoción empresarial.
- 1.2. Impulso al comercio.
- 1.3. Fomento de la educación, la formación y competencias para el empleo.

- **Eje 2. Desarrollo sostenible: crecimiento inteligente para un modelo de convivencia y seguridad.**

*“Impulsar un desarrollo cualitativo apoyado en proyectos de eficiencia y sostenibilidad, orientado a un modelo de ciudad inteligente, que incorpore la tecnología a los servicios urbanos para mejorar la habitabilidad, la movilidad, la seguridad y el modelo de convivencia”.*

Los objetivos generales y los proyectos motores incluidos en este Eje son:

- 2.1. Entorno urbano y desarrollo sostenible para una ciudad inteligente.
- 2.2. Facilitar el acceso a la vivienda.
- 2.3. Movilidad.
- 2.4. Seguridad ciudadana.

- **Eje 3. Buen gobierno, abierto y gestión responsable.**

*“Alcanzar un modelo de Gobierno y Administración abierta, basado en la máxima transparencia, participación y apoyo a la iniciativa social, en la coordinación entre instituciones y la colaboración público privada”.*

Los objetivos generales de este Eje son:

- 3.1. Transparencia, Participación y Colaboración.
- 3.2. Excelencia, Innovación y Administración Electrónica.
- 3.3. Eficiencia y Calidad del gasto.

- **Eje 4. Responsabilidad social.**

*“Mejorar las condiciones de vida y bienestar social de los ciudadanos impulsando la integración de todos los colectivos a través de la educación, la salud, la atención a los más vulnerables y potenciando la igualdad de oportunidades, la cooperación y la solidaridad”.*

Este Eje se desarrolla en 3 objetivos generales y 9 proyectos motores:

- 4.1. Promover la mejora de las condiciones de vida y las nuevas respuestas ante los cambios socioeconómicos.
- 4.2. Desarrollar estrategias preventivas de Bienestar Social en materia de Salud, Educación, Formación, Empleo y Consumo.
- 4.3. Potenciar las Redes de Solidaridad y Cooperación en las Estrategias de Bienestar, Integración e Igualdad.

- **Eje 5. Calidad de vida: cultura, ocio y deporte.**

*“Consolidar la calidad de vida como rasgo de identidad de la ciudad, basada en la oferta de equipamientos y servicios socioculturales, educativos, deportivos y de ocio. Facilitar el acceso a la cultura, deporte y ocio para todos los ciudadanos del municipio”.*

Los objetivos que definen este Eje son:

- 5.1. Fomento de la Creatividad e Innovación.
- 5.2. Instalaciones y actividades socioculturales y deportivas.
- 5.3. Acceso de diferentes colectivos a la cultura, ocio y deporte.

**La Modificación Puntual, una vez aprobada, contribuirá a la regeneración y renovación urbana de Alcobendas, a la creación de nuevos espacios dotacionales y de equipamientos sociales, a la dinamización de la actividad de jóvenes y mayores, a impulsar la transformación social y la participación de los vecinos, a favorecer el dinamismo y la oferta dotacional urbana y, en general, a mejorar la calidad de vida de los vecinos del Distrito Centro, alineándose, por tanto, con los Ejes estratégicos del Plan “Diseña Alcobendas 2020”. Por este motivo, los efectos de la Modificación Puntual sobre dicho Plan se consideran positivos.**

#### **14. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO**

Como se ha explicado a lo largo del presente documento, el ámbito de aplicación de la Modificación Puntual es un ámbito urbano consolidado **que no presenta valores ambientales reseñables.**

Dado que la modificación se refiere exclusivamente a mejorar las condiciones de regulación urbanística de unos locales municipales existentes en el Bulevar Salvador Allende, manteniendo las mismas condiciones que en la actualidad se definen por el Plan General y con las mismas determinaciones que resultaron de la evaluación ambiental preceptiva del propio Plan General, **no cabe esperar efectos ambientales de la ejecución de la Modificación Puntual**, motivo por el cual **no se considera necesario la aplicación de medidas preventivas y/o correctoras específicas que garanticen la protección del medio ambiente.**

#### **15. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

La ejecución de la Modificación Puntual no conlleva actuaciones que requieran de un seguimiento ambiental específico.



evaluación ambiental

## 16. CONCLUSION

La Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid) pretende la mejora de las condiciones de regulación urbanística de tres locales de titularidad municipal localizados en el Bulevar Salvador Allende.



**Dichos locales, clasificados como suelo urbano consolidado, se integran en la trama urbana de la ciudad y no presentan valores ambientales reseñables.**

**La Modificación Puntual no altera el destino del suelo, no implica cambio alguno en la edificabilidad máxima, ni reducción de la superficie de zonas verdes calificadas por el vigente Plan General 2009. Tampoco implica cambios en las condiciones de volumen establecidas por el PGOU,** informado favorablemente por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid durante la tramitación de la revisión del Plan General.

Tras el análisis efectuado en el presente Documento Ambiental Estratégico se estima que de la ejecución de la Modificación Puntual **no cabe esperar efectos ambientales.**

Este Documento Ambiental Estratégico da cumplimiento a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y acompaña a la Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid) y se presentará, junto con la documentación de la Modificación Puntual que haya sido aprobada inicialmente, al Órgano Ambiental de la Comunidad de Madrid quien, tras las consultas oportunas, emitirá el preceptivo Informe Ambiental Estratégico, cuyas condiciones deberán incorporarse a la versión de la Modificación Puntual que se lleve a aprobación definitiva.

Madrid, 2 de diciembre de 2019

  
Manuel Ciudad Yuste  
Ingeniero Agrónomo  
Jefe de Proyecto  
D.N.I.: 





**ANEXO III**  
**MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO**



## 1 INTRODUCCIÓN

El presente Anexo constituye la Memoria del análisis de Impacto Normativo de la modificación puntual número 10 del PGOU de Alcobendas. Pretende garantizar que su elaboración y aprobación cuente con toda la información necesaria para estimar el impacto que la norma supondrá para sus destinatarios y agentes. Se redacta según lo dispuesto en:

- la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y su Título V redactado por el apartado doce de la disposición final tercera de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público
- el Real Decreto 931/2017 de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

## 2 OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

### MOTIVACIÓN

Esta Modificación del Plan General pretende mejorar las condiciones de regulación urbanísticas de los locales municipales existentes en el Bulevar Salvador Allende del ámbito definido. Mejora que pretende adecuar la calificación de los locales a sus características físicas y a las necesidades manifestadas por el Distrito Centro y el Arroyo de la Vega.

### OBJETIVOS

Esta modificación persigue los siguientes objetivos:

- Contribuir a la regeneración y renovación urbana de espacios existentes para la creación de nuevos espacios dotacionales, de equipamientos sociales en la ciudad existente, que dinamicen la actividad de jóvenes y mayores.
- Generar un enclave, que contribuya a impulsar la transformación social y la participación de los vecinos con la inserción de usos dotacionales, convirtiendo un lugar que es de simple paso en un espacio de estancia, más activo y concurrido, donde convivan las actividades públicas y privadas al servicio de los ciudadanos para fomento del empleo, la cultura o el ocio. En definitiva, un lugar de actividades y concurrencia, multifuncional y flexible.
- Favorecer el dinamismo y la oferta dotacional urbana del entorno. La introducción de nuevos usos y actividades mejorará la calidad de vida de los vecinos del Distrito Centro, creando una mejora de las dotaciones al servicio de los ciudadanos más acorde con las necesidades actuales. Espacios capaces de albergar usos comerciales-recreativos y actividades

de coworking, incubadoras para emprendedores, startup, y actividades artísticas y culturales.

## ALTERNATIVAS

La introducción de nuevos usos y actividades en los locales municipales permitirá la mejora de las dotaciones al servicio de los ciudadanos y los vecinos del Distrito Centro más acorde con las necesidades actuales. Estos espacios con capacidad de albergar actividades de coworking, incubadoras para emprendedores, startup, y actividades artísticas y culturales o cualquier uso equipamiento social, posibilitará la transformación de un lugar que es de simple paso en un espacio de estancia, más activo y concurrido.

La única figura capaz de realizar estas actuaciones es la modificación del Plan General que ahora se redacta, no aprobarla imposibilitaría cumplir con este objetivo.

## **3 CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN**

### CONTENIDO

La modificación consta de los siguientes documentos:

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

- 1.1 REDACCIÓN Y FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 1.2 ÁMBITO
- 1.3 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
- 1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.5 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO (LOCALES)
- 1.6 TITULARIDAD DEL SUELO
- 1.7. MARCO LEGAL

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

- 2.1 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 2.4 INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD
- 2.5 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES
- 2.6 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 2.7 DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA
- 2.8 CONCLUSION

#### **3. ESTUDIO DE VIABILIDAD**

#### **4. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO. ESTADO ACTUAL**

#### **5. DOCUMENTACION DE PLANEAMIENTO. ESTADO MODIFICADO**

**ANEXO I:** INCLUSIÓN DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 10 DEL PGOU DE ALCOBENDAS EN LOS SUPUESTOS DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTO EN

LOS ART.29 Y 32 DEL DECRETO 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS  
MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013

**ANEXO II** DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

**ANEXO III** MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

**ANEXO IV** FICHAS INVENTARIO MUNICIPAL

**ANEXO V** IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS  
FINCAS AFECTADAS

**RESUMEN EJECUTIVO**

## ANÁLISIS JURÍDICO

La modificación afecta a locales situados en el Distrito Centro, del suelo urbano consolidado. El ámbito tiene una superficie total de aproximadamente 634 m<sup>2</sup>.

Para determinar jurídicamente cuál es el instrumento de planeamiento adecuado para resolver la problemática analizada, realizaremos previamente una reflexión detallada acerca de las Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas del planeamiento urbanístico.

La Ley del suelo de la Comunidad de Madrid regula en sus artículos 33 a 40 las determinaciones de la ordenación urbanística.

En la ley se definen y diferencian claramente las condiciones aplicables a las determinaciones o elementos de la ordenación estructurante (propias del Planeamiento General) de aquellas otras de la pormenorizada (correspondientes al Planeamiento de Desarrollo). En el artículo 34. LSCM se establecen estos dos tipos de determinaciones existentes en la ordenación urbanística:

*"las determinaciones de la ordenación urbanística municipal (...) son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan".*

Las definiciones de ordenación estructurante y ordenación pormenorizada las encontramos en el artículo 35 LSCM, que expresamente señala:

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

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

*urbanística:*

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría de suelo.*
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.*
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.*

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

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

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones e en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.*
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística”.*

Parece claro que las innovaciones, alteraciones o modificaciones de la ordenación urbanística estructurante o de cualquiera de sus elementos, deben ser sustanciadas mediante modificación puntual del Plan General.

En conclusión, el instrumento adecuado para realizar la alteración de la ordenación urbanística pretendida es una modificación puntual de Plan General.

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran: el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con sus sucesivas modificaciones; el Real Decreto 2159/1978, de 21 de junio, por el que

se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/2001 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Junto a ello, la modificación se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación.

La aprobación de esta modificación no afecta al cuerpo normativo del Plan General. Su efecto se limita a los usos pormenorizados de la "Zona 8. Dotacional", "Grado 25: Bulevar Salvador Allende" del suelo urbano consolidado.

#### DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

Su tramitación se regirá por lo establecido en el artículo 57 de la LSCM 9/01, el cual dispone: *"El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:*

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

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

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

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

*plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.*

*e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente."*

#### ANÁLISIS SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA NORMA PROPUESTA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

La competencia para la formulación de la presente modificación recae en el Ayuntamiento de Alcobendas, en función de lo dispuesto en los artículos 56 y 67 de la LSCM 9/01:

*Artículo 56. Formación y avances del planeamiento.*

*1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones Públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras.*

*Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.*

*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, así como lo dispuesto en el artículo 57.f)*

## **4 ANÁLISIS DE IMPACTOS**

### **4.1 IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO**

Tal y como se expone en la Memoria, al no tratarse de una actuación de transformación urbanística, ni afectar a los límites del deber legal de conservación, ni suponer mayor carga para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, no ha sido necesaria la realización de la Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica a la que hace referencia el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

En cuanto a su viabilidad económica, la adecuación de los locales para los usos previstos está incluida en el Plan Reactiva, (Plan de Reactivación Económica y Social de Alcobendas) y ambos cuentan con partida presupuestaria en el presupuesto municipal vigente de 2020. (888 33700 61995)



El Ayuntamiento de Alcobendas tiene capacidad económica para garantizar la transformación y el mantenimiento de los locales objeto de la presente modificación puntual.

#### 4.2 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

No se prevén desigualdades ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación de la modificación puntual a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto un impacto nulo.

#### 4.3 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO

En la medida en que la modificación del PGOU carece de disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación. Se respetan las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.

#### 4.4 IMPACTO EN LA UNIDAD DE MERCADO

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

#### 4.5 IMPACTO EN MATERIA DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, NO DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

La presente modificación, por su alcance y contenido, no tiene impacto en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación; tampoco produce impacto en materia de accesibilidad universal.

### 5 OTRAS CONSIDERACIONES

No hay otros impactos ni consideraciones.

Sin perjuicio de esta evaluación de impacto positivo conjunto, las diferentes materias serán objeto de informes específicos en los términos recogidos por las leyes correspondientes:

- Informe en materia de Género en relación con la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- Informe en materia de identidad de Género, en relación con la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Informe en materia del menor y de la familia, en relación con la legislación vigente en materia del Menor, la Familia, la Infancia y la Adolescencia.
- Informe en materia de Accesibilidad, en relación con la legislación vigente en materia de accesibilidad.



FDO. Pedro de la Torre Hernandez  
Arquitecto: Subdirector General de  
Urbanismo

Alcobendas 29 de enero 2021

**ANEXO IV  
INVENTARIO PARCELAS MUNICIPALES**





1. Nº de Orden entre 2947 y 2947 - 2. Entidad entre 0 y 999 - 3. Naturaleza del Dominio entre 1 y 9 - 4. Tipo de Adquisición entre 1 y 999 - 5. Título de Adquisición entre 1 y 999 - 6. Uso del Inmueble entre 1 y 999 - Orden: 1

Patros - Fic001

<b>Entidad:</b> Ayuntamiento	<b>Nº:</b> 2.947	<b>Datos Generales</b>	<b>Seguros</b>
<b>Cuenta:</b> 202	<b>Ejecución:</b> 23/06/2020	<b>Nombre:</b> LOCAL Nº 3. BULEVAR SALVADOR ALLENDE	<b>Cña:</b> --
<b>Naturaleza:</b> Demanial - Servicio público	<b>Situación:</b> Bulevar Salvador Allende, nº 23	<b>Fecha Cto.:</b>	<b>Valor:</b> 0,00 €
<b>Fecha de Alta:</b> 23/06/2020	<b>Ref.:</b> 45/1096.1	<b>Fecha Vto.:</b>	<b>Cuota:</b> 0,00 €
<b>Acuerdo:</b> 01/07/1994 Acta	<b>Uso:</b> SP/Otros	<b>Adquisición</b>	
<b>Estado del bien:</b> Adquisición	<b>Linderos</b>	<b>Tipo:</b> Cesión por Urbanismo	<b>Fecha Adq.:</b>
	<b>Fr / N:</b> Con la parcela con referencia catastral 6579810VK4867N0002AK	<b>Anterior propietario:</b>	
	<b>Esp / S:</b> Con Bulevar Salvador Allende	<b>Título:</b> Actas entrega (recepción)	<b>Reg:</b>
<b>B/Rasante:</b> ,00 m <sup>2</sup>	<b>S/Rasante:</b> 48,00 m <sup>2</sup>	<b>Tomo:</b> 0	<b>Libro:</b> 0
<b>Total:</b> 48,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup. Solar:</b> ,00 m <sup>2</sup>	<b>Folio:</b> 0	<b>Finca:</b> 0
<b>Año Const:</b> 0	<b>Estado:</b> B	<b>Datos Económicos</b>	
<b>Fecha - Obras y Mejoras</b>	<b>Plano:</b> No	<b>Coste Obras:</b>	0,00 €
		<b>Coste Inn.:</b>	0,00 €
		<b>Amort/Depr:</b>	0,00%
		<b>Valor Cat.:</b>	0,00 €
		<b>Valor Cons:</b>	0,00 €
		<b>Valor Suelo:</b>	0,00 €

**Notas** Local nº 3 situado en la parcela con referencia catastral nº 6579810VK4867N0002AK del Bulevar Salvador Allende. Se haya situado íntegramente dentro de la zona de dominio público CN-I que, como consecuencia de la Variante, fue objeto de cesión y entrega al Ayuntamiento en virtud del acta suscrita el 1 de julio de 1994.

La parcela sobre la que se encuentra el mencionado local tiene una superficie de 2.192 m<sup>2</sup>.

La zona de dominio público señalada no está inmatriculada en el Registro de la Propiedad ya que el Ministerio de Obras Públicas no suele inscribir los terrenos expropiados para la construcción de carreteras al tratarse de bienes de dominio público de carácter notorio.



# Inmuebles Urbanos

1. Nº de Orden entre 2820 y 2820 - 2. Entidad entre 0 y 999 - 3. Naturaleza del Dominio entre 1 y 9 - 4. Tipo de Adquisición entre 1 y 999 - 5. Título de Adquisición entre 1 y 999 - 6. Uso del Inmueble entre 1 y 999 - Orden: 1

Párrs - Fic001

<b>Entidad:</b> Ayuntamiento	<b>Nº:</b> 2.820	<b>Datos Generales</b>	<b>Seguros</b>
<b>Cuenta:</b> 202	<b>Ejecución:</b> 06/04/2018	<b>Nombre:</b> LOCAL Nº 2. BULEVAR SALVADOR ALLENDE	<b>Cña:</b> --
<b>Naturaleza:</b> Demanial - Servicio público	<b>Situación:</b> Bulevar Salvador Allende, nº 25	<b>Fecha Cto.:</b>	<b>Valor:</b> 0,00 €
<b>Fecha de Alta:</b> 06/04/2018	<b>Ref.:</b> 45/1095	<b>Fecha Vto.:</b>	<b>Cuota:</b> 0,00 €
<b>Acuerdo:</b> 01/07/1994 Acta	<b>Uso:</b> SP/Otros	<b>Adquisición</b>	
<b>Estado del bien:</b> Adquisición	<b>Linderos</b>	<b>Tipo:</b> Cesión por Urbanismo	<b>Fecha Adq.:</b>
<b>Datos Físicos y Obras</b>	<b>Fr / N:</b> Calle Viñas	<b>Anterior propietario:</b>	
<b>B/Rasante:</b> ,00 m <sup>2</sup>	<b>S/Rasante:</b> 186,35 m <sup>2</sup>	<b>Título:</b> Actas entrega (recepción)	<b>Reg:</b>
<b>Total:</b> 186,35 m <sup>2</sup>	<b>Sup. Solar:</b> ,00 m <sup>2</sup>	<b>Tomo:</b> 0	<b>Libro:</b> 0
<b>Año Const:</b> 0	<b>Estado:</b> B	<b>Folio:</b> 0	<b>Finca:</b> 0
<b>Fecha - Obras y Mejoras</b>	<b>Plano:</b> No	<b>Datos Económicos</b>	
<b>Cargas y Gravámenes</b>	<b>Ref. Catastral:</b> 6780161VK4868S0001RL	<b>Coste Obras:</b>	<b>0,00 € Valor Cat.:</b> 0,00 €
		<b>Coste Inm.:</b>	<b>0,00 € Valor Cons:</b> 473.370,76 €
		<b>Amort/Depr:</b>	<b>0,00% Valor Suelo:</b> 0,00 €

**Notas** Local nº 2 situado en la parcela con referencia catastral 6780161VK4868S0001RL del Bulevar Salvador Allende de Alcobendas. Se haya situado íntegramente dentro de la zona de dominio público de la antigua CN-I que, como consecuencia de la Variante, fue objeto de cesión y entrega al Ayuntamiento en virtud del acta suscrita el 1 de julio de 1994.

La parcela sobre la que se encuentra el mencionado local tiene una superficie de 2.655 m<sup>2</sup>.

La zona de dominio público señalada no está inmatriculada en el Registro de la Propiedad ya que el Ministerio de Obras Públicas no suele inscribir los terrenos expropiados para la construcción de carreteras al tratarse de bienes de dominio público de carácter notorio.



## Inmuebles Urbanos

1. Nº de Orden entre 2825 y 2825 - 2. Entidad entre 0 y 999 - 3. Naturaleza del Dominio entre 1 y 9 - 4. Tipo de Adquisición entre 1 y 999 - 5. Título de Adquisición entre 1 y 999 - 6. Uso del Inmueble entre 1 y 999 - Orden: 1

Patros - Fic001

<b>Entidad:</b> Ayuntamiento	<b>Nº:</b> 2.825	<b>Datos Generales</b>	<b>Seguros</b>
<b>Cuenta:</b> 202	<b>Ejecución:</b> 07/05/2018	<b>Nombre:</b> LOCAL Nº 1.BULEVAR SALVADOR ALLENDE	<b>Cña:</b> --
<b>Naturaleza:</b> Demanial - Servicio público	<b>Situación:</b> Bulevar Salvador Allende, nº 31	<b>Fecha Cto.:</b>	<b>Valor:</b> 0,00 €
<b>Fecha de Alta:</b> 07/05/2018	<b>Ref.:</b> 45/1096	<b>Fecha Vto.:</b>	<b>Cuota:</b> 0,00 €
<b>Acuerdo:</b> 01/07/1994 Acta	<b>Uso:</b> SP/Otros	<b>Adquisición</b>	
<b>Estado del bien:</b> Adquisición	<b>Linderos</b>	<b>Tipo:</b> Cesión por Urbanismo	<b>Fecha Adq.:</b>
<b>Datos Físicos y Obras</b>	<b>Fr / N:</b> Calle Huertas	<b>Anterior propietario:</b>	
<b>B/Rasante:</b> ,00 m <sup>2</sup>	<b>Esp / S:</b> Bulevar Salvador Allende	<b>Título:</b> Actas entrega (recepción)	<b>Reg:</b>
<b>Total:</b> 307,39 m <sup>2</sup>	<b>Izq / E:</b> Finca registral nº 6780159VK4868S	<b>Tomo:</b> 0	<b>Libro:</b> 0
<b>Año Const:</b> 0	<b>Der / O:</b> Finca registral nº 6780159VK4868S	<b>Folio:</b> 0	<b>Finca:</b> 0
<b>Fecha Obras y Mejoras</b>	<b>Ref. Catastral:</b>	<b>Datos Económicos</b>	
<b>Cargas y Gravámenes</b>	Adscrito al Patronato de Bienestar Social mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de 10 de abril de 2018.	<b>Coste Obras:</b>	0,00 €
		<b>Coste Inm.:</b>	0,00 €
		<b>Amort/Depr:</b>	0,00%
		<b>Valor Cat.:</b>	0,00 €
		<b>Valor Cons:</b>	0,00 €
		<b>Valor Suelo:</b>	0,00 €

**Notas** Local nº 1 situado en la parcela con referencia catastral 6780162VK4868S0001DL del Bulevar Salvador Allende de Alcobendas. Se haya situado íntegramente dentro de la zona de dominio público CN-I que, como consecuencia de la Variante, fue objeto de cesión y entrega al Ayuntamiento en virtud del acta suscrita el 1 de julio de 1994.

La parcela sobre la que se encuentra el mencionado local tiene una superficie.307,39 m<sup>2</sup>.

La zona de dominio público señalada no está inmatriculada en el Registro de la Propiedad ya que el Ministerio de Obras Públicas no suele inscribir los terrenos expropiados para la construcción de carreteras al tratarse de bienes de dominio público de carácter notorio.





**ANEXO V**  
**IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE**  
**DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS**



## IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS

En aplicación del artículo 70 ter 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que señala: *"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia"*, se procede a incorporar la tabla adjunta, que refleja la relación de fincas y parcelas catastrales afectadas por la modificación con expresión de la identidad de sus propietarios y los titulares de derechos reales durante los cinco años anteriores a su inicio.

Local afectado	Parcela catastral	Titular	Título
Bulevar Salvador Allende nº 31	6780162VK4868S	Ayuntamiento de Alcobendas	Cesión al Ayuntamiento
Bulevar Salvador Allende nº 25	6780161VK4868S	Ayuntamiento de Alcobendas	Cesión al Ayuntamiento
Bulevar Salvador Allende nº 23	6579810VK4867N	Ayuntamiento de Alcobendas	Cesión al Ayuntamiento

En el local situado en el Bulevar Salvador Allende nº 31, en el año 2.004, se implantó un uso terciario-recreativo mediante contrato administrativo a favor de GOHESA, SA. En 2011, se produce la subrogación del contrato a favor de RESTEMATIC 2011, S.L. (CIF: B-86260718). El 1 de octubre de 2016 se extingue la concesión. El 10 de abril de 2018 se adscribe al Patronato de Bienestar Social (organismo autónomo municipal).

En el local situado en el Bulevar Salvador Allende nº 25, en enero de 2010 se implantó un uso terciario-recreativo mediante contrato administrativo a favor de RESTAURANTE JOSETXU, S.L. (CIF: B-85744290). El 27 febrero 2018 se extingue la concesión.

En el local situado en el Bulevar Salvador Allende nº 23 nunca se ha desarrollado ningún uso.