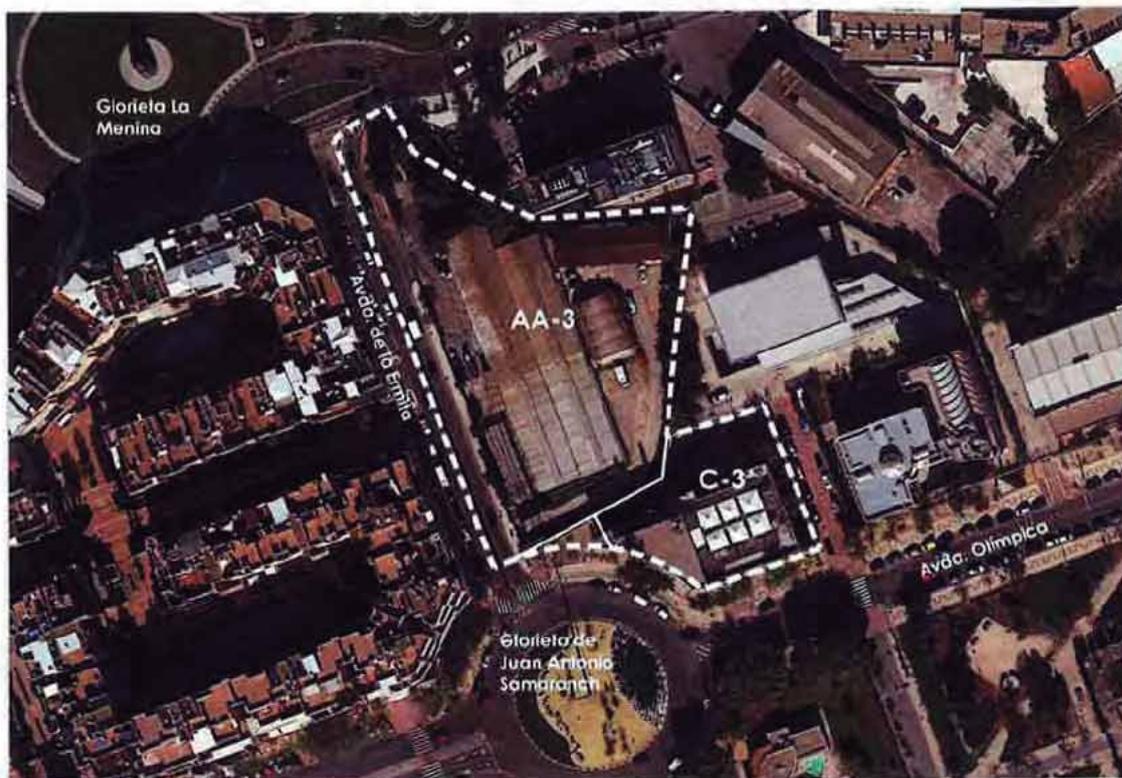


Conforme a lo establecido por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (BOE 6-12-2018), se hace constar que alguno de los documentos no se exponen al público completos ya que contienen datos personales o corresponden a Información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

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID. ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Julio de 2018

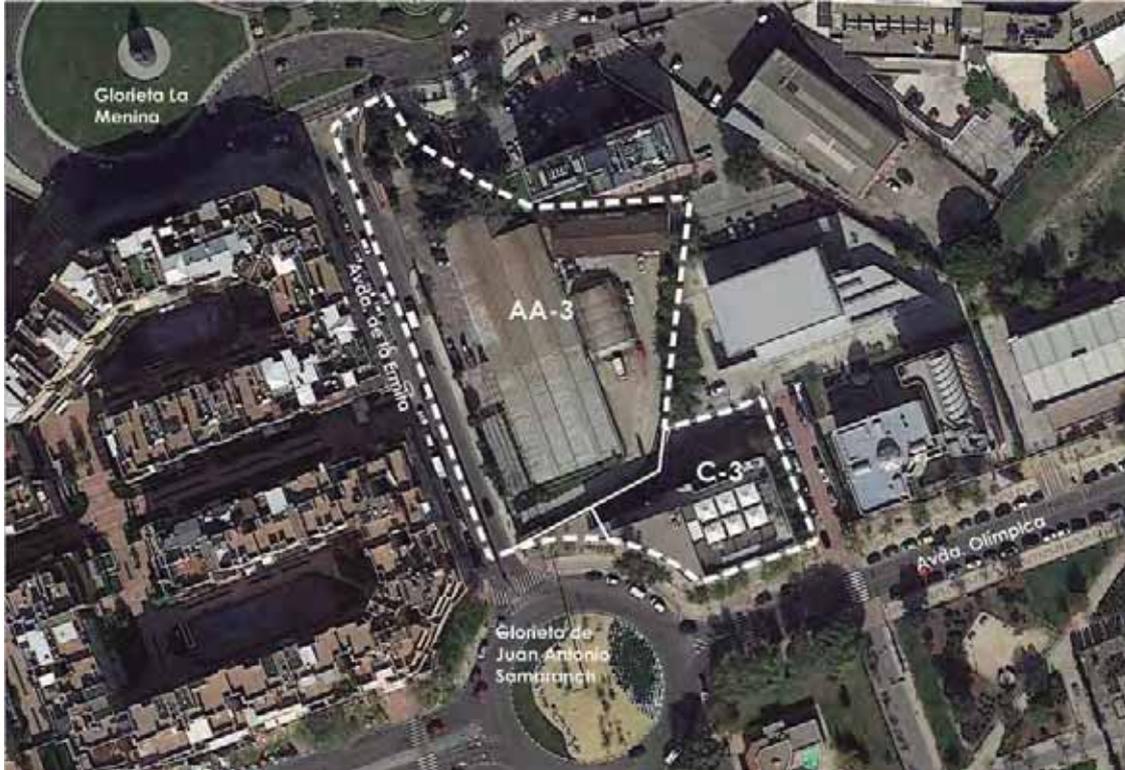
Diligencia para hacer constar que el presente documento, compuesto de 222 páginas, numeradas de 1 a 222, ha sido APROBADO PROVISIONAL en sesión plenaria celebrada el día 25 de septiembre de 2018

Alcobendas, a 08 de octubre de 2018

(Por delegación de la Secretaría General del Pleno de fecha 30 de septiembre de 2015)

Fdo: Nuria Ortega Garrón  
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.  
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".**

## MEMORIA

Febrero de 2017

## **ÍNDICE GENERAL**

### **MEMORIA**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN
- 1.2. OBJETO Y CONTENIDO
- 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, DE SU CARÁCTER Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN
- 1.4. MARCO LEGAL.

#### **2. MEMORIA INFORMATIVA**

- 2.1. ÁMBITO ESPACIAL
- 2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- 2.3. TITULARIDAD DEL SUELO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN
- 2.4. SERVICIOS EXISTENTES Y AFECCIONES
- 2.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

#### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
- 3.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
- 3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN: CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN
- 3.5. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 3.6. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD

#### **4. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y DE LA EJECUCIÓN**

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN AISLADA
- 4.2. OBLIGACIONES RELATIVAS A LA PARCELA C-3 INCORPORADA
- 4.3. RECTIFICACIÓN DE LINDES

#### **5. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA**

#### **6. CONCLUSION**

#### **7. ANEXOS A LA MEMORIA**

ANEXO I. PLANOS INFORMATIVOS

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL

ANEXO III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADO EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO

ANEXO IV. SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA (ENERO 2018)

- Informe de situación de suelo
- Estudio acústico

ANEXO V. COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ANEXO VI. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

ANEXO VII. CERTIFICACIONES REGISTRALES

ANEXO VIII. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS

ANEXO IX. MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

### **RESUMEN EJECUTIVO**

## **1. INTRODUCCIÓN**

## 1.1 REDACCIÓN Y FORMULACIÓN

El presente documento se redacta por [REDACTED], titular de las dos parcelas edificables de suelo urbano a las que afecta, quien insta al Ayuntamiento de Alcobendas para que haga suya la modificación y pase a convertirse en proposición municipal para el impulso de oficio de la misma.

Los documentos han sido redactados por Decus Gestión y Proyectos SL, bajo la dirección de Don Eduardo Campo y la redacción de Doña Ana Rianza y Don Javier Herreros, arquitectos.

## 1.2 OBJETO Y CONTENIDO

### 1.2.1 Objeto

El presente documento contiene la propuesta de modificación puntual para mejora de la ordenación del conjunto formado por los terrenos del ámbito de actuación aislada AA-3 y por la parcela C-3 "Arroyo de la Vega" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Madrid, todas ellas pertenecientes al suelo urbano consolidado, y con una superficie de 7.586 m<sup>2</sup>s.

De forma detallada el ámbito espacial de la modificación comprende los siguientes suelos:

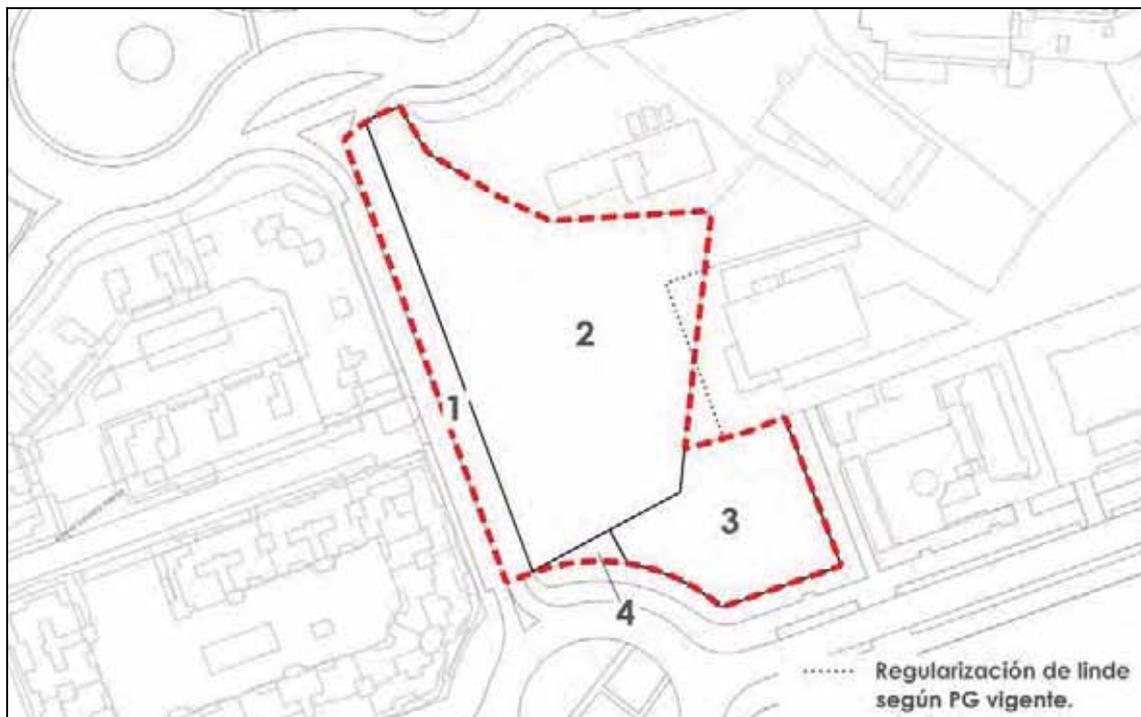


Figura 1: Suelos incluidos en el ámbito espacial de la Modificación.

- (1) Red viaria existente correspondiente al semiancho de la Avenida de la Ermita. Forma parte de la AA-3.
- (2) Parcela sita en la Avenida de la Ermita 1 con referencia catastral [REDACTED]. Para esta parcela se prevé la regularización de su linde

este con el equipamiento municipal EG-12, según lo determinado por el Plan General. Forma parte de la AA-3.

- (3) Suelos correspondientes a la parcela C3 de "Arroyo de la Vega", sita en la Avenida Olímpica 24, con referencia catastral [REDACTED].
- (4) Suelos correspondientes a la glorieta de Juan Antonio de Samaranch, a reurbanizar para garantizar el adecuado entronque entre la Avenida de la Ermita y la glorieta, y permitir la regularización y continuidad de alineaciones.



Figura 2: Ámbito espacial de la modificación sobre fotografía de estado actual.

La modificación tiene por objeto:

- i. La **mejora de la ordenación pormenorizada** del conjunto que forman la parcela edificable de la actuación aislada AA-3 (parcela residencial) y la parcela C-3 (parcela terciaria), **agrupándolas, y manteniendo inalterados el aprovechamiento total, la edificabilidad total, los usos y la distribución de usos existentes**. La modificación reordena dichos usos en la parcela resultante para regular las condiciones de implantación de un edificio de usos mixtos, con bajos terciarios comerciales y plantas altas residenciales.
- ii. Facilitar de esta forma la consecución de los objetivos básicos de la actuación aislada delimitada por el Plan General:
  - a. **obtención de suelo para la ampliación de la red local pública** de infraestructura viaria conforme a lo indicado en el Plan General, complementando sus condiciones de ordenación.

- b. **regeneración del tejido urbano** mediante ampliación del espacio público y la regularización de las condiciones de edificación para adaptarlas a éste.
- iii. Mejora de la sección del tramo de Avenida de la Ermita para **eliminar la barrera urbana** que genera en la actualidad un salto de niveles entre carriles.



Figura 3: Estado actual del tramo de la Avenida de la Ermita que forma parte del ámbito de la modificación. Barrera urbana que provoca la desconexión entre márgenes e impide la accesibilidad transversal.

- iv. **Ordenar los límites de las parcelas resultantes, alineaciones oficiales y linderos**, para (1) adecuarlos a la regularización formal requerida por el Plan General en el límite este de la AA-3 y, (2) resolver la continuidad, sin saltos, de la alineación en el encuentro entre la Avenida de la Ermita y la glorieta de Juan Antonio de Samaranch.



Figura 4: Regularización del linde entre la AA-3 y la parcela de equipamiento EG-12, por mandato del Plan General vigente.

- v. **Incluir en la delimitación de la actuación aislada** la totalidad de la nueva parcela resultante de la agrupación descrita y **organizar el sistema de ejecución** de la ordenación, manteniendo sin alterar los derechos, cargas y obligaciones que actualmente corresponden a las parcelas que se incluyen en la modificación.

**En cuanto a su alcance**, la modificación no altera la clasificación del suelo, los aprovechamientos, las edificabilidades ni los usos de los suelos que comprende, y únicamente afecta:

- a algunas determinaciones de ordenación pormenorizada, referentes a la regulación de las condiciones de posición de la edificación y volumen, de tal forma que la única parcela edificable resultante quede regulada por una única norma zonal.
- puntualmente a una determinación estructurante del Plan General, por reajuste del límite entre las áreas homogéneas AH-2 "Ensanche Sudoeste", al que pertenece la AA-3, y AH-3 al que pertenece la parcela C-3 del API-4 "Arroyo de la Vega", en el contacto entre ambas parcelas.

### **1.2.2 Contenido**

La modificación consta de Memoria descriptiva y Justificativa, planos informativos y de propuesta de ordenación, Anexos a la Memoria, que incluyen la documentación del Plan General vigente en el ámbito de la modificación y su propuesta de alteración, la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental simplificada y la justificación de compatibilidad de la ordenación con las servidumbres aeronáuticas.

Los contenidos principales de la modificación se sintetizan en el documento de Resumen Ejecutivo.

## **1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, DE SU CARÁCTER Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN**

### **1.3.1 Conveniencia**

El Plan General vigente requiere la actuación en el área de la modificación para llevar a cabo la "*regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y ampliación del espacio público*", según se indica en la ficha urbanística de la actuación aislada AA-3.

La modificación propone ahora ajustes menores, complementarios a los contenidos del planeamiento general, que facilitan, mejoran y refuerzan la consecución de este objetivo de regeneración, incorporando la parcela C-3 a la actuación aislada, para reordenar los usos residencial y terciario en una sola parcela, que configure un volumen edificado más integrado en el contexto urbano, mejorando la continuidad y calidad del espacio público.



Figura 5: Situación ordenación actual y propuesta; mejora de configuración urbana por agrupación de las parcelas, manteniendo las edificabilidades y los usos.

En este contexto resulta conveniente la formulación de una modificación puntual del Plan General que permita:

- i. agrupar la parcela edificable del AA-3 y la parcela C-3 en una sola parcela urbanística.
- ii. regular la reconfiguración de los usos, edificabilidades y condiciones de la edificación, sin alterar sus cuantías, para la nueva parcela resultante por agrupación de las dos existentes.
- iii. unificar los sistemas de gestión y ejecución y garantizar el mantenimiento de deberes y obligaciones vigentes de los propietarios del suelo.

Todo ello integrando los objetivos y alcances que para la actuación aislada requiere el Plan General, facilitando su consecución.

### 1.3.2 Carácter de la modificación

La modificación compete a parcelas de suelo urbano.

Afecta por una parte a la parcela C-3, que forma parte del ámbito API-4 "Arroyo de la Vega", sector que cuenta con una superficie total de 1.566.258 m<sup>2</sup>, y de uso característico Terciario. Las normas del PGOU de Alcobendas establecen que en estas áreas regirán como Normas particulares las contenidas en el planeamiento antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales.

Por tanto, las determinaciones contenidas en la ficha del API-4 de la Revisión del PGOU de Alcobendas serán vinculantes cuando incidan en la estructura general y orgánica

del territorio y, en particular, en redes generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de indicativas.

Por otra parte, la modificación afecta también a los suelos de la Actuación Aislada (AA-3) del área urbana "Ensanche Suroeste", para la que se indica que se debe regular por la norma zonal 2.21 "Calle Ermita II" de la Revisión del PGOU.

Las actuaciones aisladas constituyen áreas incluidas en la clase de suelo urbano consolidado. Son ámbitos de actuación en que los que se rectifican alineaciones, para la ampliación puntual de viarios locales o redes, o la eliminación de medianeras existentes. En algunos casos requieren, además, de alguna actuación conjunta para la edificación.

Según dispone el artículo 79.3.c) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, (en adelante LSCM) la ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con la finalidad, entre otras, de edificar en suelo urbano consolidado, cuando requiera obras accesorias de urbanización para dotar a la parcela de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones, como sucede en presente caso.

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”.*

La definición de qué se entiende por ordenación estructurante y pormenorizada la 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 cualesquiera de sus elementos, deben ser sustanciados mediante modificación puntual del Plan General.

En conclusión, el instrumento que mejor se ajusta y que tiene la capacidad jurídica para acometer la operación prevista es una modificación puntual de Plan General.

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 afección 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.”*

### **1.3.3 Procedencia e iniciativa de formulación**

Con carácter general, la presente iniciativa se solicita al amparo de lo dispuesto en los siguientes artículos de la LSCM 9/01:

#### **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).  
(...)*
- 2. Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de*

*refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.*

**Artículo 68. Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística.**

1. *Se entenderá por revisión de un plan general, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal.  
(...)*

**Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.**

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.
2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

*No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.*

De lo anterior se concluye que la modificación puntual del Plan General de Alcobendas es el instrumento de planeamiento que por su función y competencia jurídica resulta con prescripción suficiente para modificar parcialmente las condiciones normativas de ordenación del Plan General en las parcelas C-3 y en la parcela edificable de la actuación aislada AA-3, y reajustar los límites de las áreas homogéneas a las que cada una de ellas pertenecen, garantizando la consecución de los objetivos del planeamiento.

El interés general de la formulación de la modificación se fundamenta en:

- i. **La regeneración el tejido urbano, en línea con la estrategia municipal recogida en el Plan General y la ampliación del espacio público de la red local de viario.**
- ii. **La eliminación de la barrera urbana** existente en la sección transversal del tramo de la Avenida de la Ermita que forma parte del ámbito de actuación y que impide la accesibilidad entre ambos márgenes de la calle.
- iii. **La mejora de la calidad del espacio público** al posibilitar, por agrupación de las parcelas residencial y terciaria, una nueva configuración de la glorieta de Juan Antonio Samaranch, con continuidad en la alineación exterior y estableciendo una relación de equilibrio con las edificaciones residenciales existentes en el frente opuesto de calle.
- iv. **mejorar la vitalidad de la calle y del espacio público**, al posibilitar la implantación de bajos comerciales a lo largo de la Avenida de La Ermita, que replican los de la acera opuesta y activan el espacio peatonal del viario.

La presente modificación se formula a iniciativa particular del Grupo Inmobiliario Delta, solicitando que la haga suya el Ayuntamiento de Alcobendas y pase a convertirse en proposición municipal.

#### **1.4 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.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

## 2.1 ÁMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito espacial de la modificación queda delimitado por un polígono irregular con una superficie aproximada de 7.586 m<sup>2</sup>s, cuyos límites son:

NOR-NOROESTE:	Glorieta o Plaza de La Menina
NOR-NOESTE:	Área de actuación AC-45 y parcela EG-12 de titularidad pública y viario público local
SUR-SURESTE:	Avenida Olímpica y glorieta de Juan Antonio Samaranch
OESTE:	Avenida de la Ermita



Figura 6: Ámbito espacial de la modificación puntual

## 2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El suelo del ámbito de la modificación puntual tiene las características propias de suelo urbano consolidado y acoge en la actualidad los siguientes usos y edificaciones:

- i. instalaciones de vivero consistente en naves e invernaderos, en la parcela sita en Avenida de la Ermita1.
- ii. mitad este del tramo de la Avenida de la Ermita entre las glorietas de La Menina y de Juan Antonio Samaranch, ejecutado y en servicio. Discurre a distinta cota que el resto de la sección viaria.
- iii. edificio terciario comercial con planta baja, primera, semisótano y garaje sobre la parcela C-3.
- iv. porción de plataforma peatonal de la glorieta Juan Antonio Samaranch.



Figura 7: Parcelas de la AA-3. Instalaciones del vivero existente y tramo parcial de la Avenida de la Ermita.



Figura 8: Barrera urbana por la configuración actual de la sección viaria de la Avenida de la Ermita.



*Figura 9: parcela C-3. Edificación existente.*

Junto a ello, es obligación también de la AA-3 la regularización de un fragmento de suelo de la parcela EG-12, actualmente una explanada libre de edificación.



*Figura 10: Fragmento de la parcela EG-12 a regularizar.*

## 2.3 TITULARIDAD DEL SUELO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN



Figura 11: Esquema de la organización de la propiedad en el ámbito de la Modificación.

PARCELA		SUPERFICIE EN CARTOGRAFÍA	TITULAR
1	Red viaria existente	936 m2*	Ayuntamiento de Alcobendas
2	Parcela sita en Avenida de la Ermita 1	5.010 m2*	[REDACTED]
3	Parcela C-3 sita en Avenida Olímpica 24	1.640 m2*	[REDACTED]
TOTAL		7.586 m2*	

\* Superficies indicativas medidas sobre cartografía del Plan General y susceptibles de ajustes en función de la realización de estudios topográficos de detalle.

Por su parte, la regularización de lindes entre la AA-3 y el equipamiento EG-12, implica a unos 105 m2 de suelo en ambas parcelas, resultando su superficie final en cada caso, tras la regularización, inalterada.

## 2.4 SERVICIOS EXISTENTES Y AFECCIONES

### Redes de servicios:

Por su condición de suelo urbano consolidado las parcelas se encuentran dotadas de la totalidad de servicios públicos.

El acceso viario rodado se produce por las Avenidas de la Ermita, la Avenida Olímpica y Glorieta de Juan Antonio de Samaranch, por donde discurren también los trazados de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y conducción de gas.

#### Afecciones:

Existe una servidumbre aeronáutica establecida en el Aeropuerto Madrid-Barajas que afecta a la altura máxima de las edificaciones del municipio de Alcobendas. 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 puntual, 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 está situado al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas. Se corresponde con la parcela sita en la Avenida de la Ermita nº 1 y Avenida Olímpica nº 24, del suelo urbano consolidado, se localiza en la zona de superficie troncocónica de limitación de alturas sobre el nivel del mar entre H=640 metros y H=740 metros, en concreto dentro de esta zona entre las cotas 695 metros y 705 metros sobre el nivel del mar. Estas son las superficies limitadoras establecidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado para el ámbito.

El ámbito por lo tanto, se sitúa en una zona en donde puede aplicarse el procedimiento abreviado. En la presente memoria se incluye como "Anexo V: Compatibilidad con Servidumbres Aeronáuticas" la documentación que justifica detalladamente la remisión de este ámbito al procedimiento abreviado.

Sobre la parcela privada de la unidad de actuación AA-3 existe una servidumbre de paso según resulta de la nota simple solicitada al Registro de la Propiedad a favor de Gas Madrid, SA de dos metros de ancho a lo largo de catorce metros lineales, originada por el trazado enterrado de un gaseoducto. Se prevé la cancelación registral de esta servidumbre durante el proceso de gestión urbanística de este ámbito.

## **2.5 PLANEAMIENTO VIGENTE.**

El Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de julio de 2009 (BOCM 23 de Julio de 2009). Las parcelas objeto de la presente modificación están clasificadas como suelo urbano consolidado.

La parcela C-3 figura en el planeamiento general como suelo de uso terciario comercial, con una superficie de 1.640m<sup>2</sup>s y una edificabilidad techo de 1.065 m<sup>2</sup>. Las condiciones de la edificación están reguladas por las normas definidas en el Plan Parcial del Sector Único Arroyo de la Vega, aprobado definitivamente el 03/12/90.

En el apartado 3.8 de las NNUU del Plan Parcial del Arroyo de la Vega se regula la ordenanza de Uso Comercial de aplicación a la parcela C3 con las siguientes determinaciones básicas.

***Definición.***

*La parcela C3 se corresponde con uno de los centros de apoyo, que tiene por objeto prestar servicios comerciales, personales y de esparcimiento a los usuarios de la zona.*

***Condiciones de Uso***

*Uso característico.*

***Terciario:***

- *Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)*
  - . *Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 4ª, sin limitación de superficie.*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.*
  
- *Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)*
  - . *Situación 1ª. En edificio exclusivo.*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite .*

*El uso comercial y terciario recreativo D-1 serán los característicos, y podrán asociarse a las actividades complementarias características de los centros comerciales integrados con objeto de prestar servicios comerciales, personales y de esparcimiento a los usuarios de la zona. Por lo tanto, los usos permitidos serán los siguientes:*

*Usos permitidos.*

***Terciario:***

- *Clase C: Oficinas*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada.*
  
- *Clase D: Terciario Recreativo. D-1 (salas de reuniones)*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada.*
  
- *Clase D: Terciario Recreativo. D-3 (Espectáculos)*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada.*

**Dotacional:**

- *Clase A-2: Cultural*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Inferior al 50% de la superficie edificable.*
  
- *Clase A-3: Docente*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.*
  
- *Clase A-4: Administrativo.*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.*
  
- *Clase A-5: Sanitario.*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.*
  
- *Clase A-6: Asistencial.*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.*
  
- *Clase A-9: Deportivo*
  - . *Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.*
  - . *Situación 4ª. Al aire libre.*

**Industrial:**

- *Clase C: Almacenaje*
  - . *Almacenes: anejos a la explotación comercial, incluyendo cámaras frigoríficas, muelles de carga, y todas las instalaciones necesarias para el funcionamiento del uso predominante.*

Por su parte, el Plan General delimita la actuación aislada AA-3 con el fin de obtener un suelo de ampliación de la red local del viario público que aumente la sección de la Avenida de la Ermita. Es por tanto un ámbito que está vinculado, para su edificación, a la cesión de suelo público y a la ejecución de obras complementarias de urbanización de red viaria. La gestión se remite a reparcelación.

La parcela edificable resultante se destina a uso residencial, con una edificabilidad techo de 7.320 m<sup>2</sup>e y queda regulada por la norma zonal 2.21 "Calle Ermita II", con las siguientes determinaciones básicas.

Uso característico**Residencial:**

- Clase A (vivienda):
  - . categoría 2ª. Vivienda colectiva.
- Clase B (residencia comunitaria):
  - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 2ª (hasta 4.000 m<sup>2</sup>)
  - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. (Inferior al 50% de la superficie edificada.

Usos permitidos**Industrial:**

- Clase A (industria artesana, pequeña industria o taller).
  - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
- Clase B (taller del automóvil):
  - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
- Clase C (almacenaje):
  - . Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificios
  - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
- Clase E (Servicios Empresariales):
  - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

**Terciario:**

- Clase A (hotelero):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª (sin limitación de superficie)
- Clase B (comercial. Grupo 1; comercio en general):
  - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase C (oficinas):
  - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera).

- Clase D (terciario recreativo), todos los grupos en las siguientes situaciones y categorías:
  - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
  - . Situación 4ª. Al aire libre.

**Dotacional:**

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
  
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
  
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
  
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
  
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. (Inferior al 50% de la superficie edificada)
  - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
  
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
  
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):

- . Situación 1ª. En edificio exclusivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
    - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
    - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
    - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
    - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
    - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
    - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª . (en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
    - . 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):

#### Intensidad de uso

GRADO	Edificabilidad (*)	Ocupación máxima	Parcela Mínima	Altura edificación	Máximo nº plantas
21. Calle Ermita II	7.320 m <sup>2</sup>	(***)	—	16 m.	5

(\*\*\*) Ocupación definida por retranqueo de H/2 a linderos con otras parcelas y nulo a alineación oficial.

La documentación de la ordenación vigente en el Plan General que se verá modificada (normativa y planos) se aporta en los anexos.

### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## 1.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS

La modificación se formula para dar el mejor cumplimiento a los siguientes objetivos:

- I. **regeneración del tejido urbano** mediante la ampliación del espacio público de la red viaria local y la mejora de la ordenación de la edificación.
- II. **mejora de la sección del tramo de Avenida de la Ermita** incluida en el ámbito, afectada actualmente por una diferencia de cotas entre carriles que dan lugar a una barrera urbana.
- III. **mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas edificables residencial de la AA-3 y terciaria C-3**, agrupándolas en una sola parcela resultante, manteniendo inalterados el aprovechamiento total, la edificabilidad total y la proporción de los usos existentes, si bien reubicando los usos en la nueva parcela, para facilitar la implantación de un edificio de usos mixtos, con bajos terciarios comerciales y plantas altas residenciales.
- IV. **Ajustar los límites de las parcelas resultantes, alineaciones oficiales y linderos**, para adecuarlos a lo requerido por el Plan General y, en el caso del encuentro entre la alineación exterior en la glorieta, resolver la continuidad, sin saltos, de la edificación.
- V. **Ajustar la delimitación de la actuación aislada** para incluir en ella la parcela terciaria C-3, favorecer una mejora del cosido puntual entre áreas urbanas, **y establecer el adecuado sistema de ejecución**, manteniendo sin alterar los derechos, cargas y obligaciones que actualmente corresponden a las parcelas que se incluyen en la modificación.

## 1.2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Respecto a la ordenación establecida por el Plan General vigente la modificación sólo altera la delimitación de dos parcelas edificables, en la AA-3 de uso residencial y la C-3 de uso terciario comercial, al agruparlas en una sola parcela urbanística de usos mixtos, Residencial y Terciario comercial, manteniendo sus intensidades edificatorias y su reparto por usos.

Dado lo anterior, las alternativas posibles de ordenación en el marco de la modificación se limitan a variantes de las condiciones de reordenación de los usos y de la edificación para la nueva parcela resultante.

**La alternativa primera** consiste en mantener la posición y configuración de los usos en la misma situación y condiciones que actualmente detentan en el Plan General, si bien en una sola parcela urbanística. Esta alternativa sería inadecuada respecto al objetivo pretendido de mejorar la configuración urbana del entorno, mediante una redefinición de los volúmenes resultantes. Tampoco permite conseguir el objetivo de activación de la acera Este de la Avenida de la Ermita.



Figura 12: Análisis de ordenación. Alternativa 1.

**En una segunda alternativa**, se considera el traslado de la actividad terciaria comercial a la proximidad de la glorieta de La Menina, de mayor tránsito y, por tanto, de mayor carácter comercial. Esta alternativa tampoco resuelve de forma satisfactoria uno de los objetivos pretendidos, como es el de extender el uso terciario a lo largo de la avenida de La Ermita, replicando la situación existente en la acera opuesta.



Figura 13: Análisis de ordenación. Alternativa 2.

Se opta por la alternativa que la modificación desarrolla, **alternativa tercera**, y que se describe en los apartados siguientes, como mejor opción para conseguir el conjunto de objetivos pretendidos.



Figura 14: Análisis de ordenación. Alternativa 3. Imagen indicativa.

### 1.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Se propone la agrupación de la parcela edificable de la AA-3 y la parcela C-3, manteniendo sin alterar la clasificación vigente de suelo urbano. La superficie, usos, edificabilidad y aprovechamiento, de la parcela resultante, a que denominaremos R 2.21, se obtiene por la suma de los de las parcelas de origen.

A la parcela resultante se le asigna un uso pormenorizado característico principal, Residencial, y un uso pormenorizado secundario, Terciario Comercial, el cual se deberá materializar en las plantas baja y primera de la edificación resultante.

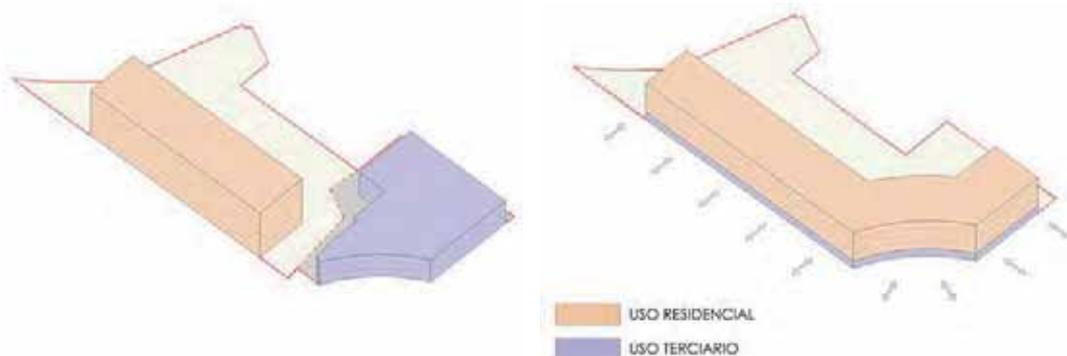
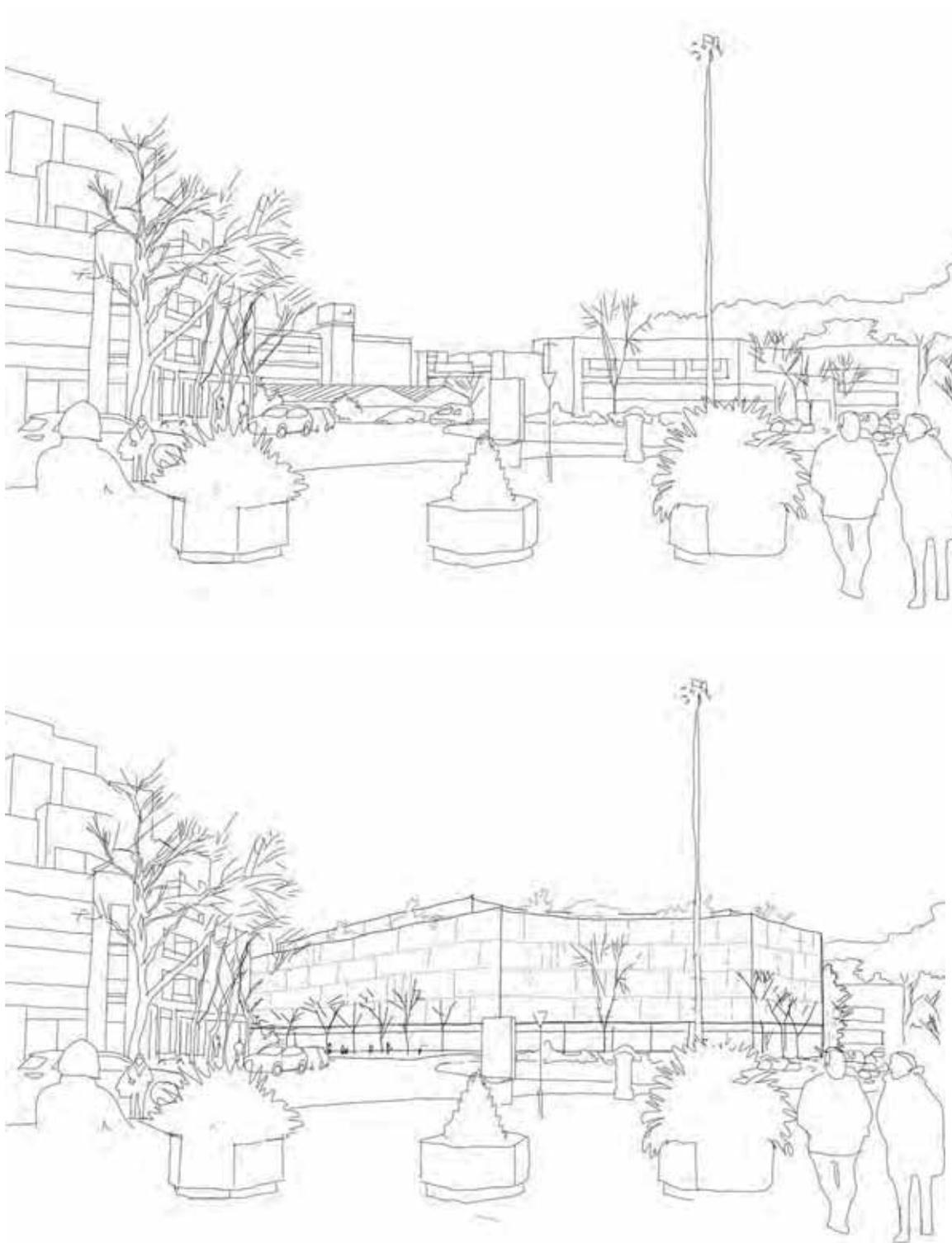


Figura 15: Esquema volumétrico comparativo de la materialización de las condiciones de la edificación según el estado actual (izda.) y el propuesto. Activación del espacio público mediante el uso terciario.



*Figura 16: Esquema de efectos de la modificación en el contexto urbano. Arriba, estado actual; abajo estado propuesto por la modificación.*

La alineación oficial exterior de la nueva parcela R 2.21 se define en coherencia con el trazado viario pretendido, eliminando saltos e irregularidades, por lo que en la ordenación se ajusta la alineación oficial exterior que define el límite de la glorieta Juan Antonio de Samaranch en esta zona, para mantener la continuidad de la alineación de la parcela resultante R 2.21 con la Avenida de la Ermita.

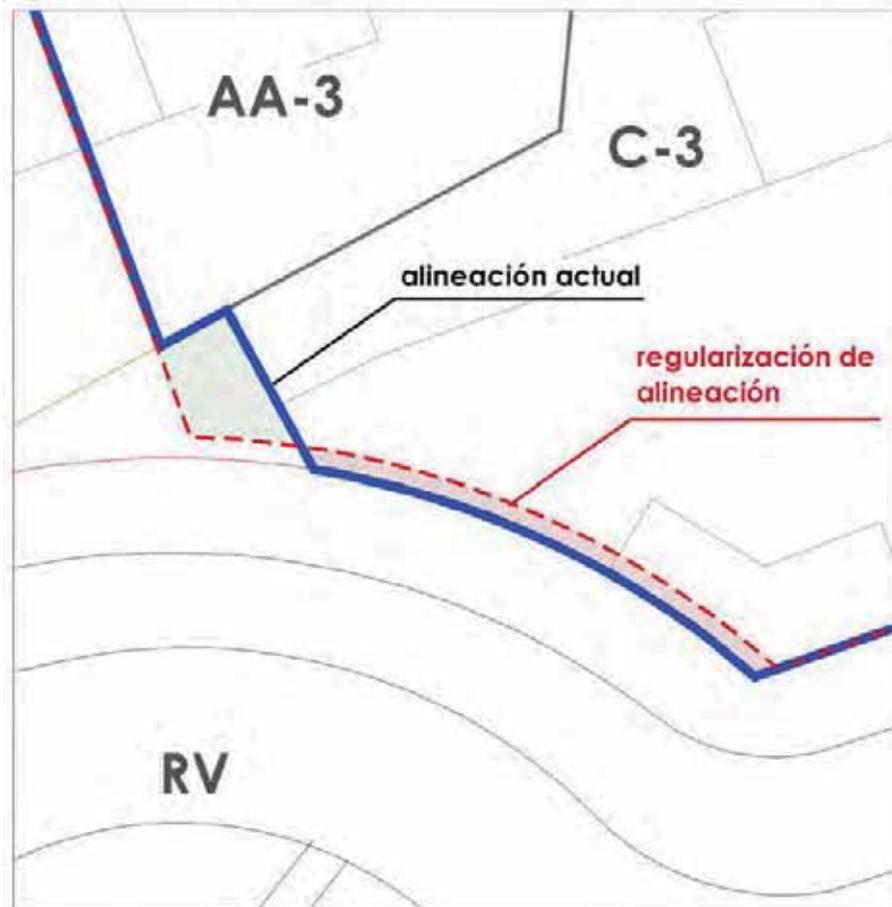


Figura 17: Esquema comparativo de la situación de alineaciones en estado actual y propuesta de modificación. Los suelos afectados se compensan.

Finalmente, para eliminar la barrera urbana actualmente existente en la Avenida de la Ermita y mejorar su trazado, se propone a modo indicativo la siguiente sección, cuya definición última será objeto del proyecto específico de obras complementarias de la urbanización existente, a desarrollar en el momento de tramitación de la actuación aislada:

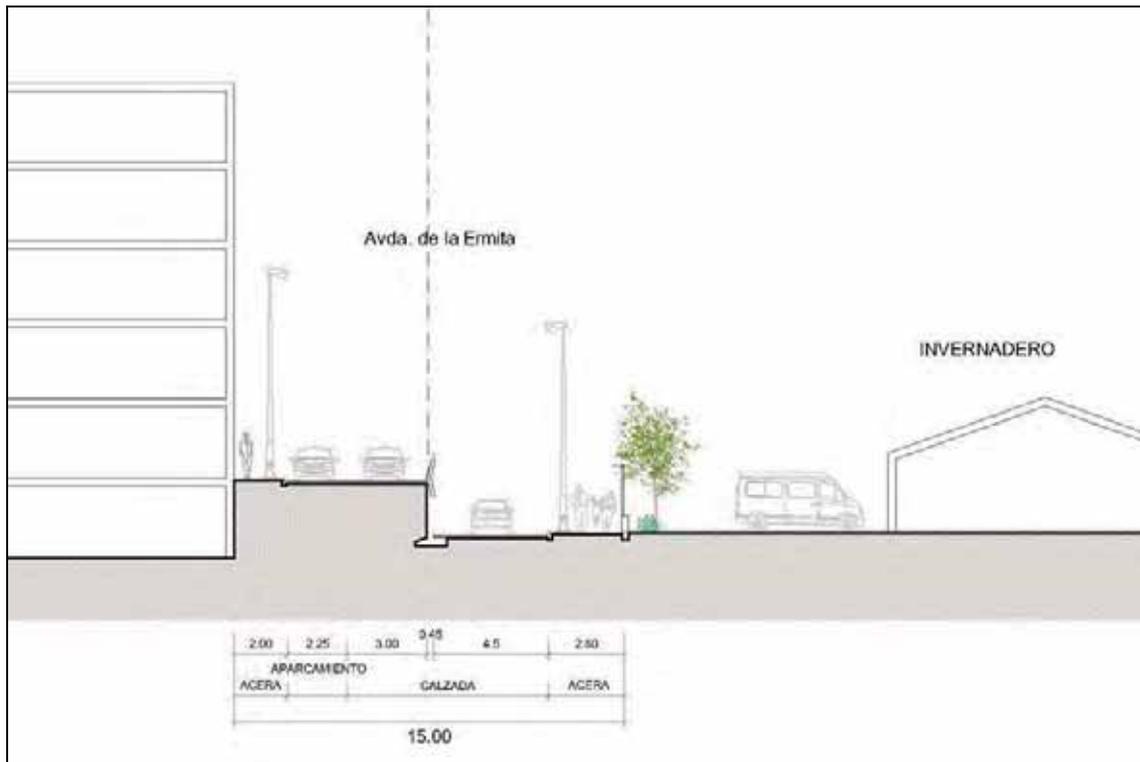


Figura 18: Esquema comparativo de la sección vial en estado actual (arriba) y propuesta de modificación.

La nueva sección supone un incremento aproximado de 1.868 m<sup>2</sup>s de la red pública viaria.

En los siguientes cuadros se sintetizan y comparan las condiciones actuales de ordenación y las propuestas de las parcelas edificables afectadas:

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS DOS PARCELAS EDIFICABLES EN EL PGOU VIGENTE					
PARCELA EDIFICABLE	CLASIFICACIÓN	NORMA ZONAL	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD
AA-3	Suelo urbano	2.21	3.142 m2s*	Residencial	7.320 m2e
C-3	Suelo urbano	Plan Parcial Arroyo de la Vega	1.640 m2s*	Terciario	1.065m2e
<b>TOTAL</b>			<b>4.782 m2s</b>		<b>8.385 m2e</b>

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN PARA LA PARCELA EDIFICABLE RESULTANTE POR AGRUPACIÓN					
PARCELA EDIFICABLE	CLASIFICACIÓN	NORMA ZONAL	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD
R 2.21	Suelo urbano	2.21	4.782 m2s*	Residencial	7.320 m2e
				Terciario	1.065 m2e
<b>TOTAL</b>			<b>4.782 m2s</b>		<b>8.385 m2e</b>

\*Superficies indicativas según medición en cartografía a precisar en la fase de gestión en función de los estudios topográficos que se realicen

Figura 19: Determinaciones urbanísticas de las parcelas edificables antes y después de la agrupación.

Para la parcela resultante R 2.21 se establecen, con carácter general, las condiciones normativas reguladas en el artículo 14.2 de las Normas del Plan General, "Zona 2. Edificación Abierta", y se regulan las nuevas condiciones particulares mediante el ajuste puntual del *Grado 21: Calle Ermita II*, en virtud de la cual la edificación se materializará en un volumen único de edificación que:

- i. Ajusta sus rasantes a la necesaria modificación del perfil de la avenida de La Ermita, para dar continuidad a su sección transversal en este tramo.
- ii. Se adosa obligatoriamente a la alineación oficial exterior definida por la red viaria, una vez ampliada ésta.
- iii. Mejora la configuración urbana de la glorieta Juan Antonio Samaranch, definiendo una alineación sin retranqueos de la edificación.
- iv. Mantiene la altura máxima de la edificación en la actualidad asignada a la parcela AA-3.
- v. Equilibra el volumen construido en la acera opuesta de la Avenida de La Ermita.

Por la naturaleza de los contenidos de la modificación no resulta necesario recurrir a un proceso de equidistribución, ya que las parcelas resultantes mantienen a estos efectos las mismas condiciones, derechos y cargas que las originales.

#### 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN: CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La modificación se atiene al cumplimiento del objetivo básico formulado por el planeamiento general para la AA-3, **regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y ampliación del espacio público**, posibilitando la obtención de cesión de una amplia superficie de suelo para la red viaria pública, posibilitando el remate y

mejora de la Avenida de la Ermita y su entronque con la Glorieta de Juan Antonio Samaranch.

La incorporación de la parcela C-3 a la actuación aislada permite un mejor cumplimiento del citado objetivo, ya que:

- i. mejora de las condiciones de la edificación resultante en relación con el contexto urbano,
- ii. facilita una regeneración de mayor alcance, no solo en cuanto a la nueva configuración morfológica del enclave urbano, sino también en cuanto a la activación de este tramo de calle por la eliminación de la barrera urbana transversal que impide el cruce entre ambos márgenes de la avenida y por el posicionamiento a lo largo de ella de la actividad terciaria.

## 1.5 MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

### 1.5.1 Modificación de determinaciones estructurantes de ordenación

Si bien el contenido de la modificación es de carácter menor y puntual, las particulares condiciones de las dos parcelas afectadas (en el límite entre dos áreas homogéneas) requieren de un ajuste puntual de delimitación de las zonas de ordenación de suelo urbano en las que se inscriben (determinación estructurante).

Este ajuste de delimitación, implica la actualización de las tablas del Anexo de Normas Urbanísticas correspondiente al Área Homogénea AH-2 y AH-3 con las modificaciones que se introducen con la nueva delimitación (páginas 73, 79 y 87 de la Normas Urbanísticas del Plan General). En concreto se reduce la superficie de suelo y el aprovechamiento en el Área Homogénea AH-3, correspondiente a la parcela C3 y se incrementa en la misma proporción la superficie de suelo y el aprovechamiento en el Área Homogénea AH-2 a la que pertenece la AA-3. Esta variación de superficies no supone alteración del coeficiente de edificabilidad ni del coeficiente de redes locales de ambas Áreas Homogéneas. El estado actual y modificado de estas determinaciones se aporta en los anexos.

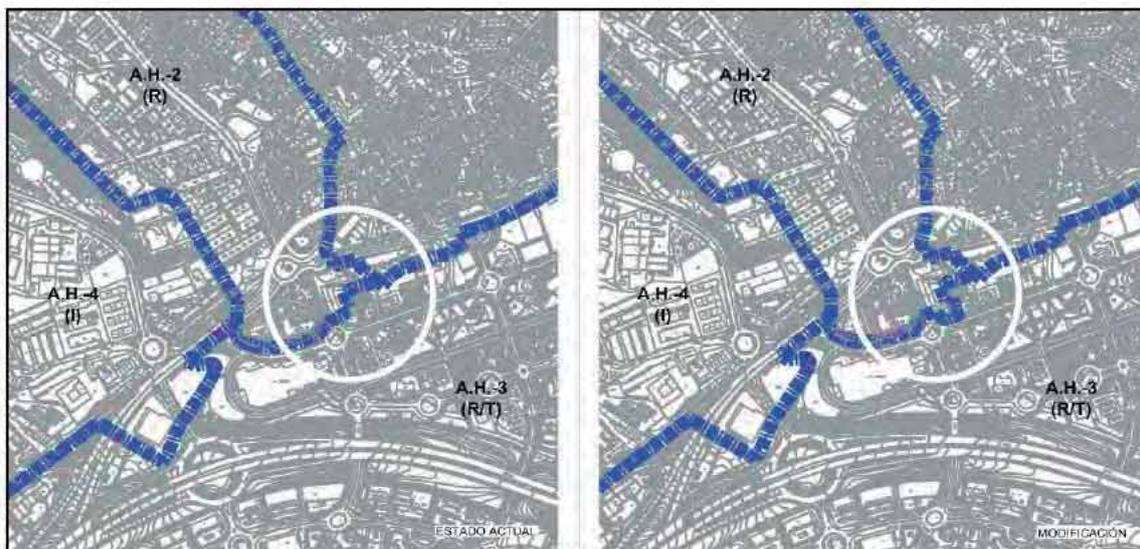


Figura 20: Comparativa de la delimitación de áreas homogéneas en el tramo de la modificación (marcado con un círculo); a la izda., ordenación vigente; a la dcha., modificación.

### 1.5.2 Modificación de determinaciones pormenorizadas de ordenación:

La modificación afecta a las siguientes determinaciones de pormenorización:

- i. Agrupación de la parcela edificable de la AA-3 y la parcela C-3, en una sola parcela de resultado, ahora denominada R 2.21.
- ii. Establecimiento de un uso pormenorizado mixto para la nueva parcela R 2.21, característico principal Residencial y secundario Terciario Comercial, manteniendo la misma edificabilidad asignada para cada uso en las parcelas de origen.
- iii. Definición de las regulaciones normativas para la parcela lucrativa resultante, remitiendo a la norma zonal NZ 2 EDIFICACIÓN ABIERTA grado 21, del suelo urbano del Plan General, con las determinaciones que resultan de esta modificación.

El estado actual y modificado se aporta en los anexos.

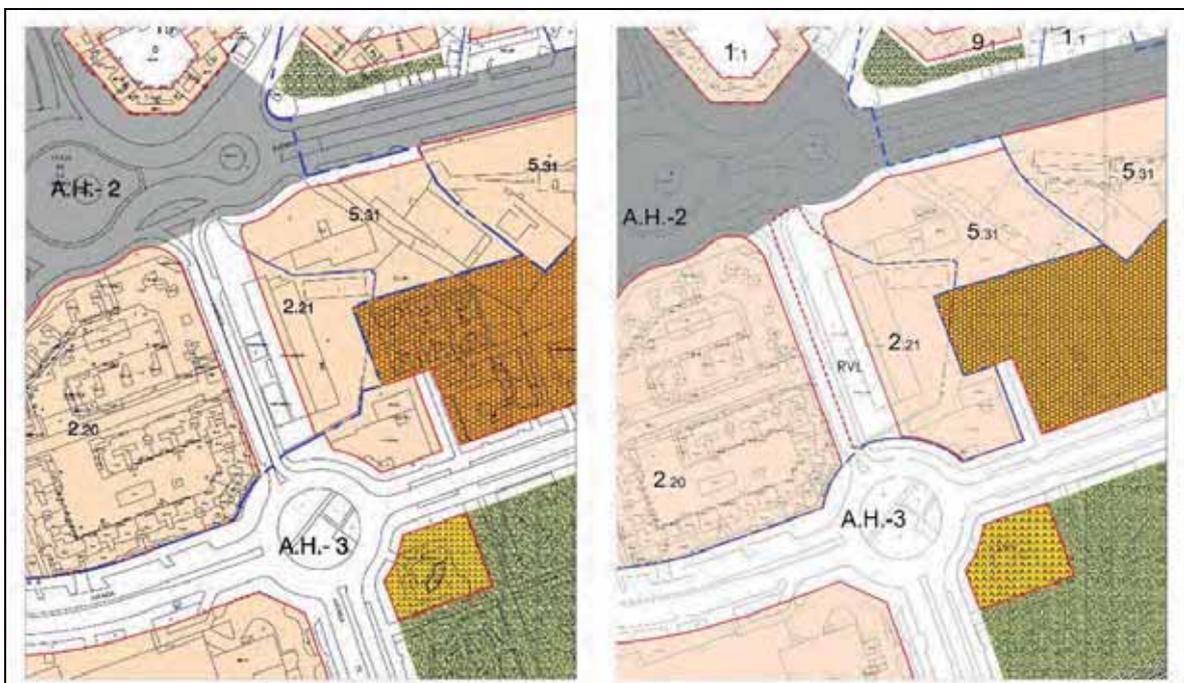


Figura 21: Comparativa de condiciones de ordenación en planeamiento vigente (izda) y modificado (dcha)

### 1.5.3 Modificación de documentación gráfica:

La modificación afecta a los planos de:

*Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano.*

*Régimen y gestión del suelo urbano.*

*Delimitación de áreas homogéneas*

*Plano de ordenación del API 4 Arroyo de la Vega*

Los planos de la ordenación vigente y propuesta de modificación se incluyen en los anexos.

### 1.5.4 Modificación de normas urbanísticas:

La parcela resultante R 2.21 se regulará por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas y en particular por la zona de ordenanza definida en el artículo

14.2 Zona 2. Edificación Abierta, con la remisión al Grado 21: Calle Ermita II, con las siguientes particularidades (alteraciones señaladas en rojo):

**Cuadro de características:**

GRADO	Edificabilidad (*)	Ocupación máxima	Parcela mínima	Altura edificación	Máximo nº de plantas	
21	Calle Ermita II	8 385 m <sup>2</sup> (3)	(***)	—	16m	5

(3) De la edificabilidad total se asignan 7.320m<sup>2</sup> a uso residencial y 1.065m<sup>2</sup> a usos no residenciales permitidos.

(\*) Edificabilidad referida a la totalidad de las manzanas con el grado correspondiente.

(\*\*) El establecido en el cuadro siguiente.

(\*\*\*) Ocupación definida por retranqueo de H/2 a linderos con otras parcelas y nulo a alineación oficial. Si la ocupación se materializa en un volumen escalonado respecto a los linderos con otras parcelas, el retranqueo de H/2 aplicará a cada uno de los volúmenes resultantes.

El estado actual de la normativa y la propuesta de modificación se aportan en los anexos de esta memoria.

## 1.6 INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD.

### 1.6.1 Sostenibilidad para las haciendas públicas

La modificación no altera las condiciones de sostenibilidad y viabilidad definidas en el Plan General Vigente, al afectar únicamente a la reordenación de parcelas y condiciones de posición de la edificación. No comporta incremento de obligaciones. El desarrollo de la actuación le corresponde al propietario de las parcelas por lo que su ejecución no supondrá coste alguno para el Ayuntamiento.

### 1.6.2 Infraestructuras

Las obras de infraestructura a ejecutar en el ámbito de la modificación son las relativas a la ampliación y mejora del tramo de red viaria de la Avenida de la Ermita. Para su definición, gestión y ejecución la modificación remite a la tramitación de la actuación aislada AA-3, manteniendo así sin modificar lo ya determinado por el Plan General.

### 1.6.3 Movilidad

La presente modificación no requiere de medidas adicionales en relación a la movilidad, ya que mantiene sin alterar los mismos usos e intensidades edificatorias en su propio ámbito espacial.

## **4. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y DE LA EJECUCIÓN**

#### **4.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN AISLADA**

La modificación amplía el ámbito espacial de la actuación aislada AA-3, incorporando la totalidad de la nueva parcela R 2.21, resultante de la agrupación de la parcela edificable de la actuación aislada y de la parcela C-3. La actuación aislada mantiene su denominación: AA-3 "Avenida de la Ermita".

La delimitación de la actuación, al igual que en el planeamiento general vigente, tiene carácter indicativo, pudiendo ser ajustada por motivos de mayor eficiencia en la consecución de sus objetivos sin necesidad de modificación de planeamiento.

Sobre el propietario único de los suelos privados de la actuación recae la obligación de efectuar los deberes de cesión de suelo a favor del municipio y de ejecución de las obras de urbanización complementaria. En este sentido, la agrupación de parcelas no produce ninguna innovación respecto la situación actual del Plan General y el régimen de derechos y deberes de la propiedad del suelo

Se incluye a continuación copia de las fichas de la Actuación Aislada AA-3 en planeamiento vigente y modificado:

PLANEAMIENTO VIGENTE

**FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA**

DENOMINACIÓN	AVDA. DE LA ERMITA	AA Nº	<b>AA-3</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			<b>6-18</b>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN**

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		
GESTIÓN	REPARCELACIÓN		
EDIFICABILIDAD	NORMA ZONAL		
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-2	PLANEAMIENTO:	PLAN GENERAL

**OBJETIVOS**

Regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y ampliación del espacio público.

**OBSERVACIONES**

La nueva edificación se regulará por la norma zonal 2.21. "Calle Ermita II"  
 Queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la primera fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica que comenzarán por una campaña de mediciones acústicas in situ que caractericen en detalle cada problema (conflicto moderado, severo o crítico), para priorizar las actuaciones que se deriven. A este fin se recomienda la inclusión de estos Planes en el Estudio de Viabilidad del Plan General.

**ESQUEMA (S/E)**



PLANEAMIENTO MODIFICADO

PLÁN GENERAL DE ALCOBENDAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN	AVDA. DE LA ERMITA	AA Nº	<b>AA-3</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			<b>6-18</b>

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		
GESTIÓN	REPARCELACIÓN		
EDIFICABILIDAD	NORMA ZONAL		
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-2	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL

OBJETIVOS

Regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y ampliación del espacio público.  
 Mejora de la ordenación parmenorizada para la implantación de un volumen edificable que mejore la configuración urbana

OBSERVACIONES

La nueva edificación se regulará por la norma zonal 2.21. "Calle Ermita II"  
 Queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la primera fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica que comenzarán por una campaña de mediciones acústicas in situ que caractericen en detalle cada problema (conflicto moderado, severo o crítico), para priorizar las actuaciones que se deriven. A este fin se recomienda la inclusión de estos Planes en el Estudio de Viabilidad del Plan General.

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE ACTUACIÓN AERIANA			
DENOMINACIÓN	AVDA. DE LA ERMITA	AA N.º	AA-3
LOCALIZACIÓN (N.º PLANO Y HOJA)	6-18		
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la presente actuación, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.</li> <li>La actuación no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.</li> <li>La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/ 1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la presente modificación 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.</li> </ul>			

## FICHA DE ACTIVACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN	AVENIDA DE LA ERMITA	AA N.º	AA-3
LOCALIZACIÓN (N.º PLANO Y HOJA)			6-18

## CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

- Conforme a la Ordenanza de Ruido del municipio de Alcobendas, publicada en el BOCM n.º 282 del 27 de noviembre de 2014, el ámbito de estudio, al estar incluido dentro de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) deberá contar con un Plan Zonal Específico, con sus correspondientes medidas acústicas preventivas correctoras, con el fin de alcanzar los objetivos de calidad acústica que le sean de aplicación. Dicho Plan Zonal se extraerá de las acciones previstas en el PLAN DE ACCIÓN DEL MAPA DE RUIDOS 2018-2023 elaborado por el Ayuntamiento de Alcobendas.
- Dado que el ámbito está zonificado actualmente, en el plano de zonificación acústica de Alcobendas, como Zona acústica III "Área tolerablemente ruidosa" (equivalente a un área acústica tipo d) según el RD 1367/2007), deberán contemplarse medidas preventivas, respecto a la minimización de emisiones por tráfico rodado, contempladas para los Planes Zonales Específicos de las ZPAE en el artículo 11.3 de la Ordenanza.
- Deberá evaluarse el impacto del aumento de tráfico, en los viales circundantes del ámbito de estudio, como consecuencia del número de viviendas a ejecutar en el nuevo desarrollo residencial propuesto, especialmente en la Avenida de la Ermita.
- De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda y usos residenciales, se establecerán como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II, que en cualquier caso, tendrán la consideración de valores límite.
- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto

#### 4.2 OBLIGACIONES RELATIVAS A LA PARCELA C-3 INCORPORADA.

En la actualidad la parcela C-3, como suelo integrante del API 4 Arroyo de la Vega, [REDACTED], inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Alcobendas, participa con un 0,4007 % en la Entidad Urbanística de Conservación "Arroyo de la Vega".

El ámbito de actuación sobre el que desenvuelve el objeto de la Entidad Urbanística de Conservación es el antiguo Sector "Arroyo de la Vega" cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 4 de diciembre de 1990.

Las obras de urbanización del Sector fueron recibidas con carácter provisional por el Ayuntamiento el 22 de abril de 1995 y definitivamente el 10 de septiembre de 1997.

La Entidad Urbanística de Conservación Arroyo de la Vega (en adelante, EUC Arroyo Vega) se constituyó en Asamblea General celebrada el 26 de junio de 1.995 y está inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Conserjería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid, con fecha 25 de enero de 1.996, número de inscripción 508, folio 27, libro 12.

Sus Estatutos, fueron aprobados por la Junta de Gobierno Local el 21 de marzo de 1995, y modificados posteriormente con fecha 25 de octubre de 2011, con objeto de transferir el servicio de suministro de energía eléctrica de la red de alumbrado al Ayuntamiento de Alcobendas.

La Entidad tiene por objeto y finalidad atender a la presentación, conservación, administración y mantenimiento de las obras de la urbanización, dotaciones y demás elementos e instalaciones de dominio y uso público constituidos por los siguientes bienes:

- Red viaria peatonal y tráfico rodado.
- Red de riego de zonas verdes y viales.
- Red de Hidrantes.
- Red de alumbrado público.
- Mobiliario urbano

Zonas verdes con exclusión del Parque Arroyo de la Vega, el cauce del arroyo e instalaciones anejas. La redacción del artículo 8 de los Estatutos en relación a los miembros de la entidad, es clara, cuando establece que "formarán parte de la Entidad con carácter obligatorio todos los sujetos de derecho público o privado titulares de parcelas de propiedad privada o patrimonial incluidas en el ámbito de actuación definido en el art. 2ª y relacionados como Documento Anexo a los presentes Estatutos, con referencia a la parcela y manzana en la que se localice su propiedad y expresión de su cuota de participación en la Entidad", todo ello en correlación a lo dispuesto en el artículo 68 en relación con el artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La agrupación de esta parcela para formar una parcela resultante única R 2.21, que no forma parte del ámbito del API 4, en virtud de la presente Modificación Puntual, no implicará el levantamiento de dicha carga.

En este sentido interesa señalar que los Estatutos establecen claramente un límite temporal a la obligación de sufragar las cargas de mantenimiento y conservación de las infraestructuras y dotaciones públicas, así en el artículo 7 se regula expresamente que *"la entidad tendrá una duración de 25 años a contar a partir de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 26.2 del Reglamento de Gestión."*

Resulta procedente considerar el carácter temporal de la Entidad Urbanística, ya que de lo contrario se estaría penalizando a los propietarios de suelo urbano consolidado con cargas superiores al resto al tener que hacerse cargo del mantenimiento de la infraestructura y dotaciones que, una vez finalizadas por el promotor y transcurrido el plano de mantenimiento fijado por los Estatutos, corresponden al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Régimen Local.

Dado que la EUC Arroyo Vega se inscribió con fecha Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, con fecha 25 de enero de 1.996, el plazo para determinar su disolución se alcanzará en enero 2021.

No obstante el alcance de la presente modificación, [REDACTED] [REDACTED] e la actuación aislada continuará obligada a realizar las aportaciones económicas que le corresponden como miembro de la EUC Arroyo de la Vega, conforme a las previsiones del Presupuesto anual de la entidad, en virtud de lo establecido por el artículo 44 de los Estatutos vigentes, quedando la parcela resultante R 2.21 afecta con carácter real al pago de los gastos de urbanización en la cuota del 0,4007%. Dicha obligación se materializará mediante la suscripción de un Convenio con el Ayuntamiento de Alcobendas y la EUC Arroyo de la Vega, que deberá formalizarse con carácter previo a la aprobación definitiva de la presente modificación.

#### **4.3 RECTIFICACIÓN DE LINDES**

Con en el fin de dar cumplimiento a la determinación del Plan General de regularizar el linde entre la parcela edificable resultante de la ejecución de la actuación aislada R 2.21 y la parcela de Equipamiento General EG-12 se procederá a elaborar un proyecto de normalización de fincas para ajustar la configuración física de la parcela a la delimitación aprobada en esta actuación.

De esta forma, en este supuesto será aplicable el Artículo 117.1 del Reglamento de Gestión Urbanística que sobre la normalización de fincas establece que *"El procedimiento regulado en esta Sección (normalización de fincas) se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento"*. Asimismo, el artículo 118.1 del Reglamento de Gestión Urbanística señala que *"la normalización podrá hacerse por manzanas completas o parte de ellas"*.

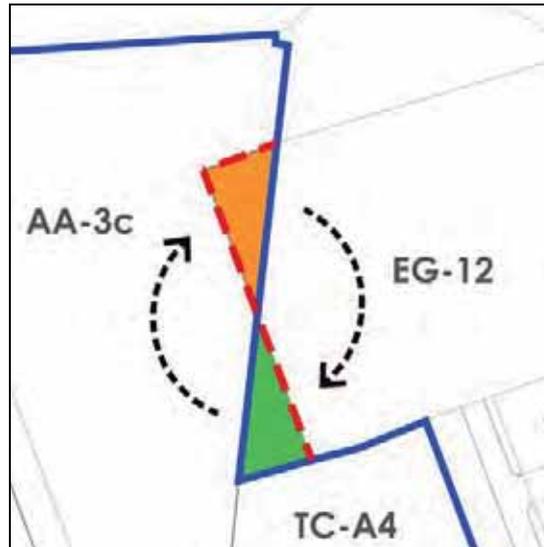


Figura 22: Compensación de suelos para la regularización de lindes requerida por el Plan General.

Es decir, se distingue perfectamente la normalización de fincas en el ámbito de una manzana completa o parte de ellas siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, y se distingue perfectamente la diferencia que existe entre la normalización de fincas con la equidistribución, pues la normalización de fincas tan solo supone regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del Planeamiento.

De lo expuesto, se puede concluir que este proyecto de normalización de fincas es el instrumento adecuado para resolver esta cuestión puntual que sólo requiere la regularización de las parcelas EG-12 y la parcela resultante R 2.21.

## **5. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

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.

Se adjunta a esta memoria el documento "Anexo IV: Solicitud de inicio de Evaluación Estratégica Simplificada", que desarrolla tanto la justificación de la procedencia del procedimiento de evaluación ambiental simplificada, como el Documento Ambiental Estratégico en cumplimiento del artículo 29.1 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Dado que la modificación sólo redefine los límites de la actuación aislada AA-3 a desarrollar a futuro, en 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.

## 6. CONCLUSIÓN

Lo expuesto en la presente Memoria define y justifica los contenidos de la modificación puntual número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, en el ámbito espacial correspondiente a las parcelas de suelo urbano consolidado de la actuación aislada AA 3 y la parcela C-3 del Plan General.

La actuación que se propone encuentra el cauce apropiado en el presente instrumento de planeamiento, para la mejora de algunas determinaciones puntuales de la ordenación estructural y pormenorizada en su ámbito espacial.

La presente modificación no implica incremento alguno de aprovechamiento ni edificabilidad respecto a la existente en las parcelas afectadas. Tampoco supone una variación de los usos existentes ni de su proporción.

A la vista de lo expuesto se considera que el contenido de la modificación se ajusta a la legislación aplicable adecuada y queda justificada la procedencia de la tramitación y aprobación, en su caso, del presente documento urbanístico de Iniciativa Pública.

Alcobendas, febrero de 2017

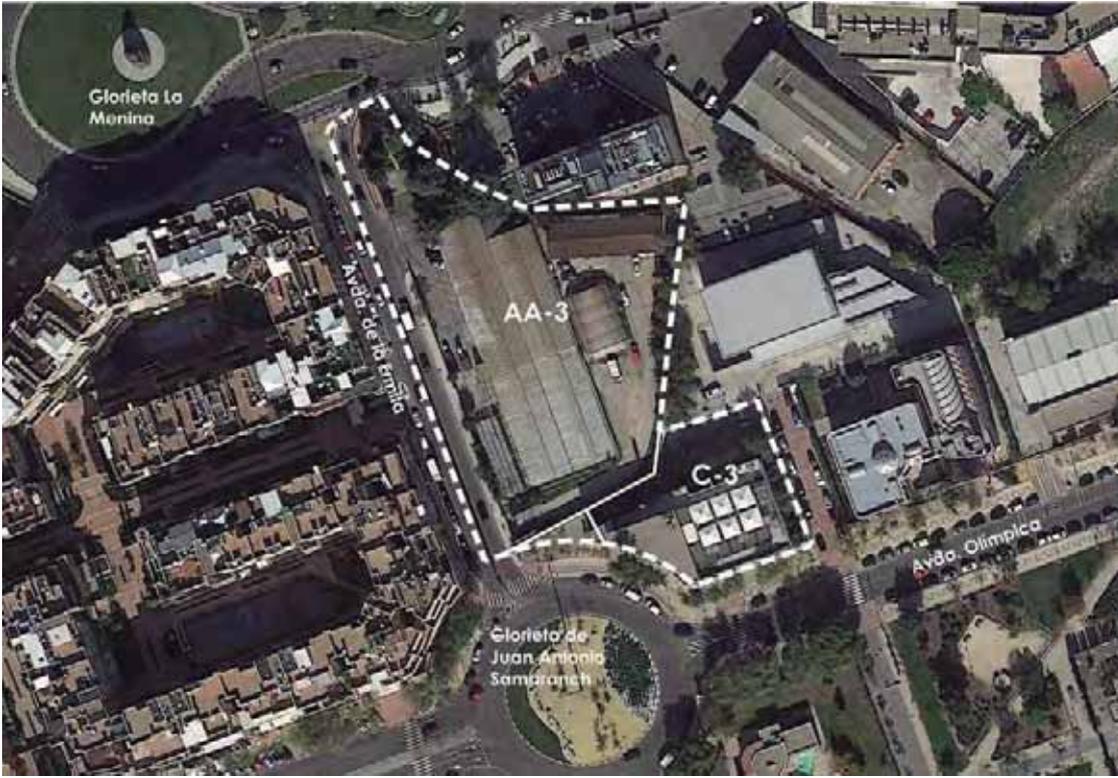


Fdo: Ana Riaza  
Arquitecto



Fdo: Javier Herreros  
Arquitecto

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.  
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".

## ANEXO I. PLANOS INFORMATIVOS

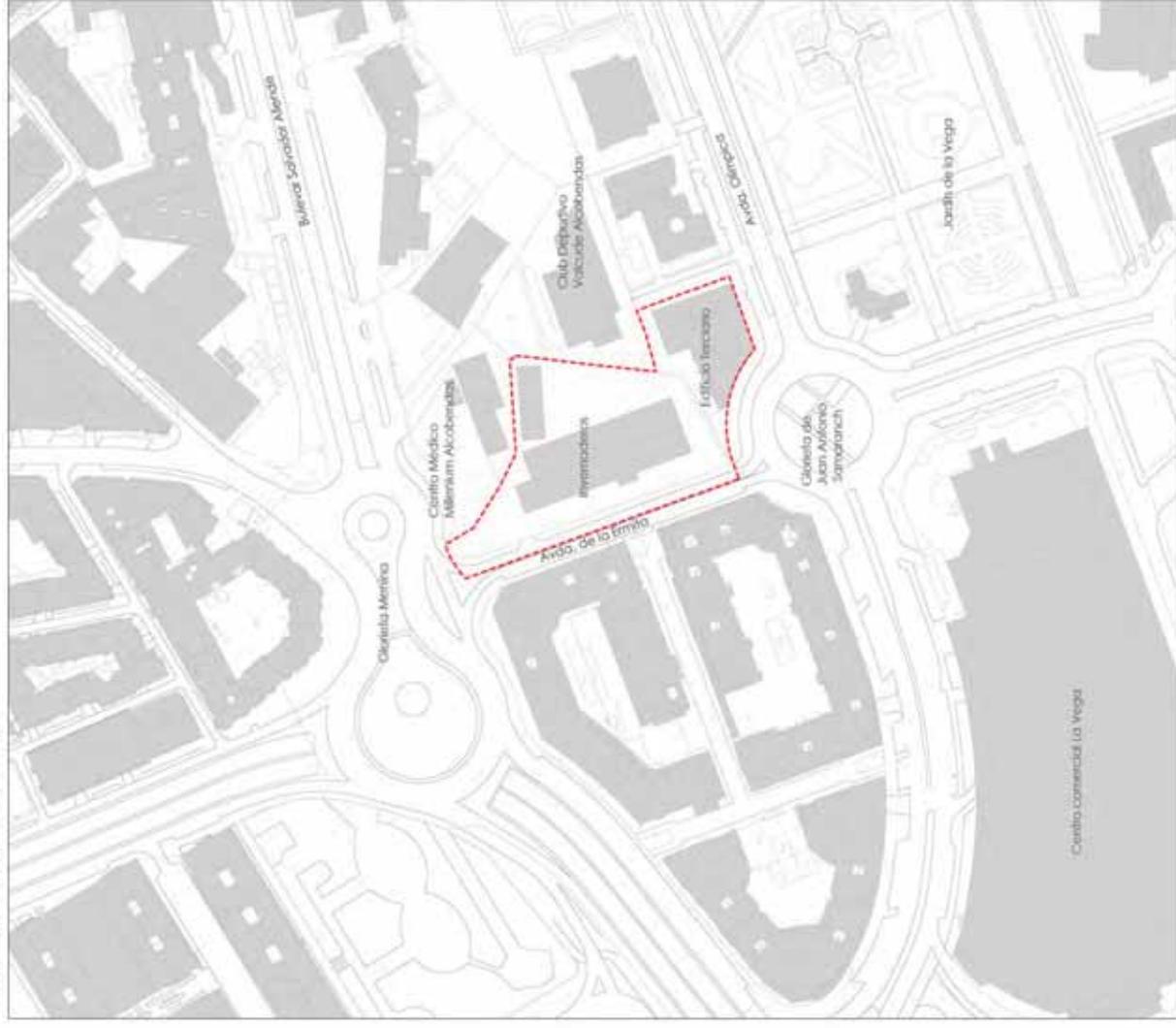
Febrero de 2017



LOCALIZACIÓN (escala 1:5000)



EMPLAZAMIENTO (escala 1:1500)



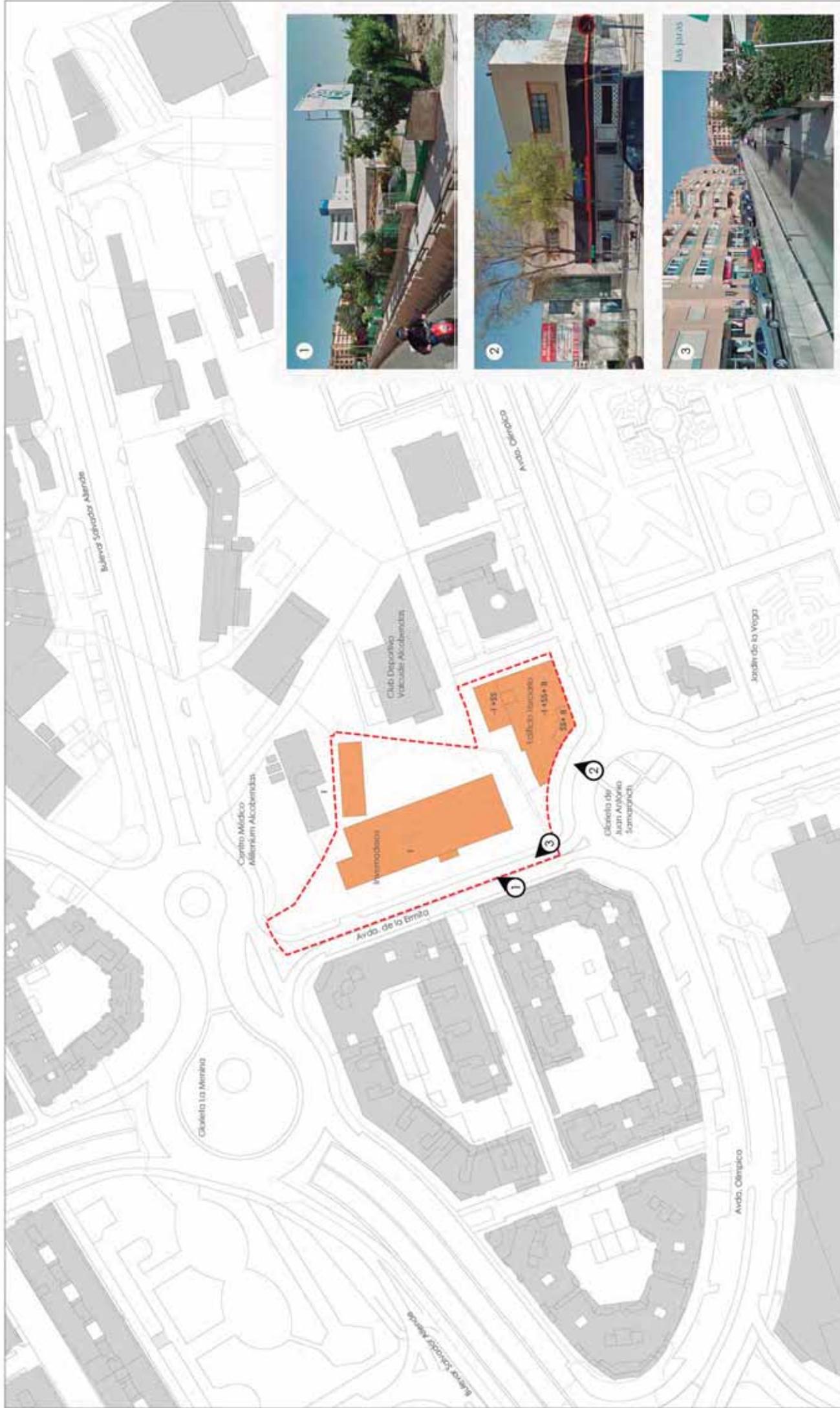
--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

MODIFICACION PUNTUAL NUM. 6 DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

LOS INGENIEROS
   
 ANA BOLA
   
 JAVIER HERRERO

FECHA: FEBRERO - 2017  
 ESCALA: 1:5000 / 1:1500  
 PLANO: I-01



--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN SUPERFICIE 7.504 m<sup>2</sup>

■ EDIFICACIONES EXISTENTES

MODIFICACION PUNTUAL NUM. 6 DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES



FECHA: FEBRERO - 2017

ESCALA: 1:1000

PLANO: I-02

AMBIEN  
JAVIER HERRERO



--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

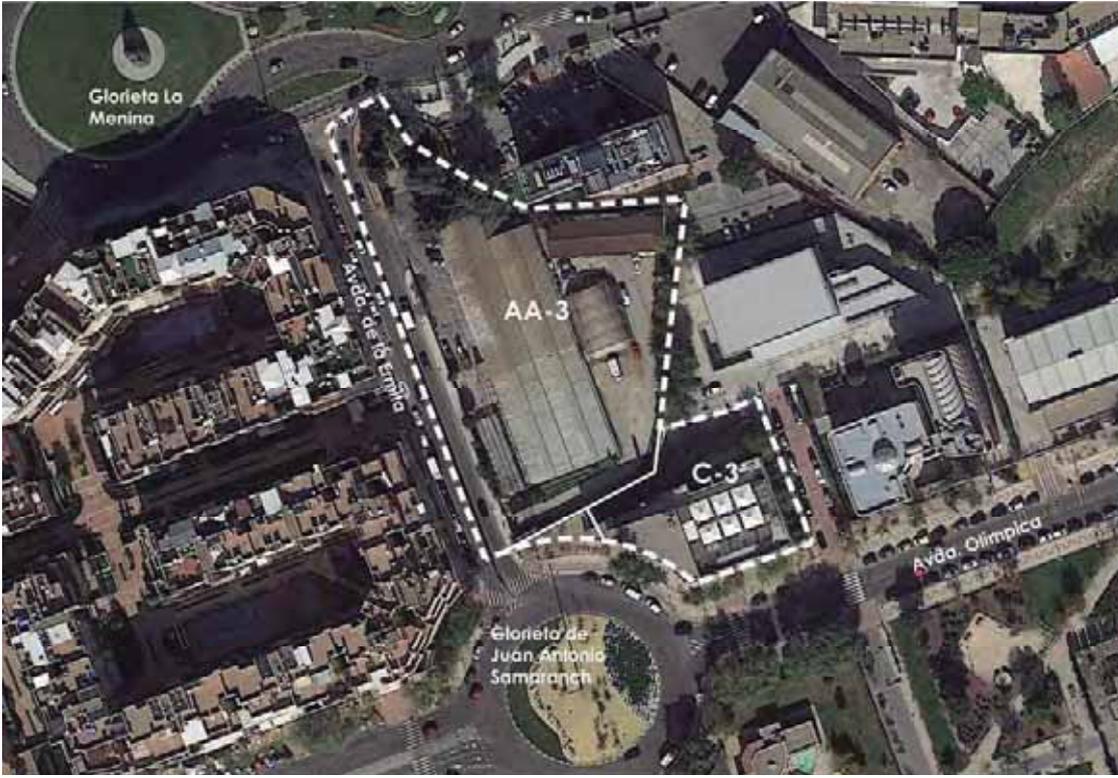
MODIFICACION PUNTUAL NUM. 6 DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA



FECHA: FEBRERO - 2017  
ESCALA: 1:1000  
PLANO: I-03

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.  
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".**

## **ANEXO II. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE**

Febrero de 2017

## 1. Introducción

Se aporta en este anexo copia de la Normativa Urbanística, texto, cuadros y/o fichas, y planos del Plan General vigente, relativas a los suelos afectados por la modificación. Son los documentos que la modifica altera como consecuencia de sus contenidos.

## 2. Normas Urbanísticas.

- Ficha del Área de planeamiento incorporado: Ficha del API-4, pgs. 174 y 175.
- Plano hoja 4.1 del API-4.
- Ficha de Actuación Aislada AA-3, Pg. 196.
- Apartado 14.2. norma zonal 2 "Edificación abierta": Grado 21 "Calle Ermita II". Pg. 250.

## 3. Normas Urbanísticas. Anexos

- Tabla Apartado 2.2. Área Homogénea 2. Ensanche sudoeste; pg.73.
- Tabla Apartado 2.3. Área Homogénea. Entorno A-1; pg. 79.
- Tabla Apartado 3. Resumen de Áreas Homogéneas y clasificación de suelo urbano; pg. 87.
- Plano de delimitación de las A.H:

## 4. Planos

- Plano de Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones; plano 5 hoja 18.
- Plano de Régimen y Gestión de suelo urbano; plano 6 hoja 18.

**FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1**

DENOMINACIÓN	<b>ARROYO DE LA VEGA</b> API N°	<b>API-4</b>
N° PLANO Y HOJA	<b>5/14,15,17,18,19,21,22,23,26,27,28</b>	
SUPERFICIE TOTAL:	<b>1.566.258 m<sup>2</sup></b>	

**DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	470.844 m <sup>2</sup>
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

**PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA**

- Plan Parcial del Sector Único Arroyo de la Vega. Aprobación definitiva: 03/12/90. El 28/04/92 se adoptó un acuerdo de aprobación de rectificaciones.
- Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas. Aprobación definitiva 3 y 24/06/99
- Modificación puntual al Plan Parcial n°1. Aprobación definitiva: 11/05/95
- Modificación puntual al Plan Parcial n°2. Aprobación definitiva: 24/05/95
- Modificación puntual al Plan Parcial n°3. Aprobación definitiva: 28/11/95
- Modificación puntual al Plan Parcial n°4. Aprobación definitiva: 24/09/96
- Modificación puntual al Plan Parcial n°5. Aprobación definitiva: 28/05/96
- Modificación puntual al Plan Parcial n°6. Aprobación definitiva: 17/12/96
- Modificación puntual al Plan Parcial n°7. Aprobación definitiva: 27/05/97
- Modificación puntual al Plan Parcial n°8. Aprobación definitiva: 28/10/97
- Modificación puntual al Plan Parcial n°9. Aprobación definitiva: 27/01/98
- Modificación puntual al Plan Parcial n°10. Aprobación definitiva: 27/01/98
- Modificación puntual al Plan Parcial n°11. Aprobación definitiva: 24/02/98
- Modificación puntual al Plan Parcial n°12. Aprobación definitiva: 11/09/98
- Modificación puntual al Plan Parcial n°13. Aprobación definitiva: 1/03/99
- Modificación puntual al Plan Parcial n°14. Aprobación definitiva: 23/02/99
- Modificación puntual al Plan Parcial n°15. Aprobación definitiva: 28/09/99
- Modificación puntual al Plan Parcial n°16. Aprobación definitiva: 25/01/00
- Modificación puntual al Plan Parcial n°17. Aprobación definitiva: 25/01/00
- Modificación puntual al Plan Parcial n°18. Aprobación definitiva: 19/12/00
- Modificación puntual al Plan Parcial n°19. Aprobación definitiva: 25/09/01
- Modificación puntual al Plan Parcial n°20. Aprobación definitiva: 29/01/02
- Rectificación de la Modificación puntual al PP n°19. Aprobación definitiva: 30/11/04
- Modificación puntual al Plan Parcial n°21. Aprobación definitiva: 28/03/06
- Modificación puntual al Plan Parcial n°22. Aprobación definitiva: 27/02/07
- Modificación puntual al Plan Parcial n°23. Aprobación definitiva: 28/10/08

**MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL**

Se regulariza en el noroeste, entre la AA-3 y el espacio libre existente.

La zona verde ZV 4/3 pasa a ser EG-12 Equipamiento General

## FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN

ARROYO DE LA VEGA API N°

API-4

## USOS E INTENSIDADES GLOBALES

## PLAN PARCIAL ARROYO DE LA VEGA

## RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO

Superficie del SECTOR	m <sup>2</sup> de suelo	% suelo	m <sup>2</sup> edif. Terciario	m <sup>2</sup> edif. Residencial	m <sup>2</sup> edif. TOTAL	m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	% edificab.
	1.566.258	100,00	393.226	77.618	470.844	0,30	100,00

## Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS

USOS	m <sup>2</sup> de suelo	% suelo	m <sup>2</sup> edif. Terciario	m <sup>2</sup> edif. Resid.	m <sup>2</sup> com/resid.	coef. neto	% edificab.
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	68.320	4,36		68.320	68.320	1,00	14,51
VIV. UNIFAMILIAR PRECIO LIBRE	61.987	3,96		9.298	9.298	0,15	1,97
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>130.307</b>	<b>8,32</b>	<b>0</b>	<b>77.618</b>	<b>77.618</b>	<b>0,60</b>	<b>16,48</b>
USO TERCIARIO-COMERCIAL	29.840	1,91	30.925		30.925	1,04	6,57
USO Terciario (OFICIANAS)	205.131	13,10	298.163		298.163	1,45	63,33
USO Terciario (parcelas EP)	14.795	0,94	18.892		18.892	1,28	4,01
USO Terciario Actividades multiples	12.870	0,82	17.568		17.568	1,37	3,73
USO Terciario (tolerancia Industrial)	36.370	2,32	27.278		27.278	0,75	5,79
USO ESTACIÓN DE SERVICIO	5.000	0,32	400		400	0,08	0,08
<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>304.006</b>	<b>19,41</b>	<b>393.226</b>	<b>0</b>	<b>393.226</b>	<b>1,29</b>	<b>83,52</b>
<b>TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS</b>	<b>434.313</b>	<b>27,73</b>	<b>393.226</b>	<b>77.618</b>	<b>470.844</b>	<b>1,08</b>	<b>100,00</b>

## REDES PÚBLICAS

REDES PÚBLICAS			
<b>Red Vialia</b>			
Sistema General		248.786	15,88
Sistema Local		313.723	20,03
<b>Total</b>		<b>562.509</b>	<b>35,91</b>
<b>Zonas verdes</b>			
Sistema General		167.021	10,66
Sistema Local		326.255	20,83
<b>Total</b>		<b>493.276</b>	<b>31,49</b>
<b>Red equipamiento</b>			
<b>Docente</b>			
Sistema General		60.999	3,89
Sistema Local			
<b>Total</b>		<b>60.999</b>	<b>3,89</b>
<b>Social</b>			
Sistema General			
Sistema Local		15.160	0,97
<b>Total</b>		<b>15.160</b>	<b>0,97</b>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES</b>		<b>655.138</b>	<b>41,83</b>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES</b>		<b>1.131.944</b>	<b>72,27</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>1.566.257</b>	<b>100,00</b>
<b>PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS + DOTACIONALES)</b>			
<b>TOTAL</b>		<b>510.473</b>	<b>32,59</b>
<b>% estándar r. locales (Total locales no viario/m2edif.Total)</b>			<b>0,73</b>
<b>% estándar r. Locales (Total locales/m2edif.Total)</b>			<b>1,39</b>
<b>% estándar redes públicas /Total Redes/m2edif.Total)</b>			<b>2,40</b>

APM-4, ARROYO DE LA VEGA

PERÍMETRO DE LA ACTUACIÓN

SUELO DE USO PRIVADO

- TN, TS TERCIARIO
- Z TERCIARIO CON TOLERANCIA INDUSTRIAL
- H TERCIARIO DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES
- RI RESIDENCIAL INTENSIVO
- RE RESIDENCIAL EXTENSIVO
- C COMERCIAL
- EP EQUIPAMIENTO PRIVADO

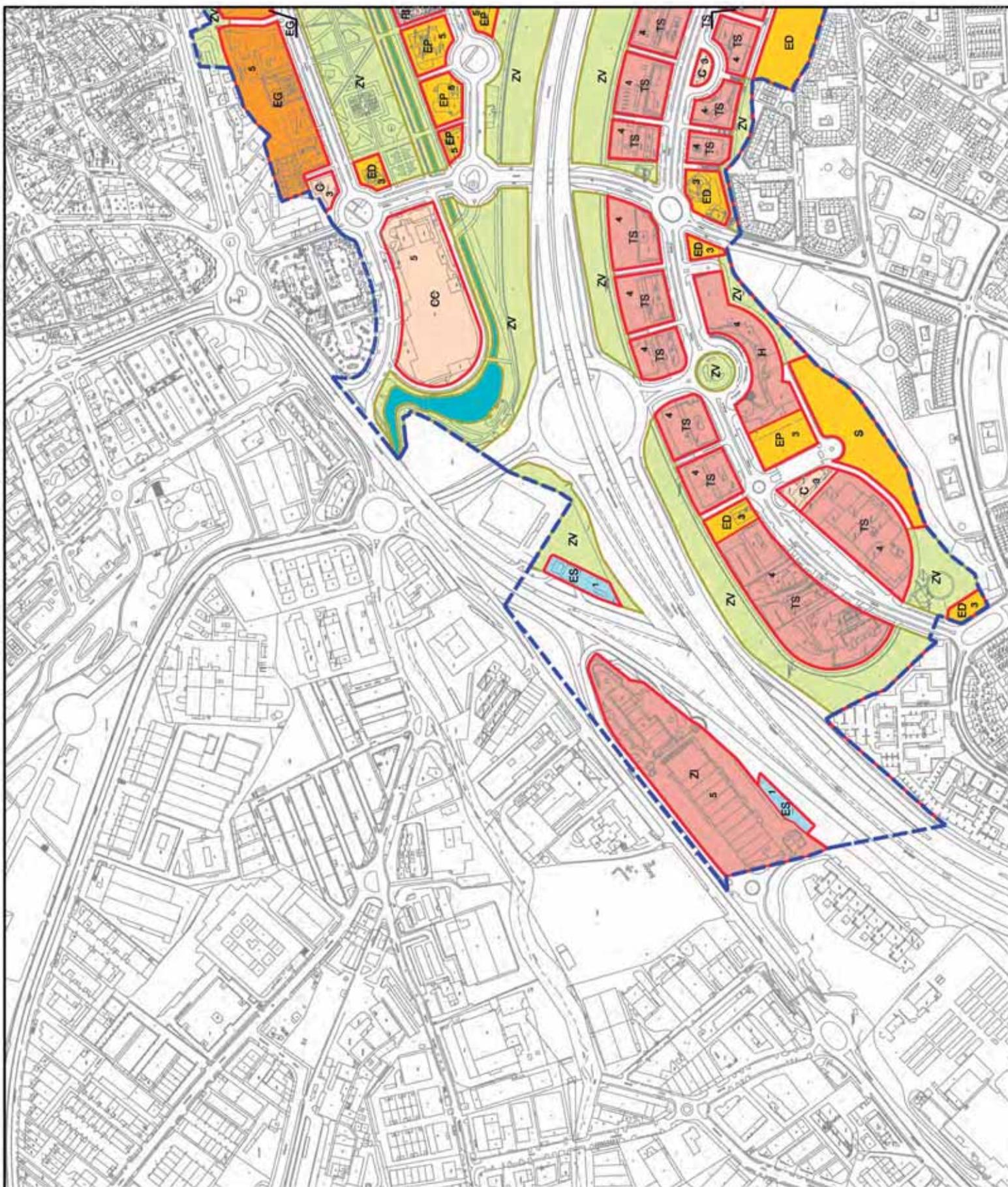
SUELO DE USO PÚBLICO

- ED EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ZV ZONAS VERDES
- S ZONAS DEPORTIVAS
- ES ESTACION DE SERVIDO CARRETERA
- RED VANA

- 4 Nº DE PLANTAS
- 5 plantas : 20 m, en TN, ZI, C y EP
- 5 plantas : 15 m, en RI y EG
- 4 plantas : 16 m, en TS y H
- 3 plantas : 12 m, en CC, EP y ED
- 2 plantas : 9 m, en RE
- 1 planta : 5 m, en ES

Escala: 1:5000

FECHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	HOJA A3
APL Nº	APL-4
DENOMINACIÓN	ARROYO DE LA VEGA
PLANO DE ORDENACIÓN	MODIFICADO POR ACUERDO DE INSCRIPCIÓN DE TIPORES MATERIALES



**FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA**

DENOMINACIÓN	AVDA. DE LA ERMITA	AA Nº	<b>AA-3</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			<b>6-18</b>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN**

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		
GESTIÓN	REPARCELACIÓN		
EDIFICABILIDAD	NORMA ZONAL		
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-2	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL

**OBJETIVOS**

Regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y ampliación del espacio público

**OBSERVACIONES**

La nueva edificación se regulará por la norma zonal 2.21. "Calle Ermita II" Queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la primera fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica que comenzarán por una campaña de mediciones acústicas in situ que caractericen en detalle cada problema (conflicto moderado, severo o crítico), para priorizar las actuaciones que se deriven. A este fin se recomienda la inclusión de estos Planes en el Estudio de Viabilidad del Plan General.

**ESQUEMA (S/E)**



b) En general y para todos los grados se considera agotada la edificabilidad o en su caso deberá completarse en base al Plan o proyecto aprobado para su desarrollo.

c) Las condiciones físicas y volumétricas de las dotaciones se ajustarán en lo posible a las generales de la zona en que se encuentran imbricadas.

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 adaptarlas 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:

GRADO	Edificabilidad (*)	Ocupación máxima	Parcela Mínima	Altura edificación	Máximo nº plantas				
1. El Soto (2)	0.30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40%	2.500 m <sup>2</sup>	16 m	4+baja diáfana				
2. El Soto Convenio (1)	(**)								
3. Cajiber	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	---		16 m	5			
4. Constructora Arja	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>								
5. Valdepalitos	75.535 m <sup>2</sup>								
6. Concllio	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>								
7. Sicopesa	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>								
8. Lamaro	23.128 m <sup>2</sup>								
9. Lebrusan	36.667 m <sup>2</sup>								
10. Pº Chopera	48.597 m <sup>2</sup>								
11. Vieitez	15.053 m <sup>2</sup>								
12. Estrella Polar	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			---			2.000	16	5
13. Cerro del Tambor	35.333 m <sup>2</sup>								
14. Parque Norte	93.642 m <sup>2</sup>								
15. Pza. Gómez Garibay	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>								
16. Conjunto Avenida	9.928 m <sup>2</sup>								
17. Buenos Aires	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>								
18. Nueva edificación abierta	5.854 m <sup>2</sup>								
19. Calle Fayón	9.366 m <sup>2</sup>	Definido en PERI							
20. Calle Ermita I	52.000 m <sup>2</sup>	----	5.000		16 m	5			
21. Calle Ermita II	7.320 m <sup>2</sup>	(***)	----		16 m.	5			
22. Calle Chico Mendes	8.600 m <sup>2</sup>	50%	---	20 m	6				
23. Calle Maestro Barbieri	7.931m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%	---	16 m	5				

(1) Las condiciones físicas y volumétricas serán las establecidas en los correspondientes Estudios de Detalle. Retranqueos mínimos de 7 m en calles mayores de 16 m y de 4 m para el resto de calles y linderos.

(2) Los retranqueos a calles mayores de 16 m serán de 10 m. Para el resto de casos y linderos 7 m.

(\*) Edificabilidad referida a la totalidad de las manzanas con el grado correspondiente.

(\*\*) El establecido en el cuadro siguiente

(\*\*\*) Ocupación definida por retranqueo de H/2 a linderos con otras parcelas y nulo a alineación oficial.

## SITUACIÓN PREVISTA

Se cumple el estándar dotacional. La revisión en esta área homogénea incrementa la edificabilidad en los ámbitos AI-8, AI-9 y AI-10, localizados en los API-2 y API-3, realizándose las cesiones en los propios ámbitos o bien en el API-9, dentro de la misma área homogénea. El resultado es el siguiente:

## ÁREA HOMOGÉNEA 2 ENSANCHE SUDOESTE (2, 3, API-2, API-3, API-9)

NORMA ZONAL	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	EDIFIC. RED LEY		RED PLAN	DIFERENCIA
		m2	m2	m2/m2	m2	m2	m2
N.Z. 1.2	RESIDENCIAL	135.000	366.196	2,71			
N.Z. 2.12	RESIDENCIAL	26.871	36.276	1,35			
N.Z. 2.10	RESIDENCIAL	29.565	48.597	1,64			
N.Z. 2.7	RESIDENCIAL	19.935	26.912	1,35			
N.Z. 2.4	RESIDENCIAL	20.958	28.293	1,35			
N.Z. 5.5	TERCIARIO	10.993	14.580	1,33			
<b>NZ-2b</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>243.322</b>	<b>520.854</b>	<b>2,14</b>			
NZ-2b	VIARIO GENERAL	90.422					
NZ-2b	E. LIBRE GRAL	38.091					
NZ-2b	EQUIP. GRAL	7.251					
NZ-2b	VIARIO LOCAL	64.087					
NZ-2b	E. LIBRE LOCAL	24.395			78.128	24.395	-53.733
NZ-2b	EQUIP. LOCAL	29.042			78.128	29.042	-49.086
<b>NZ-2b</b>		<b>496.610</b>	<b>520.854</b>		<b>156.256</b>	<b>53.437</b>	<b>-102.819</b>
N.Z. 3.8	RESIDENCIAL	22.974	7.581	0,33			
N.Z. 3.9	RESIDENCIAL	16.096	5.312	0,33			
<b>NZ-3a</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>39.070</b>	<b>12.893</b>	<b>0,33</b>			
NZ-3a	VIARIO GENERAL	3.757					
NZ-3a	EQUIP. GRAL	2.105					
NZ-3a	VIARIO LOCAL	14.333					
NZ-3a	E. LIBRE LOCAL	11.294			1.934	11.294	9.360
NZ-3a	EQUIP. LOCAL	0			1.934	0	-1.934
<b>NZ-3a</b>		<b>70.559</b>	<b>12.893</b>		<b>3.868</b>	<b>11.294</b>	<b>7.426</b>
API-2	USO LUCRATIVO	197.212	310.048	1,57			
API-2	VIARIO GENERAL	0					
API-2	E. LIBRE GRAL	19.002					
API-2	VIARIO LOCAL	101.083					
API-2	E. LIBRE LOCAL	49.995			46.507	49.995	3.487
API-2	EQUIP. LOCAL+SU(1)	36.553			46.507	36.553	-9.954
<b>API-2</b>		<b>403.845</b>	<b>310.048</b>		<b>93.014</b>	<b>86.548</b>	<b>-6.466</b>
<b>API-3</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>209.892</b>	<b>360.316</b>	<b>1,72</b>			
API-3	VIARIO GENERAL	0					
API-3	E. LIBRE GRAL	26.797					
API-3	VIARIO LOCAL	119.319					
API-3	E. LIBRE LOCAL	56.086			54.047	56.086	2.039
API-3	EQUIP. LOCAL+SU	73.876			54.047	73.876	19.829
<b>API-3</b>		<b>485.970</b>	<b>360.316</b>		<b>108.094</b>	<b>129.962</b>	<b>21.868</b>
<b>API-9</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>133.447</b>	<b>318.179</b>	<b>2,38</b>			
API-9	PROTEC. INFRAESTR.	37.853					
API-9	VIARIO GENERAL	0					
API-9	EQUIP. GRAL	7.580					
API-9	VIARIO LOCAL	225.552					
API-9	E. LIBRE LOCAL	108.497			47.727	108.497	60.770
API-9	EQUIP. LOCAL+SU	137.071			47.727	137.071	89.344
<b>API-9</b>		<b>650.000</b>	<b>318.179</b>		<b>95.454</b>	<b>245.568</b>	<b>150.114</b>
<b>TOTAL AH-2</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>822.943</b>	<b>1.522.289</b>	<b>1,85</b>			
TOTAL AH-2	PROTEC. INFRAESTR.	37.853					
TOTAL AH-2	VIARIO GENERAL	94.180					
TOTAL AH-2	E. LIBRE GRAL	83.890					
TOTAL AH-2	EQUIP. GRAL	16.936					
TOTAL AH-2	VIARIO LOCAL	524.374					
TOTAL AH-2	E. LIBRE LOCAL	250.266			228.343	250.266	21.923
TOTAL AH-2	EQUIP. LOCAL+SU	276.542			228.343	276.542	48.199
<b>TOTAL AH-2</b>		<b>2.106.984</b>	<b>1.522.289</b>		<b>456.686</b>	<b>526.808</b>	<b>70.122</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,7
COEFICIENTE DE REDES LOCALES	0,35

## ÁREA HOMOGÉNEA 3 ENTORNO A-1 (3, 5, API-1, API-4, API-7)

NORMA ZONAL	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	EDIFIC	RED LEY	RED PLAN	DIFERENCIA
		m2	m2	m2/m2	m2	m2	m2
N.Z. 5.10	TERCIARIO	154.067	115.298	0,75			
N.Z. 5.11	TERCIARIO	20.729	17.827	0,86			
N.Z. 5.12	TERCIARIO	10.762	8.722	0,81			
N.Z. 5.18	TERCIARIO	24.692	17.842	0,72			
N.Z. 5.19	TERCIARIO	4.624	1.800	0,39			
NZ-5c	USO LUCRATIVO	214.874	161.489	0,75			
NZ-5c	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	15.698					
NZ-5c	VIARIO LOCAL	56.527					
NZ-5c	E. LIBRE LOCAL	45.049			24.223	45.049	20.826
NZ-5c	EQUIP. LOCAL+SU	100.861			24.223	100.861	76.638
NZ-5c		433.009	161.489		48.446	145.910	97.464
API-1	USO LUCRATIVO	437.567	155.402	0,36			
API-1	VIARIO GENERAL	0					
API-1	VIARIO LOCAL	40.005					
API-1	E. LIBRE LOCAL	13.194			23.310	13.194	-10.116
API-1	EQUIP. LOCAL+SU	4.500			23.310	4.500	-18.810
API-1		495.266	155.402		46.620	17.694	-28.926
API-4	USO LUCRATIVO	434.313	470.844	1,08			
API-4	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	248.786					
API-4	VIARIO GENERAL	35.650					
API-4	E. LIBRE GRAL	167.021					
API-4	EQUIP. GRAL	60.999					
API-4	VIARIO LOCAL	278.073					
API-4	E. LIBRE LOCAL	326.255			70.627	326.255	255.628
API-4	EQUIP. LOCAL+SU	15.160			70.627	15.160	-55.466
API-4		1.566.257	470.844		141.254	341.415	200.162
API-7	USO LUCRATIVO	58.422	23.110				
API-7	VIARIO GENERAL	10.456					
API-7	VIARIO LOCAL	4.667					
API-7	E. LIBRE LOCAL	8.495			3.467	8.495	5.029
API-7	EQUIP. LOCAL+SU	904			3.467	904	-2.563
API-3		82.944	23.110		6.934	9.399	2.466
TOTAL AH-3	USO LUCRATIVO	8.799.170	3.240.347	0,37			
TOTAL AH-3	EQUIP. SUPRAMUNICIPAL	2.230					
TOTAL AH-3	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	563.294					
TOTAL AH-3	VIARIO GENERAL	55.120					
TOTAL AH-3	E. LIBRE GRAL	167.021					
TOTAL AH-3	EQUIP. GRAL	202.275					
TOTAL AH-3	VIARIO LOCAL	1.385.925					
TOTAL AH-3	E. LIBRE LOCAL	685.867			486.052	685.867	199.815
TOTAL AH-3	EQUIP. LOCAL+SU	317.608			486.052	317.608	-168.444
TOTAL AH-3		12.178.510	3.240.347		972.104	1.003.475	31.371

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,27
COEFICIENTE DE REDES LOCALES	0,31

(\*) incluye nueva 8.21

(\*\*) incluye nueva 3.12

(\*\*\*) se corresponde con nuevas 5.14 y 5.25

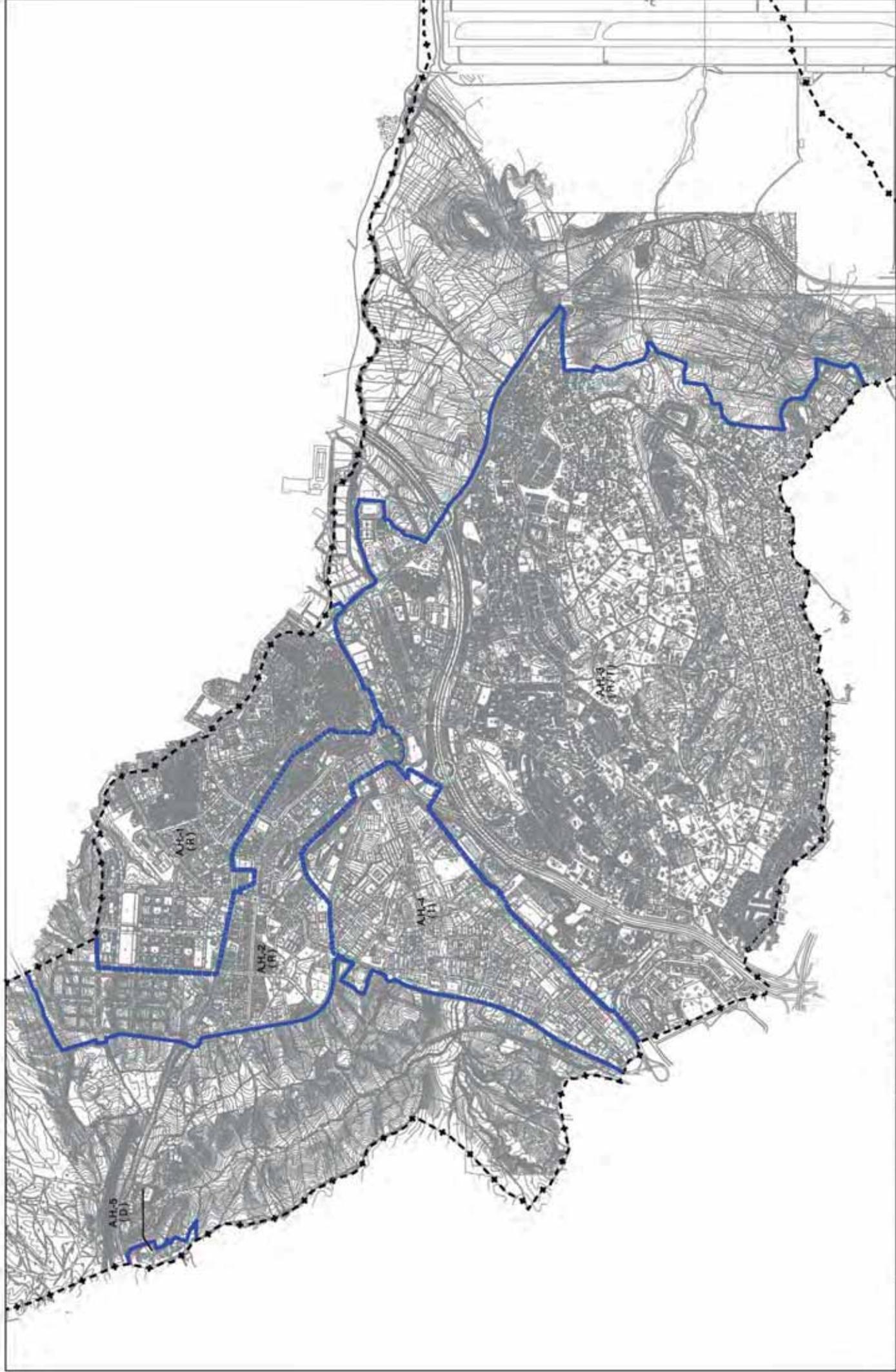
(\*\*\*\*) se corresponde con nuevas 5.26, 5.27 y 5.28

(l) se corresponde con la modificación puntual n°1

## SITUACIÓN PREVISTA

En el siguiente cuadro, como se puede comprobar, la Revisión mantiene o mejora los estándares preexistentes de redes locales para el suelo urbano, aumentando en las áreas homogéneas AH-1, AH-2 y AH-3.

SITUACIÓN PREVISTA EN LA REVISIÓN							
NORMA ZONAL	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	EDIFIC	RED LEY	RED PLAN	DIFERENCIA
		m2	m2	m2/m2		m2	m2
TOTAL AH-1	USO LUCRATIVO	859.849	1.610.675	1,87			
TOTAL AH-1	FFCC. SUPRAMUNICIPAL	14.497					
TOTAL AH-1	EQUIP. SUPRAMUNICIPAL	2.475					
TOTAL AH-1	VIARIO GENERAL	256.185					
TOTAL AH-1	E. LIBRE GRAL.	89.960					
TOTAL AH-1	EQUIP. GRAL.	163.110					
TOTAL AH-1	VIARIO LOCAL	466.811					
TOTAL AH-1	E. LIBRE LOCAL	255.721			241.601	255.721	14.120
TOTAL AH-1	EQUIP. LOCAL+SU	239.173			241.601	239.173	-2.429
TOTAL AH-1		2.347.781	1.610.675		483.202	494.894	11.691
TOTAL AH-2	USO LUCRATIVO	822.943	1.522.289	1,85			
TOTAL AH-2	PROTEC. INFRAESTR.	37.853					
TOTAL AH-2	VIARIO GENERAL	94.180					
TOTAL AH-2	E. LIBRE GRAL.	83.890					
TOTAL AH-2	EQUIP. GRAL.	16.936					
TOTAL AH-2	VIARIO LOCAL	524.374					
TOTAL AH-2	E. LIBRE LOCAL	250.266			228.343	250.266	21.923
TOTAL AH-2	EQUIP. LOCAL+SU	276.542			228.343	276.542	48.199
TOTAL AH-2		2.106.984	1.522.289		456.686	526.808	70.122
TOTAL AH-3	USO LUCRATIVO	8.799.170	3.240.347	0,37			
TOTAL AH-3	EQUIP. SUPRAMUNICIPAL	2.230					
TOTAL AH-3	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	563.294					
TOTAL AH-3	VIARIO GENERAL	55.120					
TOTAL AH-3	E. LIBRE GRAL.	167.021					
TOTAL AH-3	EQUIP. GRAL.	202.275					
TOTAL AH-3	VIARIO LOCAL	1.385.925					
TOTAL AH-3	E. LIBRE LOCAL	685.867			486.052	685.867	199.815
TOTAL AH-3	EQUIP. LOCAL+SU	317.608			486.052	317.608	-168.444
TOTAL AH-3		12.178.510	3.240.347		972.104	1.003.475	31.371
TOTAL AH-4	USO LUCRATIVO	1.550.986	1.940.285	1,25			
TOTAL AH-4	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	55.606					
TOTAL AH-4	VIARIO GENERAL	130.910					
TOTAL AH-4	E. LIBRE GRAL.	118.589					
TOTAL AH-4	EQUIP. GRAL.	26.182					
TOTAL AH-4	VIARIO LOCAL	277.310					
TOTAL AH-4	E. LIBRE LOCAL	9.693			291.043	9.693	-281.350
TOTAL AH-4	EQUIP. LOCAL+SU	0			291.043	0	-291.043
TOTAL AH-4		2.169.276	1.940.285		582.086	9.693	-672.393
TOTAL SU		m²					
	Lucrativo	12.032.948					
	Red Supram. Viario	618.900					
	Red general Viario	536.395					
	Re supram.Equip.	4.705					
	Red Supram. FFCC	14.497					
	Red general E. Libre	459.460					
	Red general Equipamiento	408.503					
	Red local Viario	2.654.421					
	Protección Infraestructuras	37.853					
	Red local E. Libre	1.201.547					
	Red Local Equipamiento	833.322					
TOTAL SU	Clasificado	18.802.551					



DELIMITACIÓN DE  
ÁREAS HOMÓGENEAS

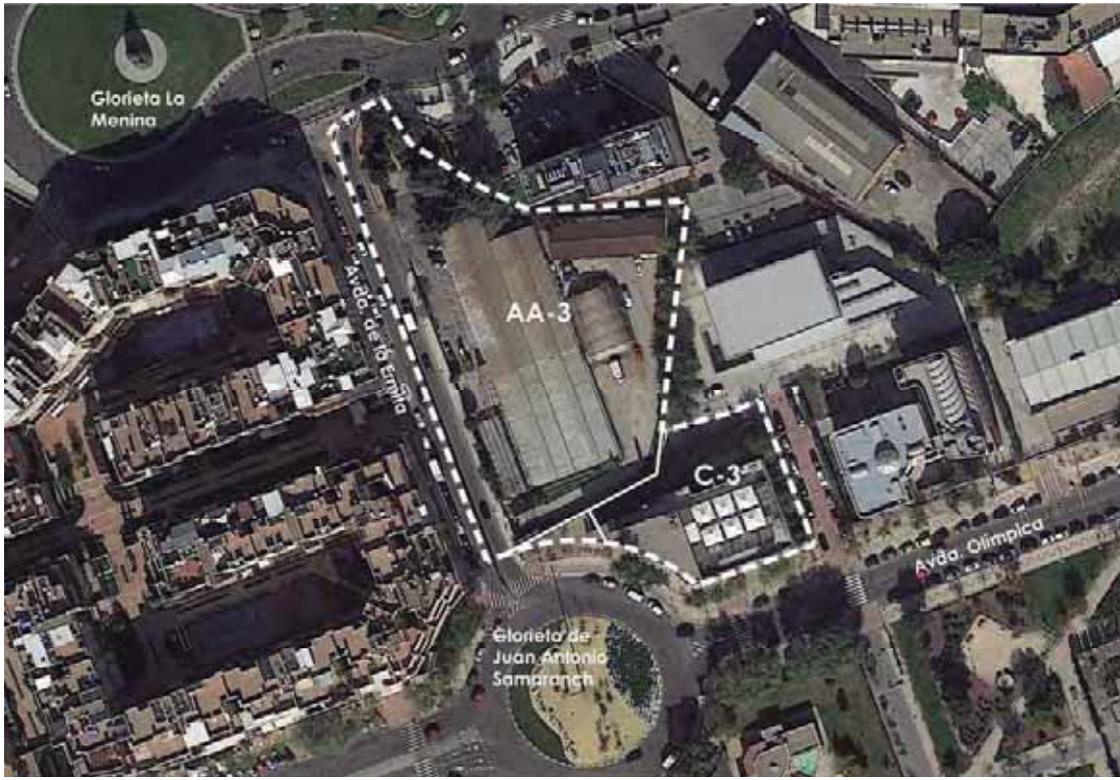
---◆---	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL	A.H.-1	CIUDAD CENTRAL
—	LÍMITE SUELO URBANO	A.H.-2	ENSANCHE SUROESTE
—	LÍMITE ÁREA HOMÓGENEA	A.H.-3	ENTORNO A-1
		A.H.-4	POLÍGONO INDUSTRIAL
		A.H.-5	UNIVERSIDAD DE COMILLAS



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA		ACCIONES DE REDES GENERALES		ACCIONES DE REDES LOCALES		ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE PLANTAS Y ESCALA		EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENTAS	
---●---●---	LÍMITE DE TERMINO MUNICIPAL	A.1.-ºº	ACTUACIÓN DE INCREMENTO	15ºº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE COMARCACIONES	15ºº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE COMARCACIONES		<b>EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENTAS</b> REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENTAS PLANO MODIFICADO POR ACUERDO DE DECRETOS MUNICIPALES
---	LÍMITE DE BILDO URBANO	A.A.-ºº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN ENLAZADA	15ºº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	15ºº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
---	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE INCREMENTO	A.C.-ºº	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN CONJUNTA	15ºº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTO	15ºº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE EQUIPAMIENTO		<b>6</b> INGENIERO Y GESTIÓN DEL BILDO URBANO
---	LÍMITE DE ACTUACIÓN CONJUNTA			15ºº	ACCIÓN DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	15ºº	ACCIÓN DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS		14/07/2011 14/07/2011



## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.  
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".

## ANEXO III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL ESTADO MODIFICADO

Febrero de 2017

## 1. Introducción

Se aporta en este anexo los documentos modificados de la Normativa Urbanística, texto, cuadros y/o fichas, y planos del Plan General, relativos a los suelos afectados por la modificación, y que sustituyen a la documentación del planeamiento vigente.

## 2. Normas Urbanísticas.

- Ficha del Área de planeamiento incorporado: Ficha del API-4, pgs. 174 y 175.
- Plano hoja 4.1 del API-4.
- Ficha de Actuación Aislada AA-3, Pg. 196.
- Apartado 14.2. norma zonal 2 "Edificación abierta": Grado 21 "Calle Ermita II". Pg. 250.

## 3. Normas Urbanísticas. Anexos

- Tabla Apartado 2.2. Área Homogénea 2. Ensanche sudoeste; pg.73.
- Tabla Apartado 2.3. Área Homogénea. Entorno A-1; pg. 79.
- Tabla Apartado 3. Resumen de Áreas Homogéneas y clasificación de suelo urbano; pg. 87.
- Plano de delimitación de las A.H:

## 4. Planos

- Plano de Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones; plano 5 hoja 18.
- Plano de Régimen y Gestión de suelo urbano; plano 6 hoja 18.

**FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1**

DENOMINACIÓN	<b>ARROYO DE LA VEGA</b> API Nº	<b>API-4</b>
Nº PLANO Y HOJA	<b>5/14,15,17,18,19,21,22,23,26,27,28</b>	
SUPERFICIE TOTAL:	<b>1.564.618 m<sup>2</sup></b>	

**DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	<b>469.779 m<sup>2</sup></b>
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	<b>RESIDENCIAL</b>
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	<b>INDUSTRIAL</b>
EDIFICABILIDAD	<b>0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>

**PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA**

- Plan Parcial del Sector Único Arroyo de la Vega. Aprobación definitiva: 03/12/90. El 28/04/92 se adoptó un acuerdo de aprobación de rectificaciones.
- Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas. Aprobación definitiva 3 y 24/06/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº1. Aprobación definitiva: 11/05/95
- Modificación puntual al Plan Parcial nº2. Aprobación definitiva: 24/05/95
- Modificación puntual al Plan Parcial nº3. Aprobación definitiva: 28/11/95
- Modificación puntual al Plan Parcial nº4. Aprobación definitiva: 24/09/96
- Modificación puntual al Plan Parcial nº5. Aprobación definitiva: 28/05/96
- Modificación puntual al Plan Parcial nº6. Aprobación definitiva: 17/12/96
- Modificación puntual al Plan Parcial nº7. Aprobación definitiva: 27/05/97
- Modificación puntual al Plan Parcial nº8. Aprobación definitiva: 28/10/97
- Modificación puntual al Plan Parcial nº9. Aprobación definitiva: 27/01/98
- Modificación puntual al Plan Parcial nº10. Aprobación definitiva: 27/01/98
- Modificación puntual al Plan Parcial nº11. Aprobación definitiva: 24/02/98
- Modificación puntual al Plan Parcial nº12. Aprobación definitiva: 11/09/98
- Modificación puntual al Plan Parcial nº13. Aprobación definitiva: 1/03/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº14. Aprobación definitiva: 23/02/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº15. Aprobación definitiva: 28/09/99
- Modificación puntual al Plan Parcial nº16. Aprobación definitiva: 25/01/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº17. Aprobación definitiva: 25/01/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº18. Aprobación definitiva: 19/12/00
- Modificación puntual al Plan Parcial nº19. Aprobación definitiva: 25/09/01
- Modificación puntual al Plan Parcial nº20. Aprobación definitiva: 29/01/02
- Rectificación de la Modificación puntual al PP nº19. Aprobación definitiva: 30/11/04
- Modificación puntual al Plan Parcial nº21. Aprobación definitiva: 28/03/06
- Modificación puntual al Plan Parcial nº22. Aprobación definitiva: 27/02/07
- Modificación puntual al Plan Parcial nº23. Aprobación definitiva: 28/10/08
- Modificación puntual al Plan Parcial nº24. Aprobación definitiva: 29/06/10
- Modificación puntual al Plan Parcial nº25. Aprobación definitiva: 26/06/12
- Modificación puntual al Plan Parcial nº26. Aprobación definitiva: 30/10/12
- Modificación puntual al Plan Parcial nº27. Aprobación definitiva: 27/09/16

**MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL**

Se regulariza en el noroeste, entre la AA-3 y el espacio libre existente.

La zona verde ZV 4/3 pasa a ser EG-12 Equipamiento General.

Modificación Puntual nº 6: La parcela C3 se agrupa con la AA-3 del AH-2

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN

ARROYO DE LA VEGA API N°

API-4

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN PARCIAL ARROYO DE LA VEGA							
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO							
Superficie del SECTOR	m <sup>2</sup> de suelo	% suelo	m <sup>2</sup> edif. Terciario	m <sup>2</sup> edif. Residencial	m <sup>2</sup> dedif. TOTAL	m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	% edificab.
	1.564.618	100,00	392.161	77.618	469.779	0,30	100,00
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS							
USOS	m <sup>2</sup> de suelo	% suelo	m <sup>2</sup> edif. Terciario	m <sup>2</sup> edif. Residencial	m <sup>2</sup> com/resid.	coef. neto	% edificab.
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	68.320	4,36		68.320	68.320	1,00	14,51
VIV. UNIFAMILIAR PRECIO LIBRE	61.987	3,96		9.298	9.298	0,15	1,97
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>130.307</b>	<b>8,32</b>	<b>0</b>	<b>77.618</b>	<b>77.618</b>	<b>0,60</b>	<b>16,48</b>
USO TERCIARIO-COMERCIAL	28.200	1,80	29.860		29.860	1,06	6,34
USO Terciario (OFICINAS)	205.131	13,11	298.163		298.163	1,45	63,33
USO Terciario (parcelas EP)	14.795	0,95	18.892		18.892	1,28	4,01
USO Terciario Actividades múltiples	12.870	0,82	17.568		17.568	1,37	3,73
USO Terciario (tolerancia Industrial)	36.370	2,32	27.278		27.278	0,75	5,79
USO ESTACIÓN DE SERVICIO	5.000	0,32	400		400	0,08	0,08
<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>302.366</b>	<b>19,33</b>	<b>392.161</b>	<b>0</b>	<b>392.161</b>	<b>1,30</b>	<b>83,52</b>
<b>TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS</b>	<b>432.673</b>	<b>27,65</b>	<b>392.161</b>	<b>77.618</b>	<b>469.779</b>	<b>1,09</b>	<b>100,00</b>

REDES PÚBLICAS

REDES PÚBLICAS			
<b>Red Vialia</b>			
Sistema General		248.786	15,88
Sistema Local		313.723	20,03
<b>Total</b>		<b>562.509</b>	<b>35,91</b>
<b>Zonas verdes</b>			
Sistema General		167.021	10,66
Sistema Local		326.255	20,83
<b>Total</b>		<b>493.276</b>	<b>31,49</b>
<b>Red equipamiento</b>			
<b>Docente</b>			
Sistema General		60.999	3,89
Sistema Local			
<b>Total</b>		<b>60.999</b>	<b>3,89</b>
<b>Social</b>			
Sistema General			
Sistema Local		15.160	0,97
<b>Total</b>		<b>15.160</b>	<b>0,97</b>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES</b>		<b>655.138</b>	<b>41,83</b>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES</b>		<b>1.131.944</b>	<b>72,27</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>1.564.618</b>	<b>100,00</b>
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS + DOTACIONALES)			
<b>TOTAL</b>		<b>508.833</b>	<b>32,52</b>
<b>% estándar r. locales (Total locales no viario/m<sup>2</sup>edif.Total)</b>			<b>0,73</b>
<b>% estándar r. Locales (Total locales/m<sup>2</sup>edif.Total)</b>			<b>1,39</b>
<b>% estándar redes públicas /Total Redes/m<sup>2</sup>edif.Total)</b>			<b>2,40</b>

APH4, ARROYO DE LA VEGA

PERÍMETRO DE LA ACTUACIÓN

SUELO DE USO PRIVADO

- TN, TS TERCIARIO
- Z TERCIARIO CON TOLERANCIA INDUSTRIAL
- H TERCIARIO DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES
- RI RESIDENCIAL INTENSIVO
- RE RESIDENCIAL EXTENSIVO
- C COMERCIAL
- EP EQUIPAMIENTO PRIVADO

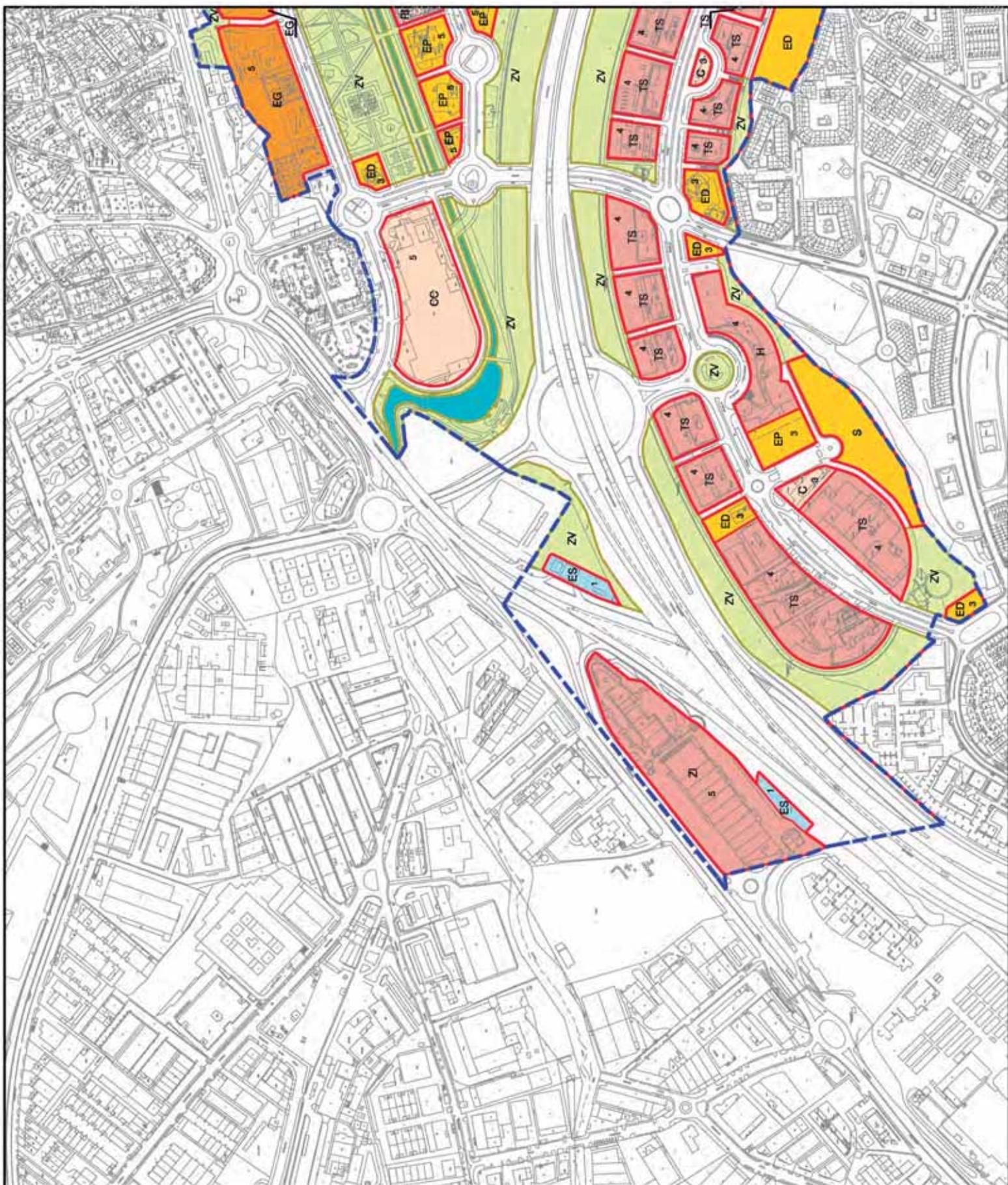
SUELO DE USO PÚBLICO

- ED EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ZV ZONAS VERDES
- S ZONAS DEPORTIVAS
- ES ESTACION DE SERVIDO CARRETERA
- RED VANA

- 4 Nº DE PLANTAS
- 5 plantas : 20 m, en TN, ZI, C y EP
- 5 plantas : 15 m, en RI y EG
- 4 plantas : 16 m, en TS y H
- 3 plantas : 12 m, en CC, EP y ED
- 2 plantas : 9 m, en RE
- 1 planta : 5 m, en ES

Escala: 1:5000

FECHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	HOJA 43
APL Nº	APL-4
DENOMINACIÓN	ARROYO DE LA VEGA
PLANO DE ORDENACIÓN	MODIFICADO POR INCORPORACIÓN PLANTEL N.º 8



**FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA**

DENOMINACIÓN	AVDA. DE LA ERMITA	AA Nº	<b>AA-3</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			<b>6-18</b>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN**

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		
GESTIÓN	REPARCELACIÓN		
EDIFICABILIDAD	NORMA ZONAL		
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-2	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL

**OBJETIVOS**

Regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y ampliación del espacio público.  
 Mejora de la ordenación pormenorizada para la implantación de un volumen edificable que mejore la configuración urbana

**OBSERVACIONES**

La nueva edificación se regulará por la norma zonal 2.21. "Calle Ermita II"  
 Queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la primera fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica que comenzarán por una campaña de mediciones acústicas in situ que caractericen en detalle cada problema (conflicto moderado, severo o crítico), para priorizar las actuaciones que se deriven. A este fin se recomienda la inclusión de estos Planes en el Estudio de Viabilidad del Plan General.

**ESQUEMA (S/E)**



<b>FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA</b>			
DENOMINACIÓN	AVDA. DE LA ERMITA	AA Nº	<b>AA-3</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			<b>6-18</b>
<p>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la presente actuación, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.</li> <li>La actuación no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.</li> <li>La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/ 1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la presente modificación 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.</li> </ul>			

<b>FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA</b>			
DENOMINACIÓN	AVDA. DE LA ERMITA	AA Nº	<b>AA-3</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			<b>6-18</b>
CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforme a la Ordenanza de Ruido del municipio de Alcobendas, publicada en el BOCM nº 282 del 27 de noviembre de 2014, el ámbito de estudio, al estar incluido dentro de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) deberá contar con un Plan Zonal Específico, con sus correspondientes medidas acústicas preventivas correctoras, con el fin de alcanzar los objetivos de calidad acústica que le sean de aplicación. Dicho Plan Zonal se extraerá de las acciones previstas en el PLAN DE ACCIÓN DEL MAPA DE RUIDOS 2018-2023 elaborado por el Ayuntamiento de Alcobendas.</li> <li>• Dado que el ámbito está zonificado actualmente, en el plano de zonificación acústica de Alcobendas, como Zona acústica III "Área tolerablemente ruidosa" (equivalente a un área acústica tipo d) según el RD 1367/2007), deberán contemplarse medidas preventivas, respecto a la minimización de emisiones por tráfico rodado, contempladas para los Planes Zonales Específicos de las ZPAE en el artículo 11.3 de la Ordenanza.</li> <li>• Deberá evaluarse el impacto del aumento de tráfico, en los viales circundantes del ámbito de estudio, como consecuencia del número de viviendas a ejecutar en el nuevo desarrollo residencial propuesto, especialmente en la Avenida de la Ermita.</li> <li>• De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda y usos residenciales, se establecerán como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II, que en cualquier caso, tendrán la consideración de valores límite.</li> <li>• En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto</li> </ul>			

b) En general y para todos los grados se considera agotada la edificabilidad o en su caso deberá completarse en base al Plan o proyecto aprobado para su desarrollo.

c) Las condiciones físicas y volumétricas de las dotaciones se ajustarán en lo posible a las generales de la zona en que se encuentran imbricadas.

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 adaptarlas 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:

GRADO	Edificabilidad (*)	Ocupación máxima	Parcela Mínima	Altura edificación	Máximo nº plantas	
1. El Soto (2)	0.30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40%	2.500 m <sup>2</sup>	16 m	4+baja diáfana	
2. El Soto Convenio (1)	(**)					
3. Cajiber	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	—	—		16 m	5
4. Constructora Arja	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
5. Valdepallitos	75.535 m <sup>2</sup>					
6. Concilio	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
7. Sicopesa	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
8. Lamaro	23.128 m <sup>2</sup>					
9. Lebrusan	36.667 m <sup>2</sup>					
10. P° Chopera	48.597 m <sup>2</sup>					
11. Vieitez	15.053 m <sup>2</sup>					
12. Estrella Polar	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
13. Cerro del Tambor	35.333 m <sup>2</sup>					
14. Parque Norte	93.642 m <sup>2</sup>					
15. Pza. Gómez Garibay	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
16. Conjunto Avenida	9.928 m <sup>2</sup>					
17. Buenos Aires	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
18. Nueva edificación abierta	5.854 m <sup>2</sup>	—	2.000	16	5	
19. Calle Fayón	9.366 m <sup>2</sup>	Definido en PERI				
20. Calle Ermita I	52.000 m <sup>2</sup>	—	5.000	16 m	5	
21. Calle Ermita II	8.385 m <sup>2</sup> (3)	(***)	—	16 m.	5	
22. Calle Chico Mendes	8.600 m <sup>2</sup>	50%	—	20 m	6	
23. Calle Maestro Barbieri	7.931 m <sup>2</sup>	50%	—	16 m	5	

(1) Las condiciones físicas y volumétricas serán las establecidas en los correspondientes Estudios de Detalle. Retranqueos mínimos de 7 m en calles mayores de 16 m y de 4 m para el resto de calles y linderos.

(2) Los retranqueos a calles mayores de 16 m serán de 10 m. Para el resto de casos y linderos 7 m.

(3) De la edificabilidad total se asignan 7.320m<sup>2</sup> a uso residencial y 1.065 m<sup>2</sup> a usos no residenciales permitidos.

(\*) Edificabilidad referida a la totalidad de las manzanas con el grado correspondiente.

(\*\*) El establecido en el cuadro siguiente

(\*\*\*) Ocupación definida por retranqueo de H/2 a linderos con otras parcelas y nulo a alineación oficial. Si la ocupación se materializa en un volumen escalonado respecto a los linderos con otras parcelas el retranqueo de H/2 se aplicará a cada uno de los volúmenes resultantes.

## SITUACIÓN PREVISTA

Se cumple el estándar dotacional. La revisión en esta área homogénea incrementa la edificabilidad en los ámbitos AI-8, AI-9 y AI-10, localizados en los API-2 y API-3, realizándose las cesiones en los propios ámbitos o bien en el API-9, dentro de la misma área homogénea. El resultado es el siguiente:

## ÁREA HOMOGÉNEA 2 ENSANCHE SUDOESTE (2, 3, API-2, API-3, API-9)

NORMA ZONAL	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	EDIFIC. RED LEY	RED PLAN	DIFERENCIA
		m2	m2	m2/m2	m2	
N.Z. 1.2	RESIDENCIAL	135.000	366.196	2,71		
N.Z. 2.12	RESIDENCIAL	26.871	36.276	1,35		
N.Z. 2.10	RESIDENCIAL	29.565	48.597	1,64		
N.Z. 2.7	RESIDENCIAL	19.935	26.912	1,35		
N.Z. 2.4	RESIDENCIAL	20.958	28.293	1,35		
N.Z. 5.5	TERCIARIO	10.993	14.580	1,33		
N.Z. C3	RESIDENCIAL	1.640	1.065	0,65		
<b>NZ-2b</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>244.962</b>	<b>521.919</b>	<b>2,13</b>		
NZ-2b	VIARIO GENERAL	90.422				
NZ-2b	E. LIBRE GRAL.	38.091				
NZ-2b	EQUIP. GRAL.	7.251				
NZ-2b	VIARIO LOCAL	64.087				
NZ-2b	E. LIBRE LOCAL	24.395			78.288	-53.893
NZ-2b	EQUIP. LOCAL	29.042			78.288	-49.246
<b>NZ-2b</b>		<b>498.250</b>	<b>521.919</b>		<b>156.576</b>	<b>-102.188</b>
N.Z. 3.8	RESIDENCIAL	22.974	7.581	0,33		
N.Z. 3.9	RESIDENCIAL	16.096	5.312	0,33		
<b>NZ-3a</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>39.070</b>	<b>12.893</b>	<b>0,33</b>		
NZ-3a	VIARIO GENERAL	3.757				
NZ-3a	EQUIP. GRAL.	2.105				
NZ-3a	VIARIO LOCAL	14.333				
NZ-3a	E. LIBRE LOCAL	11.294			1.934	9.360
NZ-3a	EQUIP. LOCAL	0			1.934	-1.934
<b>NZ-3a</b>		<b>70.559</b>	<b>12.893</b>		<b>3.868</b>	<b>7.426</b>
<b>API-2</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>197.212</b>	<b>310.048</b>	<b>1,57</b>		
API-2	VIARIO GENERAL	0				
API-2	E. LIBRE GRAL.	19.002				
API-2	VIARIO LOCAL	101.083				
API-2	E. LIBRE LOCAL	49.995			46.507	3.487
API-2	EQUIP. LOCAL+SU(1)	36.553			46.507	-9.954
<b>API-2</b>		<b>403.845</b>	<b>310.048</b>		<b>93.014</b>	<b>-4.307</b>
<b>API-3</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>209.892</b>	<b>360.316</b>	<b>1,72</b>		
API-3	VIARIO GENERAL	0				
API-3	E. LIBRE GRAL.	26.797				
API-3	VIARIO LOCAL	119.319				
API-3	E. LIBRE LOCAL	56.086			54.047	2.039
API-3	EQUIP. LOCAL+SU	73.876			54.047	19.829
<b>API-3</b>		<b>485.970</b>	<b>360.316</b>		<b>108.094</b>	<b>21.868</b>
<b>API-9</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>133.447</b>	<b>318.179</b>	<b>2,38</b>		
API-9	PROTEC. INFRAESTR.	37.853				
API-9	VIARIO GENERAL	0				
API-9	EQUIP. GRAL.	7.580				
API-9	VIARIO LOCAL	225.552				
API-9	E. LIBRE LOCAL	108.497			47.727	60.770
API-9	EQUIP. LOCAL+SU	137.071			47.727	89.344
<b>API-9</b>		<b>650.000</b>	<b>318.179</b>		<b>95.454</b>	<b>150.114</b>
<b>TOTAL AH-2</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>824.583</b>	<b>1.523.354</b>	<b>1,85</b>		
TOTAL AH-2	PROTEC. INFRAESTR.	37.853				
TOTAL AH-2	VIARIO GENERAL	94.180				
TOTAL AH-2	E. LIBRE GRAL.	88.890				
TOTAL AH-2	EQUIP. GRAL.	16.936				
TOTAL AH-2	VIARIO LOCAL	524.374				
TOTAL AH-2	E. LIBRE LOCAL	250.266			228.503	21.763
TOTAL AH-2	EQUIP. LOCAL+SU	276.542			228.503	48.039
<b>TOTAL AH-2</b>		<b>2.108.624</b>	<b>1.523.354</b>		<b>457.006</b>	<b>69.802</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,7
COEFICIENTE DE REDES LOCALES	0,35

## ÁREA HOMOGÉNEA 3 ENTORNO A-1 (3, 5, API-1, API-4, API-7)

NORMA ZONAL	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	EDIFIC RED LEY		RED PLAN	DIFERENCIA
		m2	m2	m2/m2	m2	m2	m2
N.Z. 5.10	TERCIARIO	154.067	115.298	0,75			
N.Z. 5.11	TERCIARIO	20.729	17.827	0,86			
N.Z. 5.12	TERCIARIO	10.762	8.722	0,81			
N.Z. 5.18	TERCIARIO	24.692	17.842	0,72			
N.Z. 5.19	TERCIARIO	4.624	1.800	0,39			
<b>NZ-5c</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>214.874</b>	<b>161.489</b>	<b>0,75</b>			
NZ-5c	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	15.698					
NZ-5c	VIARIO LOCAL	56.527					
NZ-5c	E. LIBRE LOCAL	45.049			24.223	45.049	20.826
NZ-5c	EQUIP. LOCAL+SU	100.861			24.223	100.861	76.638
<b>NZ-5c</b>		<b>483.009</b>	<b>161.489</b>		<b>48.446</b>	<b>145.910</b>	<b>97.464</b>
API-1	USO LUCRATIVO	437.567	155.402	0,36			
API-1	VIARIO GENERAL	0					
API-1	VIARIO LOCAL	40.005					
API-1	E. LIBRE LOCAL	13.194			23.310	13.194	-10.116
API-1	EQUIP. LOCAL+SU	4.500			23.310	4.500	-18.810
<b>API-1</b>		<b>495.266</b>	<b>155.402</b>		<b>46.620</b>	<b>17.694</b>	<b>-28.926</b>
API-4	USO LUCRATIVO	432.673	469.779	1,09			
API-4	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	248.786					
API-4	VIARIO GENERAL	35.650					
API-4	E. LIBRE GRAL	167.021					
API-4	EQUIP. GRAL	60.999					
API-4	VIARIO LOCAL	278.073					
API-4	E. LIBRE LOCAL	326.255			70.467	326.255	255.788
API-4	EQUIP. LOCAL+SU	15.160			70.467	15.160	-55.307
<b>API-4</b>		<b>1.564.618</b>	<b>469.779</b>		<b>140.934</b>	<b>341.415</b>	<b>200.481</b>
API-7	USO LUCRATIVO	58.422	23.110				
API-7	VIARIO GENERAL	10.456					
API-7	VIARIO LOCAL	4.667					
API-7	E. LIBRE LOCAL	8.495			3.467	8.495	5.029
API-7	EQUIP. LOCAL+SU	904			3.467	904	-2.563
<b>API-7</b>		<b>82.944</b>	<b>23.110</b>		<b>6.934</b>	<b>9.399</b>	<b>2.465</b>
<b>TOTAL AH-3</b>	<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>6.797.530</b>	<b>3.239.282</b>	<b>0,37</b>			
TOTAL AH-3	EQUIP. SUPRAMUNICIPAL	2.230					
TOTAL AH-3	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	563.294					
TOTAL AH-3	VIARIO GENERAL	55.120					
TOTAL AH-3	E. LIBRE GRAL	167.021					
TOTAL AH-3	EQUIP. GRAL	202.275					
TOTAL AH-3	VIARIO LOCAL	1.385.925					
TOTAL AH-3	E. LIBRE LOCAL	685.867			485.893	685.867	199.974
TOTAL AH-3	EQUIP. LOCAL+SU	317.608			485.893	317.608	-168.285
<b>TOTAL AH-3</b>		<b>12.176.670</b>	<b>3.239.282</b>		<b>371.786</b>	<b>1.003.475</b>	<b>31.689</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,27
COEFICIENTE DE REDES LOCALES	0,31

(\*) incluye nueva 8.21

(\*\*) incluye nueva 3.12

(\*\*\*) se corresponde con nuevas 5.14 y 5.25

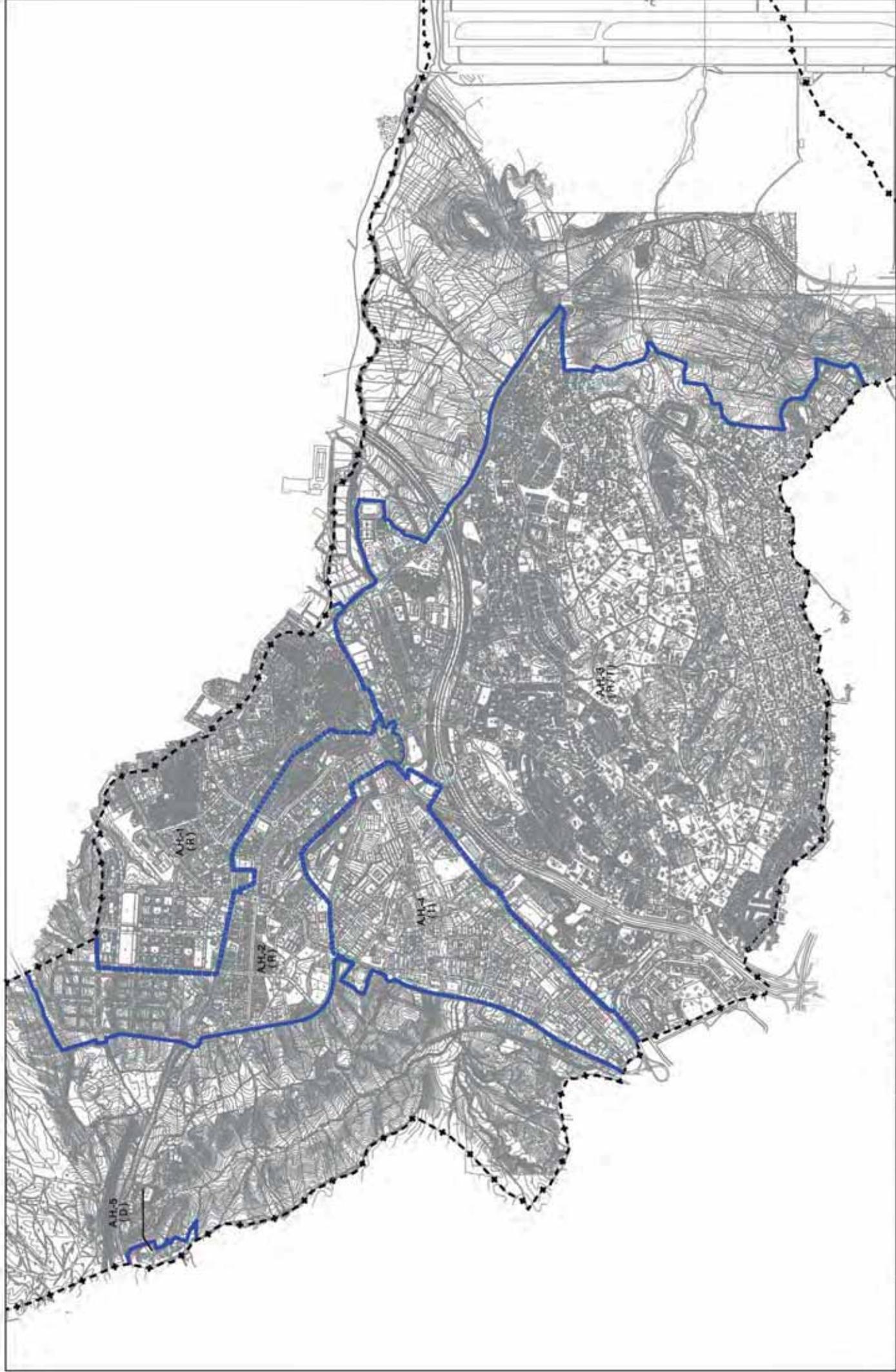
(\*\*\*\*) se corresponde con nuevas 5.26, 5.27 y 5.28

(l) se corresponde con la modificación puntual n°1

## SITUACIÓN PREVISTA

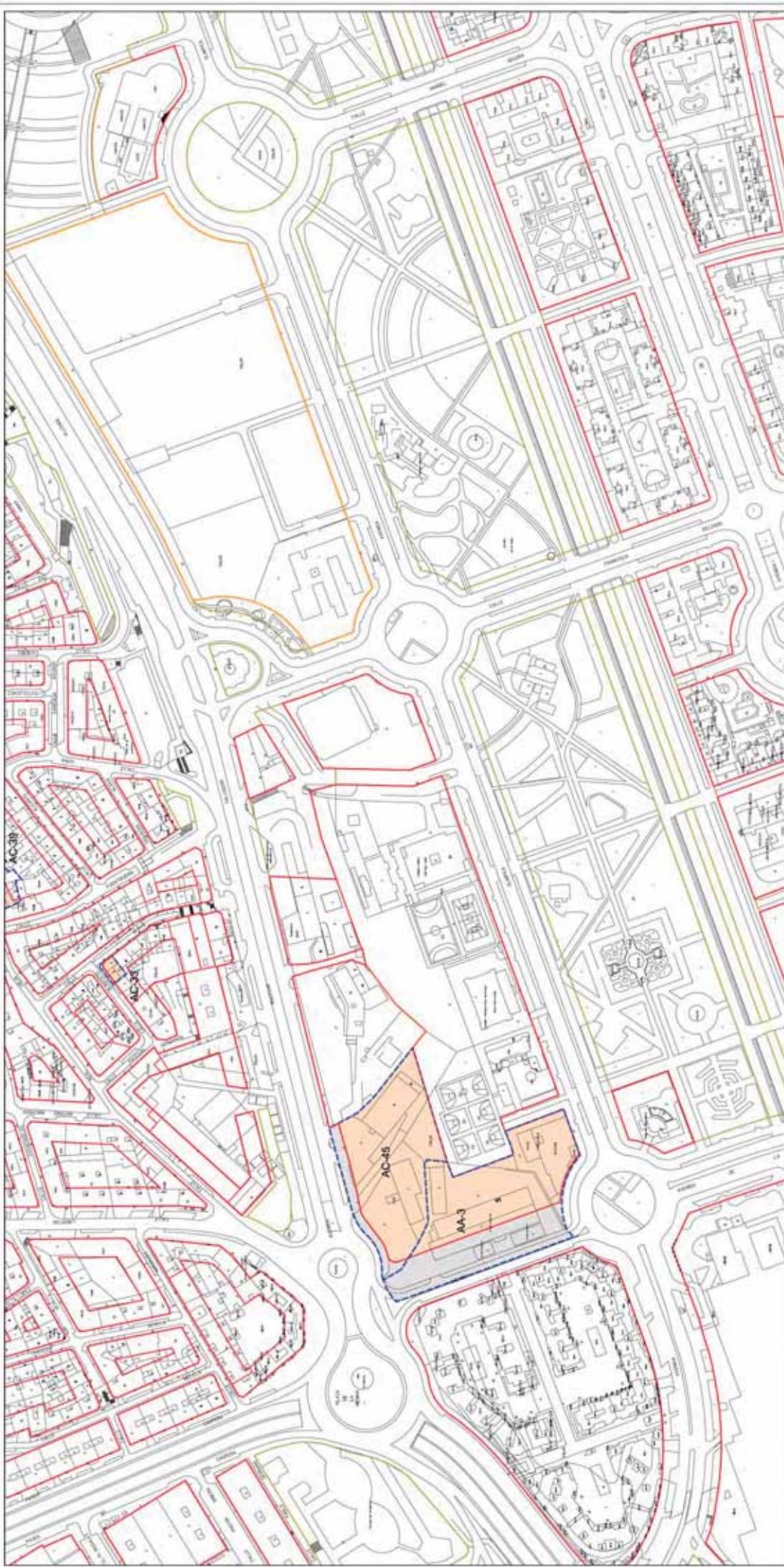
En el siguiente cuadro, como se puede comprobar, la Revisión mantiene o mejora los estándares preexistentes de redes locales para el suelo urbano, aumentando en las áreas homogéneas AH-1, AH-2 y AH-3.

SITUACIÓN PREVISTA EN LA REVISIÓN							
NORMA ZONAL	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	EDIFIC	RED LEY	RED PLAN	DIFERENCIA
		m2	m2	m2/m2	m2	m2	m2
TOTAL AH-1	USO LUCRATIVO	859.849	1.610.675	1,87			
TOTAL AH-1	FFCC. SUPRAMUNICIPAL	14.497					
TOTAL AH-1	EQUIP. SUPRAMUNICIPAL	2.475					
TOTAL AH-1	VIARIO GENERAL	256.185					
TOTAL AH-1	E. LIBRE GRAL.	89.960					
TOTAL AH-1	EQUIP. GRAL.	163.110					
TOTAL AH-1	VIARIO LOCAL	466.811					
TOTAL AH-1	E. LIBRE LOCAL	255.721			241.601	255.721	14.120
TOTAL AH-1	EQUIP. LOCAL+SU	239.173			241.601	239.173	-2.429
TOTAL AH-1		2.347.781	1.610.675		483.202	494.894	11.691
TOTAL AH-2	USO LUCRATIVO	824.583	1.523.354	1,85			
TOTAL AH-2	PROTEC. INFRAESTR.	37.853					
TOTAL AH-2	VIARIO GENERAL	94.180					
TOTAL AH-2	E. LIBRE GRAL.	83.890					
TOTAL AH-2	EQUIP. GRAL.	16.936					
TOTAL AH-2	VIARIO LOCAL	524.374					
TOTAL AH-2	E. LIBRE LOCAL	250.266			228.503	250.266	21.763
TOTAL AH-2	EQUIP. LOCAL+SU	276.542			228.503	276.542	48.039
TOTAL AH-2		2.108.624	1.523.354		457.006	526.808	69.802
TOTAL AH-3	USO LUCRATIVO	8.797.530	3.239.282	0,37			
TOTAL AH-3	EQUIP. SUPRAMUNICIPAL	2.230					
TOTAL AH-3	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	563.294					
TOTAL AH-3	VIARIO GENERAL	55.120					
TOTAL AH-3	E. LIBRE GRAL	167.021					
TOTAL AH-3	EQUIP. GRAL	202.275					
TOTAL AH-3	VIARIO LOCAL	1.385.925					
TOTAL AH-3	E. LIBRE LOCAL	685.867			485.893	685.867	199.974
TOTAL AH-3	EQUIP. LOCAL+SU	317.608			485.893	317.608	-168.285
TOTAL AH-3		12.176.870	3.239.282		971.786	1.003.475	31.689
TOTAL AH-4	USO LUCRATIVO	1.550.986	1.940.285	1,25			
TOTAL AH-4	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	55.606					
TOTAL AH-4	VIARIO GENERAL	130.910					
TOTAL AH-4	E. LIBRE GRAL	118.589					
TOTAL AH-4	EQUIP. GRAL	26.182					
TOTAL AH-4	VIARIO LOCAL	277.310					
TOTAL AH-4	E. LIBRE LOCAL	9.693			291.043	9.693	-281.350
TOTAL AH-4	EQUIP. LOCAL+SU	0			291.043	0	-291.043
TOTAL AH-4		2.169.276	1.940.285		582.086	9.693	-672.393
TOTAL SU		m <sup>2</sup>					
	Lucrativo	12.032.948					
	Red Supram. Viario	618.900					
	Red general Viario	536.395					
	Re supram.Equip.	4.705					
	Red Supram. FFCC	14.497					
	Red general E. Libre	459.460					
	Red general Equipamiento	408.503					
	Red local Viario	2.654.421					
	Protección Infraestructuras	37.853					
	Red local E. Libre	1.201.547					
	Red Local Equipamiento	833.322					
TOTAL SU	Clasificado	18.802.551					



DELIMITACIÓN DE  
ÁREAS HOMOGÉNEAS  
MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM. 6

---◆---	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL	A.H.-1	CIUDAD CENTRAL
—	LÍMITE SUELO URBANO	A.H.-2	ENSANCHE SUROESTE
—	LÍMITE ÁREA HOMOGÉNEA	A.H.-3	ENTORNO A-1
		A.H.-4	POLIGONO INDUSTRIAL
		A.H.-5	UNIVERSIDAD DE COMILLAS



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA		ACCIONES DE REDES GENERALES		ACCIONES DE REDES LOCALES		PROGRAMA DE SISTEMAS DE AGUAS Y RESIDUALES	
---●---●---●---	AMITE DE TERMINO MUNICIPAL	A-L-10'	ACTUACION DE INCREMENTO	10-10'	ACCION DE RED GENERAL DE COMUNICACIONES	10-10'	ACCION DE RED LOCAL DE COMUNICACIONES
---	AMITE DE SUELO URBANO	A-A-10'	IDENTIFICACION DE ACTUACION BLOCA	10-10'	ACCION DE RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	10-10'	ACCION DE RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
---	AMITE DE ACTUACION DE INCREMENTO	A-C-10'	IDENTIFICACION DE ACTUACION COLONIA	10-10'	ACCION DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTO	10-10'	ACCION DE RED LOCAL DE EQUIPAMIENTO
---	AMITE DE ACTUACION COLONIA			10-10'	ACCION DE RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA	10-10'	ACCION DE RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURA

EXCELLENTE SIMBO AYUNTAMIENTO DE ALCORNICAN REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ALCORNICAN			
INSCRIPCION PATRIAL N.º 1 11.000 11.000		6 AREA AREA	
REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO			



## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.  
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".

## ANEXO IV. SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Enero de 2018

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

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece en el artículo 6 lo siguiente:

### *Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.*

*1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*

*b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

*c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

*d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

### *2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

*c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Por su carácter, a la modificación objeto de análisis le es de aplicación un procedimiento de evaluación ambiental simplificada ya que:

- i. La modificación es **puntual** tanto por superficie, 7.586 m<sup>2</sup>, (supone un 0,01% de la superficie ordenada por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas), como por alcance: no se alteran aprovechamientos, edificabilidades ni usos. Los suelos a los que afecta son en la actualidad solares urbanos, uno de ellos ya construido, y la modificación no supone ni la incorporación de nuevas viviendas ni la transformación de ningún uso, sino una reordenación puntual de los existentes.
- ii. La modificación no establece el marco para desarrollo de proyectos que deban ser sometidos a evaluación de impacto ambiental, ya que tiene lugar en suelo urbano consolidado del municipio y mantiene sin alterar los usos existentes en las únicas dos parcelas lucrativas afectadas, residencial y terciario comercial. El efecto de la modificación es el de agrupar las dos parcelas en un sola, manteniendo los usos, sin incrementar la edificabilidad.

De forma complementaria, a la modificación objeto de análisis le es de aplicación la normativa sectorial relacionada con elementos de medio ambiente que, con carácter potencial, se podrían ver afectados por la ordenación propuesta. Estos elementos del medio y la normativa sectorial asociada son los siguientes:

- *Calidad de los suelos: Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.*

La modificación no tiene ningún alcance en materia de calidad de suelos.

- *Contaminación acústica: Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*

La modificación mantiene lo que el Plan General vigente hace constar en la ficha de la actuación aislada:

*“El área de actuación aislada queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la primera fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica que comenzarán por una campaña de mediciones acústicas in situ que caractericen en detalle cada problema (conflicto moderado, severo o crítico), para priorizar las actuaciones que se deriven. A este fin se recomienda la inclusión de estos Planes en el Estudio de Viabilidad del Plan General.”*

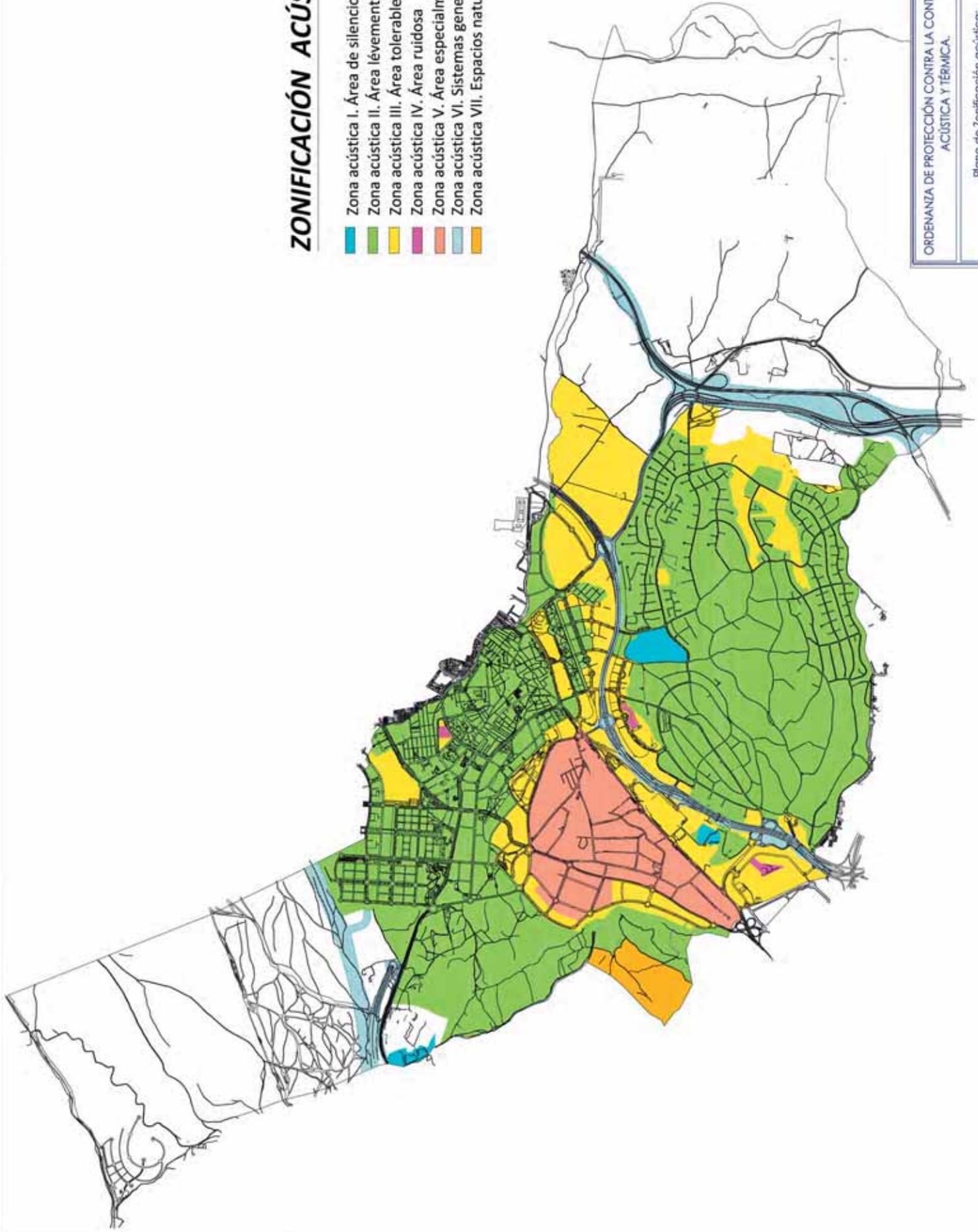
Como documentación complementaria se aportan plano de zonificación acústica, informe de situación de suelo y estudio acústico:

- *Servidumbres aeronáuticas: Real Decreto 1747/1998, de 31 de julio, modificado por la Orden FOM/429/2007 de 13 de febrero y confirmado finalmente por el Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio.*
- *Informe de situación del suelo – Fase I para la Modificación Puntual n.º 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Madrid, de 29 de enero 2018*
- *Estudio de Contaminación Acústica Modificación Puntual n.º 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Madrid. Ámbito de Modificación: Actuación Aislada AA-3 y parcela C-3 “Arroyo de la Vega”, de 13 de abril 2018*

La modificación no altera las condiciones en materia aeronáutica establecidas por el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, documento que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de julio de 2009 (BOCM 23 de Julio de 2009). Este plan fue informado positivamente por el organismo competente en relación al cumplimiento de la legislación señalada.

## ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

-  Zona acústica I. Área de silencio
-  Zona acústica II. Área levemente ruidosa
-  Zona acústica III. Área tolerablemente ruidosa
-  Zona acústica IV. Área ruidosa
-  Zona acústica V. Área especialmente ruidosa
-  Zona acústica VI. Sistemas generales infraestructuras
-  Zona acústica VII. Espacios naturales y zonas tranquilas



En particular, la modificación mantiene la determinación de altura máxima señalada para esta ubicación en virtud del acuerdo marco del Ayuntamiento con la autoridad aeroportuaria para el conjunto del municipio.

- *Saneamiento y depuración: Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*

La modificación no genera ninguna alteración los vertidos de aguas residuales a cauces públicos ya que, como se ha indicado, no implica ningún incremento de edificabilidad ni la modificación de usos. Por ello no le es de aplicación el *Decreto 170/1998*.

## 2. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 29.1 DE LA LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

### 1.1 Los objetivos de la planificación.

La modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas afecta a un ámbito espacial muy reducido, 7.586 m<sup>2</sup>s de suelo urbano consolidado.



*Ámbito de la modificación puntual sobre foto aérea*



*Ámbito de la modificación puntual sobre cartografía*

Los suelos afectados por la modificación son solares urbanos; uno, el de uso residencial en vivienda colectiva, tiene una capacidad estimada de 82 viviendas y 7.320 m<sup>2</sup> de edificabilidad y está ocupado en la actualidad por un vivero. El otro, de uso terciario, cuenta una edificabilidad de 1.065 m<sup>2</sup> y está ocupado por un edificio comercial de tres plantas.

Por efecto de la modificación los dos solares se convierten en uno solo, manteniendo todas las condiciones edificatorias y de uso de los solares de origen, de tal forma que el solar resultante tiene capacidad para las mismas viviendas, 82 unidades, la misma edificabilidad, 7.320 m<sup>2</sup>, y la misma intensidad de uso terciario, 1.065m<sup>2</sup>, el cual se propone que pase de ser un edificio aislado a constituir los bajos comerciales del edificio de viviendas que se desarrolle.

La modificación tiene como objetivos:

- I. La **mejora de la ordenación pormenorizada** del conjunto que forman la parcela edificable de la actuación aislada AA-3 (parcela residencial) y la parcela C-3 (parcela terciaria), **agrupándolas, y manteniendo inalterados el aprovechamiento total, la edificabilidad total, los usos y la distribución de usos existentes**. La modificación reordena dichos usos en la parcela resultante para regular las condiciones de implantación de un edificio de usos mixtos, con bajos terciarios comerciales y plantas altas residenciales.
- II. Facilitar de esta forma la consecución de los objetivos básicos de la actuación aislada delimitada por el Plan General:
  - a. **obtención de suelo para la ampliación de la red local pública** de infraestructura viaria conforme a lo indicado en el Plan General, complementando sus condiciones de ordenación.
  - b. **regeneración del tejido urbano** mediante ampliación del espacio público y la regularización de las condiciones de edificación para adaptarlas a éste.



*Estado actual del tramo de la Avenida de la Ermita que forma parte del ámbito de la modificación. Barrera urbana que provoca la desconexión entre márgenes e impide la accesibilidad transversal.*

- III. Mejora de la sección del tramo de Avenida de la Ermita para **eliminar la barrera urbana** que genera en la actualidad un salto de niveles entre carriles.
- IV. **Ordenar los límites de las parcelas resultantes, alineaciones oficiales y linderos**, para (1) adecuarlos a la regularización formal requerida por el Plan General en el límite este de la AA-3 y, (2) resolver la continuidad, sin saltos, de la alineación en el encuentro entre la Avenida de la Ermita y la glorieta de Juan Antonio de Samaranch,

### 1.2 El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

La modificación afecta a un ámbito espacial de 7.586 m<sup>2</sup>s que contiene:



*Suelos incluidos en el ámbito espacial de la Modificación.*

- (1) Red viaria existente correspondiente al semiancho de la Avenida de la Ermita. Forma parte de la AA-3.
- (2) Parcela sita en la Avenida de la Ermita 1 con referencia catastral [REDACTED]. Para esta parcela se prevé la regularización de su linde este con el equipamiento municipal EG-12, según lo determinado por el Plan General. Forma parte de la AA-3.
- (3) Suelos correspondientes a la parcela C3 de "Arroyo de la Vega", sita en la Avenida Olímpica 24, con referencia catastral [REDACTED].
- (4) Suelos correspondientes a la glorieta de Juan Antonio de Samaranch, a reurbanizar para garantizar el adecuado entronque entre la Avenida de la Ermita y la glorieta, y permitir la regularización y continuidad de alineaciones.



*Ámbito espacial de la modificación sobre fotografía de estado actual.*

La modificación propone la agrupación de la parcela edificable de la AA-3 de uso residencial y la parcela C-3 de uso terciario comercial, en una sola parcela urbanística de usos mixtos, Residencial y Terciario comercial, manteniendo sus intensidades.

La modificación no altera la clasificación del suelo, los aprovechamientos, edificabilidades, ni usos existentes de las parcelas lucrativas.

Los suelos afectados por la modificación son solares urbanos; uno, el de uso residencial en vivienda colectiva tiene una capacidad estimada de 82 viviendas y 7.320 m<sup>2</sup> de edificabilidad, y está ocupado en la actualidad por un vivero. El otro, de uso terciario, cuenta una edificabilidad de 1.065 m<sup>2</sup> y ocupado por un edificio comercial de tres plantas.

Por efecto de la modificación los dos solares se convierten en uno manteniendo todas las condiciones edificatorias y de uso de los solares de origen, de tal forma que el solar resultante tiene capacidad para las mismas viviendas, 82 unidades, la misma edificabilidad, 7.320 m<sup>2</sup>, y la misma intensidad de uso terciario, 1.065m<sup>2</sup>, el cual se propone que pase de ser un edificio aislado a constituir los bajos comerciales del edificio de viviendas que se desarrolle.

La modificación no altera las alturas máximas previstas por el planeamiento para las viviendas, 5 plantas y 16 metros, y que son las adecuadas en función de la compatibilidad con las servidumbres aeronáuticas.

La modificación sólo propone pequeños ajustes al grado 21 de la norma zonal 2, para regular las condiciones de posición de la edificación y volumen en la parcela resultante.

Por lo anterior, las alternativas de ordenación posibles se circunscriben a variantes de relocalización de los usos y de las condiciones de la edificación en la nueva parcela resultante.

La alternativa primera consiste en mantener la posición de los usos en la misma situación y condiciones que actualmente detentan en el Plan General, si bien en una sola parcela urbanística. Esta alternativa sería inadecuada respecto al objetivo pretendido de mejorar la configuración urbana del entorno, mediante una redefinición de los volúmenes resultantes. Tampoco permite conseguir el objetivo de activación de la acera Este de la Avenida de la Ermita, algo que se logra a partir de la introducción de actividad a lo largo de su alineación.



*Alternativa 1*

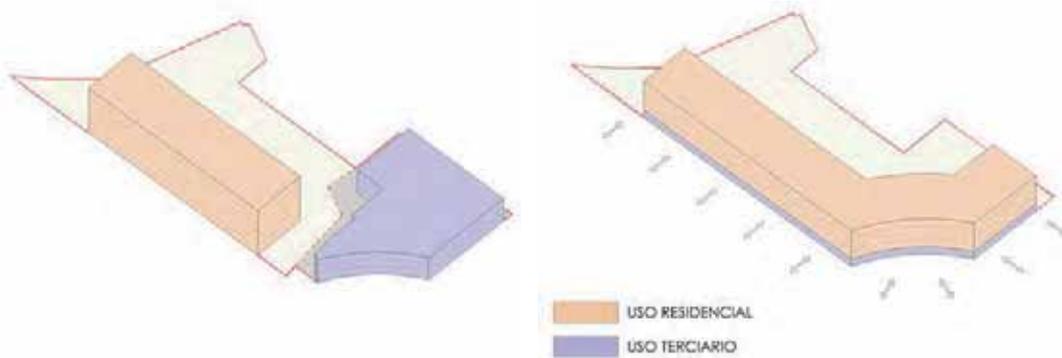
En una segunda alternativa, se traslada la actividad terciaria comercial a la proximidad de la glorieta de La Menina, de mayor tránsito y, por tanto, de mayor atractivo comercial. Esta alternativa tampoco resuelve de forma satisfactoria el objetivo de extender el uso terciario a lo largo de la avenida de La Ermita, replicando la situación de la acera opuesta, y como medio de activar el espacio público.



*Alternativa 2*

La modificación desarrolla la alternativa 3 como mejor opción para conseguir el conjunto de objetivos pretendidos.

En esta alternativa, una vez agrupadas las parcelas, se definen las condiciones de la ocupación de la edificación para dar lugar a la implantación de un volumen único con planta baja terciaria y plantas altas residenciales.



*Esquema volumétrico comparativo de la materialización de las condiciones de la edificación según el estado actual (izda.) y el propuesto. Activación del espacio público mediante la reubicación del uso terciario.*

En los siguientes cuadros se sintetizan y comparan las condiciones actuales de ordenación y las propuestas de las parcelas lucrativas del ámbito de la modificación:

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS DOS PARCELAS EDIFICABLES EN EL PGOU VIGENTE					
PARCELA EDIFICABLE	CLASIFICACIÓN	NORMA ZONAL	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD
AA-3	Suelo urbano	2.21	3.142 m2s*	Residencial	7.320 m2e
C-3	Suelo urbano	Plan Parcial Arroyo de la Vega	1.640 m2s*	Terciario	1.065m2e
<b>TOTAL</b>			<b>4.782 m2s</b>		<b>8.385 m2e</b>

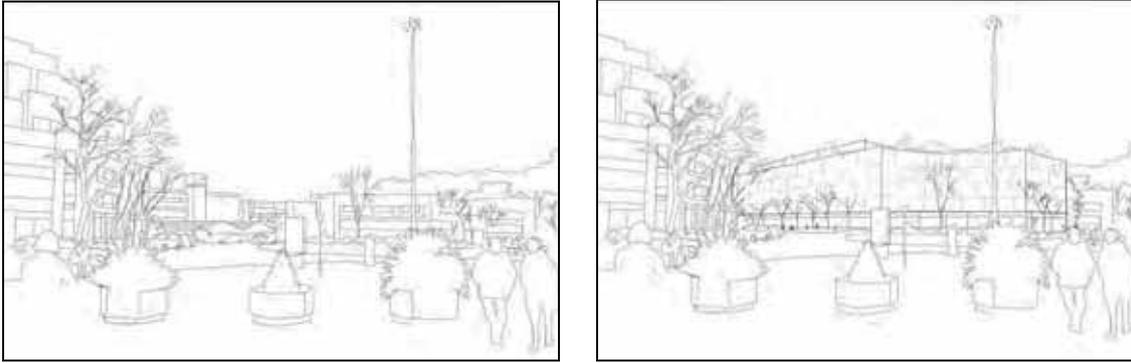
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN PARA LA PARCELA EDIFICABLE RESULTANTE POR AGRUPACIÓN					
PARCELA EDIFICABLE	CLASIFICACIÓN	NORMA ZONAL	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD
R 2.21	Suelo urbano	2.21	4.782 m2s*	Residencial	7.320 m2e
				Terciario	1.065 m2e
<b>TOTAL</b>			<b>4.782 m2s</b>		<b>8.385 m2e</b>

*Cuadros de determinaciones urbanísticas de las parcelas privadas antes y después de la modificación.*

La alternativa 3 da lugar a la siguiente imagen indicativa:



*Alternativa 3*



*Esquema de efectos de la modificación en el contexto urbano. Izda., estado actual; dcha. estado propuesto por la modificación.*

### 1.3 El desarrollo previsible del plan o programa.

El desarrollo de los contenidos de la modificación deberá materializarse mediante la formulación de la correspondiente actuación aislada con objeto de materializar:

- i. La ampliación y mejora del tramo de la Avenida de la Ermita afectado, incrementando la plataforma peatonal y eliminando el desnivel actualmente existente que provoca una barrera urbana y riesgos para la vialidad.
- ii. La edificación de un volumen único de edificio mixto, con usos terciarios comerciales en planta baja y residencial en las plantas superiores, que de una nueva configuración a la avenida y al remate de la glorieta de Juan Antonio de Samaranch. Esta edificación sustituirá a las actualmente existentes.

### 1.4 Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

El ámbito territorial se encuentra urbanizado en su totalidad y no existe ningún valor o condición ambiental a reseñar. Uno de los solares afectados está ocupado por un vivero y el otro por un edificio en uso de carácter terciario comercial.



*Vista del estado actual del ámbito de la modificación.*



*Vista desde la glorieta de Juan Antonio de Samaranch*



*Vista de la parcela TC A4 y del edificio terciario existente*

### **1.5 Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.**

No se contemplan efectos ambientales negativos de ningún tipo, ya que no se alteran ni los usos, ni las edificabilidades y, por lo tanto, tampoco se alteran, entre otros, las condiciones acústicas, las condiciones de consumos de caudales de agua ni de vertidos de saneamientos.

Recordemos que los suelos afectados por la modificación son solares urbanos; uno, el de uso residencial en vivienda colectiva tiene una capacidad estimada de 82 viviendas y 7.320 m<sup>2</sup> de edificabilidad, y está ocupado en la actualidad por un vivero. El otro, de uso terciario, cuenta una edificabilidad de 1.065 m<sup>2</sup> y ocupado por un edificio comercial de tres plantas.

Por efecto de la modificación los dos solares se convierten en uno manteniendo todas las condiciones edificatorias y de uso de los solares de origen, de tal forma que el solar resultante tiene capacidad para las mismas viviendas, 82 unidades, la misma edificabilidad, 7.320 m<sup>2</sup>, y la misma intensidad de uso terciario, 1.065m<sup>2</sup>, el

cual se propone que pase de ser un edificio aislado a constituir los bajos comerciales del edificio de viviendas que se desarrolle.

La modificación no altera las alturas máximas previstas por el planeamiento para las viviendas, 5 plantas y 16 metros, y que son las adecuadas en función de la compatibilidad con las servidumbres aeronáuticas.

Por tanto la modificación sí **supone una mejora en sus efectos ambientales en relación a las condiciones acústicas** del uso residencial.

La regularización de las rasantes del viario colindante disminuirá la emisión acústica del tráfico rodado, lo que no sólo tiene efectos sobre el edificio de viviendas reordenado por la modificación, sino por los edificios de viviendas que se sitúan enfrente de éste.

Por otra parte, al reposicionar el uso terciario en la planta baja de la nueva edificación, se amortigua el impacto sobre las plantas residenciales, más alejadas en la nueva situación del foco emisor.

#### **1.6 Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.**

Por el mismo motivo expuesto, alcance menor de la modificación, no hay ningún efecto previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, ni se estima afección alguna a administraciones, personas interesadas u organismos.

No supone incidencia en las emisiones a la atmósfera, en la generación de residuos, en la utilización de recursos naturales, en la afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000, ni en la afección al patrimonio cultural.

#### **1.7 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

Como se ha señalado, las alternativas se circunscriben a consideraciones jurídicas/normativas sobre la pertinencia de modificar algún artículo de las ordenanzas, en un sentido o en otro, para alcanzar los fines pretendidos mejorando las condiciones de ordenación.

Se seleccionan las tres alternativas previamente explicadas porque son las únicas posibilidades lógicas de reordenación de los usos en la parcela resultante, en relación su contexto urbano y manteniendo la premisa de no alterar las edificabilidades, usos, y alturas máximas.

La que la modificación presente es de todas ellas la que mejor refuerza la cualificación y mejora del espacio urbano.

#### **1.8 Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.**

Por el carácter, contenidos y alcance menor de la modificación puntual, no existen efectos sobre el medio ambiente y, consecuentemente, es innecesaria la adopción de medidas de mitigación.

No obstante, aunque tanto el edificio de viviendas como el edificio terciario están ya ordenados por el planeamiento vigente y el terciario construido, y la modificación únicamente agrega las dos parcelas y les proporciona nuevas

condiciones de regulación del volumen resultante, sin embargo, y en su reducida escala, **la modificación propuesta contribuye en su medida a la adaptación y lucha contra el cambio climático.**

Entre sus contenidos se encuentra la creación de una importante plataforma de acera peatonal y la eliminación de una barrera viaria, todo ello en favor de la movilidad blanda.

Elimina una edificación terciaria obsoleta y poco eficiente en su gestión energética y reordena la edificación resultante en un volumen más compacto y con un coeficiente de forma más eficiente en cuanto al consumo de recursos, disminuyendo las necesidades de climatización mediante fuentes convencionales.

### 1.9 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

La modificación sólo redefine los límites de la actuación aislada AA-3 a desarrollar a futuro, en las mismas condiciones que en la actualidad contempla el Plan General, y con las mismas determinaciones que resultaron de la evaluación ambiental preceptiva del propio Plan General. No es necesario por tanto incorporar nuevas medidas por efecto de la presente modificación.

Recordemos a este respecto que la ficha del PG de regulación de la actuación aislada señala:

*“Queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondientes a la primera fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica que comenzarán por una campaña de mediciones acústicas in situ que caractericen en detalle cada problema (conflicto moderado, severo o crítico), para priorizar las actuaciones que se deriven.”*

Esta prescripción se mantiene en la ficha propuesta por la modificación, debiendo garantizar su futura materialización, en la fase correspondiente, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Alcobendas, Enero de 2018



Fdo: Ana Ríaza

Arquitecto



Fdo: Javier Herreros

Arquitecto

## Informe de situación del suelo – Fase I para la Modificación Puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Madrid



Proyecto	2018-03-EA
Fecha	29/01/2018
Versión	1

## INDICE

1. Introducción .....	2
2. Objetivos.....	3
3. Metodología y alcance .....	4
4. Estudio histórico .....	5
4.1 Evolución histórica de los usos del suelo .....	5
4.2 Usos actuales del suelo .....	13
4.3 Usos previstos del suelo.....	15
5. Estudio del medio físico.....	17
5.1 Marco geológico .....	17
5.2 Marco hidrogeológico .....	18
5.3 Marco hidrológico .....	21
5.4 Espacios naturales.....	22
6. Modelo conceptual, valoración de impactos y medidas de protección y control ambiental .....	23
6.1 Modelo conceptual preliminar .....	23
6.2 Valoración de impactos.....	23
6.3 Medidas de protección ambiental .....	24
6.4 Medidas de control ambiental.....	24
7. Conclusiones y recomendaciones .....	26
7.1 Conclusiones.....	26
7.2 Recomendaciones.....	27

## 1. INTRODUCCIÓN

El objeto del estudio abarca la Modificación Puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Madrid en el ámbito de la actuación aislada AA-3 y Parcela C-3 "Arroyo de la Vega".

La Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid requirió en fecha 15/12/2017 (Ref.: 10/086639.2/17) que se completara el expediente mediante la realización del Estudio de Caracterización del Suelo conforme al artículo 61 de la Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo a lo contemplado en la Ley 5/2003 de 20 de marzo, su artículo 61 establece la obligación de incluir, dentro de lo estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

Según las directrices del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General del Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, el alcance del informe de situación que correspondería al tipo de actividad objeto de estudio consta de dos fases:

- Fase I: Estudio Histórico y del Medio Físico.
- Fase II: Estudio de Caracterización Analítica, si se justificara su necesidad.

El presente informe recoge los trabajos realizados para dar cumplimiento a la Fase I del Informe de Situación.

## 2. OBJETIVOS

El objetivo del presente estudio es redactar el capítulo relativo a la materia de suelos potencialmente contaminados para integrarse en el Documento Ambiental del Proyecto.

Este objetivo general se traduce en la consecución de los siguientes objetivos específicos:

- Redactar el capítulo relativo a la materia de suelos potencialmente contaminados para integrarse en el Documento Ambiental del Proyecto.
- Valorar y justificar si el impacto del proyecto puede ser significativo para la calidad de los suelos.
- En su caso, definir las medidas para atenuar o evitar dichos impactos así como proponer las medidas de control ambiental durante la ejecución del proyecto y durante su funcionamiento

## 3. METODOLOGÍA Y ALCANCE

El ámbito del estudio abarca la Modificación Puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Madrid en el ámbito de la actuación aislada AA-3 y Parcela C-3 "Arroyo de la Vega" todas ellas pertenecientes al suelo urbano consolidado, y con una superficie de 7.586 m<sup>2</sup>.

Las coordenadas UTM (ETRS89, huso 30) del emplazamiento son:

- UTM X: 446.120.
- UTM Y: 4.487.480
- Cota: 649 m.s.n.m.

La localización del ámbito de estudio se muestra en la Figura 3.1.

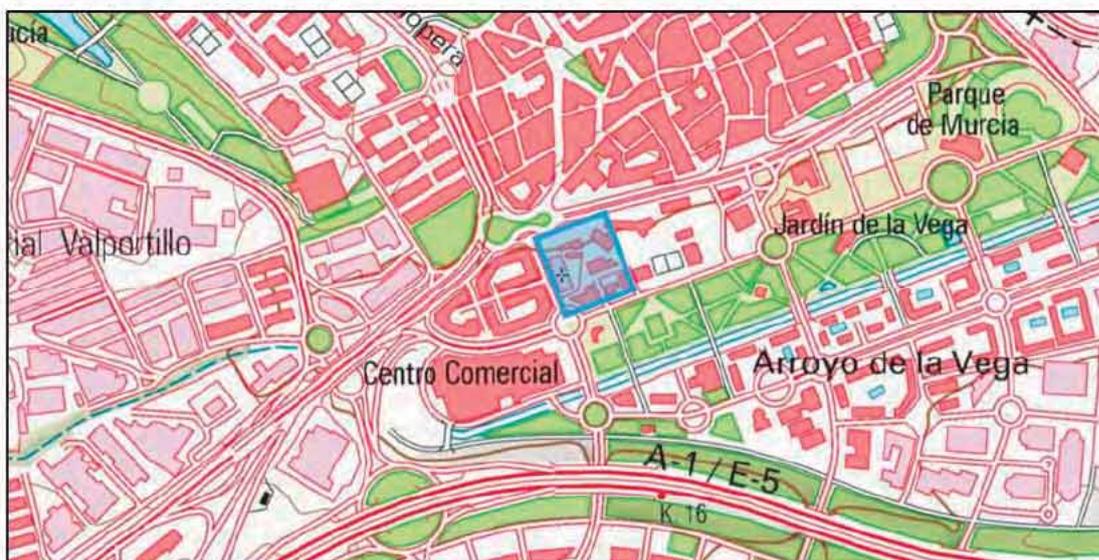


Figura 3.1. Ámbito del estudio.

Los trabajos realizados se enmarcan en el procedimiento de recalificación urbanística de la parcela, y a tal efecto se han llevado a cabo las tareas siguientes:

- Estudio histórico.
- Estudio del medio físico.
- Modelo conceptual preliminar.
- Conclusiones y recomendaciones, incluyendo, en su caso, propuesta de trabajos adicionales.

## 4. ESTUDIO HISTÓRICO

El estudio histórico de los usos del suelo se centra en el análisis de fotografías aéreas desde el año 1961 hasta la actualidad a fin de determinar los cambios morfológicos y las actividades productivas desarrolladas en los mismos potencialmente causantes de la contaminación del suelo, así como en describir los usos del suelo actuales y previstos.

### *4.1 Evolución histórica de los usos del suelo*

La evolución histórica de los usos del suelo en la parcela objeto de estudio y su entorno se ha realizado a partir de la siguiente serie de fotogramas aéreos.

El primer fotograma de la serie es el mosaico fechado en 1961-67, que muestra la parcela en un estado no alterado por ninguna actividad. Toda ella y su entorno inmediato es agrícola, aunque se aprecian algunas edificaciones y movimientos de tierras hacia el oeste y noreste de la parcela correspondientes al casco urbano de Alcobendas y la ampliación de los usos residenciales y comerciales/industriales.



Figura 4.1. Fotograma aéreo de 1961-67 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

Sin embargo, en el fotograma de 1975 se producen cambios sustanciales en la parcela y su entorno inmediato, asociados al crecimiento del tejido urbano de Alcobendas. La ciudad ha crecido hasta su estado actual al norte de la avenida de Salvador Allende y al sur de ésta, tanto al noreste como oeste de la parcela, aparecen naves comerciales consolidadas.

Dentro de la propia parcela, se observan las naves actuales dentro de la AA-3, mientras que la parcela C-3 y las adyacentes hacia el este siguen sin desarrollarse.



Figura 4.2. Fotograma aéreo de 1975 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

Durante la década de 1980 y hasta 1991 no se producen cambios sustanciales ni en la parcela ni su entorno.



Figura 4.3. Fotograma aéreo de la década de 1980 (Fuente: Instituto Geográfico Nacional).

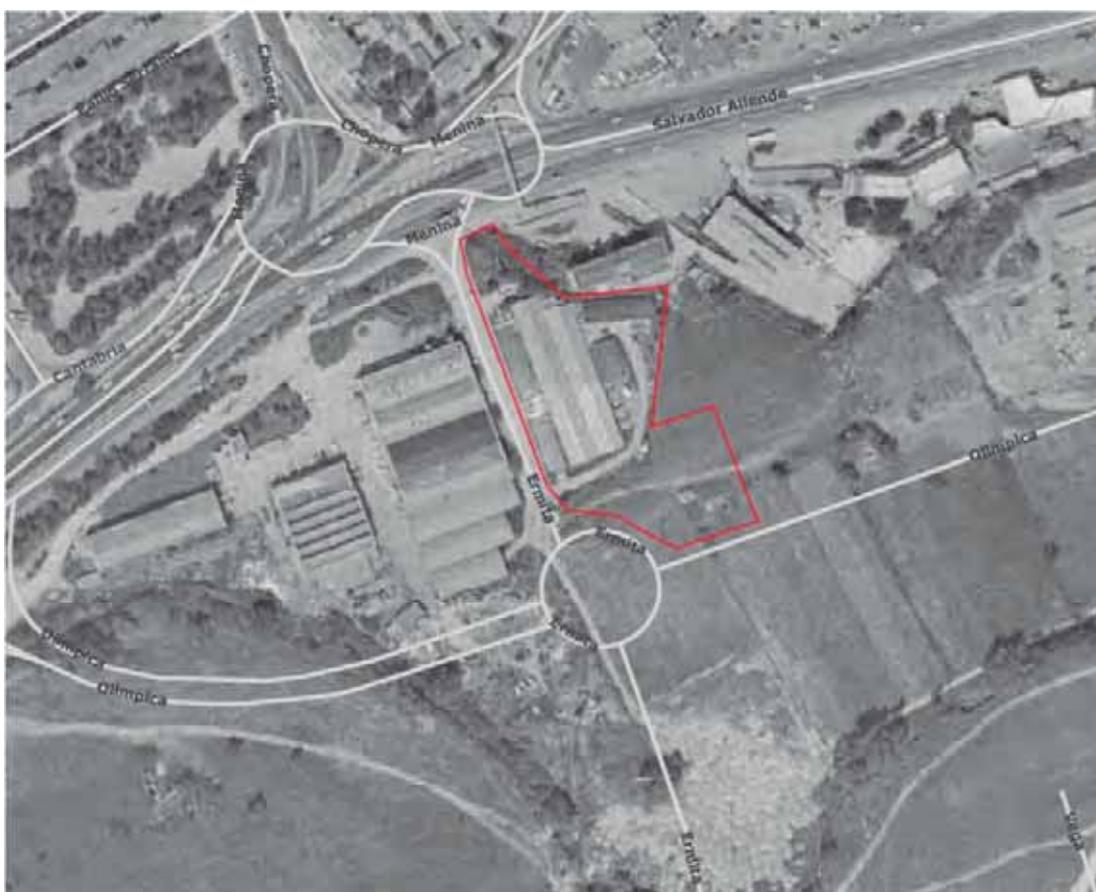


Figura 4.4. Fotograma aéreo de 1991 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

Sin embargo, durante la década de 1990 se producen cambios notables en el entorno del ámbito de estudio, como se observa en el fotograma de 1999, que muestra la expansión del casco urbano de Alcobendas en todo el entorno, consolidando usos comerciales/industriales y de equipamiento al este y suroeste de la parcela, así como zonas verdes hacia el sur.



Figura 4.5. Fotograma aéreo de 1999 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

Después de 1999, se observa en el fotograma de 2001 la desaparición de los usos industriales/comerciales al oeste de la parcela, que aparece como un solar.

Dentro del ámbito de estudio y hacia el norte, este y sur la configuración del suelo permanece sin cambios observables.



Figura 4.6. Fotograma aéreo de 2001 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

En el fotograma de 2006 aparece la nave que ocupa la parcela C-3, así como los usos residenciales que ocupan la parcela adyacente hacia el oeste. Por lo demás, no se aprecian cambios significativos en el entorno.

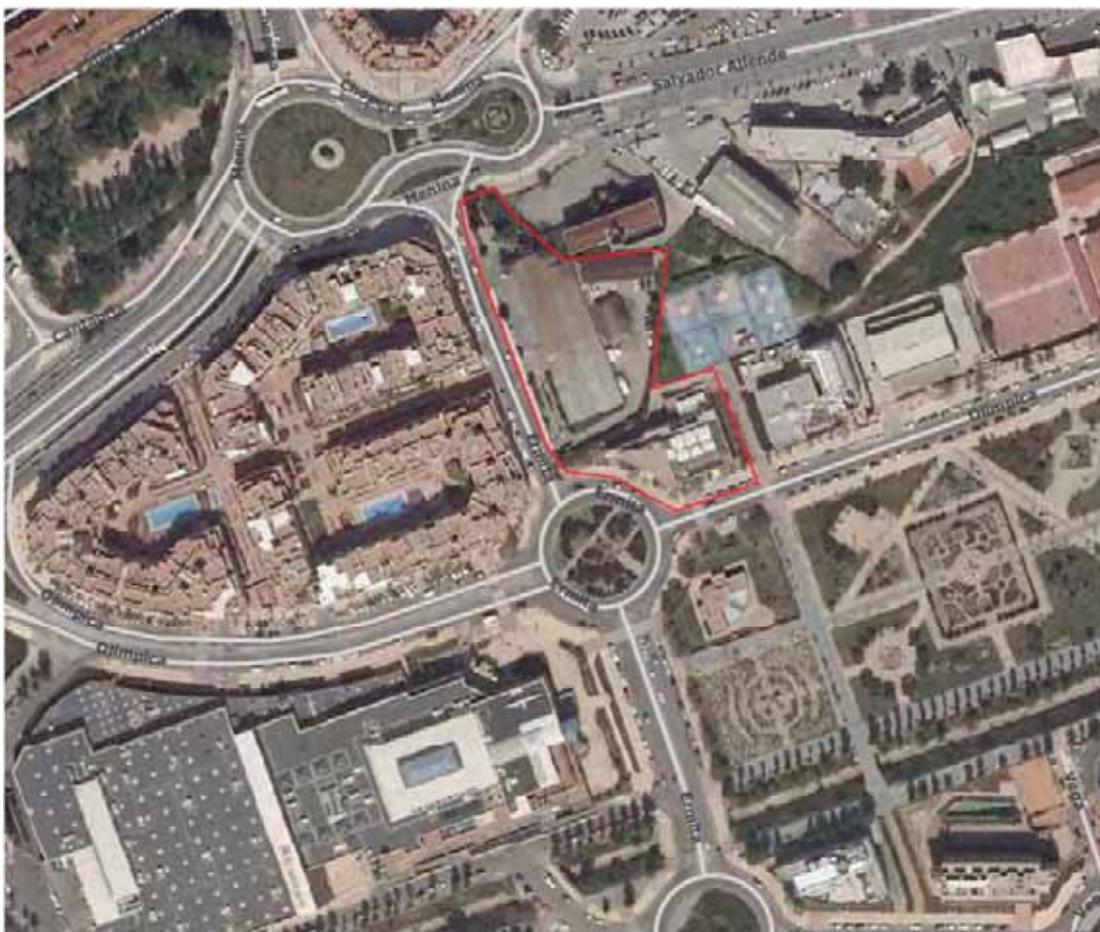


Figura 4.7. Fotograma aéreo de 2006 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

En los siguientes fotogramas, datados en 2011, 2014 y 2016 se muestra una configuración prácticamente idéntica en los usos de la parcela y del entorno, que se mantiene hasta la actualidad.



Figura 4.8. Fotograma aéreo de 2011 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).



Figura 4.9. Fotograma aéreo de 2014 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

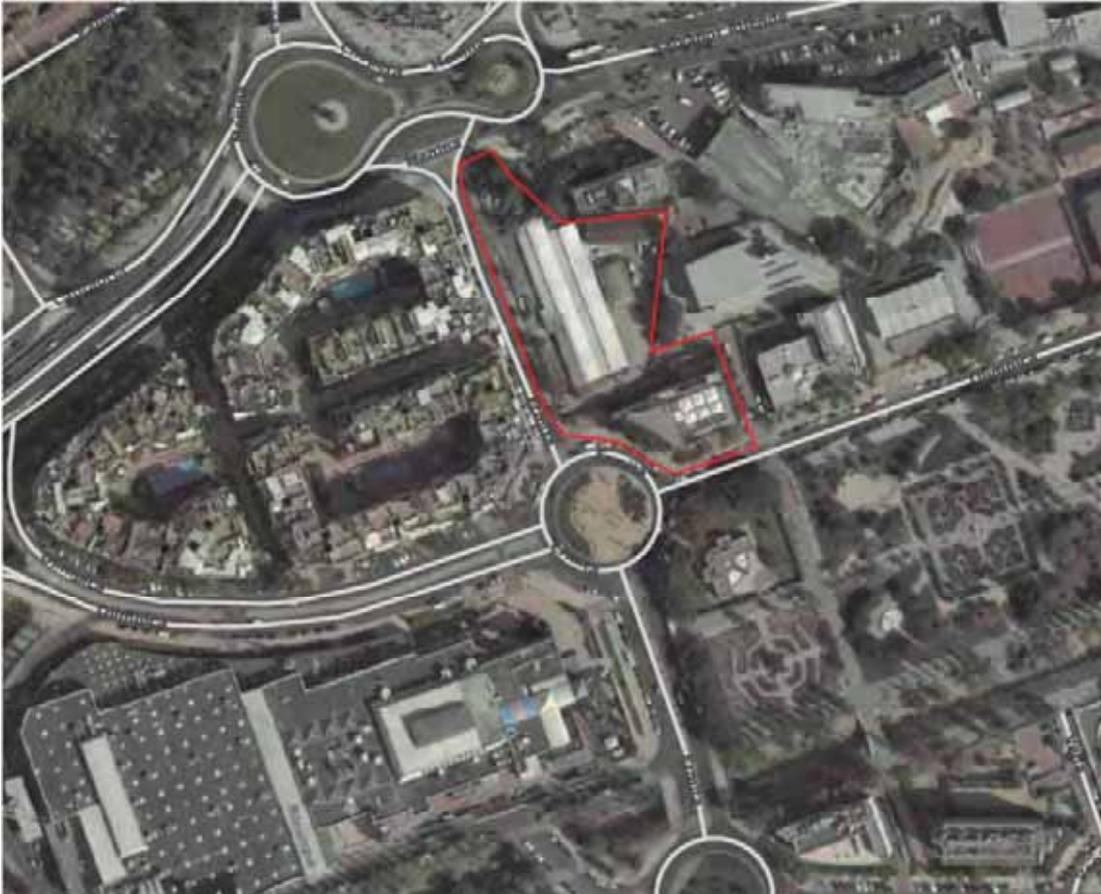


Figura 4.10. Fotograma aéreo de 2016 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

## 4.2 Usos actuales del suelo

La parcela donde se realizará la actuación se sitúa en la Avenida de la Ermita del término municipal de Alcobendas (Madrid). La parcela tiene una superficie total de 7.586 m<sup>2</sup>.

Actualmente, los usos desarrollados en cada parcela son:

- Parcela AA-3: Vivero "Horticultura Las Jaras".
- Parcela C-3: Edificio de oficinas y locales comerciales en desuso.

La modificación puntual se proyecta sobre los elementos siguientes, tal como se muestra en la Figura 4.11:

- Red viaria existente correspondiente al semiancho de la Avenida de la Ermita. Forma parte de la AA-3.
- Parcela sita en la Avenida de la Ermita 1 con referencia catastral [REDACTED]. Para esta parcela se prevé la regularización de su linde con el equipamiento municipal EG-12, según lo determinado por el Plan General. Forma parte de la AA-3.

- Suelos correspondientes a la parcela C3 de "Arroyo de la Vega", sita en la Avenida Olímpica 24, con referencia catastral [REDACTED].
- Suelos correspondientes a la glorieta de Juan Antonio de Samaranch, a reurbanizar para garantizar el adecuado entronque entre la Avenida de la Ermita y la glorieta, y permitir la regularización y continuidad de alineaciones.



Figura 4.11. Alcance de la modificación puntual.

Los usos del suelo en el entorno son principalmente residenciales, comerciales, dotacionales y zonas verdes y viales, tal como se muestra en la figura siguiente.

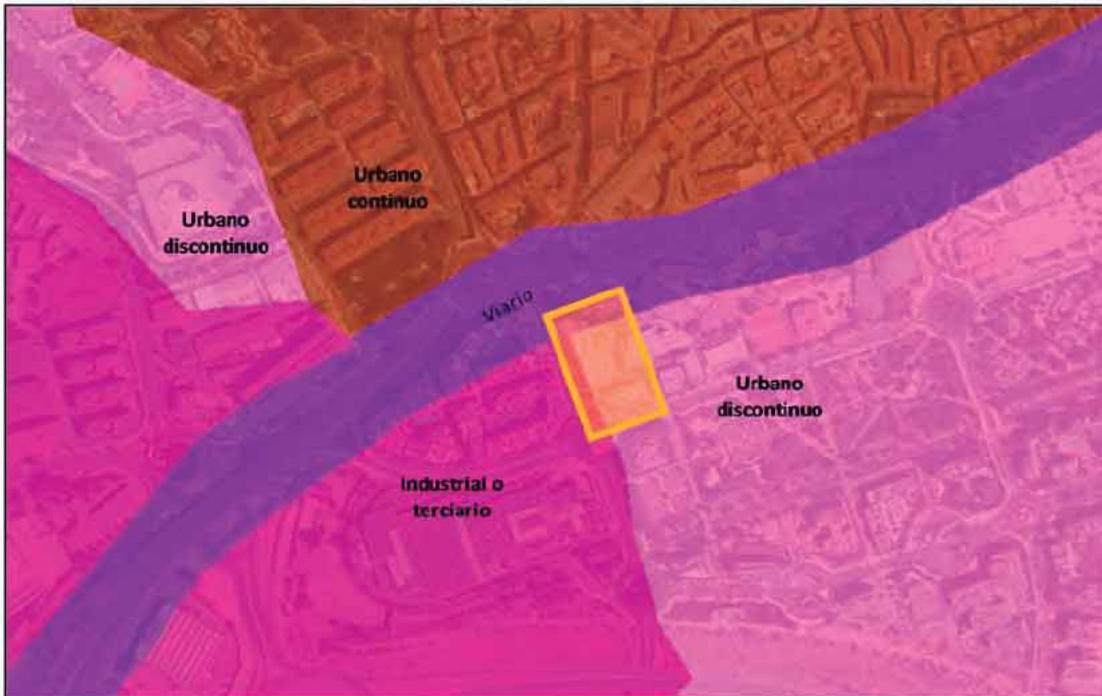


Figura 4.12. Usos del suelo en la zona de estudio (Fuente: Comunidad de Madrid).

### 4.3 Usos previstos del suelo

El ámbito de estudio es objeto de la propuesta de modificación puntual para mejora de la ordenación del conjunto formado por los terrenos del ámbito de actuación aislada AA-3 y por la parcela C-3 "Arroyo de la Vega" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Madrid, todas ellas pertenecientes al suelo urbano consolidado, y con una superficie de 7.586 m<sup>2</sup>.

La planificación de los usos del suelo se muestra en la Figura 4.13 y abarca usos residenciales (trama roja y marrón), usos terciarios (trama amarilla), usos dotacionales (trama azul) y zonas verdes (trama verde).



Figura 4.13. Planificación de los usos del suelo.

En cuanto a su alcance, la modificación no altera la clasificación del suelo, los aprovechamientos, las edificabilidades ni los usos de los suelos que comprende, y únicamente afecta a algunas determinaciones de ordenación pormenorizada del conjunto que forman la parcela edificable de la actuación aislada AA-3 (parcela residencial) y la parcela C-3 (parcela terciaria), agrupándolas, y manteniendo inalterados el aprovechamiento total, la edificabilidad total, los usos y la distribución de usos existentes.

La modificación reordena dichos usos en la parcela resultante para regular las condiciones de implantación de un edificio de usos mixtos, con bajos terciarios comerciales y plantas altas residenciales referentes a la regulación de las condiciones de posición de la edificación y volumen, de tal forma que la única parcela edificable resultante quede regulada por una única norma zonal.

## 5. ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO

En el presente capítulo se describe el marco físico en el que se localiza el ámbito de estudio.

### 5.1 Marco geológico

El municipio de Alcobendas se encuentra al sureste del sector centro-oriental del Sistema Central. Según la cartografía geológica del IGME a escala 1:50.000 (Hoja 534: Colmenar Viejo) los materiales que componen toda la zona de estudio se agrupan dentro de los sedimentos terciarios y cuaternarios correspondientes al borde septentrional de la Submeseta Sur.

En concreto, el emplazamiento se localiza sobre materiales del Cuaternario compuestos de gravas y cantos poligénicos, arenas, limos y arcillas arenosas (formación 276) asociados a la red fluvial del Arroyo de la Vega, que yacen sobre las arcosas del Terciario (formación 153) que conforma el sustrato en la zona de estudio. La Figura 5.1 muestra el contexto geológico de la zona de estudio. Los materiales referenciados en la zona de estudio son los siguientes:

- 153: Arenas arcósicas con cantos, alternando con limos y arcillas ocres del Aragoniense superior.
- 162: Arcosas gruesas y lutitas ocres del Aragoniense superior.
- 256: Gravas y cantos poligénicos de cuarzo y cuarcita, limos y arcillas. Pleistoceno inferior.
- 273: Cantos, gravas, arenas y arcillas del Holoceno.
- **276**: Gravas y cantos poligénicos, arenas, limos y arcillas arenosas, carbonatos del Holoceno.

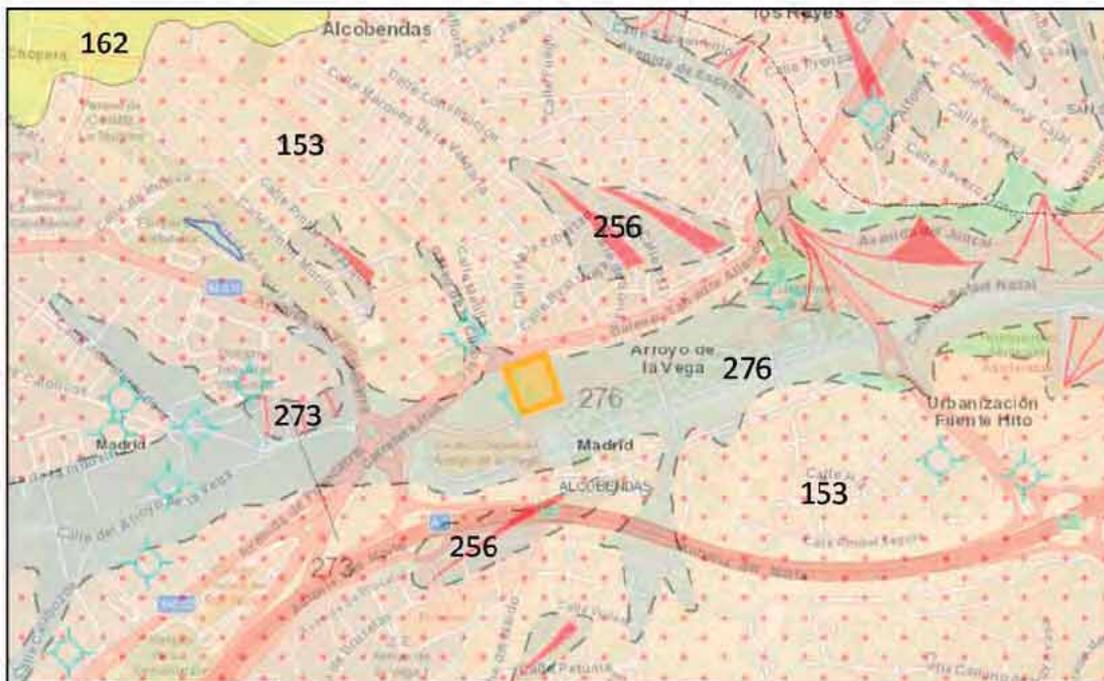


Figura 5.1. Contexto geológico (Fuente: IGME).

## 5.2 Marco hidrogeológico

Según la cartografía hidrogeológica del IGME a escala 1:200.000 (Hoja 45: Madrid) el emplazamiento se sitúa en la parte media de la fosa del Tajo. De acuerdo a la delimitación de las Masas de Agua Subterránea (MAS) en esta zona de la cuenca del Tajo, establecida por el Real Decreto 270/2014, de 11 de abril, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo, el emplazamiento se localiza en el extremo oriental de la masa de agua subterránea MAS 030.010 Madrid: Manzanares-Jarama (Figura 5.2).

El emplazamiento se localiza principalmente sobre formaciones detríticas del cuaternario de permeabilidad muy alta asociadas al aluvial del Arroyo de la Vega (Figura 5.3).



Figura 5.2. Contexto hidrogeológico (Fuente: CHT).

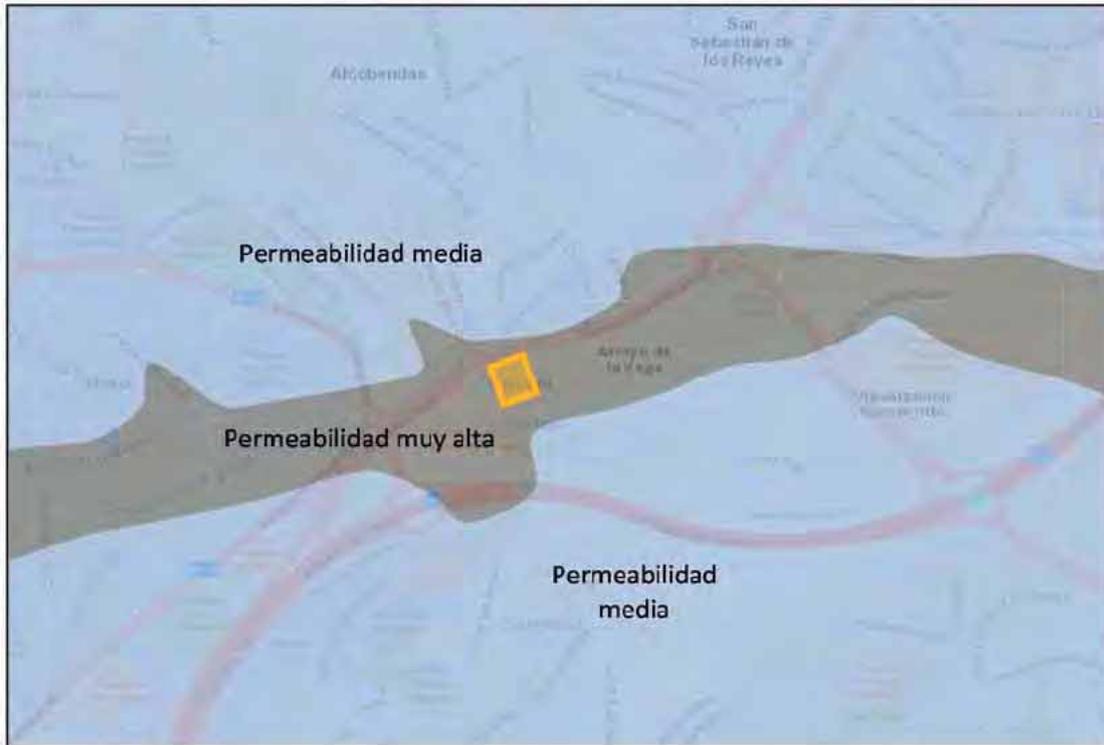


Figura 5.3. Permeabilidad (Fuente: IGME).

En la zona de estudio se han identificado en la base de datos del IGME 20 puntos de agua (Tabla 5.1 y Figura 5.4) en un entorno de 1 Km del emplazamiento. En general se trata de pozos de poca profundidad asociados a los materiales cuaternarios, aunque también se encuentran 8 sondeos profundos (más de 40 m) sobre formaciones terciarias del acuífero detrítico de Madrid. Los usos predominantes son de abastecimiento a industria (12) y agricultura (8).

Tabla 5.1. Inventario de puntos de agua.

Punto	UTM X	UTM Y	Cota (m.s.n.m.)	Prof. (m)	Tipo	Uso
1921-7-0044	446231	4487599	640	180	Sondeo	Agricultura
1921-7-0043	446113	4487600	652	18	Pozo	Agricultura
1921-7-0042	445971	4487478	650	7	Pozo	Agricultura
1921-7-0045	446513	4487659	640	12	Pozo	Industria
1921-7-0090	445996	4487817	654	200	Sondeo	Industria
1921-7-0046	446537	4487751	642	15	Pozo	Agricultura

Punto	UTM X	UTM Y	Cota (m.s.n.m.)	Prof. (m)	Tipo	Uso
1921-7-0039	446750	4487904	640	15	Pozo	Agricultura
1921-7-0101	445618	4487541	652	7	Pozo o galería	Industria
1921-7-0091	445595	4487603	654	15	Pozo	Industria
1921-7-0164	445990	4488220	664	246	Sondeo	Agricultura
1921-7-0133	445573	4487758	654	40	Sondeo	No se utiliza
1921-7-0070	445920	4486985	659	20	Pozo	Agricultura
1921-7-0038	446938	4487872	638	100	Sondeo	Industria
1921-7-0092	445455	4487696	660	177	Sondeo	Industria
1921-7-0040	446892	4488058	639	15	Pozo	Agricultura
1921-7-0088	445452	4487265	664	46.5	Pozo	Industria
1921-7-0041	447056	4487963	638	9	Pozo	Industria
1921-7-0089	445358	4487296	654	176	Sondeo	Industria
1921-7-0093	445289	4487544	658	170	Sondeo	Industria
1921-7-0130	445311	4487358	664	42	Pozo	Abastecimiento e industria

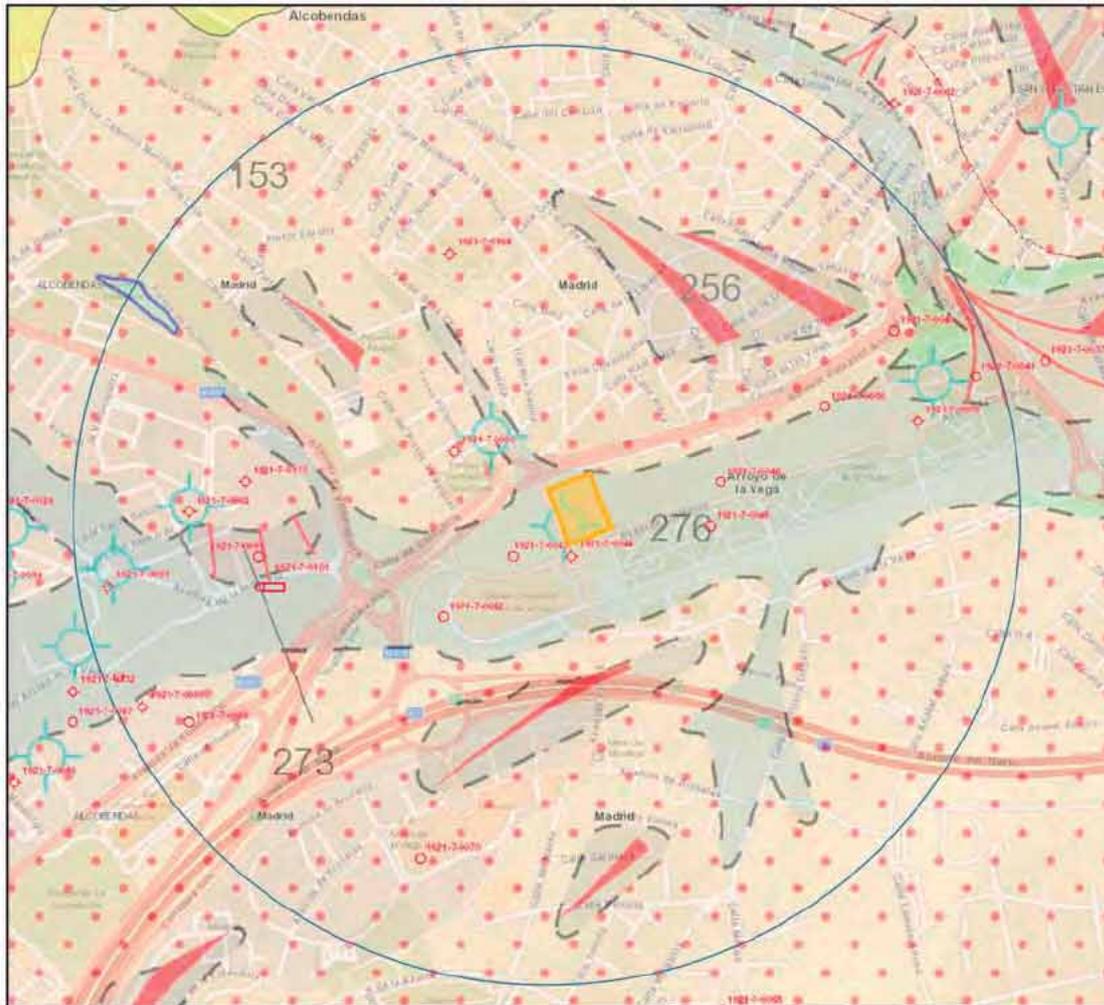


Figura 5.4. Inventario de puntos de agua (Fuente: IGME y MAPAMA).

La información disponible en el inventario de puntos de agua del IGME sobre piezometría en la zona de estudio indica que existe un nivel asociado a los materiales más permeables del Cuaternario situado entre por encima de 640 m.s.n.m. (unos 6-12 m bajo la cota del emplazamiento) así como otro nivel profundo asociado a los materiales del Terciario Detrítico situado por debajo de 620 m.s.n.m. si bien estos datos pueden estar obsoletos.

### 5.3 Marco hidrológico

El emplazamiento objeto de estudio se localiza en la Cuenca Hidrográfica del Tajo, dentro de la cuenca de drenaje del Arroyo de la Vega, afluente del Jarama por la margen derecha, y sobre materiales cuaternarios y terciarios. El Arroyo de la Vega discurre a unos 250 m del límite sur de la parcela objeto de estudio, en sentido Oeste-Este, aunque en todo el tramo urbano discurre canalizado.

En la figura siguiente se muestra el contexto hidrológico de la zona de estudio.

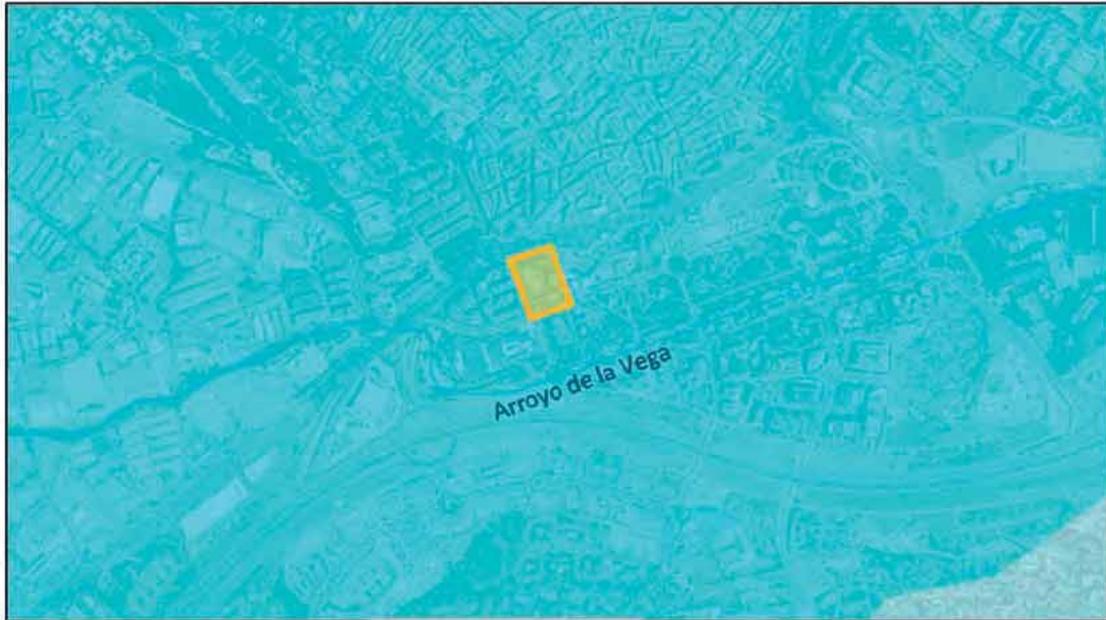


Figura 5.5. Contexto hidrológico (Fuente: CHT).

#### **5.4 Espacios naturales**

El emplazamiento no se localiza dentro de ningún espacio con figura de protección, ni existe ninguno a menos de 2 Km en su entorno.

## 6. MODELO CONCEPTUAL, VALORACIÓN DE IMPACTOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

La información recopilada en el estudio histórico y del medio físico permite confeccionar una primera aproximación al modelo conceptual del ámbito del estudio, con el fin de identificar posibles fuentes de alteración de la calidad del suelo y las aguas subterráneas.

### 6.1 *Modelo conceptual preliminar*

La parcela no alberga ninguna actividad que pueda ser considerada como potencialmente contaminante del suelo en la normativa vigente. La modificación prevista no prevé cambiar la naturaleza de los usos, por lo que en principio no se prevé la implantación de actividades con potencial impacto en la calidad del suelo.

Los usos del suelo en el entorno del emplazamiento son fundamentalmente residenciales, comerciales y dotacionales.

El estudio histórico no ha puesto de manifiesto la existencia de posibles fuentes de alteración de la calidad del suelo en la parcela a lo largo del tiempo.

Por tanto, la única fuente potencial de alteración de la calidad del suelo se asocia a un incidente puntual en el que se produjeran derrames incontrolados de combustible o aceites asociados al mantenimiento de la maquinaria de obra durante la urbanización de la parcela.

Esta fuente se situaría en superficie, por lo que el patrón de afección potencial del suelo y las aguas subterráneas que se considera relevante originaría una alteración de intensidad decreciente con la profundidad localizada en las inmediaciones del punto de vertido.

A este respecto, tanto el tipo de materiales que constituye el subsuelo (gravas, cantos, arenas, limos y arcillas arenosas del Cuaternario y Terciario) como la presencia de pozos en el entorno indican que existe una capacidad de transmisión de la contaminación por su permeabilidad que se considera alta, con un riesgo moderado de afección a las aguas subterráneas y, eventualmente, las aguas superficiales a las que están conectadas hidráulicamente, por la presencia de un nivel somero de agua subterránea.

En cuanto a los receptores potenciales, se contemplan los asociados a las actividades de construcción del emplazamiento (trabajadores).

En este escenario generalista, las rutas de exposición potencial que se podrían considerar serían la exposición a contaminantes volátiles en ambiente exterior y por contacto directo con suelo en el emplazamiento.

### 6.2 *Valoración de impactos*

El impacto en la variable calidad de los suelos y aguas subterráneas, de acuerdo al modelo conceptual descrito anteriormente, se valora como leve y transitorio en la medida en que se trata de potenciales derrames accidentales, de carácter puntual, que quedan limitados al tiempo de ejecución de las obras.

En caso de que a futuro se instalen actividades contempladas como potencialmente contaminantes del suelo de acuerdo a la normativa vigente (Real Decreto 9/2005) serán éstas las responsables de dar cumplimiento de valorar sus potenciales impactos en el suelo y adoptar las medidas de protección y control oportunas.

### *6.3 Medidas de protección ambiental*

Con el objetivo de minimizar el impacto valorado anteriormente, se proponen las siguientes medidas de prevención y protección de la calidad del suelo y las aguas subterráneas durante la fase de obras:

- Señalización y control de accesos a la zona de obras, con el fin de evitar el acceso a personal y maquinaria no autorizados.
- Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria mediante pavimento resistente a hidrocarburos y canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas. Estas zonas se realizarán minimizando la superficie ocupada por los mismos y en ningún caso se acopiarán en zonas del Dominio Público Hidráulico o en zonas de escorrentía natural.
- Gestión de acopios temporales de suelo: Con el objetivo de producir un excedente cero, el diseño de las excavaciones se realizará para equilibrio con rellenos y separación y acopio diferencial de suelo soporte de vegetación para su reutilización posterior.
- Identificación, etiquetado y gestión de residuos según tipología, mediante un plan de gestión preparado por el contratista de las obras previo al inicio de las mismas que garantice su reutilización o eliminación mediante una entidad autorizada.

### *6.4 Medidas de control ambiental*

Con el fin de garantizar la protección del suelo y las aguas subterráneas durante la fase de obras se proponen las siguientes medidas de control ambiental:

- Control de acceso a la zona de obras.
- Control de acopios temporales de suelos, residuos, materiales y maquinaria mediante inspección visual de su correcto emplazamiento en las zonas designadas y estado de conservación de los mismos (integridad de recipientes y zonas de almacenamiento), del pavimento (grietas, ausencia de derrames sobre el suelo, etc.) y sistemas de drenaje (obturación, grietas, sobrellenado, etc.).
- Control de residuos mediante verificación de la documentación de control y seguimiento de residuos peligrosos, de acuerdo al Plan de Gestión de residuos de la obra.
- Si se interceptara el nivel piezométrico local, situado a una profundidad de entre 5 a 12 m, deberá realizarse un seguimiento mediante instalación de al menos 2 piezómetros (aguas arriba y aguas debajo de la zona de obras) para registrar variaciones de nivel y realizar un control de la calidad del agua subterránea. Este control consistirá en el muestreo con periodicidad cuatrimestral, y en todo caso antes y después de las obras, en ambos piezómetros para determinación del contenido de hidrocarburos (TPH C<sub>10</sub>-C<sub>40</sub>, BTEX y PAHs) y metales pesados (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn).

- Si se produjeran derrames accidentales de combustible o aceites sobre suelo no pavimentado durante el mantenimiento de la maquinaria, se procederá a retirar el suelo afectado *de visu* y a acopiarlo en una zona adecuada considerándolo como un residuo peligroso, que deberá ser caracterizado y gestionado adecuadamente. Se verificará la calidad del suelo remanente en el hueco excavado, y en su caso las aguas subterráneas, mediante la toma de 2 muestras de suelo por cada 10 m<sup>3</sup> excavados, una del fondo de excavación y la otra de las paredes del hueco de excavación. El programa analítico contemplará la determinación de hidrocarburos (TPH C<sub>10</sub>-C<sub>40</sub>, BTEX y PAHs) y metales pesados (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn).

## 7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En el presente capítulo se realiza un resumen de los principales resultados obtenidos y se proponen acciones complementarias.

### 7.1 Conclusiones

Los trabajos realizados en la parcela objeto de estudio han permitido derivar las conclusiones siguientes:

- El ámbito del estudio abarca la Modificación Puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Madrid en el ámbito de la actuación aislada AA-3 y Parcela C-3 "Arroyo de la Vega" todas ellas pertenecientes al suelo urbano consolidado, y con una superficie de 7.586 m<sup>2</sup> (Figura 3.1).
- La evolución histórica de los usos del suelo en el emplazamiento desde 1961 hasta la actualidad muestra que el uso predominante fue agrícola hasta su abandono a principios de la década de 1970. A partir de entonces, la parcela ha albergado usos comerciales hasta la actualidad. El estudio histórico no ha puesto de manifiesto la existencia de posibles fuentes de alteración de la calidad del suelo en la parcela a lo largo del tiempo.
- Los usos del suelo en el entorno son principalmente residenciales hacia el norte (casco urbano de Alcobendas), industriales/comerciales hacia el este y oeste, y dotacionales al sur del emplazamiento (Figura 4.12).
- La propuesta de modificación puntual para mejora de la ordenación del conjunto formado por los terrenos del ámbito de actuación aislada AA-3 y por la parcela C-3 "Arroyo de la Vega" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas no contempla cambios en los usos del suelo sino reordenar dichos usos en la parcela resultante para regular las condiciones de implantación de un edificio de usos mixtos, con bajos terciarios comerciales y plantas altas residenciales.
- El emplazamiento se localiza sobre materiales del Cuaternario (Holoceno) compuestos de gravas y cantos poligénicos, arenas, limos y arcillas arenosas que yacen sobre arenas arcósicas y limos arcillosos del Terciario que conforman el sustrato en la zona de estudio (Figura 5.1).
- Hidrogeológicamente la parcela se localiza en el extremo oriental de la masa de agua subterránea MAS 030.010 Madrid: Manzanares-Jarama (Figura 5.2), en la parte media de la fosa del Tajo. El emplazamiento se localiza principalmente sobre formaciones detríticas del terciario y cuaternario de permeabilidad muy alta (Figura 5.3). En la zona de estudio se han identificado 20 puntos de agua recogidos en la base de datos del IGME (Tabla 5.1 y Figura 5.4).
- La información disponible en el inventario de puntos de agua del IGME sobre piezometría en la zona de estudio indica que existe un nivel asociado a los materiales más permeables del Cuaternario del aluvial de Arroyo de la Vega entre 6 y 12 m de profundidad (por encima de 640 m.s.n.m.), así como otro nivel profundo asociado a los materiales del Terciario Detrítico situado por debajo de 620 m.s.n.m. si bien estos datos pueden estar obsoletos.

- El emplazamiento objeto de estudio se localiza dentro la Cuenca Hidrográfica del Tajo, en la cuenca de drenaje del Arroyo de la Vega, afluente del Jarama por la margen derecha (Figura 5.5) que discurre canalizado a unos 250 m al el sur.
- El emplazamiento no se localiza dentro de ningún espacio con figura de protección.
- El modelo conceptual preliminar no contempla varias fuentes asociadas a actividades pasadas o futuras aunque se identifican las obras de urbanización de la parcela como fuente potencial, en el que podría considerarse algún incidente puntual en el que se produjeran derrames incontrolados de combustible o aceites asociados al mantenimiento de la maquinaria de obra. El patrón de afección potencial originaría una alteración de intensidad decreciente con la profundidad localizada en las inmediaciones del punto de vertido.
- El impacto en la variable calidad de los suelos y aguas subterráneas, de acuerdo al modelo conceptual descrito anteriormente, se valora como leve y transitorio en la medida en que se trata de potenciales derrames accidentales, de carácter puntual, que quedan limitados al tiempo de ejecución de las obras.
- En consecuencia, el uso del suelo planificado es viable de acuerdo a la información disponible.

## 7.2 Recomendaciones

Los trabajos de caracterización preliminar (Fase I) acometidos ponen de manifiesto que no hay una alteración significativa de la calidad del suelo.

Sin embargo, con el objetivo de evitar o mitigar posibles impactos en la calidad del suelo y las aguas subterráneas durante el periodo de obras se ha propuesto un conjunto de medidas de protección y control ambiental articuladas en las secciones 6.3 y 6.4 en torno a las acciones siguientes:

- Señalización de la zona de obras y control de acceso.
- Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria.
- Gestión de acopios temporales de suelo.
- Identificación, etiquetado y gestión de residuos.
- Control de las aguas subterráneas en caso de que los movimientos de tierras intercepten el nivel freático somero.
- Control de la calidad del suelo en caso de derrames accidentales de combustible o aceites sobre suelo no pavimentado durante el mantenimiento de la maquinaria.

Madrid a 29 de enero de 2018



Gaspar Baleroia Sanchez



Máster en Ingeniería y Gestión  
Medioambiental  
Licenciado en CC Físicas

**ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.**

ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".

Código: T-18-007  
Versión: 02  
Fecha: 13/04/2018

Redactado por:  
Antonio Hidalgo Otamendi

Ingeniero Industrial  
Gerente

Revisado por:  
Alberto Hernández Martín

Ingeniero Industrial  
Técnico

Aprobado por:  
Antonio Hidalgo Otamendi

Ingeniero Industrial  
Gerente



Centro de Estudio y Control de Ruido S.L.

**ÍNDICE DE CONTENIDO**

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO</b> .....	<b>5</b>
2.1	Fuentes de ruido en el ámbito .....	6
<b>3</b>	<b>LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ESTUDIOS PREVIOS Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA</b> .....	<b>8</b>
4.1	Estudios acústicos elaborados .....	8
4.2	Zonificación acústica .....	9
4.3	Zonas de Protección acústica especial (ZPAE) .....	10
<b>5</b>	<b>ESTUDIO DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL</b> .....	<b>10</b>
5.1	Construcción del modelo de predicción.....	10
5.2	Mapas de isófonas preoperacionales .....	14
<b>6</b>	<b>ESTUDIO DE LA SITUACIÓN POSTOPERACIONAL</b> .....	<b>15</b>
6.1	Construcción del modelo de predicción.....	15
6.2	Mapas de isófonas postoperacionales .....	15
<b>7</b>	<b>ANÁLISIS ACÚSTICO</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>MEDIDAS CORRECTORAS</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>ANEXO I. PLANOS</b> .....	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>ANEXO II. MEDICIONES ACÚSTICAS PREOPERACIONALES</b> .....	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>ANEXO III. REQUERIMIENTO DE SOLICITUD DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA RECIBIDO A LA VERSIÓN 1 DEL ESTUDIO</b> .....	<b>22</b>

**REGISTRO DE MODIFICACIONES**

Versión	Descripción	Fecha

Código: T-18-007

Versión: 02

Fecha: 13/04/2018

Página 3 de 22

01	Elaboración documento	19/02/2018
02	Subsanación de errores	3/04/2018

## 1 INTRODUCCIÓN

El objeto del presente Estudio de Contaminación Acústica es dar respuesta al requerimiento, formulado por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid en la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada al que está sometida la Modificación Puntual No Sustancial nº6 en el ámbito AA-3 y parcela C-3 "Arroyo de la Vega" del término municipal de Alcobendas (Madrid).

La Entidad redactora del estudio es el Centro de Estudio y Control del Ruido S.L. (CECOR), con [REDACTED] y domicilio social en el Parque Tecnológico de Boecillo, p. 209 (Boecillo, Valladolid).

El trabajo se ha realizado mediante la construcción de un modelo de predicción acústica, construido a partir de los datos cartográficos disponibles y de los datos de tráfico derivados de los aforos realizados durante las mediciones in situ realizadas. Se han realizado unas mediciones acústicas in situ bajo la acreditación ENAC del laboratorio de CECOR para determinar los niveles acústicos actuales en el entorno del ámbito objeto del estudio. Este informe se adjunta como Anexo 2. Los resultados obtenidos sobre la situación acústica tras el desarrollo de la MP, han sido contrastados con los usos previstos en la Modificación Puntual. Por lo tanto, se han tenido en cuenta las posibles construcciones previstas en el espacio a urbanizar para comprobar los niveles de ruido sobre las fachadas más expuestas de los mismos.

El estudio se ha realizado en etapas, considerando una primera situación preoperacional correspondiente al escenario actual, que ha sido convenientemente validada mediante las mediciones acústicas, y una situación postoperacional, con la modificación prevista desarrollada en el ámbito y con las edificaciones aproximadas previstas.

El estudio se ha realizado mediante técnicas de simulación acústica a través de un modelo de predicción en tres dimensiones. Dicho modelo de simulación se desarrolla en un software comercial de predicción acústica, Cadna-A, versión 4.7, que tiene implementados los algoritmos de cálculo de las distintas fuentes de ruido presentes en la zona de estudio.

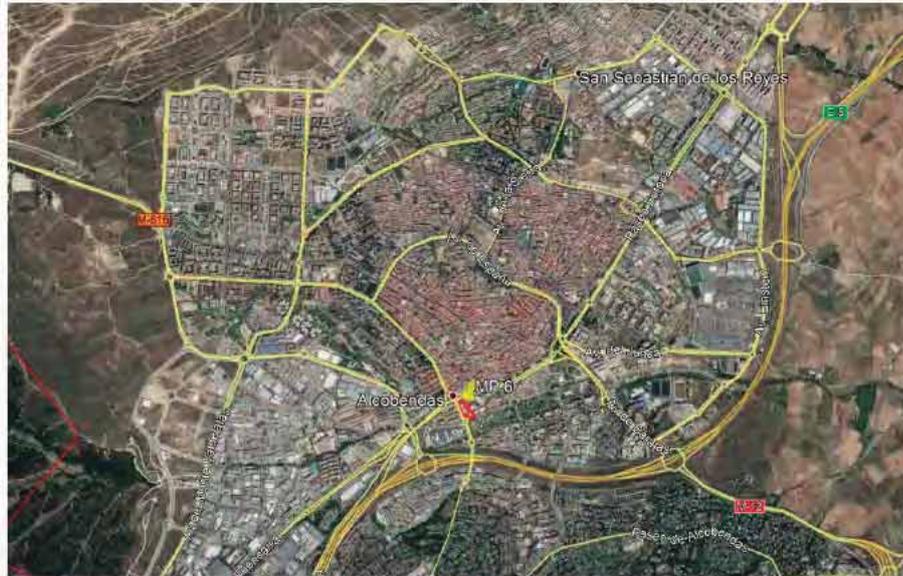
El ámbito está incluido en una Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) del Plan de Acción de Alcobendas, por lo que el presente estudio se ha realizado teniendo en cuenta las recomendaciones del Plan.

El presente estudio en su versión 1 fue presentado en la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid con fecha 12 de marzo de 2018. Con fecha de registro 21 de Marzo de 2018 se recibió una solicitud de información complementaria mediante escrito de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Dicho escrito se adjunta al presente estudio.

La presente segunda versión del estudio de contaminación acústica se emite con la subsanación de carencias solicitadas por esta Consejería.

## 2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito objeto del estudio es el conjunto formado por los terrenos del ámbito de actuación aislada AA-3 y por la parcela C-3 "Arroyo de la Vega" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Madrid, todas ellas pertenecientes al suelo urbano consolidado, y con una superficie de 7.586 m<sup>2</sup>. El ámbito se encuentra ubicado en el casco urbano de Alcobendas al sur del centro urbano. En el plano 1.1-Situación del Anexo 1-Planos, se puede ver la delimitación del ámbito.



*Ilustración 1. Plano de situación.*

El ámbito comprende un área de actuación delimitada al sur por la avenida Olímpica y al oeste por la Avenida de la Ermita, que constituyen el principal foco de ruido actual y futuro del ámbito. En las parcelas colindantes tiene un centro médico al norte y un pabellón deportivo al este. El uso previsto para la modificación puntual es residencial, si bien actualmente está ocupado por un vivero, y por lo tanto su uso es terciario.



*Ilustración 2. Plano del Ámbito del sector.*

## 2.1 Fuentes de ruido en el ámbito

### Viales rodados

Las calles colindantes con el ámbito son el principal foco de ruido actual en el entorno del ámbito, entre las que cabe destacar las Avenidas Olímpica y la Ermita, que confluyen junto al ámbito en una rotonda. No se ha supuesto ninguna variación de tráfico entre el estado preoperacional y postoperacional ya que el sector no constituirá un incremento apreciable en el tráfico de esas avenidas y la tendencia del tráfico en la población no irá en aumento.

### Ferrocarriles

No se encuentran vías de ferrocarril próximas al ámbito.

### Otras fuentes

Según la información publicada en la página web de AENA (<http://www.aena-aeropuertos.es>) el casco urbano del término municipal de Alcobendas no está afectado por las servidumbres acústicas del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, por lo que no habría afección en el ámbito de la Modificación Puntual.

Tampoco se han apreciado fuentes industriales reseñables en el entorno.

## 3 LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, recoge en el artículo 2 que “el régimen jurídico aplicable en la materia (la contaminación acústica) será el definido por la legislación estatal”.

A estos efectos, el marco jurídico de aplicación para elaborar el presente estudio acústico lo constituye la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan:

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007.

A nivel Municipal existe la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Alcobendas, 27 de noviembre de 2014, y define diferencias horarias con la legislación estatal. Según el Artículo 4. Periodos horarios, apartado 1, el día se divide en tres periodos: período día constituido por 12 horas continuas de duración, comprendido entre las 8.00 y las 20.00 horas; período tarde, comprendido entre las 20.00 y las 22.00 horas; y período noche, entre las 22.00 y las 8.00 horas. Los intervalos horarios así definidos harán aplicable un valor de los índices de ruido determinado según las tablas correspondientes.

De acuerdo con las definiciones del artículo 2º del RD 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- a) **Área urbanizada:** superficie del territorio que reúna los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable para ser clasificada como suelo urbano o urbanizado y siempre que se encuentre ya integrada, de manera legal y efectiva, en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, **estando o no edificadas**, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o **puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento.**

Estas condiciones se cumplen para el ámbito de la Modificación Puntual 6 del PGOU con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto citado (24 de octubre de 2007) ya que está considerado suelo urbano al menos desde 1999 y cuenta con todos los servicios requeridos por la legislación urbanística sin otras obras que las de conexión.

Por lo tanto según este marco legislativo, esta Ordenanza establece en el párrafo 1 del artículo 7. Objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones: "Los objetivos de calidad acústica de los niveles sonoros ambientales aplicables a las áreas urbanizadas existentes están reflejados en la tabla A del apartado 1 del Anexo III de la presente Ordenanza y se evaluarán conforme a lo establecido en el apartado 2 del Anexo IV".

1. Tipo de Área Acústica		2. Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
e	I	60	60	50
a	II	65	65	55
d	III	70	70	65
c	IV	73	73	63
b	V	75	75	65
f	VI (*1)	(*2)	(*2)	(*2)

**Ilustración 3. Objetivos de calidad acústica para ruido.**

(\*1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(\*2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

A pesar de que los terrenos objeto de la MP, se pueden considerar Área Urbanizada Existente, de acuerdo con la justificación anterior, con el fin de una mayor protección se ha modelizado igualmente de acuerdo a los límites definidos para Resto de Áreas urbanizadas.

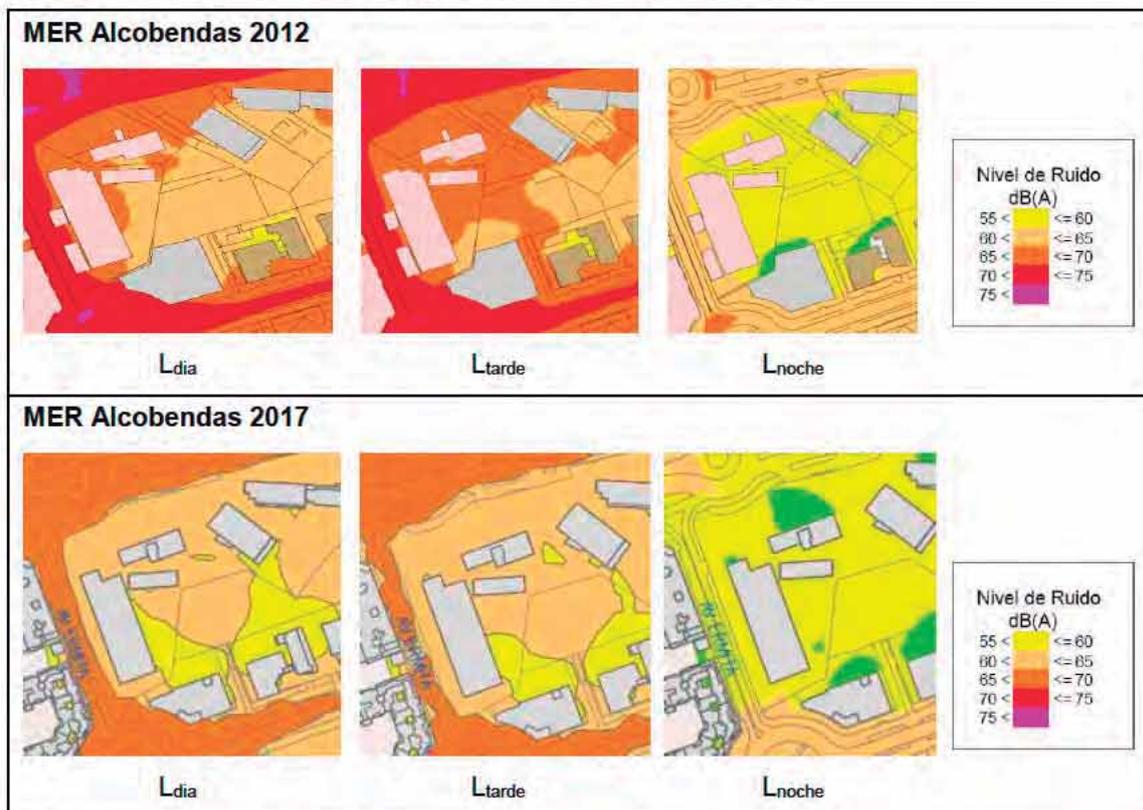
**Por lo tanto, los límites que marcan los Objetivos de Calidad Acústica en el sector son 60 dB(A) para día y tarde y de 50 dB(A) para el periodo de noche en la zona residencial.**

## 4 ESTUDIOS PREVIOS Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

### 4.1 Estudios acústicos elaborados

En la aprobación definitiva del Plan General de Alcobendas, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 78/1999, se identifica la necesidad de redactar un estudio acústico que acompañe al instrumento de planeamiento de desarrollo, que deberá actualizar las previsiones hechas en dicho Plan y, en consecuencia, establecer y comprobar las medidas correctoras específicas para resolver el conflicto de modo coordinado con la ordenación pormenorizada del sector, priorizando la ordenación de usos y la interposición de espacios libres y/o zonas de transición sobre otras posibles medidas.

Adicionalmente, el municipio de Alcobendas ha realizado los Mapas Estratégicos de Ruido (MER). En la siguiente ilustración se detallan los mapas de isófonas del ámbito publicados, en los que se aprecia que existe cierta superación de los Objetivos de Calidad acústica para un ámbito residencial. A continuación, se presentan los resultados del MER de 2012 en base al cual se estableció la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE), y el resultado del MER de 2017, tras la aplicación de las medidas correctoras del Plan de Acción de 2013.

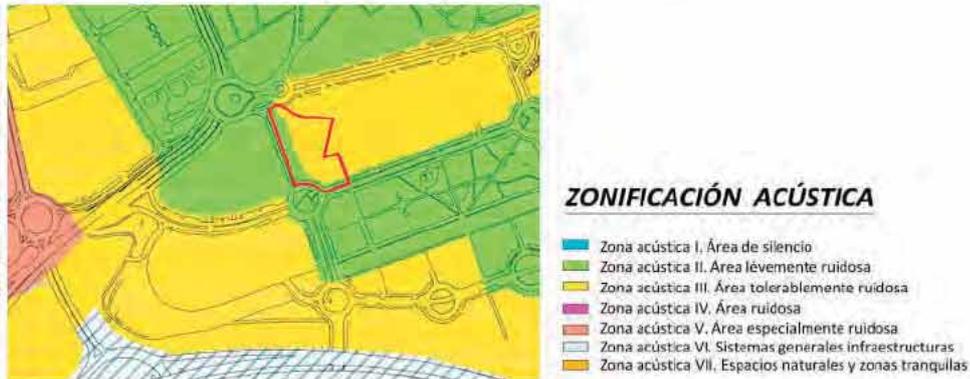


*Ilustración 4. Mapa de ruido de viarios de Alcobendas en el ámbito de la MP. Fuente: [www.alcobendas.org](http://www.alcobendas.org).*

Estos mapas de ruido deben ser detallados y ajustados para los estudios específicos de ruido, y es lo que se ha hecho en el presente trabajo.

## 4.2 Zonificación acústica

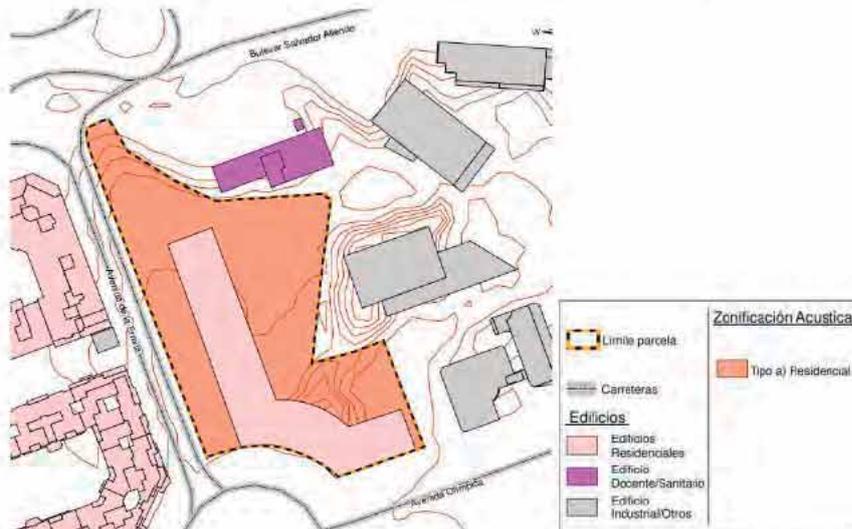
En lo que atañe al plano de zonificación acústica de Alcobendas, publicado en el BOCM el 27 de noviembre de 2014, conjuntamente con la Ordenanza municipal de Protección contra la contaminación acústica (Anejo VII), como se puede apreciar en la imagen, la mayor parte del ámbito está incluido en zona acústica III (amarillo), no apta para el uso residencial (que se corresponderían con las zonas en color verde).



*Ilustración 5. Zonificación acústica de Alcobendas.*

Por lo tanto, se puede observar que el sector está asignado actualmente en su mayoría como Zona acústica III. Área tolerablemente ruidosa. Denominación según R.D.1367/2007, será un área acústica tipo d, de uso mayoritariamente terciario.

En la presente modificación puntual se propone también, una modificación de la zonificación acústica del área en estudio pasándola a residencial, con la justificación de los niveles acústicos que se acompañan más adelante. Así la zonificación del ámbito quedaría como muestra la figura siguiente.



*Ilustración 6. Propuesta de Zonificación acústica del ámbito de la MP.*

### **4.3 Zonas de Protección acústica especial (ZPAE)**

El ámbito objeto de la Modificación Puntual se encuentra incluido en una de las Zonas de Protección acústica especial (ZPAE) delimitadas por el Ayuntamiento de Alcobendas en su plan de Acción contra el ruido. Concretamente en la zona nº5, dado que en las fachadas de los edificios existentes se detectaron superaciones de los objetivos de calidad acústica para el uso residencial.

El Ayuntamiento de Alcobendas no ha desarrollado todavía el Plan Zonal Específico de este área, mucho más amplia que el ámbito objeto de la Modificación Puntual nº 6.

Recientemente se han publicado los resultados del MER de 2017 de Alcobendas, según el cual la zona ha experimentado reducciones en los niveles de ruido. En las imágenes de la *Ilustración 4. Mapa de ruido de viarios de Alcobendas en el ámbito de la MP. Fuente: www.alcobendas.org.* se puede ver la comparación entre ambos MER para los tres periodos de referencia. En vista de esta evolución, pese a que no se ha desarrollado el plan zonal específico de la zona, las actuaciones llevadas a cabo en el marco del Plan de acción contra el ruido del Municipio han ayudado a reducir los niveles de ruido en la zona.

La ficha de actuación aislada del plan de acción contra el ruido en este ámbito dice *“El área de actuación aislada queda incluida en las Zonas de Situación Acústica Especial correspondiente a la primera fase de actuación. En dicha fase se pondrán en marcha los Planes de Actuación Acústica que comenzarán por una campaña de mediciones acústicas in situ que caractericen en detalle cada problema (conflicto moderado, severo o crítico), para priorizar las actuaciones que se deriven. A este fin se recomienda la inclusión de estos Planes en el Estudio de Viabilidad del Plan General.”*

Por este motivo en el presente estudio se ha incluido una medición del ruido acreditada, para dejar constancia de los niveles de ruido reales en el límite del ámbito, de forma que permita a través de un modelo de predicción calibrado evaluar los niveles de ruido presentes y futuros en el ámbito y en las fachadas de los edificios residenciales previstos.

Según las mediciones realizadas, en particular la medición de 24 horas en continuo, el ámbito permanece dentro de los OCA correspondientes a un área residencial para los periodos de día y tarde, sobre pasando la noche tan solo en 2 dB(A) este valor. Esto hace constatar la reducción de ruido en el ámbito y que la zona no sufre de niveles de ruido excesivos que puedan hacer perdurar la declaración de Zona de Protección Acústica Especial.

## **5 ESTUDIO DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL**

### **5.1 Construcción del modelo de predicción**

El área de estudio se caracteriza para su simulación mediante la definición de los siguientes elementos geométricos: terreno, carreteras, edificios y obstáculos. Estos elementos deben ser obtenidos de distintas fuentes de información e integrados en un solo modelo simplificado y constituyen el escenario de propagación de ruido, objeto del estudio. Los mapas de ruido en el estudio han sido calculados a una escala única de 1:2.500.

### **Terreno**

El terreno se modela a partir de la cartografía disponible a escala 1:2.500, y en 3D. La cartografía facilitada del propio proyecto de modificación puntual, que se ha completado con cartografía tridimensional procedente del Instituto Nacional Geográfico del MDT 5, con un mallado de puntos de cota con un espaciado 5x5. Esta ha sido revisada y simplificada para su exportación al modelo de cálculo.

### **Edificación y otros obstáculos**

En el sector actualmente no hay edificios residenciales, pero sí edificios terciarios (vivero y edificio de oficinas). Estos se han incluido en el modelo preoperacional, así como todos los edificios circundantes.

Los edificios están definidos por su cota de la base y el número de plantas. Toda la información relativa a la edificación (alturas de los edificios, áreas de los mismos...) y usos del suelo de la zona de estudio se obtiene a partir de los datos cartográficos disponibles, y se completan con los datos proporcionados por la oficina del Catastro del Ministerio de Hacienda. Adicionalmente, se identifican todos aquellos objetos y obstáculos que pudieran tener un efecto significativo sobre la propagación sonora, tales como muros, diques, apantallamientos, etc.

El campo sonoro es modelado teniendo en cuenta las posibles reflexiones en los diversos obstáculos existentes, descartando fuentes sonoras ubicadas a más de 1000 m del receptor considerado. Se ha limitado el número de reflexiones a un máximo de dos.

### **Meteorología**

Para todas las consideraciones al respecto se tomarán los valores recomendados en la guía WG-AEN. Por defecto se tomará una temperatura de 15° C y una humedad relativa del 70%.

Además, se introduce el siguiente criterio en lo relativo a los porcentajes de ocurrencia de condiciones favorables a la propagación del ruido: período día: 50%, período tarde: 75% y período noche: 100%.

No se introducen datos relativos a direcciones de viento predominantes por no disponer de información adecuada al respecto.

### **Fuentes de ruido**

Las fuentes de ruido consideradas han sido las Avenidas Olímpica y la Ermita, que confluyen junto al ámbito en una rotonda, según se justifica en el punto "2.1 Fuentes de ruido". Los datos han sido obtenidos a partir de los aforos realizados durante las mediciones in situ. A continuación, se aportan los valores introducidos al programa de cálculo para cada una de ellas.

Vial	Periodo	IMH	% Pesados	Velocidad
Rotonda Norte	día	1323	2,7	40 km/h
	tarde	2015,29	9	40 km/h
	noche	321,18	0	40 km/h
Av de la Ermita	día	518,82	2	40 km/h
	tarde	550,59	0	40 km/h
	noche	102,35	0	40 km/h
Av Olimpica	día	391,76	5	40 km/h
	tarde	536,47	3	40 km/h
	noche	63,53	2	40 km/h

### Método de predicción y parámetros de las simulaciones

Los datos obtenidos de los puntos anteriores han sido implementados en bases de datos vinculadas a elementos geométricos de cartografía (Sistema de Información Geográfica, GIS).

Desde estas bases de datos los datos son exportados al software dedicado para proceder al cálculo de los mapas de propagación acústica, y que también es empleado como herramienta de salida del cartografiado acústico. En concreto, para la implementación del cartografiado acústico se emplean las siguientes herramientas:

- Software **Datakustik Cadna A XL 4.3.1**. Predicción sonora en exteriores.



- Software de gestión de Sistema de Información Geográfica (GIS) **Esri ArcVIEW 10.0**.



La herramienta fundamental de cálculo será Datakustik Cadna A, software de simulación de propagación acústica en el ambiente exterior en tres dimensiones, implementando los métodos estándares de cálculo establecidos legalmente. Los resultados son presentados como curvas isófonas en mapas horizontales realizados a 4 metros del suelo.

A partir de los cálculos efectuados en el software anterior su implementación gráfica, tanto en formato papel como electrónico, se efectuará mediante la herramienta Esri ArcVIEW. Este programa facilita la edición y generación de mapas con las reseñas principales en el mapa.

En el Anexo II del Real Decreto 1513/2005 se establecen los métodos recomendados para la obtención de los índices de ruido aplicables para la cartografía acústica. Los niveles sonoros generados se refieren a un período normalizado de un año. Para el caso concreto de este estudio, los métodos a emplear serán:

- **Ruido de tráfico rodado:** modelo de cálculo nacional francés NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTU-LCPC-CSTB) recogido en el Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, Journal Officiel du 10 mai 1995, Article 6 y en la norma francesa XPS 31-133.
- **Ruido de tráfico ferroviario:** Método Nacional de cálculo de los Países Bajos, publicado como "Reken – en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaai '96, Ministerie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 20 november 1996", adaptado a lo exigido a la Directiva 2002/49/CE, recogido en el Anexo II del RD 1513/2005 que desarrolla la Ley de Ruido.

- La **propagación acústica** ha sido calculada mediante las directrices de la norma internacional ISO 9613-2: "Acoustics - Attenuation of sound during propagation outdoors - Part 2: General method of calculation".

### **Definición de periodos horarios**

Los periodos horarios establecidos en la legislación de aplicación son:

- Período día (8:00 – 20:00 h): 12 horas.
- Período tarde (20:00h – 22:00 h): 2 horas.
- Período noche (22:00 – 8:00 h): 10 horas.

### **Índices de evaluación**

De acuerdo a los límites sonoros establecidos en la legislación de aplicación, los parámetros de cálculo del modelo serán los siguientes:

- $L_d$  (Nivel equivalente día): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.
- $L_t$  (Nivel equivalente tarde): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período vespertino, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.
- $L_n$  (Nivel equivalente noche): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período noche, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año.

Los cálculos se realizarán mediante análisis en bandas de frecuencia de octava. El espectro de emisión y propagación sonora estará definido entre 63 Hz y 8 kHz, si bien la representación de los resultados se realizará en banda ancha con ponderación frecuencial A.

### **Presentación de resultados**

Los resultados del estudio se mostrarán en general de forma gráfica mediante curvas isófonas a color en 2D, representando los índices de evaluación descritos en el apartado anterior para los períodos día, tarde y noche a 4 m de altura. La leyenda de colores empleada para la representación de los niveles sonoros es la siguiente:

Nivel sonoro (dB(A))	
<45	65-70
45-50	70-75
50-55	75-80
55-60	80-85
60-65	>85

**Ilustración 7. Leyenda de colores.**

## 5.2 Mapas de isófonas preoperacionales

Los resultados del modelo preoperacional han sido validados y calibrados mediante las mediciones in situ realizadas en el ámbito. El informe completo de las mediciones realizadas se encuentra en el Anexo II del presente informe. En la siguiente tabla se muestran los niveles acústicos en los puntos de control, y los niveles de ruido del modelo acústico preoperacional. Todas las diferencias entre las mediciones y los modelos están por debajo de 3 dB(A), por lo que se consideran adecuados, con la excepción de una medida que tiene un error de 3 dB(A), si bien es una sobrevaloración del modelo de predicción lo cual se considera como conservador al estar del lado de la seguridad.

Punto de Medida	Periodo	Leq Medida	Leq Predicho	Diferencia
P1	Ld	63,3	65,3	-2,0
	Le	64,9	65,6	-0,7
	Ln	57,3	55,8	1,5
P2	Ld	68,4	68,4	0,0
	Le	64,0	67,0	-3,0
	Ln	61,9	59,7	2,2
P3	Ld	68,1	69,9	-1,8
	Le	67,8	69,9	-2,1
	Ln	62,4	61,6	0,8
P4	Ld	65,4	66,9	-1,5
	Le	64,2	65,8	-1,6
	Ln	56,7	58,1	-1,4

Una vez procesado el modelo se obtienen los mapas de ruido del área en la situación preoperacional. Los mapas completos de niveles globales para la situación preoperacional se pueden consultar en el Anexo I.

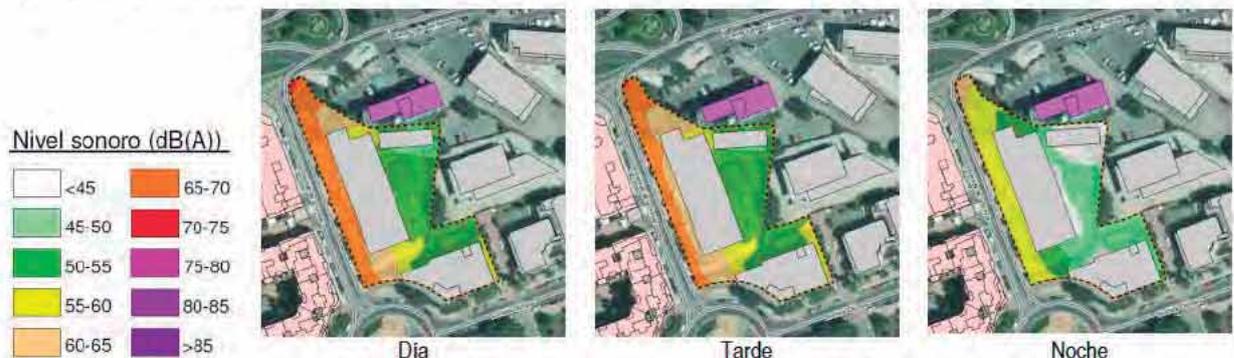


Ilustración 8. Mapas de ruido preoperacionales

Si se compara con los Mapas Estratégicos de Ruido del municipio, estos tienen una sobrevaloración de los niveles de entre 3 y 4 dB(A), lo que es un error admisible en este tipo de herramientas en los que la escala de trabajo es muy amplia y que además no cuentan con mediciones in situ de calibración.

Durante el día y la tarde la isófona de más de 65 dB(A) y durante la noche la isófona de más de 55 dB(A), en color naranja y amarillo, respectivamente, superan la línea de la ordenación en la proximidad de la avenida La Ermita. En el futuro desarrollo residencial del ámbito, esta afección podría afectar a parte del mismo, y hay que verificar como afectaría a las fachadas residenciales proyectadas.

## **6 ESTUDIO DE LA SITUACIÓN POSTOPERACIONAL**

### **6.1 Construcción del modelo de predicción**

El modelo de predicción de ruido postoperacional se ha construido a partir del preoperacional, modificando la cartografía allí donde se prevé que cambie en el ámbito e incluyendo una aproximación de los edificios previstos en el ámbito. Los mapas completos de niveles globales para la situación postoperacional se pueden consultar en el Anexo I.

#### **Terreno edificación y obstáculos**

La cartografía tridimensional del desarrollo en su fase postoperacional ha sido reconstruida a partir de los datos topográficos disponibles. Partiendo de la cartografía tridimensional preoperacional se han realizado modificaciones de aquellas zonas en las que el plan modificará la orografía respecto a la situación actual, incluyendo los edificios previstos.

#### **Fuentes de ruido**

Las fuentes de ruido consideradas son las mismas que las preoperacionales, ya que el desarrollo no se considera que modifique la carga de tráfico ni el modelo de movilidad del casco urbano de Alcobendas.

#### **Método de predicción y parámetros de las simulaciones**

No hay diferencias en cuanto al método utilizado para la fase preoperacional. Tan solo se han añadido el cálculo en las fachadas de los edificios revistos en el ámbito, con receptores a una altura de 4 metros.

### **6.2 Mapas de isófonas postoperacionales**

La situación que debe ser tenida en cuenta para verificar el cumplimiento de los requisitos de la legislación, es una situación equivalente media a lo largo de todo el año. En la siguiente figura se puede ver la propuesta realizada con las plantas de los edificios en cada caso. Cada planta tiene una altura de 5,5 metros. El modelo tridimensional generado se muestra en la siguiente figura:



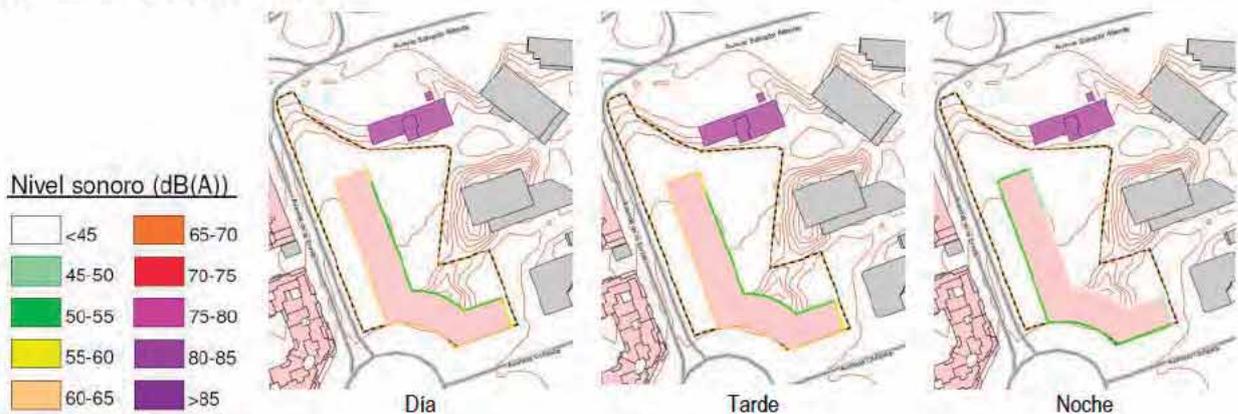
*Ilustración 9. Modelo acústico con edificaciones.*

En la figura siguiente se pueden ver los mapas de ruido generados para la situación prevista inicialmente con las edificaciones previstas en el interior del ámbito.



**Ilustración 10.** Mapas de ruido postoperacionales sin edificaciones

De forma suplementaria se han calculado los niveles en las fachadas de los edificios residenciales proyectados.



**Ilustración 11.** Mapas de ruido postoperacionales en las fachadas de las edificaciones

En la figura siguiente se muestran las isófonas postoperacionales sin edificios, en los que se puede observar que los niveles son ligeramente inferiores al calculado con el edificio al eliminar las reflexiones.



**Ilustración 12.** Mapas de ruido postoperacionales sin edificaciones

Los Mapas de Isófonas completos se muestran en el Anexo I del presente estudio.

## 7 ANÁLISIS ACÚSTICO

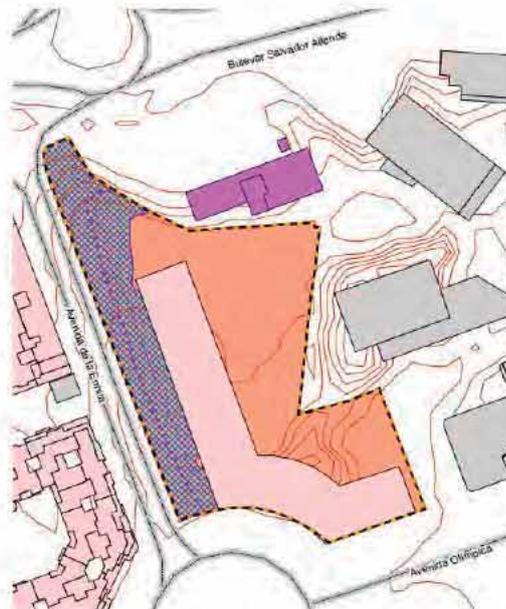
En el periodo de día y tarde la isófona de 60 dB(A), y en noche la isófona de 50 dB(A), en color naranja claro y verde oscuro respectivamente, superan la delimitación de las áreas de movimiento de uso residencial en la parte frontal y lateral del edificio proyectado. Esta superación se produce en todo el espacio entre el límite de parcela y la posición del edificio, aproximadamente a 12 metros del límite del ámbito en la zona de la Avenida de la Ermita. Si se hace esta estimación en el modelo sin el edificio, la superación se extiende a gran parte de la parcela en el periodo de noche.

Al calcular la inmisión acústica en la fachada del edificio, los niveles permanecen por debajo de los 64 dB(A) en día y tarde para toda la fachada expuesta y por debajo de los 54 dB(A) en niveles nocturnos en la fachada de la calle Ermita y de 52 dB(A) en las fachadas de la rotonda y de la Avenida Olímpica. Esto supone una superación de 4 dB(A) tanto en el periodo de día como en el de noche.

En las fachadas tranquilas del edificio los niveles en día están por debajo de los 55 dB(A) y en noche por debajo de los 45 dB(A), por lo que cumple con los niveles requeridos.

Al tener en cuenta el apantallamiento del edificio residencial, la situación acústica en el interior del patio interior del edificio estaría por debajo de los 50 dB(A) en día y tarde y por debajo de los 40 dB(A) en la noche, que son unos niveles de alto confort dado el carácter urbano del ámbito. Esto hace que esta zona del ámbito sea muy adecuada para el uso estancial (piscina, parque etc...)

En la siguiente imagen se han obtenido los conflictos acústicos según las isófonas a 4 metros. Como se puede observar tan solo la parte cercana a las avenidas del ámbito estará afectada por niveles de inmisión acústica por encima de lo establecido para el uso residencial. Estas zonas no deberían ser de uso estancial, estando reservadas a usos como paso, aparcamientos, gestión de residuos, instalaciones, etc...



**Ilustración 13.** Mapas de conflicto acústico del modelo con edificaciones

## 8 MEDIDAS CORRECTORAS

La zona del ámbito señalada con conflicto acústico, en la zona comprendida entre las avenidas de la Ermita y Olímpica y el edificio residencial, no deberían tener un uso estancial, siendo dedicadas a otras funciones como paso, ornamentación, aparcamiento, etc... En la zona interior del ámbito los niveles acústicos esperados gracias al apantallamiento del propio edificio hacen que el confort acústico sea óptimo para alojar un espacio estancial como un parque, piscina, etc...

El Ayuntamiento ya está aplicando medidas correctoras en la zona mediante la aplicación del Plan de Acción Contra el Ruido de Alcobendas, aunque no cuente con un plan zonal específico. La prueba de esas medidas correctoras son la reducción de los niveles globales de ruido en la zona del ámbito, según se ha mostrado antes.

El Ayuntamiento en base a las medidas a adoptar según el Artículo 11. Planes Zonales Específicos de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Alcobendas, 27 de noviembre de 2014, los Planes Zonales donde el incumplimiento de los objetivos sea provocado por el tráfico rodado podrán incluir, entre otras, las siguientes medidas:

- a) Zonificación de los espacios afectados.
- b) Templado de tráfico.
- c) Mejora de las características acústicas del firme.
- d) Empleo de vehículos de bajo nivel de ruido, especialmente en el transporte público.
- e) Peatonalización de calles.
- f) Realización de campañas a favor de la conducción eficiente y medios de transporte silenciosos.
- g) Señalización viaria con fines acústicos.
- h) Prohibición de la circulación por ciertas vías para determinadas clases de vehículos.
- i) Soterramiento de viales.
- j) Instalación de barreras acústicas.
- k) Aislamiento de las fachadas.

Será de aplicación el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El DB-HR establece el aislamiento mínimo y los medios para diseñarlo y calcularlo, en función del nivel de ruido  $L_d$  del exterior, que se pueden obtener del estudio de ruido realizado.

Se tendrá especial cuidado en el aislamiento de la fachada de la calle Ermita y en las fachadas de la rotonda y de la Avenida Olímpica. Esto supone una superación de 4 dB(A) tanto en el periodo de día como en el de noche. Los edificios residenciales deberán ser proyectados de forma que las fachadas expuestas tengan unos aislamientos adecuados según Documento Básico de protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación, de forma que se aseguren los niveles interiores de conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007. En las fachadas más tranquilas se deberían ubicar los usos más sensibles protegidos (salones y dormitorios) del edificio residencial.

## 9 CONCLUSIONES

El presente Estudio de Contaminación Acústica para la Modificación Puntual No Sustancial nº 6 en el ámbito AA-3 y parcela C-3 "Arroyo de la Vega" del término municipal de Alcobendas (Madrid) se ha elaborado de acuerdo con lo estipulado en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos de desarrollo y la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Alcobendas, de 27 de noviembre de 2014, considerando alcanzados los objetivos planteados inicialmente, así como los establecidos en la legislación vigente.

Este estudio en su versión 1 fue presentado en la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid con fecha 12 de marzo de 2018. Con fecha de registro 21 de Marzo de 2018 se recibió una solicitud de información complementaria mediante escrito de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Dicho escrito se adjunta al presente estudio. La presente segunda versión del estudio de contaminación acústica se emite con la subsanación de carencias solicitadas por esta Consejería.

El estudio se ha realizado mediante modelos de predicción acústica analizando dos escenarios: uno preoperacional que contempla la situación acústica actual y otro postoperacional, que contempla las modificaciones topográficas y funcionales que contempla el ámbito, y que refleja los niveles de emisión de ruido previstos para la situación de urbanización prevista.

La situación preoperacional ha sido debidamente calibrada mediante unas mediciones in situ de los niveles de ruido actuales en 4 ubicaciones del entorno del ámbito, que se han realizado bajo la acreditación ENAC de laboratorio de CECOR. Mediante estas mediciones se ha podido corroborar una ligera sobreestimación en los Mapas Estratégicos de Ruido del municipio.

La situación postoperacional se ha realizado incluyendo el edificio residencial que está proyectado. El sector que actualmente está catalogado acústicamente de uso terciario se propone cambiarlo a un uso residencial (tipo de área a), y como urbanizado existente, si bien se han utilizado los límites más restrictivos de "resto de áreas urbanizadas". Por lo tanto, los límites que marcan los Objetivos de Calidad Acústica en el desarrollo son de 60 dB(A) para día y tarde, y de 50 dB(A) para el periodo de noche.

Tras analizar los Mapas de Ruido resultantes para los periodos día, tarde y noche, así como los mapas de conflicto, se ha comprobado que existen superaciones de los OCAs en una franja de entre 10 y 12 metros entre las avenidas de la Ermita y Olímpica colindantes al ámbito, y el edificio residencial proyectado. El edificio residencial en su ubicación actual también presenta superaciones en niveles de fachada (evaluados a 4 metros) para los tres periodos en las fachadas más expuestas. El edificio actúa como pantalla del interior del ámbito consiguiendo en el patio interior que deja el edificio niveles acústicos por debajo de los límites.

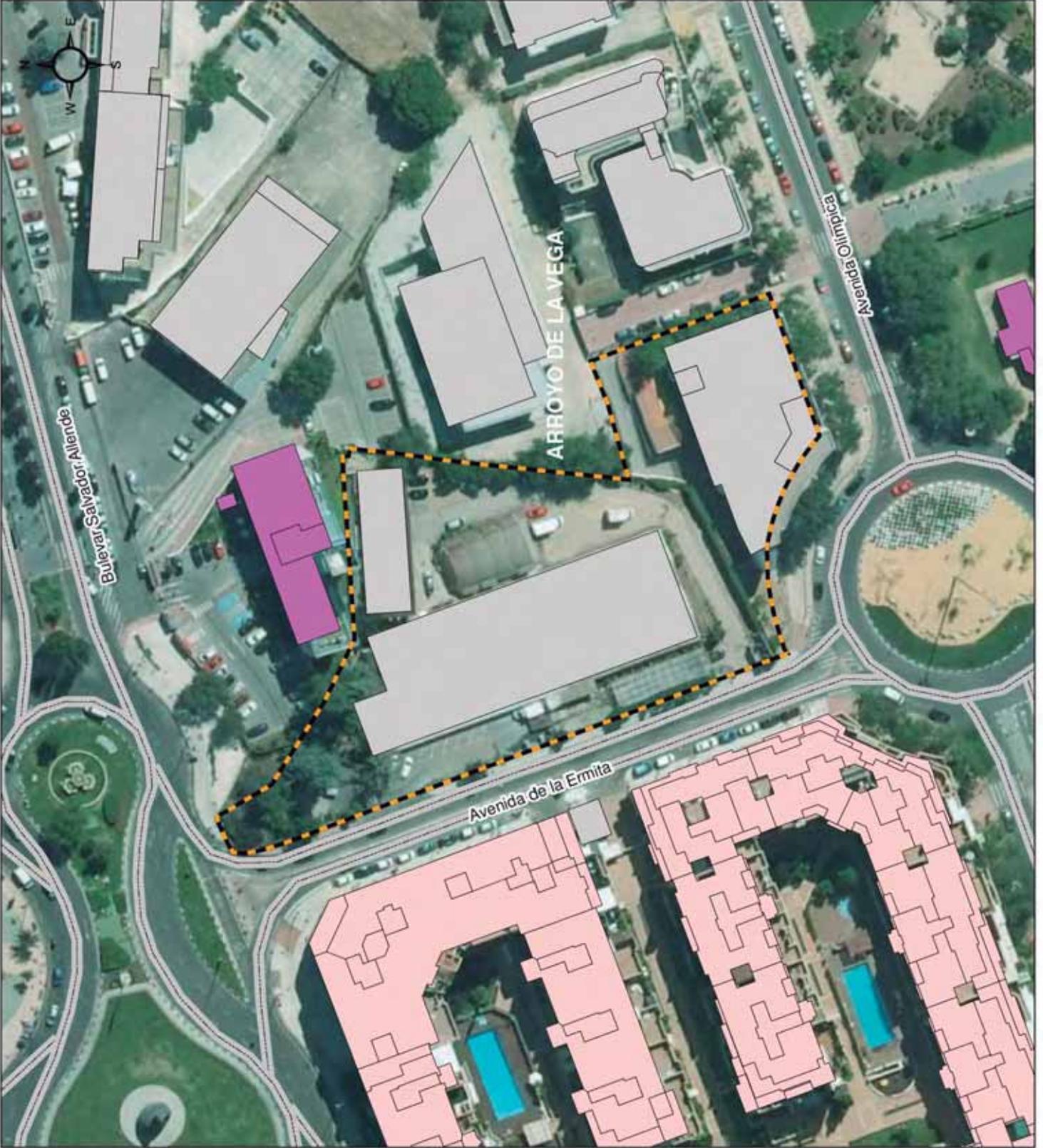
El Ayuntamiento deberá adoptar las medidas correctoras correspondientes al Plan Zonal que es prescriptivo para las Zonas de Protección Acústica Especial según ordenanza de Alcobendas. Además el proyecto de edificación del edificio residencial deberá garantizar un adecuado aislamiento acústico en sus fachadas de manera que se garantice el cumplimiento de los OCAs al espacio interior de los edificios en función del uso, según marca el Documento Básico de protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación y el Real Decreto 1367/2007.

En Madrid a 13 de Abril de 2018.

  
Antonio Hidalgo Otamendi  
Ingeniero Industrial

## **10 ANEXO I. PLANOS**

- 1 - Mapa de situación.
- 2 – Mapa de isófonas preoperacional día, tarde y noche
- 3 – Mapa de isófonas postoperacional día, tarde y noche con edificaciones y sin edificaciones
- 4 – Mapa de niveles en fachada postoperacional día, tarde y noche con edificaciones
- 5 - Mapa de zonificación.
- 6 – Mapa de conflictos acústicos sobre situación postoperacional con edificaciones



### Leyenda

	Límite parcela
	Calleteras
	Edificios Residenciales
	Edificio Docente/Seminario
	Edificio Industrial/Otros
	Edificios

Título del Proyecto:

Proyecto técnico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

Título del Plano:

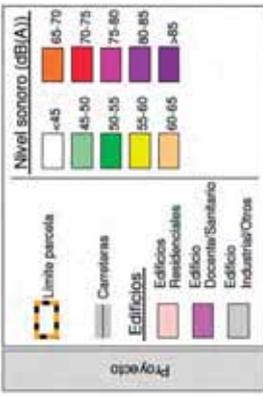
Localización

Plano nº:	Escala:	Fecha:	Código Proyecto:
C19-002.1.1	1:500	Febrero 2016	T16-007
Hoja:	Coordenadas:	UTM: ETRJ 1000	
1	Desplazado:		
Nº:	Fecha:	Elaborado:	Comprobado:
1	08/02/2016	JR	AM
Director:			





### Legenda



Título del Proyecto:

Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

Título del Plano:

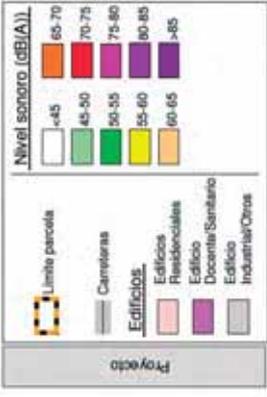
Nivel acústico. Preoperacional Ld

Plan nº:	C19-002.11	Escala:	1:500	Fecha:	Febrero 2016	Código Proyecto:	T16-007
Hoja:	1	Coordenadas:	UTM 11TMS 1988	Elaborado:	JR	Comprobado:	AM
Revisión:		Fecha:	08/02/2016	Aprobado:			
Comprobado:							





### Legenda

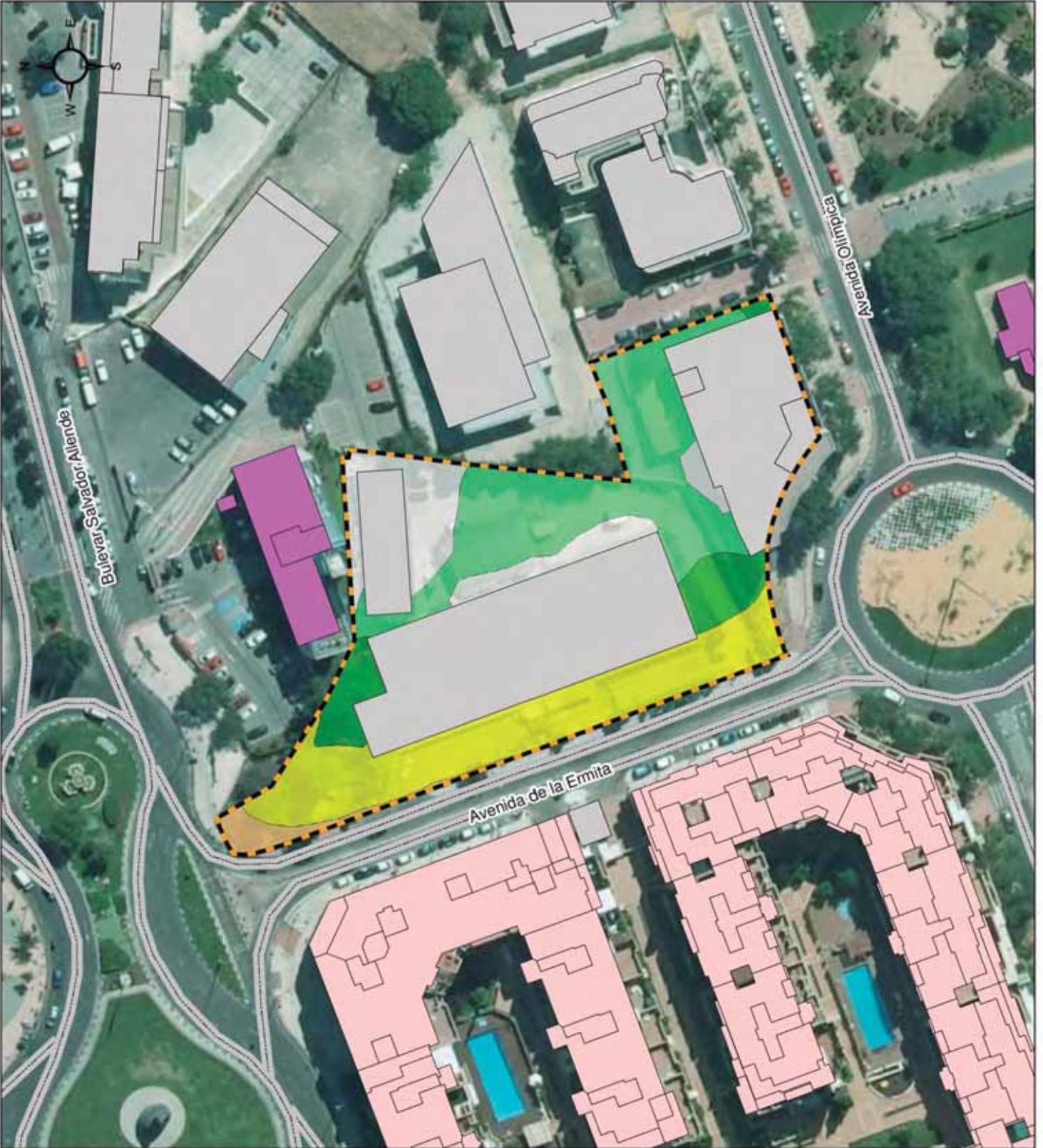


Título del Proyecto:  
Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

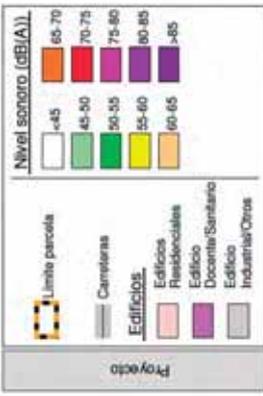
Título del Plano:  
Nivel acústico. Preoperacional L<sub>a</sub>

Plan nº: C-19-002_ZF	Escala: 1:500	Fecha: Febrero 2018	Código Proyecto: T-18-007
Hoja: 1	Coordenadas: UTM 17TMS 1000	Elaborado: JRI	Aprobado: JRI
Revisión: 1	Fecha: 08/02/2018	Comprobado: JRI	Aprobado: JRI
Dibujante: JRI			





### Legenda



Título del Proyecto:

Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

Título del Plano:

Nivel acústico. Preoperacional Ln

Número de Proyecto:	C-19-002_Z3	Escala:	1:500	Fecha:	Febrero 2016	Código Proyecto:	T-16-007
Hoja:	1	Coordenadas:	UTM 17TMS 1000	Elaborado:	JR	Comprobado:	AM
Revisión:		Fecha:	08/02/2016	Aprobado:		Comprobado:	BC
Director:							





### Leyenda

Nivel sonoro (dB(A))	
45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	75-80
60-65	80-85
	85

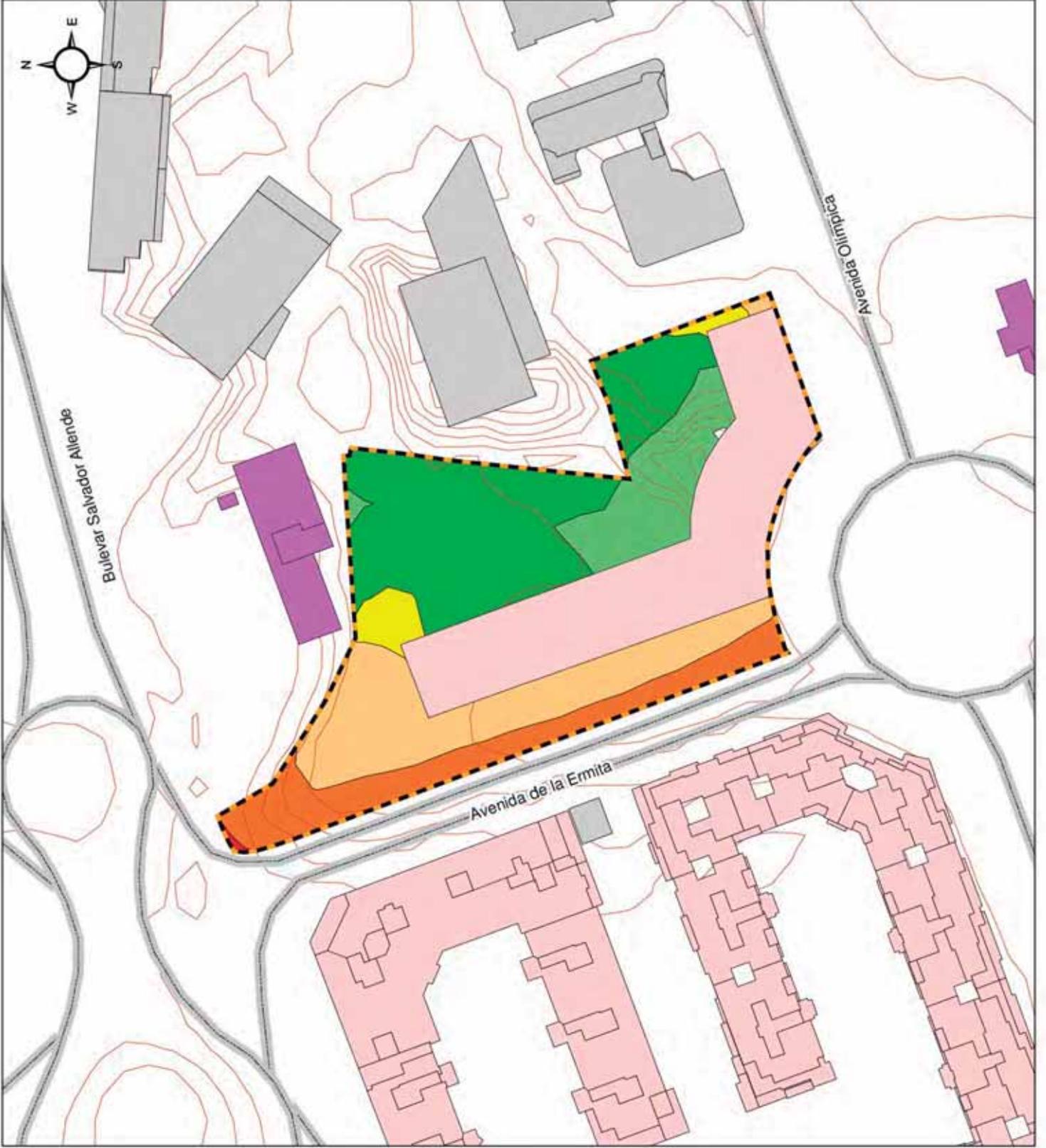
  

Proyecto	
Limbo parcela	Carreteras
Edificios	Edificios Residenciales
Edificio Docente/Seminario	Edificio Industrial/Otros

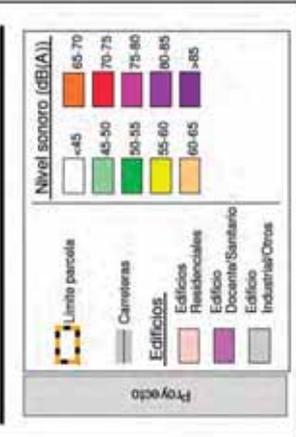
Título del Proyecto: Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)  
 Título del Plano: Nivel acústico, Operacional Ld

Plano nº:	C-18-002.31	Escala:	1:500	Fecha:	Febrero 2016	Código Proyecto:	T-18-007
Hoja:	1	Coordenadas:	UTM 11Q UTM 1000	Elaborado:	JR	Comprobado:	AM
Revisión:	1	Fecha:	08/02/2016	Aprobado:	JR	Comprobado:	AM
Comprobado:		Comprobado:		Comprobado:		Comprobado:	





### Leyenda

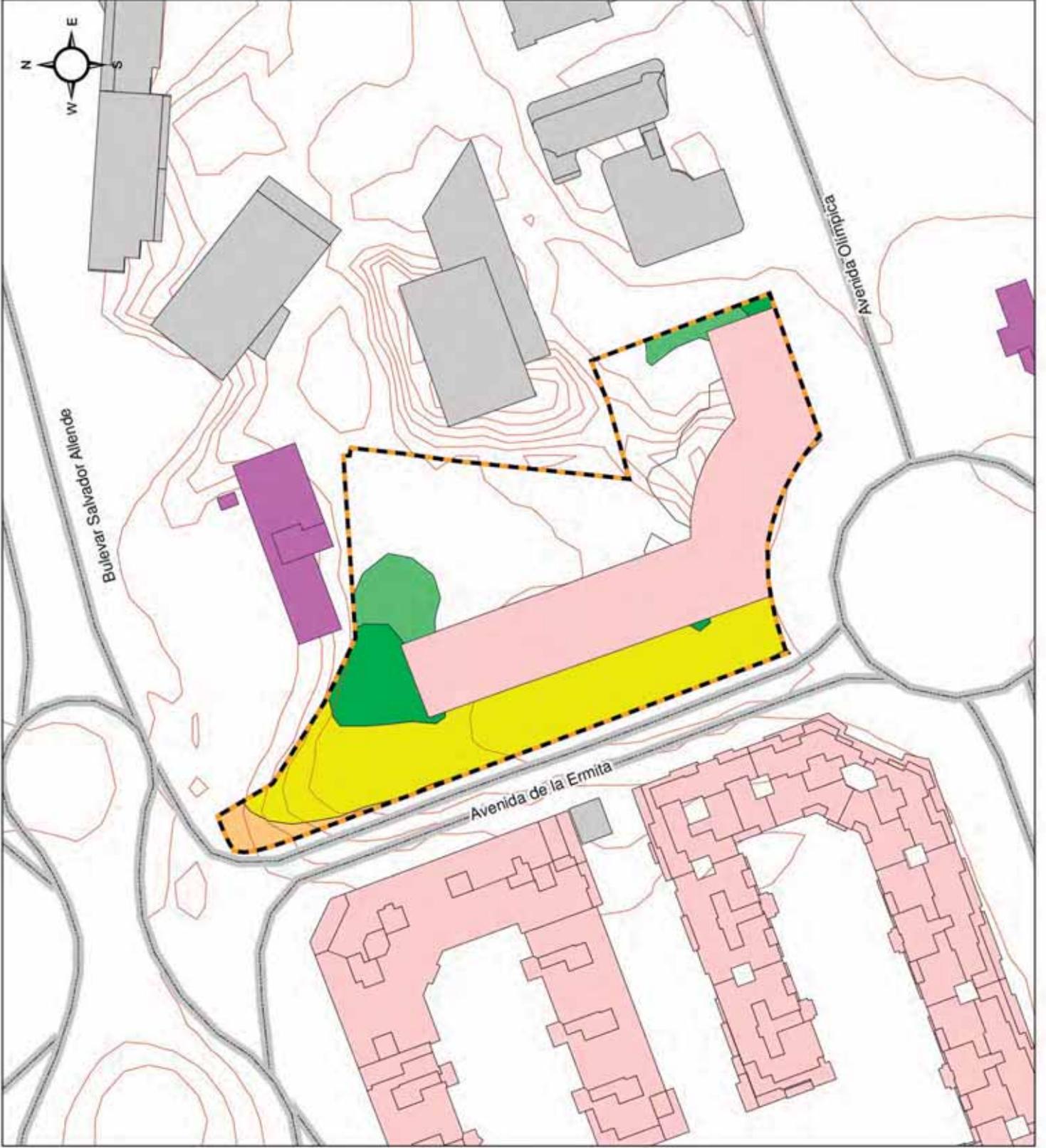


Título del Proyecto: Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

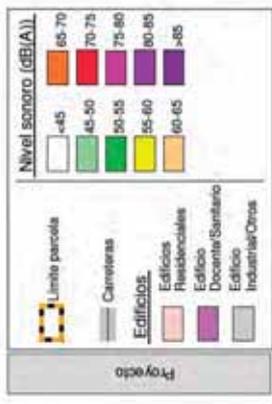
Título del Plano: Nivel acústico. Operacional L<sub>a</sub>

Plano nº:	C-19-002.2.2	Escala:	1:500	Fecha:	Febrero 2016	Código Proyecto:	T-16-007
Hoja:	1	Coordenadas:	UTM 11Q UTM 1000	Estado:	Comprobado	Aprobado:	
Rev:	1	Fecha:	08/02/2016	Elaborado:	JR	Aut:	GC
Comprobado:		Elaborado:		Comprobado:		Aprobado:	





### Legenda

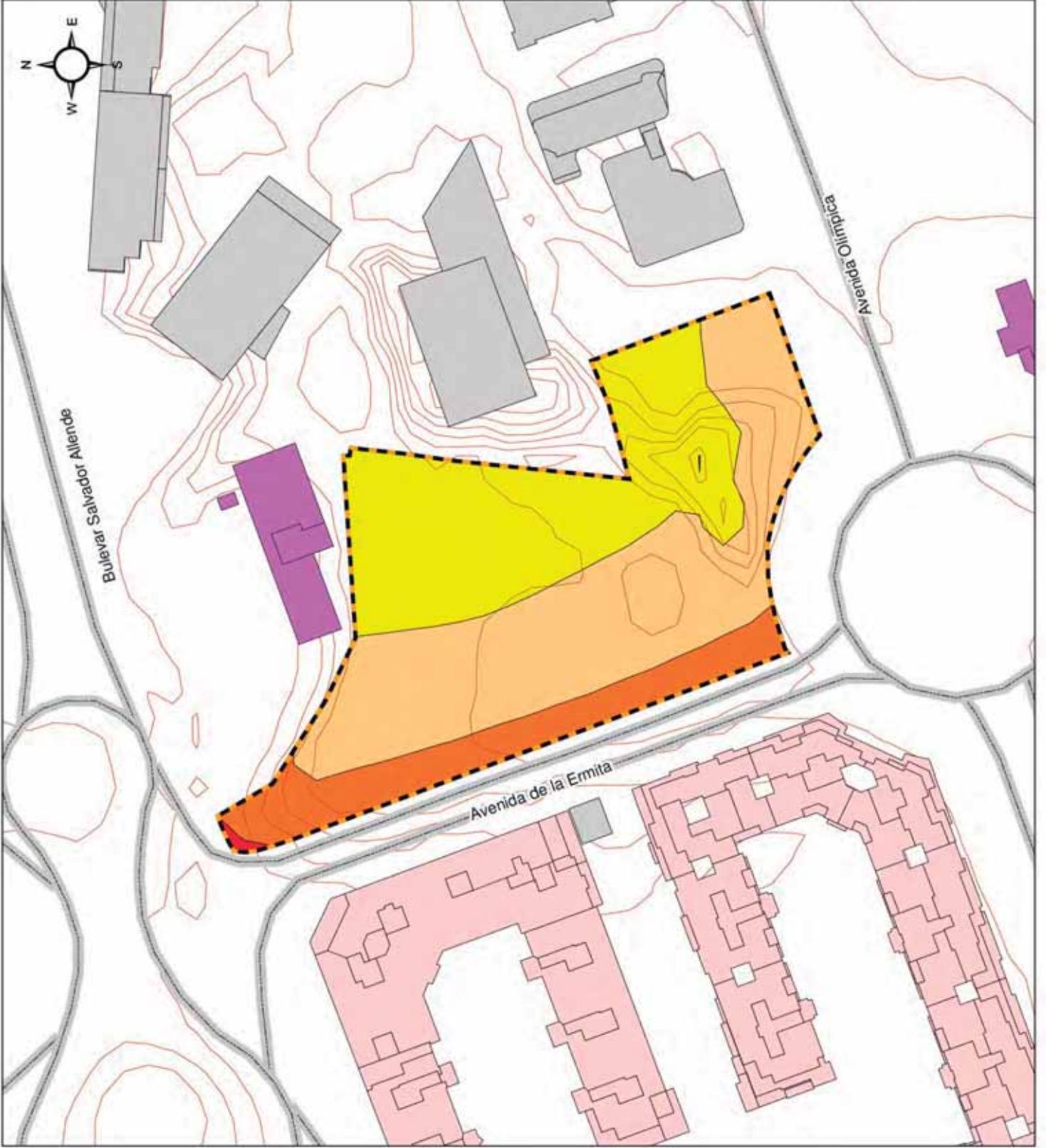


Titulo del Proyecto: Proyecto acustico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

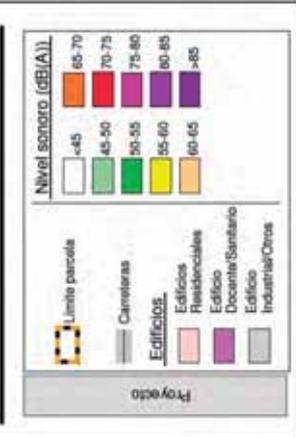
Titulo del Plano: Nivel acústico. Operacional Ln

Plano nº:	C19-002.3.3	Escala:	1:500	Fecha:	Febrero 2016	Código Proyecto:	T16-007
Hoja:	1	Coordenadas:	UTM 11Q UTM 1000	Elaborado:	JR	Comprobado:	AM
Revisión:	1	Fecha:	08/02/2016	Aprobado:	JR	Comprobado:	AM
Comprobado:		Comprobado:		Comprobado:		Comprobado:	





### Leyenda

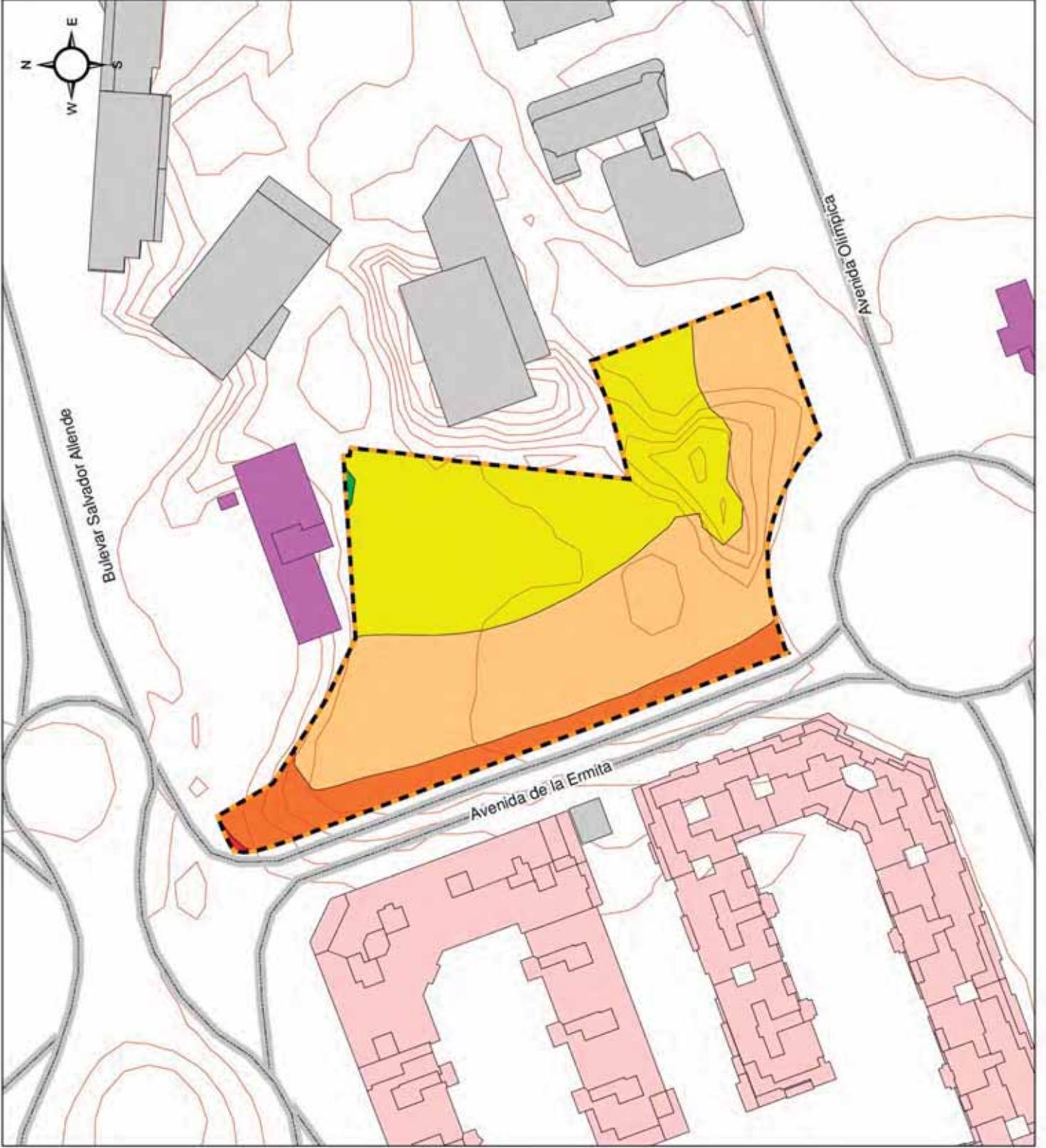


Título del Proyecto: Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

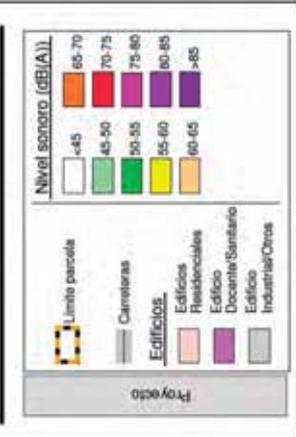
Título del Plano: Nivel acústico. Operacional sin edificio Ld

Plano nº:	C-19-002_24	Escala:	1:500	Fecha:	Febrero 2016	Código Proyecto:	1-16-007
Hoja:	1	Coordenadas:	UTM 11Q UTM 1000	Estado:	Comprobado	Aprobado:	
Aut.:	08/03/2016	Elaboración:	JR	Aut.:	AM	OT:	BC
Comprobado:		Director:					





### Leyenda

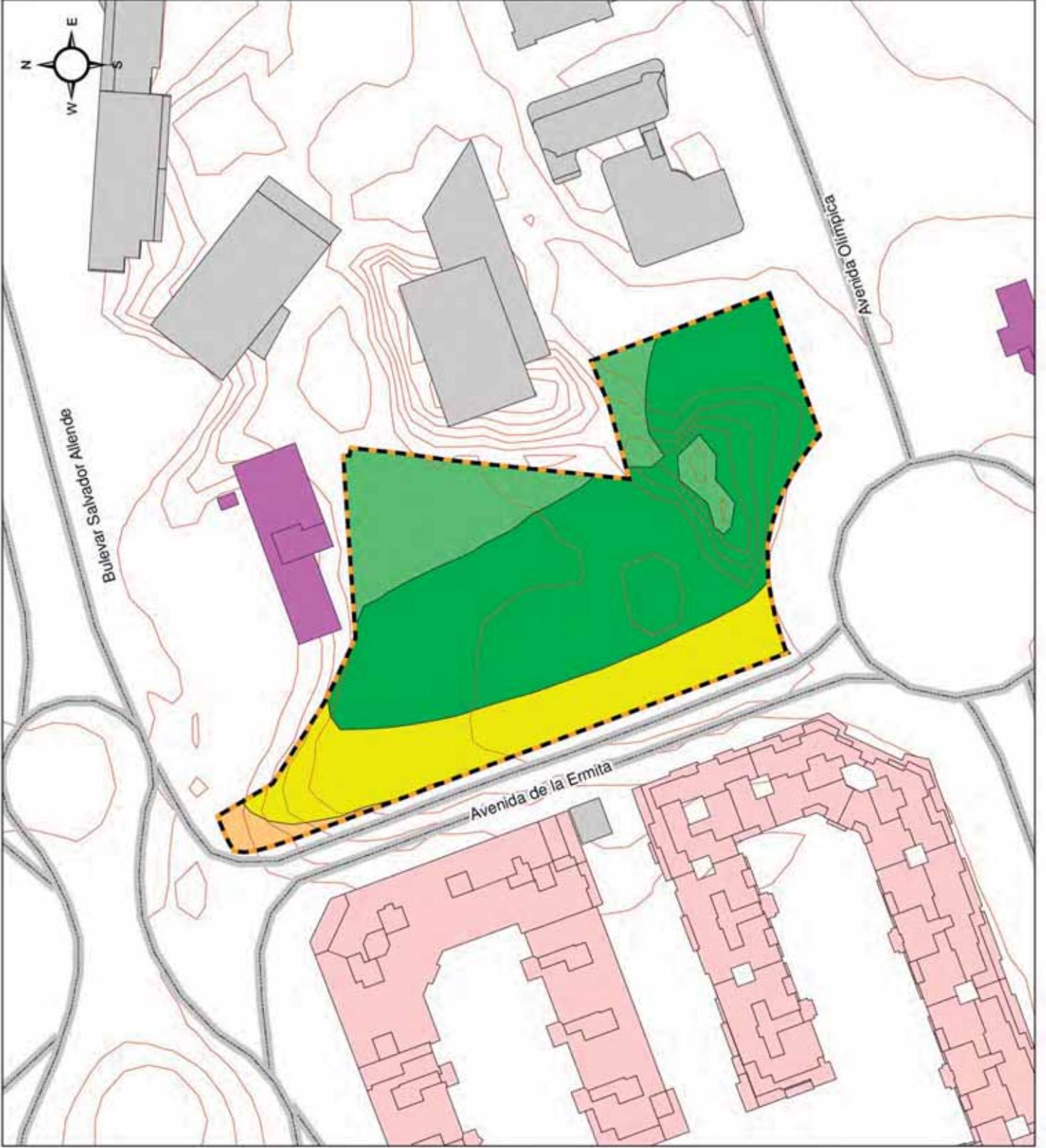


Título del Proyecto: Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

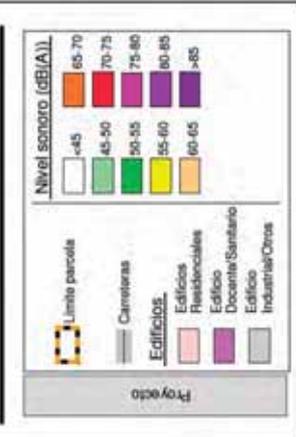
Título del Plano: Nivel acústico. Operacional sin edificio L6

Plan nº:	C-19-002.0-6	Escala:	1:500	Fecha:	Febrero 2016	Código Proyecto:	116.007
Hoja:	1	Coordenadas:	UTM 11Q UTM 1000	Elaborado:	JR	Comprobado:	AM
Revisión:	1	Fecha:	08/03/2016	Aprobado:	JR	Comprobado:	AM
Comprobado:		Fecha:		Aprobado:		Comprobado:	





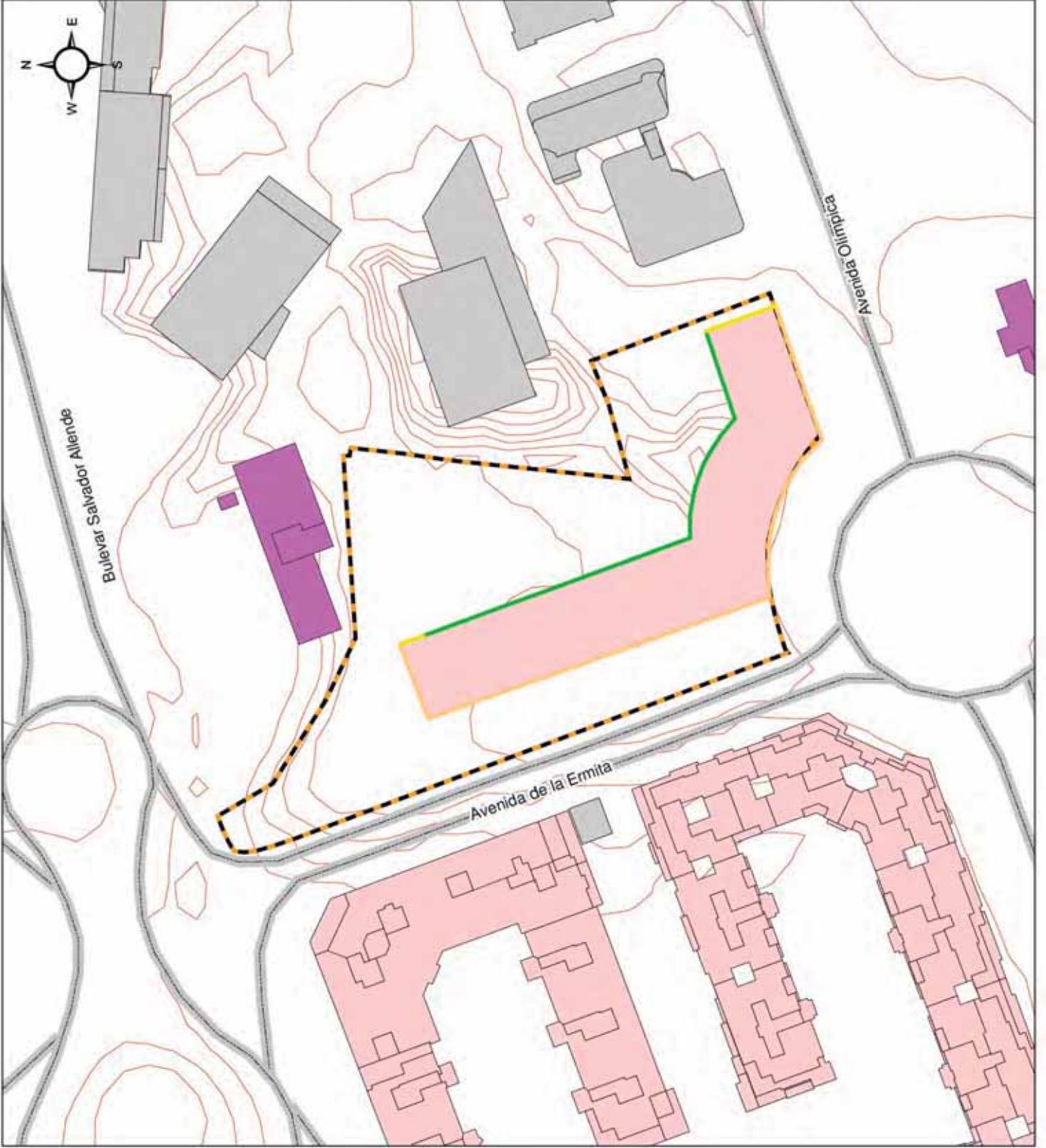
### Leyenda



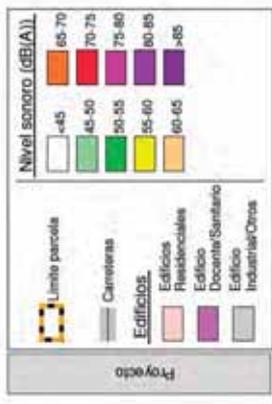
Título del Proyecto: Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

Título del Plano: Nivel acústico. Operacional sin edificio Ln

Número de Proyecto: C-19-002.8-E	Escala: 1:500	Fecha: Febrero 2016	Código Proyecto: T-16-007
Hoja: 1	Coordenadas: UTM E 1101 1000	Elaborado: JRT	Comprobado: JRT
Revisión: 1	Fecha: 16/02/2016	Aprobado: JRT	Comprobado: JRT



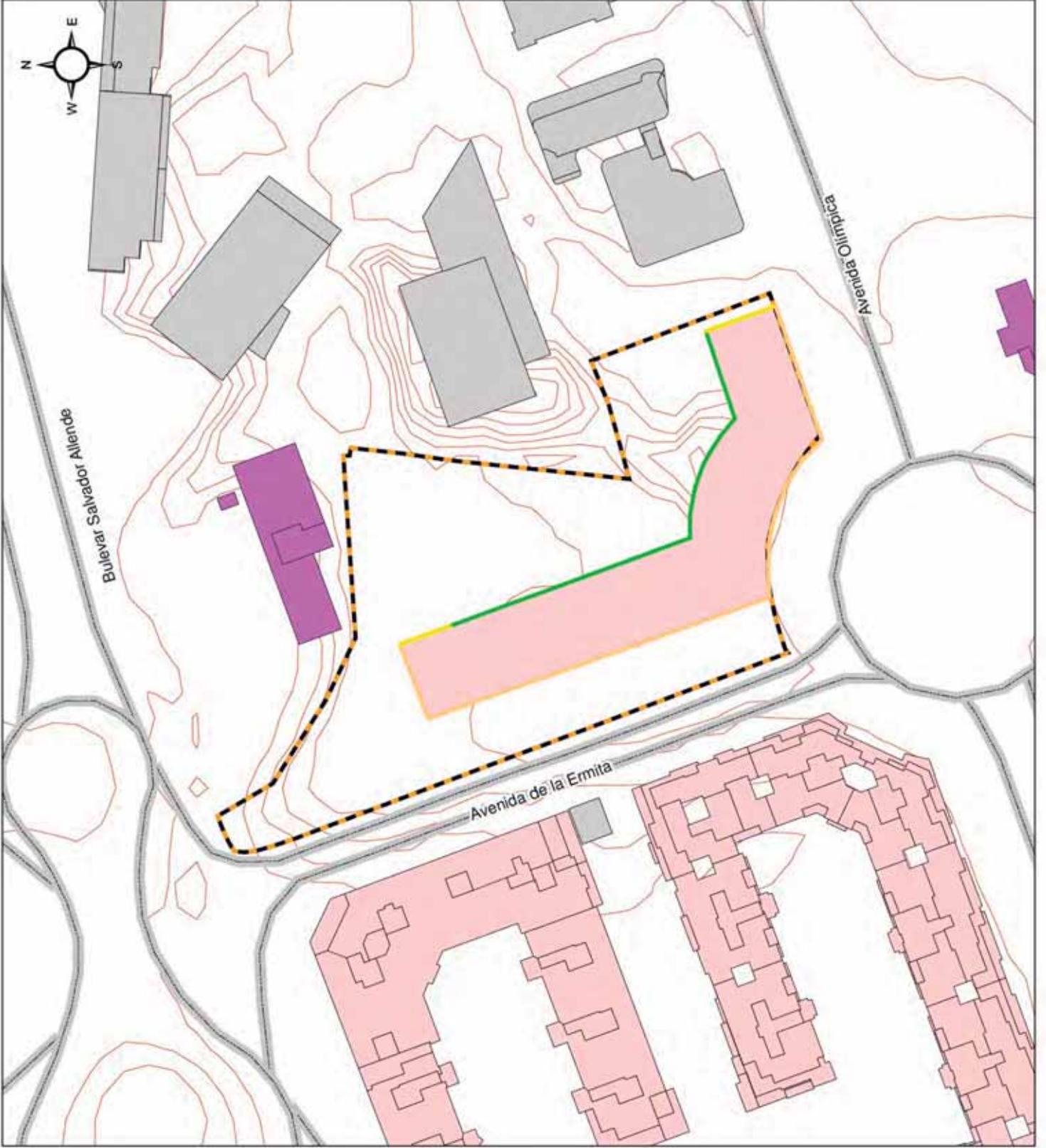
### Legenda



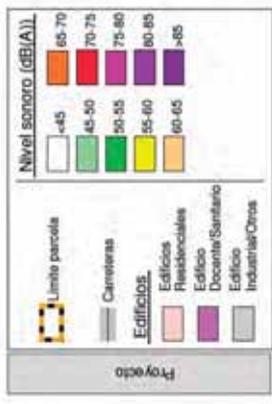
Título del Proyecto:  
 Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

Título del Plano:  
 Nivel acústico. Operacional Ld Fachadas

Nº de Proyecto:	C-18-002_4.1	Escala:	1:500	Fecha:	1 de Abril	Código Proyecto:	1 de Abril
Auto:	J	Coordenadas:	UTM 11Q UTM 1000	Elaborado:	JR	Comprobado:	AM
Revisión:	1	Fecha:	08/03/2018	Aprobado:	JR	Comprobado:	AM



### Legenda

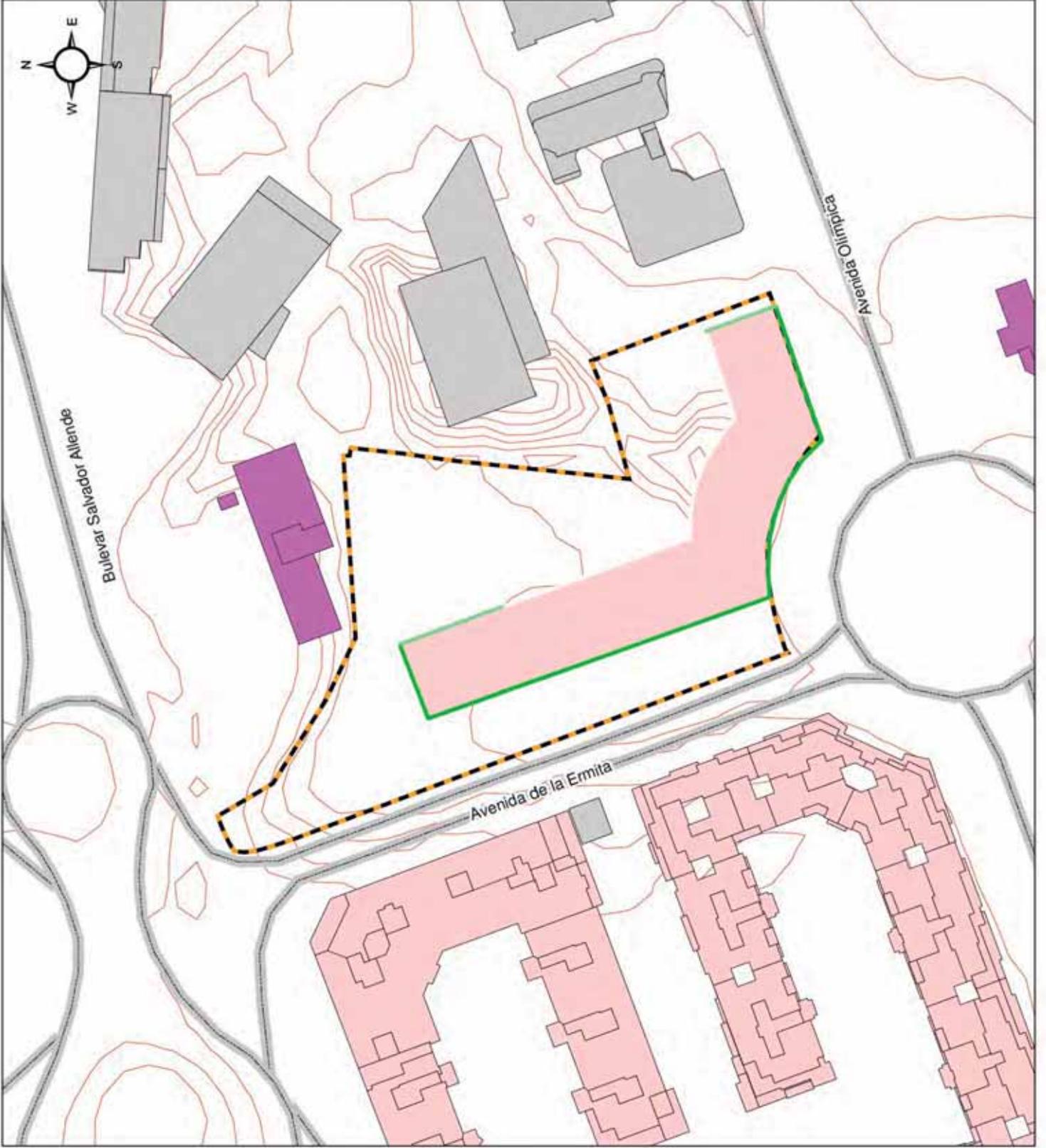


Título del Proyecto: Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

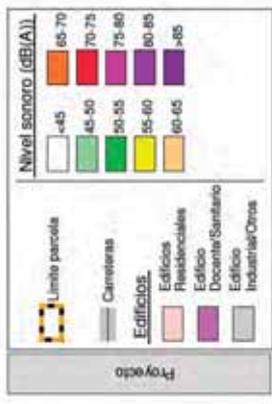
Título del Plano: Nivel acústico. Operacional L<sub>a</sub> Fichada

Plan nº:	C-18-002.4.2	Escala:	1:500	Fecha:	Febrero 2016	Código Proyecto:	116.007
Hoja:	1	Coordenadas:	UTM 11QD 1000	Elaborado:	JR	Comprobado:	AM
Revisión:	1	Fecha:	08/02/2016	Aprobado:	JR	Comprobado:	AM
Comprobado:		Fecha:		Aprobado:		Comprobado:	





### Leyenda

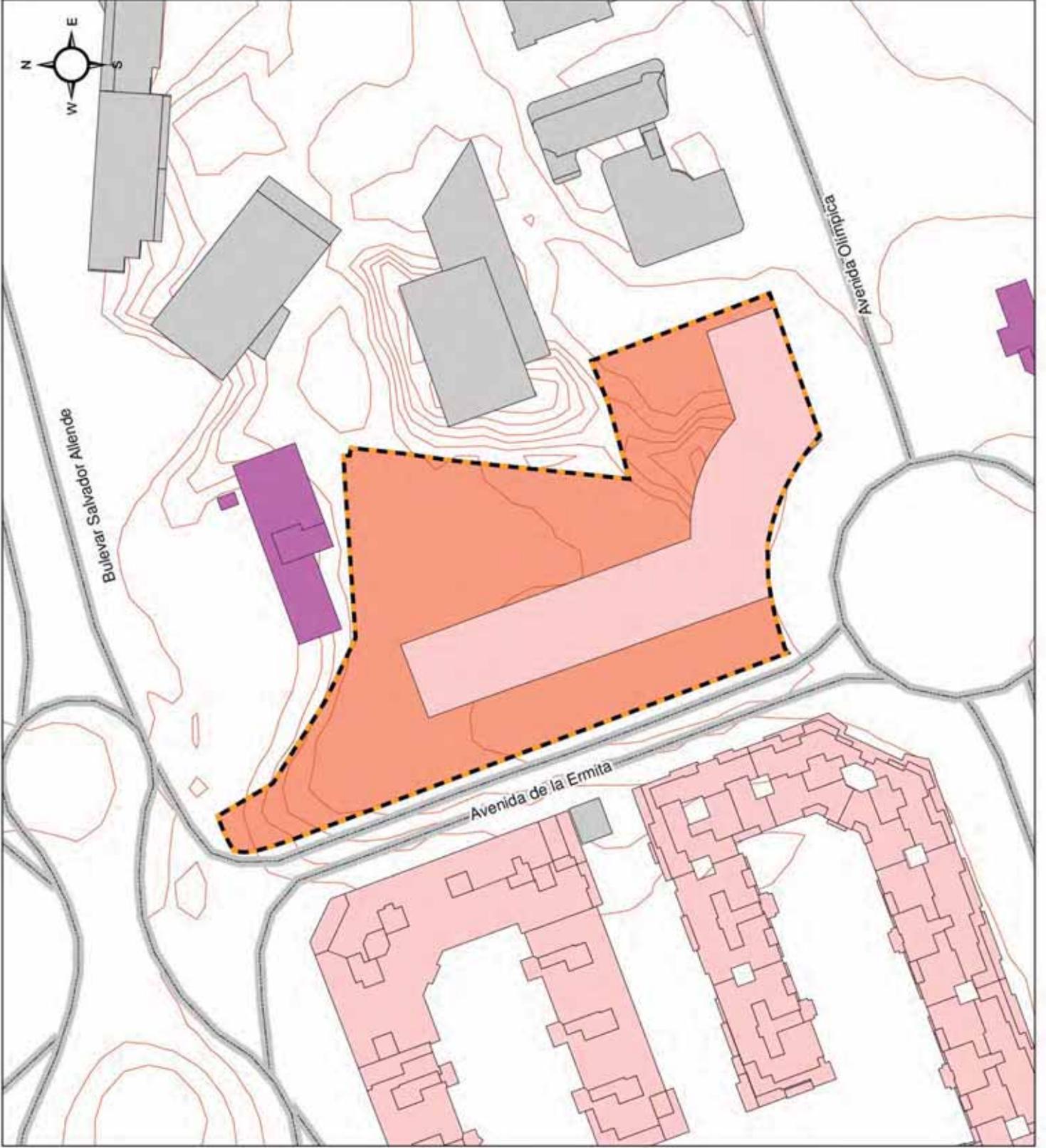


Título del Proyecto: Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

Título del Plano: Nivel acústico. Operacional Ln Fachadas

Número de Proyecto: C-19-002.4.3	Escala: 1:500	Fecha: Febrero 2016	Código Proyecto: T-16-007
Autores: I	Coordenadas: UTM 11Q UTM 1000	Estado: Comprobado	Aprobado: JF
Revisión: I	Descripción: I	Comprobado: JF	Aprobado: JF
Revisión: I	Descripción: I	Comprobado: JF	Aprobado: JF

Compañía:



### Leyenda

**Zonificación Acústica**

Límite parcela  
 Tipo a) Residencial  
 Carreteras  
 Edificios Residenciales  
 Edificio Docente/Seminario  
 Edificio Industrial/Otros

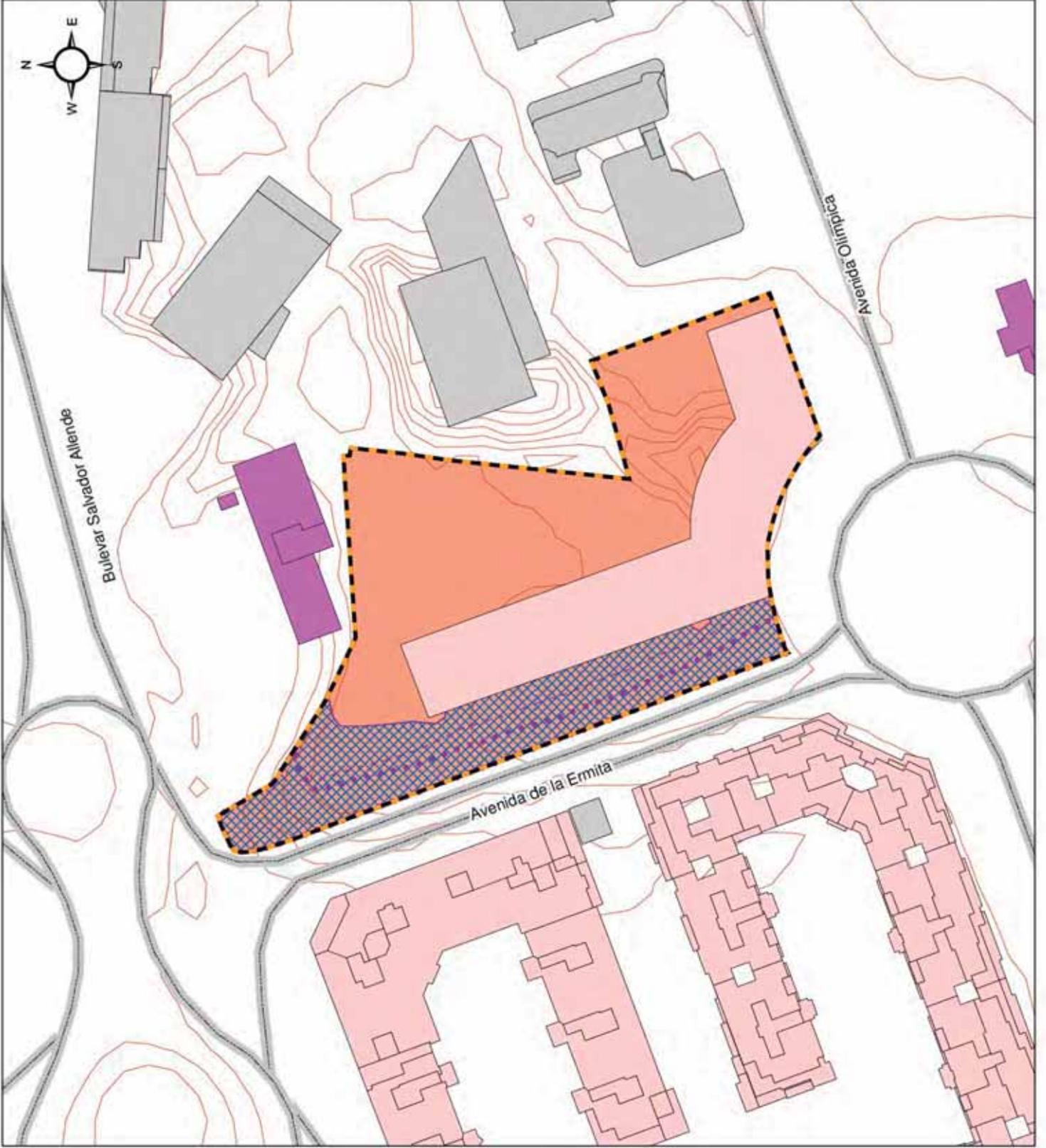
Proyecto

Título del Proyecto: Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

Título del Plano: Zonificación acústica

Plano nº:	C-19-002.2.1	Escala:	1:500	Fecha:	Febrero 2016	Código Proyecto:	116.007
Hoja:	1	Coordenadas:	UTM 11T01 1000	Estado:	Comprobado	Aprobado:	
Auto:	1	Elaboración:	JR	Auto:	AM	BO:	
Fecha:	16/02/2016	Comprobación:		Aprobación:			
Comprobado:		Aprobado:					





### Legenda

**Zonificación Acústica**

Límite parcela  
 Carreteras  
 Edificios  
 Residenciales  
 Edificio Docente/Seminario  
 Edificio Industrial/Otros

**Zonificación Acústica**

Tipo a) Residencial  
 Residencial (a su albañal)  
 Residencial (a su albañal)

Conflicto

Folio del Proyecto: Proyecto acústico de modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (Madrid)

Título del Plan: Conflicto

Plano nº:	1300	Fecha:	11 de 2007
Código Proyecto:		Fecha:	11 de 2007
Área:	1000 m <sup>2</sup>	Elaboración:	JM
Fecha:	11 de 2007	Comprobación:	JM
Comprobación:		Aprobación:	
Comprobación:		Aprobación:	
Comprobación:		Aprobación:	



## **11 ANEXO II. MEDICIONES ACÚSTICAS PREOPERACIONALES**



**cecor**



**CENTRO DE ESTUDIO Y CONTROL DE RUIDO**

Parque tecnológico de Boecillo, parcela 209  
47151 Boecillo Valladolid España  
Tfno. [+34] 983 13 23 33  
Fax [+34] 902 91 05 04

**ACRONIMO: NIVELES DE PRESIÓN SONORA PARA ESTUDIO ACÚSTICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PGOU "ARROYO DE LA VEGA", ALCOBENDAS.**

**CLIENTE: Equipo redactor de la MP**

**CODIGO TRABAJO: T-18-007**

**CODIGO INFORME: T-18-007-01**

**Redactado por:**

Fecha: 19/02/2018  
Firmado: Iván Herrero Zazo

**Revisado y aprobado por:**

Fecha: 19/02/2018  
Firmado: [Redacted]

Téc

Responsable Técnico de Laboratorio

Telf: 983 13 23 33  
www.cecor.es

# *Informe de Evaluación Acústica*

Centro de Estudio y Control de Ruido S.L.

Código Trabajo: **T-18-007**Código Informe: **T-18-007-01**Fecha: **19/02/2018**

## ÍNDICE

### DATOS GENERALES

1. OBJETO DEL INFORME .....	4
2. LABORATORIO DE ENSAYO.....	4
3. CLIENTE .....	4

### PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCIÓN

4. NORMAS DE REFERENCIA .....	6
4.1. Metodología de ensayo .....	6
4.1.1. Niveles de inmisión de ruido.....	6
5. DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN.....	7
5.1. Lugar de ensayo .....	7
5.2. Plan de muestreo.....	8
5.3. Condiciones ambientales .....	12
6. INSTRUMENTACIÓN.....	13

### RESULTADOS DE LA INTERVENCIÓN

7. COMENTARIOS GENERALES .....	15
8. RESULTADOS DE LOS ENSAYOS.....	16
8.1. Niveles de inmisión de ruido ambiental .....	16

### ANEXOS

ANEXO I: Certificados calibrador acústico; EQ-006 .....	20
ANEXO II: Certificados equipo de medida. EQ-004 y EQ-005.....	22
ANEXO III: Certificados equipo de medida. EQ-069 y EQ-070.....	24

Código Trabajo: **T-18-007**Código Informe: **T-18-007-01**Fecha: **19/02/2018**

## DATOS GENERALES

Código Trabajo: **T-18-007**

 Código Informe: **T-18-007-01**

 Fecha: **19/02/2018**

## 1. OBJETO DEL INFORME

Medición *in situ* de los niveles de presión sonora ambiental para el estudio acústico de la modificación puntual nº 6 del PGOU "Arroyo de La Vega", sito en el municipio de Alcobendas (Madrid).

Para determinar los niveles sonoros que afectan al sector objeto de estudio se efectúan varias medidas de nivel de ruido percibido, en ubicaciones representativas de los principales focos sonoros que afectan al sector:

- Se toma una muestra de larga duración (24 Horas en continuo) y se toman muestras de corta duración (15 minutos en continuo) en ubicaciones del sector a modo de muestreo espacial donde el nivel de ruido percibido puede ser diferente, para así obtener evaluaciones de cómo se propaga el nivel sonoro desde los focos externos a éste.

Los ensayos se realizan para evaluar el estado acústico preoperacional como parte de las determinaciones del trabajo T-18-007, referente al Estudio Acústico de la Modificación Puntual nº 6 del PGOU "Arroyo La Vega", Alcobendas.

## 2. LABORATORIO DE ENSAYO

LABORATORIO DE ENSAYO			
Organización	Centro de Estudio y Control de Ruido 		
C.I.F.	[REDACTED]		
Dirección	Parque Tecnológico de Boecillo, parcela 209 47151 Boecillo, Valladolid (España)		
Teléfono	(+ 34) 983 13 23 33	Fax	(+ 34) 902 91 05 04
e-mail	informacion@cecorsl.com		

## 3. CLIENTE

CLIENTE			
Organización	Equipo redactor de la MP		
Persona de contacto	-		
C.I.F.	-		
Dirección	-		
Teléfono	-	Fax	-

Código Trabajo: **T-18-007**Código Informe: **T-18-007-01**Fecha: **19/02/2018**

# PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCIÓN

Código Trabajo: **T-18-007**Código Informe: **T-18-007-01**Fecha: **19/02/2018**

## 4. NORMAS DE REFERENCIA

---

Los ensayos realizados y presentados en este informe se han elaborado según la metodología descrita en los siguientes documentos normativos:

- *Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Alcobendas, de 10 de Noviembre de 2014.* (Publicada en el BOCM, el 27 de Noviembre de 2014).
- *Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid,* recoge en el artículo 2 que “el régimen jurídico aplicable en la materia (la contaminación acústica) será el definido por la legislación estatal”.
- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*

### 4.1. Metodología de ensayo

---

#### 4.1.1. Niveles de inmisión de ruido

---

Para la realización de este ensayo se sigue la metodología descrita en el Procedimiento de Ensayo **PE-004: Medición y evaluación del ruido ambiental**. El muestreo sigue las pautas descritas en la Instrucción Técnica **IT-007: Muestreo para la evaluación del ruido ambiental**.

La valoración del nivel de ruido existente en el perímetro del ámbito AA-3 y parcela C-3 “Arroyo de la Vega”, en el municipio de Alcobendas, se ha evaluado a través del parámetro acústico, Nivel de Presión Sonora Continuo Equivalente, LAeq, expresado en decibelios ponderados en la escala normalizada A, (dBA) y valorado con la constante de tiempo Fast (respuesta rápida).

El registro de las mediciones se llevó a cabo practicando 1 serie de 24 Horas en continuo y 3 series de 15 minutos en continuo para el periodo día, 3 series de 15 minutos en continuo para el periodo tarde y 3 series de 15 minutos en continuo para el periodo de noche. El nivel de ruido de fondo no procede ser evaluado ya que el ruido existente en el entorno corresponde al propio ruido de fondo.

Para ello, se ha realizado un muestreo temporal:

- Período día (08:00 – 20:00 horas)
- Período tarde (20:00 – 22:00 horas)
- Período noche (22:00 – 08:00 horas)

Y un muestreo espacial:

- 4 puntos de medición de ruido

Las medidas se realizaron con un equipo de clase 1 posicionado mediante un trípode a una altura de 4 metros sobre la cota del terreno.

El sonómetro se verificó antes y después de efectuar las medidas mediante un calibrador sonoro de clase 1.

Código Trabajo: **T-18-007**Código Informe: **T-18-007-01**Fecha: **19/02/2018**

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN

### 5.1. Lugar de ensayo

El ámbito objeto de estudio se encuentra ubicado en el municipio de Alcobendas. La zona de estudio está delimitada al Norte por la Glorieta Menina, por el Este colinda con otras parcelas con edificaciones, por el Oeste por la Avenida de la Ermita y por el Sur por la Glorieta Juan Antonio Samaranch y la Avenida Olímpica.



Figura 1. Delimitación de la zona de estudio del ámbito AA-3 y parcela C-3 "Arroyo de la Vega"

Código Trabajo: **T-18-007**

 Código Informe: **T-18-007-01**

 Fecha: **19/02/2018**

## 5.2. Plan de muestreo

CONFIGURACIÓN DEL MUESTREO	
EVALUACIÓN DEL RUIDO AMBIENTAL	
Método de muestreo	Anexo IV RD1367/2007
Procedimiento interno	IT-007
Fecha de muestreo	06/02/2018
Identificación de objeto de muestreo	Ruido ambiental procedente del entorno al ámbito AA-3 y parcela C-3 "Arroyo de la Vega".
Lugar de muestreo	Perímetro del ámbito AA-3 y parcela C-3 "Arroyo de la Vega".

El ámbito en estudio corresponde con un solar con edificaciones con uso industrial y oficinas-comercial, en el momento de realización del estudio acústico.



Figura 2. Localización de los puntos de evaluación acústica

Código Trabajo: **T-18-007**

Código Informe: **T-18-007-01**

Fecha: **19/02/2018**



Periodo DIA



Periodo TARDE



Periodo NOCHE

**PUNTO 1**

Código Trabajo: **T-18-007**

Código Informe: **T-18-007-01**

Fecha: **19/02/2018**



Periodo DIA



Periodo TARDE



Periodo NOCHE

**PUNTO 2**

Código Trabajo: **T-18-007**

Código Informe: **T-18-007-01**

Fecha: **19/02/2018**



Periodo DIA



Periodo TARDE



Periodo NOCHE

**PUNTO 3**



**PUNTO 4 (24 HORAS)**

Código Trabajo: **T-18-007**

 Código Informe: **T-18-007-01**

 Fecha: **19/02/2018**

El régimen y periodo de funcionamiento de cada fuente de ruido se recogen en la siguiente tabla:

Localización	Régimen de funcionamiento	Horario de funcionamiento
Glorieta Menina Bulevar Salvador Allende Avenida de la Ermita Glorieta Juan Antonio Samaranch Avenida Olímpica Otras calles aledañas	Flujo continuo en pulsos	24 horas

### 5.3. Condiciones ambientales<sup>1</sup>

	Posición	Temperatura (°C)	Humedad relativa (%)	Velocidad viento (m/s)	Precipitación
P1	Periodo día	10,3	65,0	0,0	No
	Periodo tarde	4,8	78,8	0,0	No
	Periodo noche	1,5	78,6	0,0	No
P2	Periodo día	11,7	66,2	0,0	No
	Periodo tarde	5,3	73,4	0,0	No
	Periodo noche	3,5	80,6	0,0	No
P3	Periodo día	9,7	58,2	0,0	No
	Periodo tarde	3,2	65,8	0,0	No
	Periodo noche	2,8	88,6	0,0	No
P4	Periodo día instalación	12,3	55,0	0,0	No
	Periodo día recogida	14,8	52,8	0,0	

**Tabla 1.** Cuadro resumen de las condiciones ambientales en la localización de estudio

<sup>1</sup> Los registros de las condiciones ambientales representados en este informe solo hacen referencia al instante del registro de los niveles sonoros.

Código Trabajo: **T-18-007**

 Código Informe: **T-18-007-01**

 Fecha: **19/02/2018**

## 6. INSTRUMENTACIÓN

Las medidas efectuadas tienen garantizada su trazabilidad a través de patrones de referencia nacionales o internacionales calibrados periódicamente.

INSTRUMENTACIÓN							
(*) Transductor; EQ-005				(*) Sistema de Adquisición; EQ-004			
	Marca	Modelo	Número de serie	Marca	Modelo	Número de serie	Canal
1	Bruel&Kjaer	BK 4188	2669127	Bruel&Kjaer	BK 2236	1778090	1
(*) Transductor; EQ-070				(*) Sistema de Adquisición; EQ-069			
	Marca	Modelo	Número de serie	Marca	Modelo	Número de serie	Canal
1	Rion	UC-53A	315987	Rion	NL-32	00493073	1

INSTRUMENTACIÓN AUXILIAR						
(*) Calibrador acústico; EQ-006				Telémetro digital por láser; EQ-011		
	Marca	Modelo	Número de serie	Marca	Modelo	Número de serie
	Bruel&Kjaer	BK 4231	2478216	BOSCH	BOSCH DEL 150	0 601 098 303
Termohigrometro; EQ-189				Anemómetro; EQ-163		
	Marca	Modelo	Número de serie	Marca	Modelo	Número de serie
	UNI-T	UT333	C172085183	BENETECH	GM816	20100909

(\*) Estos equipos cuentan con su correspondiente certificado de calibración emitido por una entidad acreditada y su certificado de verificación periódica que certifica el cumplimiento de la "Disposición Transitoria primera de la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos".

Código Trabajo: **T-18-007**Código Informe: **T-18-007-01**Fecha: **19/02/2018**

## RESULTADOS DE LA INTERVENCIÓN

Código Trabajo: **T-18-007**Código Informe: **T-18-007-01**Fecha: **19/02/2018**

## 7. COMENTARIOS GENERALES

---

- La fiabilidad de los datos de entrada se ha verificado según lo establecido en el procedimiento interno PE-004.
- La incertidumbre asociada a los ensayos realizados, en banda de frecuencia, estará a disposición del cliente en caso de ser requerida en las oficinas de CECOR.

Código Trabajo: **T-18-007**

 Código Informe: **T-18-007-01**

 Fecha: **19/02/2018**

## 8. RESULTADOS DE LOS ENSAYOS

A continuación, se identifican los ensayos realizados para cada elemento objeto de análisis:

### 8.1. Niveles de inmisión de ruido ambiental

	Método de ensayo:	Anexo IV RD 1367/2007	
Código de Ensayo	E-18-013	Fecha Ensayo	06-07/02/2018

#### ZONA EVALUACIÓN 1

IDENTIFICACIÓN DE LAS FUENTE SONORA	
Descripción de las fuentes de ruido existentes	Glorieta Menina Bulevar Salvador Allende Avenida de la Ermita Glorieta Juan Antonio Samaranch Avenida Olímpica Otras calles aledañas
IDENTIFICACIÓN DEL RECEPTOR	
Codificación	Perimetro del ámbito AA-3 y parcela C-3 "Arroyo de la Vega", en el municipio de Alcobendas
Focos emisores	Receptores
	

Código Trabajo: **T-18-007**

 Código Informe: **T-18-007-01**

 Fecha: **19/02/2018**
**RESULTADOS**

	$L_{Aeq,15\text{ minutos}}$		
	$L_d$	$L_e$	$L_n$
<b>P 1</b>	63	65	57
	$L_d$	$L_e$	$L_n$
<b>P 2</b>	68	64	62
	$L_d$	$L_e$	$L_n$
<b>P 3</b>	68	68	62

$L_{Aeq, \tau}$ : Nivel de presión sonora continuo equivalente (dBA).

El índice  $L_{Aeq, T}$  representa el valor de nivel sonoro continuo equivalente en el periodo evaluado.

**RESULTADOS PUNTO 4 (24 HORAS)**

	$L_d$	$L_e$	$L_n$	$L_{den}$
<b>P4 (24 Horas)</b>	65	64	57	66

$L_d$  es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos día de un año. Al periodo día (d) le corresponden 12 horas.

$L_e$  es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos tarde de un año. Al periodo tarde (e) le corresponden 4 horas.

$L_n$  es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos noche de un año. Al periodo noche (n) le corresponden 8 horas.

$L_{den}$  es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A.

A continuación, se presenta la evolución temporal del nivel de ruido en continuo registrados durante 24 Horas:

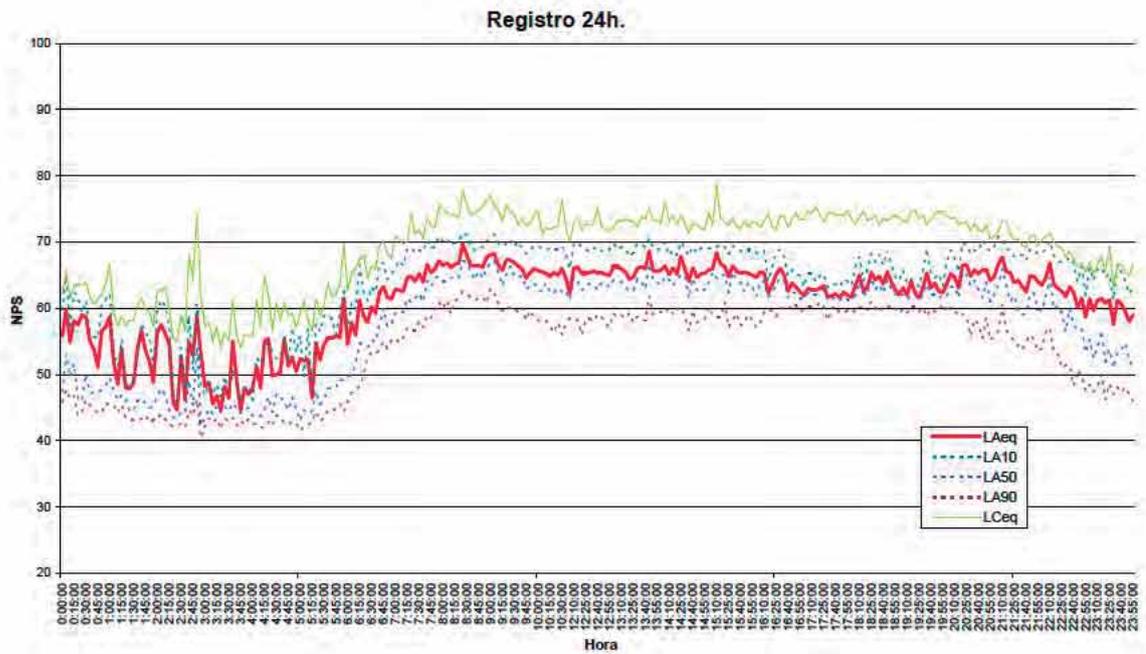
Los principales indicadores registrados son los siguientes:

- $L_{Aeq}$ : Es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A.
- $L_{Ceq}$ : Es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado C.
- **LA10**: El nivel percentil 10 es el nivel que se sobrepasa durante el 10% del periodo de medida
- **LA50**: El nivel percentil 50 es el nivel que se sobrepasa durante el 50% del periodo de medida
- **LA90**: El nivel percentil 90 es el nivel que se sobrepasa durante el 90% del periodo de medida

Código Trabajo: **T-18-007**

Código Informe: **T-18-007-01**

Fecha: **19/02/2018**



Punto 4. Evolución temporal del ruido en 24 Horas



**CENTRO DE ESTUDIO Y CONTROL DE RUIDO**

Parque tecnológico de Boecillo, parcela 209

47151 Boecillo Valladolid España

Tfno. [+ 34] 983 13 23 33

Fax [+ 34] 902 91 05 04

Código Trabajo: **T-18-007**

Código Informe: **T-18-007-01**

Fecha: **19/02/2018**

## ANEXOS

Código Trabajo: **T-18-007**

 Código Informe: **T-18-007-01**

 Fecha: **19/02/2018**
**ANEXO I: Certificados calibrador acústico; EQ-006**

**CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN**

 Certificate of calibration  
 Código: 17LAC15757F04  
 Code:  
 Página 1 de 3 páginas  
 Page \_\_ of \_\_ pages

**LACAINAC**
**LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS**  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

 CAMPUS SUR UPM, ETSI Topografía, Ctra. Valencia, km 7, 28031 – Madnd.  
 Tel.: (+34) 91 336 4607 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30  
[www.lacainac.es](http://www.lacainac.es) – [lacainac@2a2.upm.es](mailto:lacainac@2a2.upm.es)

INSTRUMENTO <i>Instrument</i>	CALIBRADOR ACÚSTICO
FABRICANTE <i>Manufacturer</i>	Brüel & Kjaer
MODELO <i>Model</i>	4231
NÚMERO DE SERIE <i>Serial number</i>	2478216
PETICIONARIO <i>Customer</i>	Centro de Estudio y Control de Ruido, S.L. Parque Tecnológico de Boecillo, Parcela 209 47151 Boecillo VALLADOLID
FECHA DE CALIBRACIÓN <i>Calibration date</i>	26/07/2017
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN <i>Calibration Technician</i>	David Reche Jabonero

 Signatario autorizado  
*Authorized signatory*

 Firmado digitalmente por: FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO - XXXXXXXXXX  
 Fecha y hora: 26.07.2017 13:19:17

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

*This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.*
*This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.*

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).

Certificado de calibración del calibrador acústico

Código Trabajo: **T-18-007**Código Informe: **T-18-007-01**Fecha: **19/02/2018****CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN**Instrumentos de medición de sonido audible y  
calibradores acústicos**LACAINAC**LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRIDCAMPUS SUR UPM, ETSI Topografía, Ctra. Valencia, km 7, 28031 – Madrid.  
Tel.: (+34) 91 336 4007 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30.  
[www.lacainac.es](http://www.lacainac.es) – [lacainac@2a2.upm.es](mailto:lacainac@2a2.upm.es)

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	CALIBRADOR ACÚSTICO
MARCA:	Brüel & Kjær
MODELO:	4231
NÚMERO DE SERIE:	2478216
EXPEDIDO A:	Centro de Estudio y Control de Ruido, S.L. Parque Tecnológico de Boecillo, Parcela 209 47151 Boecillo VALLADOLID
FECHA VERIFICACIÓN:	26/07/2017
PRECENTOS:	16-I-0201479 16-I-0201480
CÓDIGO CERTIFICADO:	17LAC15757F03

 Fieado digitalmente por: FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO -   
Fecha y hora: 26.07.2017 13:19:17

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metroológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE nº 237 03/10/2007).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ITC/2845/2007.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metroológica para la realización de los controles metroológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 13 de enero de 2017), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metroológica acreditado por ENAC con certificado nº OC-1168.

Certificado de verificación del calibrador acústico

Código Trabajo: **T-18-007**

 Código Informe: **T-18-007-01**

 Fecha: **19/02/2018**
**ANEXO II: Certificados equipo de medida. EQ-004 y EQ-005**

**CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN**
*Certificate of calibration*

Código: 17LAC15756F02

Code:

Página 1 de 15 páginas

Page \_\_\_ of \_\_\_ pages


**LACAINAC**
**LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID**

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.

Tel.: (+34) 91 336 4697 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30.

[www.lacainac.es](http://www.lacainac.es) – [lacainac@i2a2.upm.es](mailto:lacainac@i2a2.upm.es)

<b>INSTRUMENTO</b> <i>Instrument</i>	<b>SONÓMETRO</b>
<b>FABRICANTE</b> <i>Manufacturer</i>	Brüel & Kjaer Micrófono: Brüel & Kjaer; Preamplificador: Brüel & Kjaer
<b>MODELO</b> <i>Model</i>	2236 Micrófono: 4188; Preamplificador: ZC 0027
<b>NÚMERO DE SERIE</b> <i>Serial number</i>	1778090. CANAL: N/A Micrófono: 2669127; Preamplificador: 9596
<b>PETICIONARIO</b> <i>Customer</i>	Centro de Estudio y Control de Ruido, S.L. Parque Tecnológico de Boecillo, Parcela 209 47151 Boecillo VALLADOLID
<b>FECHA DE CALIBRACIÓN</b> <i>Calibration date</i>	05/07/2017
<b>TÉCNICO DE CALIBRACIÓN</b> <i>Calibration Technician</i>	Ismael Rodríguez Ruiz

 Signatario autorizado  
*Authorized signatory*

 Firmado digitalmente por: FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO -   
 Fecha y hora: 05.07.2017 14:56:17

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

*This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.*

*This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.*

*ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).*

Certificado de calibración del sonómetro

Código Trabajo: **T-18-007**Código Informe: **T-18-007-01**Fecha: **19/02/2018****CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN**Instrumentos de medición de sonido audible y  
calibradores acústicos**LACAINAC****LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS**  
**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID**CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.  
Tel.: (+34) 91 336 4697 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30.  
[www.lacainac.es](http://www.lacainac.es) – [lacainac@12a2.upm.es](mailto:lacainac@12a2.upm.es)

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	Brüel & Kjaer MICRÓFONO: Brüel & Kjaer; PREAMPLIFICADOR: Brüel & Kjaer
MODELO:	2236 MICRÓFONO: 4188; PREAMPLIFICADOR: ZC 0027
NÚMERO DE SERIE:	1778090, CANAL: N/A MICRÓFONO: 2669127; PREAMPLIFICADOR: 9596
EXPEDIDO A:	Centro de Estudio y Control de Ruido, S.L. Parque Tecnológico de Boecillo, Parcela 209 47151 Boecillo VALLADOLID
FECHA VERIFICACIÓN:	05/07/2017
PRECINTOS:	16-I-0203761 16-I-0203762
CÓDIGO CERTIFICADO:	17LAC15756F01

Firmado digitalmente por: FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO -   
Fecha y hora: 05.07.2017 14:56:17

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE nº 237 03/10/2007).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ITC/2845/2007.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 13 de enero de 2017), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado nº OC-I/168.

Certificado de verificación del sonómetro

Código Trabajo: **T-18-007**

 Código Informe: **T-18-007-01**

 Fecha: **19/02/2018**
**ANEXO III: Certificados equipo de medida. EQ-069 y EQ-070**

**CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN**

*Certificate of calibration*  
 Código: 17LAC15270F02  
 Code:  
 Página 1 de 20 páginas  
 Page \_\_ of \_\_ pages


**LACAINAC**

**LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID**

CÁMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.  
 Tel.: (+34) 91 336 4697 / (+34) 91 331 1988 Ext. 30.  
[www.lacainac.es](http://www.lacainac.es) – [lacainac@i2a2.upm.es](mailto:lacainac@i2a2.upm.es)

<b>INSTRUMENTO</b> <i>Instrument</i>	<b>SONÓMETRO</b>
<b>FABRICANTE</b> <i>Manufacturer</i>	RION Micrófono: RION; Preamplificador: RION
<b>MODELO</b> <i>Model</i>	NL-32 Micrófono: UC-53A; Preamplificador: NH-21
<b>NÚMERO DE SERIE</b> <i>Serial number</i>	493073, CANAL: N/A Micrófono: 315987; Preamplificador: 30015
<b>PETICIONARIO</b> <i>Customer</i>	Centro de Estudio y Control de Ruido, S.L. Parque Tecnológico de Boecillo - P.209 47151 Boecillo VALLADOLID
<b>FECHA DE CALIBRACIÓN</b> <i>Calibration date</i>	07/03/2017
<b>TÉCNICO DE CALIBRACIÓN</b> <i>Calibration Technician</i>	Carlos Manuel Virgos Revilla

**Signatario autorizado**  
*Authorized signatory*

Firmado digitalmente por: FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO -   
 Fecha y hora: 07.03.2017 16:27:31

**Director Técnico**

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

*This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.*

*This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.*

*ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).*

Certificado de calibración del sonómetro

Código Trabajo: **T-18-007**

 Código Informe: **T-18-007-01**

 Fecha: **19/02/2018**

## CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos



### LACAINAC

**LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID**

CAMPUS SUR UPM, ETSI Topografía, Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.

Tel.: (+34) 91 335 4697 / (+34) 91 331 1968 Ext. 30.

[www.lacainac.es](http://www.lacainac.es) – [lacainaci@2a2.upm.es](mailto:lacainaci@2a2.upm.es)

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	RION MICRÓFONO: RION; PREAMPLIFICADOR: RION
MODELO:	NL-32 MICRÓFONO: UC-55A; PREAMPLIFICADOR: NH-21
NÚMERO DE SERIE:	493073, CANAL: N/A MICRÓFONO: 315987; PREAMPLIFICADOR: 30015
EXPEDIDO A:	Centro de Estudio y Control de Ruido, S.L. Parque Tecnológico de Boecillo - P.209 47151 Boecillo VALLADOLID
FECHA VERIFICACIÓN:	07/03/2017
PRECINTOS:	17-I-1002061
CÓDIGO CERTIFICADO:	17LAC15270F01

 Firmado digitalmente por: FRAILE RODRIGUEZ RODOLFO - 

Fecha y hora: 07.03.2017 16:27:31

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE nº 237 03/10/2007).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ITC/2845/2007.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metroológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Castilla y León (Resolución de 21 de junio de 2010), con número de identificación 17-OV-0010.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metroológica acreditado por ENAC con certificado nº OC-I/168.

Certificado de verificación del sonómetro

**12 ANEXO III. REQUERIMIENTO DE SOLICITUD DE INFORMACIÓN  
COMPLEMENTARIA RECIBIDO A LA VERSIÓN 1 DEL ESTUDIO.**

21 MAR 2018

REGISTRO DE ENTRADA

Nº Registro 3332

Doc: 10/020893.3/18  
Exp: 10-UB2-00190.0/2017  
SIA: 17/181

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS (CS)  
PLAZA MAYOR 1  
Alcobendas 28100 Madrid

## ASUNTO: SOLICITUD DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

En relación con su escrito, que tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio con el nº 10/371012.9/17, el pasado 07 de diciembre de 2017 por el que se viene a interesar informe en relación con el Modificación Puntual No Sustancial nº 6 en el ámbito AA-3 y parcela C-3 "Arroyo de la Vega" del término municipal de Alcobendas, se pone en su conocimiento lo siguiente:

Con fecha 12 de marzo de 2018 y nº 10/087111.9/18, se recibió en este área de Análisis Ambiental de Planes y Programas la documentación complementaria solicitada al Ayuntamiento de Alcobendas con fecha 18 de diciembre de 2017. Examinada la documentación complementaria remitida, dado que resulta insuficiente, por medio del presente escrito se requiere a fin de que se aporte en el plazo de diez días la documentación que se relaciona en el anejo adjunto y que se considera imprescindible para la emisión del citado informe.

De acuerdo con lo señalado en el Artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios interrumpe el plazo máximo para la emisión del informe ambiental por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario reanudándose el mismo una vez que se reciba la documentación requerida.

Se advierte que según el artículo 95.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, transcurridos tres meses de esta petición, indispensable para continuar la tramitación del procedimiento, se producirá la caducidad del mismo, dictándose resolución que acuerde el archivo de las actuaciones.

Debe por último señalarse que sin perjuicio de la documentación indicada, esta Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas podrá solicitar al promotor las informaciones complementarias que fueran precisas para la elaboración del preceptivo informe.

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, 19 de marzo de 2018

EL JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL  
DE PLANES Y PROGRAMAS

Firmado digitalmente por PILAR LARA ZABÍA  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Huella dig.: 3f61bf534b9840474266f89e95de96cc56c57cf1

Fdo.: Pilar Lara Zabía





**Doc:** 10/020893.3/18  
**Exp:** 10-UB2-00190.0/2017  
**SIA:** 17/181

## ASUNTO: SOLICITUD DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

EXPEDIENTE: Modificación Puntual No Sustancial nº 6 en el ámbito AA-3 y parcela C-3 "Arroyo de la Vega" del término municipal de Alcobendas,

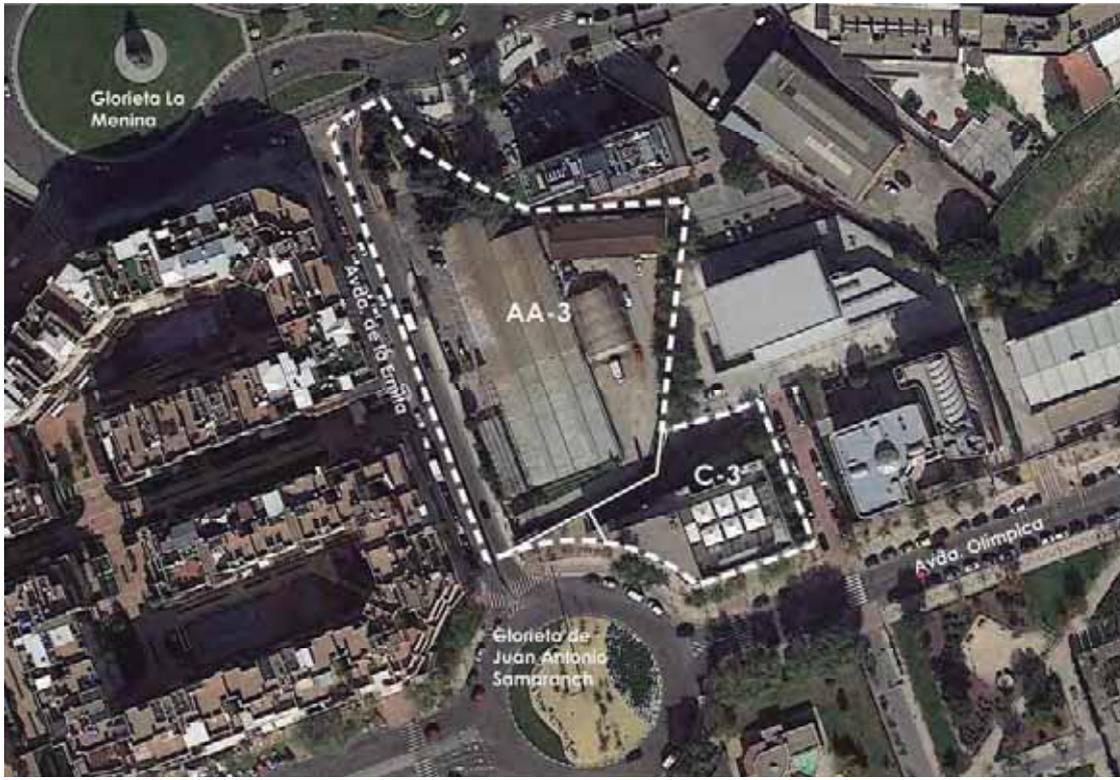
### ANEJO REQUERIMIENTO

El Estudio Acústico presentado deberá corregirse o actualizarse, considerando que:

- El ámbito de la MP se encuentra incluido en la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) número 5 "Casco Antiguo" delimitada en el Plan de Acción para la Mejora del ambiente sonoro del municipio de Alcobendas.
- Conforme a la Ordenanza de Ruido del municipio de Alcobendas, publicada en el BOCM nº.282 del 27 de noviembre de 2014, dicha ZPAE deberá contar con un Plan Zonal Específico, con sus correspondientes medidas correctoras, con el fin de alcanzar los objetivos de calidad acústica que le sean de aplicación y que actualmente se incumplen.
- El ámbito está zonificado actualmente, en el plano de zonificación acústica de Alcobendas, como Zona acústica III. Área tolerablemente ruidosa (equivalente a un área acústica tipo d) según el RD 1367/2007), no contemplando el estudio acústico presentado, ninguna de las medidas preventivas, respecto a la minimización de emisiones por tráfico rodado, contempladas para los Planes Zonales Específicos de las ZPAE en el artículo 11.3 de la Ordenanza.
- Tal y como contempla el Real Decreto 1367/2007, en su artículo 14 y el Plan de Acción de Mejora del Ambiente Sonoro de Alcobendas, si bien el ámbito de estudio es suelo urbano, la ordenación propuesta es un nuevo desarrollo, por lo que los valores objetivo deberán disminuirse en 5 dB (A) respecto a los indicados en la Tabla A del Anexo II del RD. 1367/2007 para el tipo de área acústica a) sectores del territorio con suelo de uso residencial.
- Deberán contemplarse medidas preventivas y correctoras adecuadas, teniendo en cuenta el nuevo uso residencial propuesto, y por tanto el cambio de zonificación acústica del ámbito, cuyos valores objetivo serán en cualquier caso más restrictivos que los establecidos para la actual zonificación acústica del ámbito de estudio.
- En los mapas de ruido presentados (planos de isófonas) la ordenación propuesta deberá dibujarse por debajo de la trama de los niveles sonoros (y no por encima) siendo transparente la traza o el color, de forma que pueda contemplarse en su totalidad los valores de emisión y su alcance dentro del ámbito de estudio respecto de la edificación proyectada.
- De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda y usos residenciales, se establecerán como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II, que en cualquier caso, tendrán la consideración de valores límite.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org](http://www.madrid.org) a través de la siguiente URL: <https://www.madrid.org/verificar> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258140867559792-57867

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.  
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".

## ANEXO V. COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Febrero de 2017

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 puntual, 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 está situado al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas. Se corresponde con la parcela sita en la Avenida de la Ermita nº 1 y Avenida Olímpica nº 24, del suelo urbano consolidado.

En el plano nº 1 "localización y emplazamiento" se puede ver con detalle la situación respecto al Aeropuerto.

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

Como se observa en el plano nº 2 el ámbito de la presente modificación puntual, ubicado respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario, se localiza en la zona de superficie troncocónica de limitación de alturas sobre el nivel del mar entre H=640 metros y H=740 metros, en concreto dentro de esta zona entre las cotas 695 metros y 705 metros sobre el nivel del mar. Estas son las superficies limitadoras establecidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado para el ámbito.

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

Para conocer las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito de la modificación puntual, se ha recurrido a la cartografía municipal. Como se puede ver en el plano 3, las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito, según la cartografía municipal oscilan entre la 647 metros (punto más bajo) y la cota 650 metros (punto más alto).

El ámbito de la modificación puntual está claramente por debajo de la superficie troncocónica comprendida entre las cotas 695 metros y 705 metros sobre el nivel del mar del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario.

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

Los aspectos puntuales de las normas urbanísticas del Plan General que mediante la presente modificación se pretenden cambiar (agrupación de ambas parcelas), no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima de la parcela, ni en las condiciones de volumen, establecida por el vigente Plan General 2009, quedando acreditado que no se aumenta la altura máxima permitida (incluidos todos los

elementos añadidos sobre la edificación), respecto a la contemplada en el Plan General vigente y se adecuan a las condiciones establecidas en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de junio de 2009.

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

- La presente modificación puede ser informada por la Dirección General de Aviación Civil por el Procedimiento Abreviado de acuerdo con el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la citada Dirección el 24 de noviembre de 2014.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 19,50 metros no se modifica y no supera las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 24 de noviembre de 2014.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 19,50 metros no se modifica y por lo tanto, en ningún caso superará los 100 metros.
- Que en la presente modificación no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- En el documento de la presente modificación puntual se incluye:
  - A. Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado en la documentación del plan con carácter normativo, incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas".
  - B. Disposiciones con carácter normativo:
- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la presente modificación, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto

Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

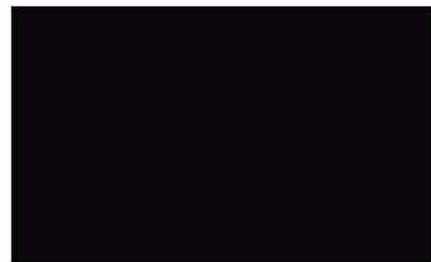
- La presente modificación no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la presente modificación 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.

Alcobendas, febrero de 2017



Fdo: Ana Rianza

Arquitecto



Fdo: Javier Herreros

Arquitecto



MODIFICACION PUNTUAL NUM. 6  
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. 6 DEL PGOU

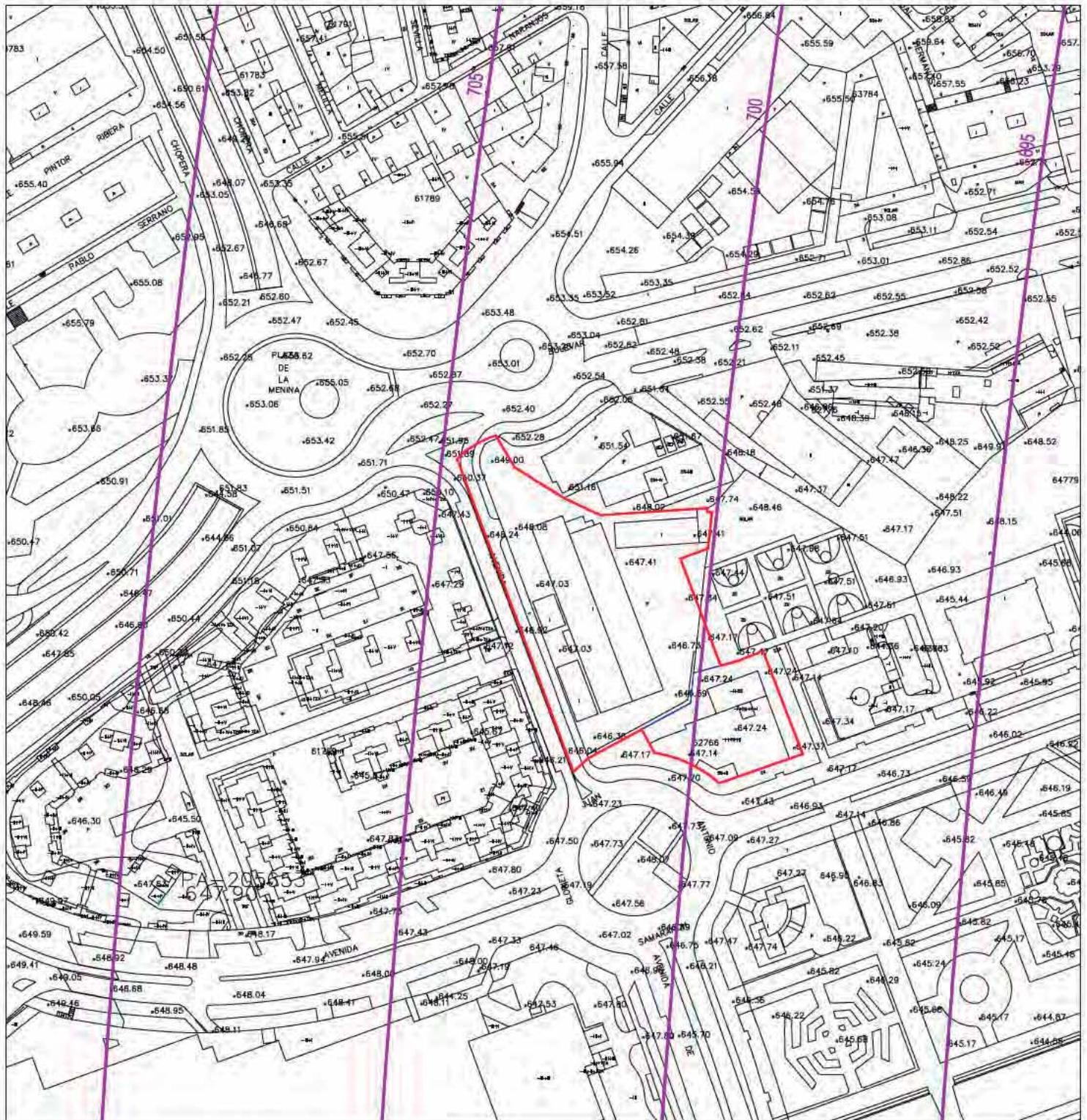
LOS ARQUITECTOS:  
  
ANA RIAZA  
JAVIER HERREROS

FECHA: FEBRERO - 2017  
ESCALA: 1/18000  
PLANO: **1**

LOCALIZACION Y EMPLAZAMIENTO







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. 6 DEL PGOU

COTAS DEL TERRENO

LOS ARQUITECTOS:



arquitectos  
ANA RÍAZA  
JAVIER HERREROS

FECHA:

FEBRERO - 2017

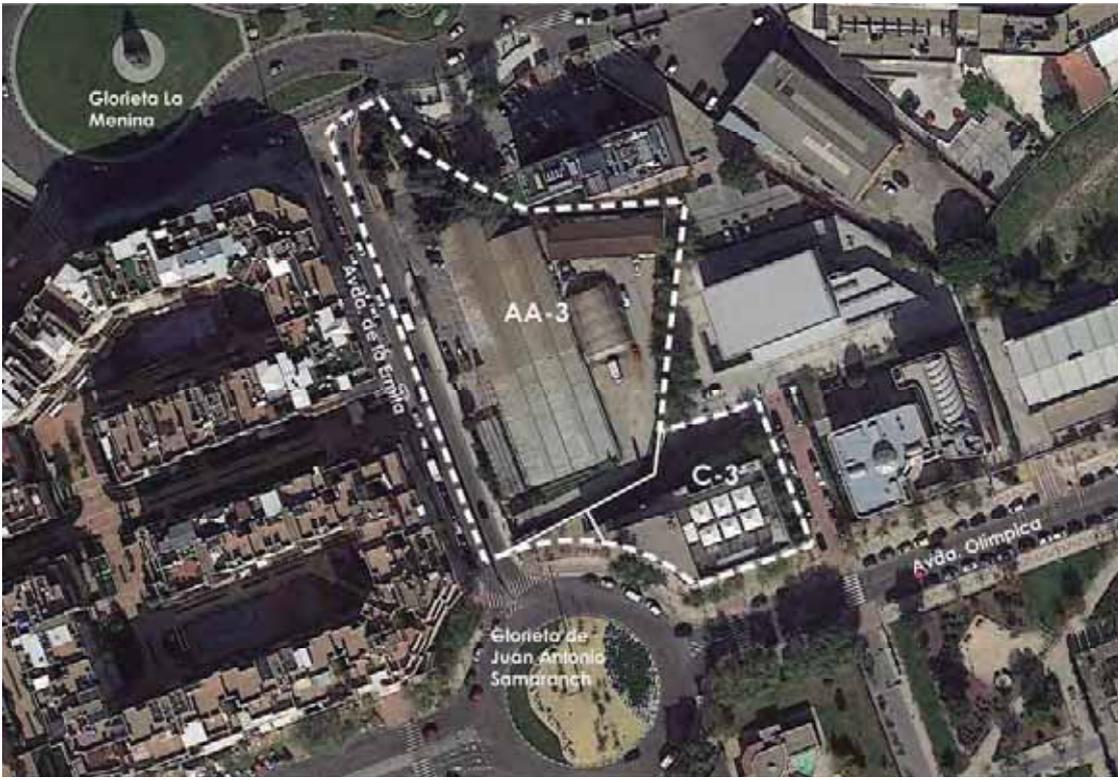
ESCALA: 1/2000

PLANO:

**3**



## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.  
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".

## ANEXO VI. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Febrero de 2017

## MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

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

*"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

La modificación puntual nº 6 del Plan General de Alcobendas propone la agrupación de los suelos del ámbito de actuación aislada AA-3 y la parcela C-3 "Arroyo de la Vega" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, todas ellas pertenecientes al suelo urbano consolidado y con una superficie de 7.586m<sup>2</sup>s.

La modificación no altera la clasificación del suelo, ni los aprovechamientos, ni las edificabilidades ni los usos de los suelos que comprende. Los efectos de la modificación propuesta se recogen en la siguiente tabla:

### SITUACION ACTUAL

<i>Parcela</i>	<i>Superficie de suelo</i>	<i>Edificabilidad RESIDENCIAL</i>	<i>Edificabilidad TERCARIO</i>
AA-3	5.010	7.320	----
C-3	1.640	----	1.065
Red Viaria	936	----	----
<b>TOTALES</b>	<b>7.586</b>	<b>7.320</b>	<b>1.065</b>

### MODIFICACIÓN PROPUESTA

<i>Parcela</i>	<i>Superficie de suelo</i>	<i>Edificabilidad RESIDENCIAL</i>	<i>Edificabilidad TERCARIO</i>
R.2.21	4.782	7.320	1.065
Red Viaria	2.804	----	----
<b>TOTALES</b>	<b>7.586</b>	<b>7.320</b>	<b>1.065</b>

El resultado de la modificación es un incremento de 1.868 m<sup>2</sup>s de red viaria.

## COSTES

El coste de las obras de urbanización interior y las conexiones exteriores a las diferentes redes corren a cargo del promotor privado, por lo que su ejecución no supondrá ningún coste para el Ayuntamiento.

El único coste a considerar como incremento de las cargas del Ayuntamiento es el coste anual de mantenimiento de 1.868 m<sup>2</sup> de nueva red viaria que se generan con esta modificación. Asumiendo un coste unitario de mantenimiento de vía pública de 4,8 €/m<sup>2</sup>s/año se tiene:

**Coste del mantenimiento por incremento de la Red Viaria:**

$$1.868 \text{ m}^2\text{s} \times 4,8 \text{ €/m}^2\text{s/año} = \mathbf{8.966,40 \text{ €/año}}$$

## INGRESOS

En el capítulo de ingresos a percibir por el Ayuntamiento, se han de distinguir dos categorías:

- Ingresos Recurrentes
- Ingresos Puntuales

Ingresos Recurrentes:

En los ingresos recurrentes, se debe contabilizar el IBI a aplicar sobre los 7.320 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial y los 1.065 m<sup>2</sup> de uso terciario. El tipo del IBI en Alcobendas es del 0,395% del valor catastral de los inmuebles.

Suponiendo una superficie construida total de 10.481,25 m<sup>2</sup>, incluyendo superficies que no computan edificabilidad (sótanos, trasteros, garajes, etc). El valor medio del m<sup>2</sup>c en la zona de la promoción es de 2.900 €/m<sup>2</sup>c, con lo que el valor de mercado de la promoción residencial es de 30.395.652 €, que supone un valor catastral de 15.197.812,50€.

En cuanto al terciario, se puede asumir un valor medio de 2.400 €/m<sup>2</sup>c, con lo que el valor de mercado de los bajos comerciales es de 2.556.000 €, que supone un valor catastral de 1.278.000 €.

Aplicando el 0,395% sobre el valor catastral total se obtiene:

**Ingresos por IBI:**  $16.475.812,50 \text{ €} \times 0,395\% = \mathbf{65.079,46 \text{ €/año}}$

Ingresos puntuales:

- Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO):  
Tipo: 4%

Base: Presupuesto obras de edificación y urbanización

**ICIO:**  $8.500.000 \text{ €} \times 4\% = \mathbf{340.000 \text{ €}}$

- Tasa por tramitación de licencia urbanística:  
Se autoliquida según tabla, en función del coste de la obra, para este caso el pago de la tasa supondrá un ingreso aproximado de **80.000 €**
- Tasa por tramitación de la licencia de primera ocupación de edificios:  
Se autoliquida según tabla en función de la superficie construida, como se superan los 5.000m<sup>2</sup>c, el importe de la tasa asciende a **986 €**

### BALANCE

El impacto de esta modificación puntual del Plan General en las finanzas anuales del municipio supone:

Ingresos: 65.079,46 €/año

Gastos: - 8.966,40 €/año

El balance anual resulta:  $65.079,46 - 8.966,40 = 56.113,06 \text{ €/año}$

Se generan ingresos suficientes como para hacer frente al incremento de costes que resulta de la modificación puntual

Adicionalmente se debe considerar el ingreso puntual de:

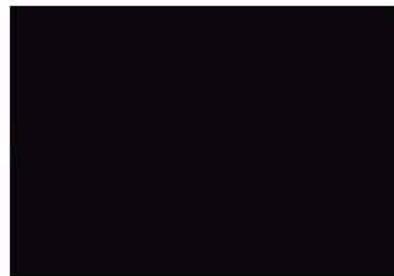
$340.000 + 80.000 + 986 = 420.986 \text{ €}$

Alcobendas, febrero de 2017



Fdo: Ana Riaza

Arquitecto



Fdo: Javier Herreros

Arquitecto

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.**  
**ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".**

## ANEXO VII. CERTIFICACIONES REGISTRALES

Febrero de 2017

Certificación Registral expedida por:

**JOSE ANTONIO JORDANA DE POZAS GONZALBEZ**

Registrador de la Propiedad de ALCOBENDAS NUMERO 2

AVENIDA DE ESPAÑA, Nº 17. 28100.

28100 - ALCOBENDAS (MADRID)

Teléfono: 916518581

Fax: 916515191

Correo electrónico: [alcobendas2@registrodelapropiedad.org](mailto:alcobendas2@registrodelapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

[REDACTED]

[REDACTED]

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: U30MQ90H**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)*

*Su referencia:*

CERTIFICACIÓN N°: 22/2016.

JOSÉ ANTONIO JORDANA DE POZAS GONZÁLBEZ, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO 2 DE ALCOBENDAS, PROVINCIA, COMUNIDAD AUTÓNOMA Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID.

CERTIFICA

[REDACTED]

[REDACTED]

C.R.U.: 28135000490820

**URBANA: Parcela C-3.** Parcela de terreno en el término municipal de Alcobendas, está señalada con el **número veinticuatro de al Avenida Olímpica, en el Sector Arroyo de la Vega.** Linda: por su frente o Sur, con la Avenida de la Guindalera, hoy denominada Avenida Olímpica, de acceso principal a la finca; derecha entrando o Este, con calle peatonal que la separa de la finca EG-2A; izquierda u Oeste con la Avenida de la Ermita y la Glorieta que forma la intersección de dicha Avenida con la Avenida de la Guindalera, hoy Avenida Olímpica; y fondo o Norte con la finca ZV4/3 y con el límite del sector. Ocupa una superficie privativa de mil seiscientos cuarenta metros cuadrados. Le corresponde una superficie edificable total de mil sesenta y cinco metros cuadrados. El uso característico es comercial. Sobre la misma se **ha construido** la siguiente edificación; **EDIFICIO COMERCIAL**, sito en el Parque Empresarial Arroyo de la Vega, en la parcela C-tres, **señalado con el NUMERO VEINTICUATRO de la denominada AVENIDA OLÍMPICA**, término municipal de ALCOBENDAS. Consta de dos plantas sobre rasante, un semisótano para almacenes y un sótano para garaje, que ocupan la totalidad de la parcela bajo rasante, salvo el espacio dedicado a rampas exteriores de acceso a sótano y la zona, de carga y descarga; las fachadas del edificio se ajustan a los linderos de las dos Avenidas y la Plaza, retranqueándose cinco metros respecto de la calle lateral, por la que se accede a la rampa de bajada al semisótano, que desemboca en una zona de carga y descarga que sirve asimismo como puerta de acceso a la rampa de bajada al garaje. Las plantas superiores, destinadas a usos comerciales, se retranquean y en la planta primera dispone de una terraza a fin de ajustar la edificabilidad. En el sótano se sitúan, el garaje para aparcamiento de vehículos propiamente dicho, dos núcleos de acceso al edificio con las instalaciones de cuarto de contadores eléctricos, cuarto de basuras, aseo y un aljibe con grupo de bombeo. El acceso al edificio se realiza por la planta baja a un núcleo lateral, que aloja un ascensor, y la escalera exterior del edificio. Las superficies por plantas de la edificación son las siguientes: En planta semisótano: mil diecinueve metros con treinta y cinco decímetros cuadrados construidos, de los que doscientos setenta y cinco metros cuadrados corresponden al Local uno de Planta Baja, cuatrocientos cuarenta y tres metros trece decímetros cuadrados corresponden al Local dos de planta Baja, ciento setenta y seis metros veintisiete decímetros cuadrados corresponden a zona auxiliar, sesenta y tres metros ochenta decímetros cuadrados a rampa de garaje, y el resto, sesenta y

un metros quince decímetros cuadrados, corresponden a ascensor y escalera exterior, Instalaciones y porche. En planta baja: La superficie construida, aproximada, es de novecientos veinte metros con setenta decímetros cuadrados, siendo su superficie computable de ochocientos cincuenta y un metros noventa y cinco decímetros cuadrados. Los novecientos veinte metros setenta decímetros cuadrados construidos corresponden, treinta y dos metros ochenta y dos decímetros cuadrados a ascensor y escalera exterior, quinientos cincuenta metros cuadrados a Local uno, cuyo frente da a la rotonda, y trescientos treinta y siete metros ochenta y ocho decímetros cuadrados corresponden al Local dos de esquina. Y en planta primera: La superficie construida es de doscientos dieciocho metros cincuenta y siete decímetros cuadrados, aproximados, siendo su superficie computable de doscientos trece metros cinco decímetros cuadrados. Los doscientos dieciocho metros cincuenta y siete decímetros cuadrados construidos corresponden cinco metros cincuenta y dos decímetros cuadrados a ascensor e instalaciones de Telecomunicaciones, y doscientos trece metros cinco decímetros cuadrados al Local tres. La superficie total construida bajo rasante es de dos mil ciento veintitrés metros ocho decímetros cuadrados, aproximados. Y la superficie computable sobre rasante, es de mil sesenta y cinco metros cuadrados, siendo la construida, aproximada, de mil ciento treinta y nueve metros, veintisiete decímetros cuadrados. La superficie ocupada por la edificación en la parcela de terreno es de novecientos veinte metros, setenta decímetros cuadrados. [REDACTED]

La finca de este número no se halla coordinada con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

[REDACTED]





Certificación Registral expedida por:

**JOSE ANTONIO JORDANA DE POZAS GONZALBEZ**

Registrador de la Propiedad de ALCOBENDAS NUMERO 2

AVENIDA DE ESPAÑA, Nº 17. 28100.

28100 - ALCOBENDAS (MADRID)

Teléfono: 916518581

Fax: 916515191

Correo electrónico: [alcobendas2@registrodelapropiedad.org](mailto:alcobendas2@registrodelapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

[REDACTED]

[REDACTED]

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: U30MT10H**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)*

*Su referencia:*

CERTIFICACIÓN N°: 23/2016.

JOSÉ ANTONIO JORDANA DE POZAS GONZÁLBEB, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO 2 DE ALCOBENDAS, PROVINCIA, COMUNIDAD AUTÓNOMA Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID.

CERTIFICA

[REDACTED]

[REDACTED]

C.R.U.: 28135000072422

Finca en termino municipal de Alcobendas, al sitio titulado "La Guindalera", que tiene una superficie de sesenta y cuatro areas, setenta y una centiáreas y sesenta y tres decímetros cuadrados, y que linda: al Norte, con Francisco Diaz y Carretera nueva de Francia; al Sur, con resto de las fincas de Doña Teresa y Doña Marcela Aguado Muñoz y el Arroyo de las Charcas; al Este, con resto de la finca de Doña Teresa y Doña Marcela Aguado Muñoz; y al Oeste, con el Arroyo de las Charcas, que la separa de la finca propiedad de IPESA. **Sobre la misma hay construidos: un invernadero de plástico** con perfiles de aluminio que ocupa una extensión superficial de mil quinientos setenta y nueve metros noventa y dos decímetros cuadrados **y una nave de una sola planta diáfana**, excepto habitaciones para calefacción y garaje de doscientos cincuenta y un metros veinte decímetros cuadrados. [REDACTED]

Es indivisible.

La finca de este numero no se halla coordinada con el catastro en los términos del articulo 10 de la Ley Hipotecaria.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

Esta certificación acredita a todos los efectos legales el contenido del Registro de la Propiedad. (artículo 222.3 de la Ley Hipotecaria).

Está prohibido incorporar los datos comprendidos en la misma a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información. (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1.999 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, queda informado de que:

- 1.- Los datos personales expresados en la solicitud han sido incorporados a los ficheros cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la

finca que se certifica, expido la presente certificación.



## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.  
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".

## ANEXO VIII. IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS

Febrero de 2017

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 registrales 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; información que justifican las certificaciones registrales adjuntas en el anexo VII.

Parcela modificación	Parcela Catastral	Finca registral	Titular Registral	Titulo
Avenida Ermita 1				
Avenida Olímpica 24. Parcela C3				

(\*) Derecho Real de Hipoteca a favor de Banco Español de Crédito.

Alcobendas, febrero de 2017



Fdo: Ana Riaza

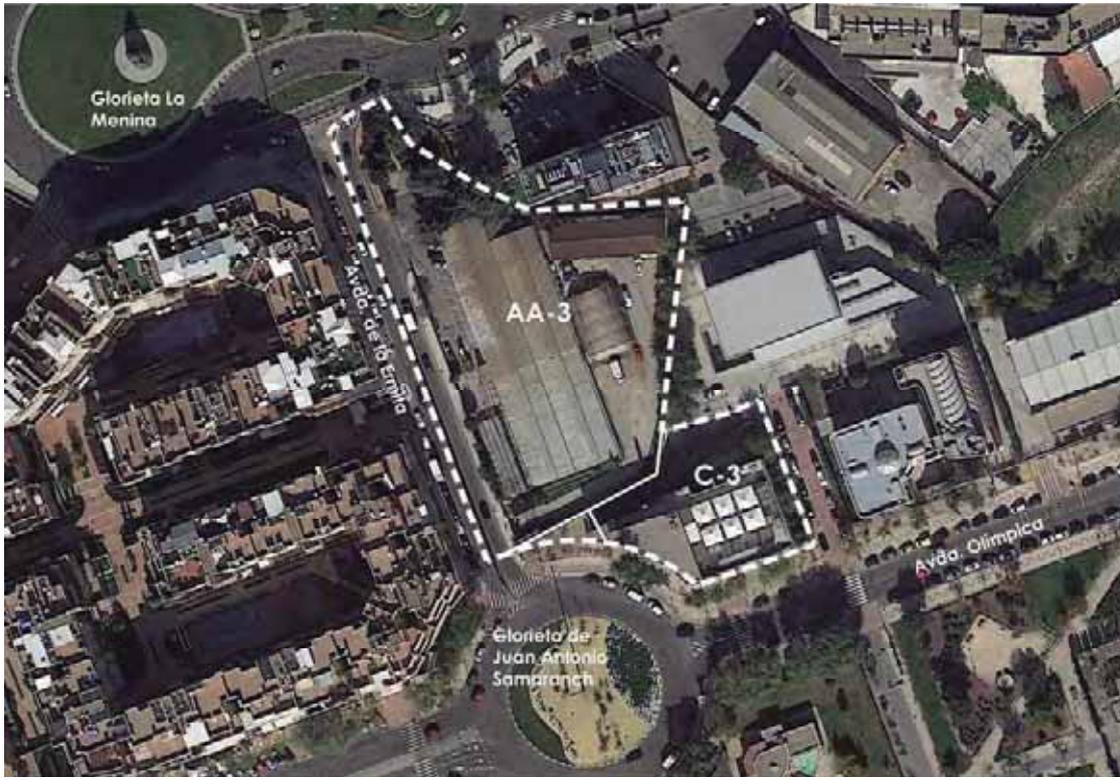
Arquitecto



Fdo: Javier Herreros

Arquitecto

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID.  
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN: ACTUACIÓN AISLADA AA-3 Y PARCELA C-3 "ARROYO DE LA VEGA".

## ANEXO IX. MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

Febrero de 2017

## 1.-INTRODUCCIÓN

El presente Anexo recoge la memoria del análisis de impacto normativo de la modificación puntual número 6 del PGOU de Alcobendas, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 50/1997 de 27 de noviembre y en el Real Decreto 1083/2009 de 3 de julio por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo, así como su guía metodológica, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009.

## 2.- OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

### Motivación

La propuesta de modificación puntual se presenta motivada por una doble necesidad. En primer lugar eliminar la barrera urbana que supone la diferencia de nivel entre los dos carriles de la Avenida de la Ermita y, en segundo término, mejorar la ordenación del conjunto formado por los terrenos del ámbito de actuación aislada AA-3 y por la parcela C-3 "Arroyo de la Vega" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Madrid, todas ellas pertenecientes al suelo urbano consolidado.

### Objetivos

Los objetivos que persigue la modificación puntual nº6 del PGOU de Alcobendas son:

- a) Mejora de la sección del tramo de Avenida de la Ermita para eliminar la barrera urbana que genera en la actualidad el desnivel existente entre carriles
- b) La mejora de la ordenación pormenorizada del conjunto que forman la parcela edificable de la actuación aislada AA-3 (parcela residencial) y la parcela C-3 (parcela terciaria), agrupándolas, y manteniendo inalterados el aprovechamiento total, la edificabilidad total, los usos y la distribución de usos existentes.
- c) Facilitar de esta forma la consecución de los objetivos básicos de la actuación aislada delimitada por el Plan General:
  - i. obtención de suelo para la ampliación de la red local pública de infraestructura viaria conforme a lo indicado en el Plan General, complementando sus condiciones de ordenación.
  - ii. regeneración del tejido urbano mediante ampliación del espacio público y la regularización de las condiciones de edificación para adaptarlas a éste.
- d) Ordenar los límites de las parcelas resultantes, alineaciones oficiales y linderos
- e) Incluir en la delimitación de la actuación aislada la totalidad de la nueva parcela resultante de la agrupación descrita y organizar el sistema de ejecución de la ordenación, manteniendo sin alterar los derechos, cargas y obligaciones que actualmente corresponden a las parcelas que se incluyen en la modificación

## **Alternativas**

La oportunidad de la propuesta dimana directamente del Plan General vigente, el cual requiere la actuación en el área de la modificación para llevar a cabo la "regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y ampliación del espacio público", según se indica en la ficha urbanística de la actuación aislada AA-3.

La modificación propone ajustes menores, complementarios a los contenidos del planeamiento general, que facilitan, mejoran y refuerzan la consecución de este objetivo de regeneración, incorporando la parcela C-3 a la actuación aislada, para reordenar los usos residencial y terciario en una sola parcela, que configure un volumen edificado más integrado en el contexto urbano, mejorando la continuidad y calidad del espacio público.

En este contexto resulta conveniente la formulación de una modificación puntual del Plan General que permita:

- i. agrupar la parcela edificable del AA-3 y la parcela C-3 en una sola parcela urbanística.
- ii. regular la reconfiguración de los usos, edificabilidades y condiciones de la edificación, sin alterar sus cuantías, para la nueva parcela resultante por agrupación de las dos existentes.
- iii. unificar los sistemas de gestión y ejecución y garantizar el mantenimiento de deberes y obligaciones vigentes de los propietarios del suelo.

Todo ello integrando los objetivos y alcances que para la actuación aislada requiere el Plan General, facilitando su consecución. La única figura capaz de realizar estas actuaciones es la modificación puntual del Plan General, no aprobar ninguna regulación imposibilitaría cumplir con el requerimiento del Plan General en cuanto a la "regeneración del tejido urbano mediante nueva edificación y ampliación del espacio público", según se indica en la ficha urbanística de la actuación aislada AA-3.

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

### **Contenido**

La Modificación puntual consta de los siguientes contenidos:

#### **MEMORIA**

##### **1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN
- 1.2. OBJETO Y CONTENIDO
- 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, DE SU CARÁCTER Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

- 1.4. MARCO LEGAL.
- 2. MEMORIA INFORMATIVA**
  - 2.1. ÁMBITO ESPACIAL
  - 2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
  - 2.3. TITULARIDAD DEL SUELO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN
  - 2.4. SERVICIOS EXISTENTES Y AFECCIONES
  - 2.5. PLANEAMIENTO VIGENTE
- 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**
  - 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
  - 3.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
  - 3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
  - 3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN: CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN
  - 3.5. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
  - 3.6. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD
- 4. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y DE LA EJECUCIÓN**
  - 4.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN AISLADA
  - 4.2. OBLIGACIONES RELATIVAS A LA PARCELA C-3 INCORPORADA
  - 4.3. RECTIFICACIÓN DE LINDES
- 5. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA**
- 6. CONCLUSION**
- 7. ANEXOS A LA MEMORIA**
  - ANEXO I. PLANOS INFORMATIVOS
  - ANEXO II. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL
  - ANEXO III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADO EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO
  - ANEXO IV. SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA
  - ANEXO V. COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
  - ANEXO VI. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA
  - ANEXO VII. CERTIFICACIONES REGISTRALES
  - ANEXO VIII. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS
  - ANEXO IX. MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **Análisis Jurídico**

La modificación compete a parcelas de suelo urbano.

Afecta por una parte a la parcela C-3, que forma parte del ámbito API-4 "Arroyo de la Vega", sector que cuenta con una superficie total de 1.566.258 m<sup>2</sup>, y de uso característico Terciario. Las normas del PGOU de Alcobendas establecen que en estas

áreas regirán como Normas particulares las contenidas en el planeamiento antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales.

Por tanto, las determinaciones contenidas en la ficha del API-4 de la Revisión del PGOU de Alcobendas serán vinculantes cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio y, en particular, en redes generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de indicativas.

Por otra parte, la modificación afecta también a los suelos de la Actuación Aislada (AA-3) del área urbana "Ensanche Suroeste", para la que se indica que se debe regular por la norma zonal 2.21 "Calle Ermita II" de la Revisión del PGOU.

Las actuaciones aisladas constituyen áreas incluidas en la clase de suelo urbano consolidado. Son ámbitos de actuación en que los que se rectifican alineaciones, para la ampliación puntual de viarios locales o redes, o la eliminación de medianeras existentes.

En algunos casos requieren, además, de alguna actuación conjunta para la edificación. Según dispone el artículo 79.3.c) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, (en adelante LSCM) la ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con la finalidad, entre otras, de edificar en suelo urbano consolidado, cuando requiera obras accesorias de urbanización para dotar a la parcela de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones, como sucede en presente caso.

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".*

La definición de qué se entiende por ordenación estructurante y pormenorizada la 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 cualesquiera de sus elementos, deben ser sustanciados mediante modificación puntual del Plan General.

En conclusión, **el instrumento que mejor se ajusta y que tiene la capacidad jurídica para acometer la operación prevista es una modificación puntual de Plan General.**

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.

La aprobación de esta modificación no afecta al cuerpo normativo del Plan General. Su efecto se limita a asignar a la parcela resultante los parámetros urbanísticos adecuados y su vinculación a la norma zonal existente que le es de aplicación.

### **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 afección 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.**

Sin detrimento de la potestad de terceros de instar a la administración para la tramitación de modificaciones del Plan General, 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 de Sostenibilidad y Viabilidad Económica que se incluye como anexo a la presente Modificación Puntual nº 6 del Plan General de Alcobendas, esta no altera la clasificación del suelo, ni los aprovechamientos, ni las edificabilidades ni los usos de los suelos que comprende.

En la citada Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica se justifica que la modificación tiene un impacto positivo, al incrementarse los ingresos a percibir por el Ayuntamiento como resultado del desarrollo de lo previsto en la modificación.

### **4.2.- Impacto por razón de género**

No existiendo desigualdades previas 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**

No existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto no conteniendo la modificación del PGOU disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, 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.

#### **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 y presenta un impacto positivo en materia de accesibilidad universal al mejorar la sección de un tramo de la Avenida de la Ermita para eliminar la barrera urbana que genera en la actualidad un salto de niveles entre carriles. Se elimina una barrera urbana que provoca la desconexión entre márgenes e impide la accesibilidad transversal.

#### **5.- OTRAS CONSIDERACIONES**

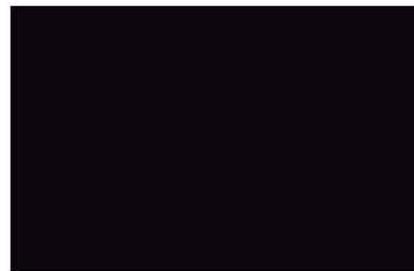
No hay otros impactos ni consideraciones.

Alcobendas, febrero de 2017



Fdo: Ana Rianza

Arquitecto



Fdo: Javier Herreros

Arquitecto