

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**52****ALCOBENDAS**

## URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión ordinaria celebrada el 30 de marzo de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en su sesión de 7 de junio de 2022, resolvió aprobar inicialmente la modificación puntual número 5 del API-1 “El Encinar de los Reyes” del PGOU 2009, presentada por la sociedad El Encinar del Norte, S. A. U., propietaria de la parcela situada en el Paseo de los Parques, número 28, calificada de uso dotacional privado y cuyo objeto consiste en la mejora de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional del ámbito del PERI, con un doble fin: 1) dar respuesta a las necesidades que tiene la empresa El Encinar del Norte, S. A. U., propietaria de la parcela calificada de uso dotacional deportivo privado situada en el Paseo de los Parques número 36, para mejorar los usos y el aprovechamiento previsto en la misma, así como su funcionalidad y 2) incrementar el suelo dotacional público que permita la implantación de un nuevo equipamiento en un edificio existente (por rehabilitación o sustitución del mismo), sobre la parcela situada en el Paseo de los Parques, número 28, calificada de uso dotacional social privado, para atender las necesidades del Distrito Urbanizaciones consiguiendo que las dotaciones del ámbito, además de ampliarse, tengan un mayor aprovechamiento y uso público.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes mediante anuncio insertado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 8 de julio de 2022, en el diario “La Razón” y en la web municipal, no se ha presentado ninguna alegación. En cuanto a los informes sectoriales y de evaluación ambiental estratégica simplificada, cabe señalar que, con fecha 7 de noviembre de 2022, se recibe el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil y, con fecha 17 de febrero de 2023, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, da traslado del informe ambiental estratégico, favorable, indicando en el mismo que indicando en el mismo que no aprecia que la modificación planteada pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente. No obstante, el informe de la Dirección General, aunque es favorable, incluye una serie de condicionantes ambientales que se deben tener en cuenta para el desarrollo de la modificación puntual (apartado 4.1.1; 4.1.2; 4.1.3; 4.1.4; 4.1.5 y 4.1.6 del informe). Igualmente, la Dirección General acompaña el Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos que es también favorable con condiciones. Además, se han recibido e incorporado al expediente los Informes sectoriales favorables de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, el Patronato de Bienestar Social de Alcobendas y la Dirección de Medio Ambiente y Mantenimiento de la Ciudad de Alcobendas.

Tras el período de información pública y el análisis de los informes sectoriales recibidos, el promotor de la presente modificación puntual ha presentado un nuevo documento técnico completo, incorporando los condicionantes señalados en el informe de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid. En todo caso, los cambios introducidos en el documento inicialmente aprobado no conllevan una alteración significativa de sus criterios de ordenación, por lo que no es necesario reiterar el trámite de información pública y petición de informes sectoriales.

Incorporados los condicionantes señalados, los servicios técnicos municipales concluyen en su informe que “se ha procedido a elaborar un nuevo texto del documento de la modificación puntual, respecto del aprobado inicialmente, sin alcance sustantivo, incluyendo las consideraciones señaladas en los informes recibidos, por lo que, desde un punto de vista técnico, cabe someter el mismo a los órganos competentes y, en su caso, aprobación”.

Considerado lo anterior y vistos los citados Informes de los servicios municipales, es por lo que este órgano plenario, en ejercicio de la competencia prevista en los artículos 123.1.i) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, y 61.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**ACUERDA**

I. Aprobar definitivamente la modificación puntual número 5 del API-1 “El Encinar de los Reyes” del PGOU 2009, y cuyo objeto consiste en la mejora de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional del ámbito del PERI, con un doble fin: 1) dar respuesta a las necesidades que tiene la empresa El Encinar del Norte, S. A. U., propietaria de la parcela calificada de uso dotacional deportivo privado situada en el Paseo de los Parques, número 36, para mejorar los usos y el aprovechamiento previsto en la misma, así como su funcionalidad y 2) incrementar el suelo dotacional público que permita la implantación de un nuevo equipamiento en un edificio existente (por rehabilitación o sustitución del mismo), sobre la parcela situada en el Paseo de los Parques, número 28, calificada de uso dotacional social privado, para atender las necesidades del Distrito Urbanizaciones consiguiendo que las dotaciones del ámbito, además de ampliarse, tengan un mayor aprovechamiento y uso público.

II. Aprobar el texto refundido del PERI “El Encinar de los Reyes” de conformidad con lo previsto en el artículo 67.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

III. Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con inclusión del texto íntegro de las modificaciones de las normas urbanísticas, así como efectuar la publicación por medios telemáticos a la que se refiere el artículo 70 ter de la Ley de Bases de Régimen Local.

IV. Notificar personalmente la presente resolución a la sociedad El Encinar del Norte, S. A. U., propietaria de la parcela situada en el Paseo de los Parques, número 28, y proponente de la Modificación».

**TEXTO ÍNTEGRO DE LAS MODIFICACIONES  
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

Art. 7.º *Ordenanza de la Zona Dotacional Equipamiento Público.*—Corresponde a la parcela calificada como uso Dotacional Equipamiento Público.

**7.1. Condiciones de volumen:**

Las condiciones físicas y volumétricas serán las siguientes:

- La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros.
- La parcela zonificada como equipamiento social tendrá una edificabilidad neta no lucrativa de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Los retranqueos serán de 4 metros a todos los linderos.
- Los cerramientos sólo podrán ser opacos hasta 0,50 m de altura. Por encima se podrán disponer elementos visualmente transparentes y plantaciones vegetales.

**7.2. Condiciones de uso:****7.2.1. Usos permitidos:**

Uso dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - Todas las situaciones
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  - Todas las situaciones.

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - Todas las situaciones.
- 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).

Uso residencial:

- Clase B: Residencia comunitaria (residencias institucionales, colegios mayores ...). Situación 1.<sup>a</sup>, en edificio exclusivo. Situación 2.<sup>a</sup>, en edificio compartido con otros usos.

7.2.2. Usos asociados:

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, subordinado y vinculado al uso permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

7.3. Protección de la calidad de los suelos:

Si bien se ha comprobado que para las concentraciones presentes en la parcela no existen variaciones señalables en el índice de riesgo al modificar la potencia de suelos afectados o el tiempo de exposición, se considera importante el uso de EPIS por parte de los trabajadores de la construcción en la fase de cimentación y movimientos de tierras en el caso de que en su día se realice la demolición del edificio existente.

Por otro lado, los sobrantes de las excavaciones necesarias deberán de ser tratadas como residuos cumpliendo con las especificaciones del Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, ensayos para admisión a vertedero en suelos contaminados.

En el caso de implantación de actividades 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”.

Art. 8.º *Ordenanza de Zona de Equipamiento Docente.*—Corresponde a la parcela calificada como uso docente público:

8.1. Condiciones de volumen:

La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros.

El retranqueo mínimo a los linderos serán de 4 metros.

Serán de aplicación las restantes condiciones establecidas para la edificación abierta.

8.2. Condiciones de uso:

8.2.1. Usos permitidos:

Uso dotacional:

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - Todas las situaciones

Art. 9.º *Ordenanza de la Zona de Equipamiento Comercial.*—Corresponde a la parcela calificada como uso comercial:

9.1. Condiciones de volumen:

- Edificabilidad: la superficie máxima edificada sobre rasante será la que aparece en el cuadro de edificabilidades de 6.000 m<sup>2</sup> y que según está previsto en el Plan tendrá una superficie máxima alimentaria de Caja única de 2.500 m<sup>2</sup>.

La ocupación es libre, sin más limitaciones que la ya mencionada edificabilidad, no fijándose limitación a la ocupación máxima. Todos los espacios libres resultantes se ajardinarán y recibirán tratamiento paisajístico.

La altura máxima serán de dos (2) plantas y diez (10) metros.

El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4 m.

9.2. Condiciones de uso:

- Uso predominante. El uso comercial es obligatorio, y podrá asociarse a las actividades complementarias características de los centros Comerciales integrados; hostelería, artesanía esparcimiento, espectáculos, servicios personales y servicios al hogar, etc.  
Garaje-aparcamiento: en el Centro Comercial, la dotación tendrá un mínimo de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie bruta edificada sobre rasante, y de situará bajo rasante al menos en un 50 por 100 de la cifra total de plazas de aparcamiento. La dotación en superficie será objeto de tratamiento paisajístico y dispondrá de su propia red viaria interior.
- Usos y complementarios. Además de los ya mencionados en el apartado anterior, se permitirán los siguientes usos anejos o asociados al uso predominante.
  - Oficinas: para administración y explotación del Centro Comercial.
  - Almacenes: anejos a la explotación comercial, incluyendo cámaras frigoríficas, muelles de carga, y todas las instalaciones necesarias para el funcionamiento del uso predominante.
  - Agua, gas, electricidad: comprende las redes interiores de infraestructuras y las instalaciones técnicas del centro, con las dimensiones necesarias para el adecuado funcionamiento de las actividades previstas.

Art. 10.º *Ordenanza de la Zona Dotacional Equipamiento Privado.*—Corresponde a la parcela calificada como uso Dotacional Equipamiento Privado:

10.1. Condiciones de volumen:

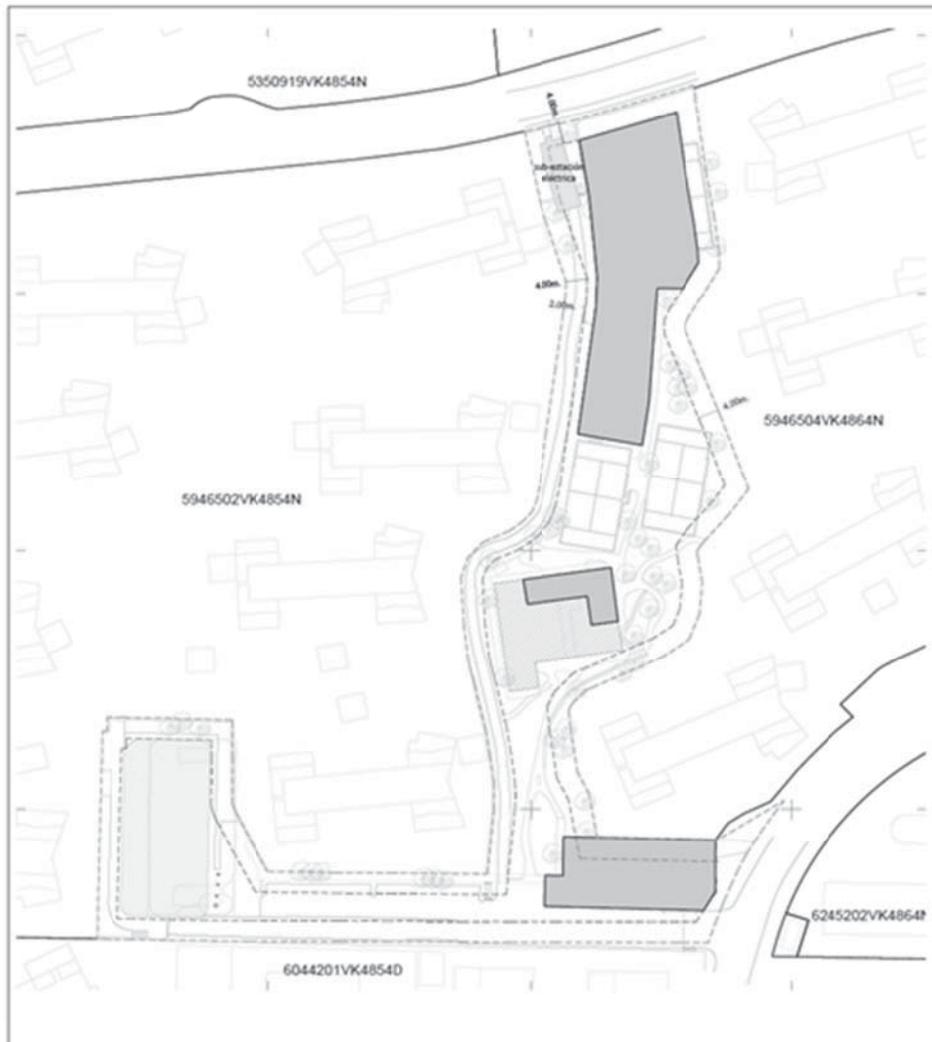
Las condiciones físicas y volumétricas serán las siguientes:

- La edificabilidad máxima será de 3.694,60 m<sup>2</sup>.
  - La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros.
- Retranqueos y ocupación máxima:

Los cerramientos opacos de instalaciones deportivas podrán adosarse a las alineaciones exteriores y linderos con parcelas de uso residencial hasta una altura máxima de 3 m. Los cerramientos no opacos podrán adosarse a todos los linderos y tendrán las dimensiones adecuadas a la instalación a la que sirvan. Dichas instalaciones podrán cubrirse y cerrarse computando su edificabilidad para su utilización durante todo el año.

- La ocupación máxima para edificaciones existentes y nuevas edificaciones será la definida por el área de movimiento del plano adjunto. En él se reflejan para las nuevas edificaciones un área de Movimiento de referencia de la edificación, dentro de la cual se establecen condicionantes encaminados a preservar los ejemplares arbóreos de más valor, inventariados en el estudio ambiental. Se admite que en el actual frontón, se pueda adosar la nueva edificación total o parcialmente al lindero, dada la diferencia de cota topográfica existente.

Ver plano adjunto:



<ul style="list-style-type: none"><li>--- Retraso a lindero mínimo sobre rasante</li><li>--- Límite de parcela</li><li>■ Área de modificación edificación nueva</li><li>■ Área de modificación edificación existente</li></ul>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"</b></p> <p>Escala 1:1000</p> <p>Plano ordenación Paseo de los Parques, 36.</p>
--	---

## 10.2. Condiciones de uso:

## 10.2.1. Usos permitidos:

## Uso dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  - Todas las situaciones.
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - Todas las situaciones.
- 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).

## Uso terciario:

- Clase C: Oficinas (al servicio del ámbito) en todas las situaciones, con un máximo del 30 por 100 de la edificabilidad asignada a la parcela (1.108,38 m<sup>2</sup>e).
- Clase D: Terciario recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas), en todas las situaciones, hasta un límite del 10 por 100 de la edificabilidad máxima de parcela. (369,46 m<sup>2</sup>e).

## 10.2.2. Usos asociados:

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, subordinado y vinculado al uso permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

## 10.3. Condiciones medioambientales derivadas del Estudio Ambiental de la Modificación puntual 5 del PERI.

Se cumplirá con los requerimientos de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Se prohíbe de acuerdo con este texto legal la tala y podas drásticas e indiscriminadas. El procedimiento de actuación para los ejemplares que es indispensables eliminar se ajustará a la Norma Granada. En la medida de lo posible se evitará eliminar y/o afectar a los árboles de mayor porte, y se cumplirán las siguientes condiciones.

Cuando se desarrollen los proyectos se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 7/2021, de Cambio Climático y Transición Energética. Dado que, por un lado, las obras pueden afecciones directas que pueden incidir en la estructura del árbol, como cortes, desgarros, heridas, pérdida de raíces fisiológicas, amputación de raíces mecánicas, etc. Y, por otro, pueden generar afecciones indirectas como la pérdida de capa fértil del suelo, cambios en la dinámica del agua o la compactación, se minimizará la afección a la vegetación existente en el entorno de las obras.

Se evitará el acopio de materiales de obra en las zonas sensibles (área de influencia, zona de protección y área de vegetación), no se instalarán casetas de obra, se evitarán los vertidos de cemento, resinas y se evitará encender fogatas.

En la zona aérea del arbolado se evitarán los golpes a los troncos durante las maniobras de la maquinaria o transporte de materiales, utilizando si es necesario balizas para acortar los trazados más adecuados.

Se protegerán los árboles próximos a la zona de actuación a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros.

En la copa se acortarán ramas bajas antes que se desgarren.

Para salvaguardar el sistema radicular se evitará que el pavimento aisle el árbol creando el efecto isla, se evitarán cambios bruscos de nivel, la eliminación de raíces finas de absorción y la asfixia de estas mismas raíces por acopio de nueva tierra puede provocar una pérdida importante de vitalidad. Se procurará actuar de forma manual en las excavaciones si la densidad de raíces es muy elevada.

En los zanjeos, las raíces inferiores a 3 cm se cortarán con tijera, las de 3 cm o más se cortarán “si es estrictamente necesario” con tijera o serrucho por personal cualificado y las raíces de 10 cm o más, se deben mantener.

Para las nuevas plantaciones se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Art. 11.º *Servidumbres aeronáuticas.*—La altura de las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del PERI, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, y 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.) y 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 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 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.

Art. 12.º *Medidas generales de protección del medio ambiente.*—Tal y como se ha dicho en puntos anteriores no son detectables debido al reducido alcance de la modificación, impactos negativos sobre el medio ambiente, y los efectos del cambio climático, debido a la reducida extensión, a las características del contenido de las propuestas, no tienen una incidencia diferencial cualquiera que hubiera sido la alternativa elegida, incluso la alternativa cero.

Las obras pueden generar afecciones directas que pueden incidir en la estructura del árbol, como cortes, desgarros, heridas, pérdida de raíces fisiológicas, amputación de raíces mecánicas, etc. Por otro lado, las afecciones indirectas como la pérdida de capa fértil del suelo, cambios en la dinámica del agua o la compactación, pueden ser también consecuencia de una mala planificación de la protección del arbolado durante las obras, por tanto, se minimizará la afección a la vegetación existente en el entorno de las obras.

Se cumplirá con los requerimientos de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Se mantendrán los sistemas de riego y actuaciones de conservación habituales.

En la medida de lo posible se evitará eliminar y/o afectar a los árboles de mayor porte.

El procedimiento de actuación para los ejemplares que son indispensable eliminar se ajustará a la Norma Granada.

Las grandes estrategias de lucha contra el cambio climático son:

La reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en la atmósfera, o mitigación y la adaptación a sus efectos.

La preservación del suelo y una adecuada gestión y conservación de los recursos hídricos.

A tal efecto: Las nuevas edificaciones buscarán una necesaria ventilación para luchar contra el efecto isla de calor. Si fuera posible se crearán microclimas de agua, estas soluciones implican un consumo de energía y pérdida de agua si no se gestiona adecuadamente, sin embargo, puede ser una Solución efectiva a implementar en días puntuales en los que se prevea que la temperatura puede superar unos valores determinados.

Mejorará el consumo energético mediante la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.

Se establecerá un plan de gestión y se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos generados.

Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.

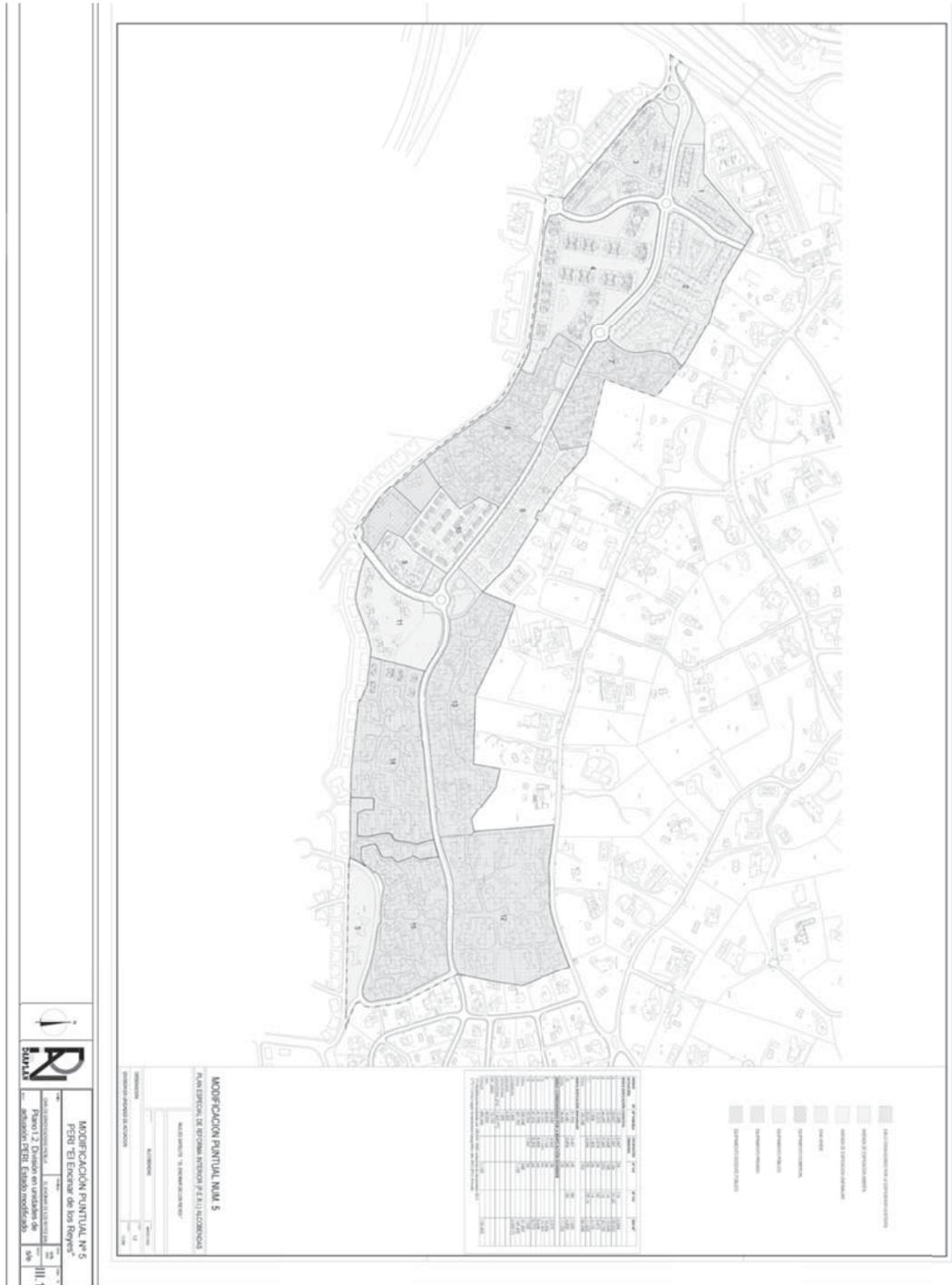
En cuanto a las medidas contra la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna que se instalen, se aplicará la normativa vigente en esta materia, relativa al control de emisiones de dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>), partículas (PM<sub>10</sub>), humos negros y otros contaminantes como monóxido de carbono (CO); a la reducción de emisiones de precursores de ozono troposférico (O<sub>3</sub>) y sus consiguientes repercusiones sobre la salud y el medio ambiente; y la reducción de NO<sub>x</sub> y HC para evitar los daños causados al medio ambiente por la acidificación. De forma paralela, cualquiera de las medidas anteriores que resulte en una reducción del consumo de combustible, implica una reducción de las emisiones de CO<sub>2</sub> dada la relación directa entre los dos parámetros.

Se potenciará la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.

Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. [Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul].

#### Vigilancia ambiental:

El Ayuntamiento de Alcobendas es el órgano sustantivo y, de acuerdo con sus normas de actuación, llevará acabo las inspecciones necesarias para que se cumplan las determinaciones ambientales de la legislación vigente y las específicas de este Plan Especial, condicionando la licencia de primera ocupación al cumplimiento de las mismas. El promotor adjuntará al certificado final de obra un informe del cumplimiento de las citadas medidas conforme lo requieran los servicios técnicos municipales. Asimismo, cualquier afección al arbolado requiere la correspondiente comunicación al Ayuntamiento y sus servicios técnicos llevarán a cabo las labores de vigilancia necesarias para el cumplimiento de las medidas de protección del medio ambiente.



<b>FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1</b>			
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>EL ENCINAR DE LOS REYES</b>	<b>API Nº</b>	<b>API-1</b>
nº plano y hoja: <b>5/45, 46,50,51,52</b>			
Superficie total: <b>495.266 m<sup>2</sup></b>			

<b>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO</b>
Aprovechamientos lucrativos máximos: 155.402 m <sup>2</sup>
Uso global/ uso pormenorizado característico: Residencial
Usos pormenorizados prohibidos: Industrial
Edificabilidad :0,3137 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

<b>PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Especial de Reforma Interior Encinar de los Reyes. Aprobación definitiva: 11/05/95</li> <li>• Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº1. Aprobación definitiva: 28/10/97</li> <li>• Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº2. Aprobación definitiva: 24/09/02</li> <li>• Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº3. Aprobación definitiva: 20/12/05</li> <li>• Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº 4. Aprobación definitiva: 29/01/2019</li> <li>• Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº 5:</li> </ul>

<b>MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL</b>
La parcela con uso pormenorizado comercial (AI-5) tendrá una edificabilidad de 6.000 m <sup>2</sup> .
La parcela con uso deportivo tendrá una edificabilidad de 1.294,60 m <sup>2</sup> .

**FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2**

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>EL ENCINAR DE LOS REYES</b>	<b>API Nº</b>	<b>API-1</b>
---------------------	--------------------------------	---------------	--------------

**USOS E INTENSIDADES GLOBALES**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "EL ENCINAR DE LOS REYES"							
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO							
Superficie del SECTOR	m2 suelo	% suelo	m2 edif. Terciario	m2 edif. Residencial	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab
	495.266	100,00	6.000	149.402	155.402	0,31	100
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS							
USOS							
VIV.UNIFAMILIAR A CONSERVAR	230.048	46,45		51.354		0,22	34
VIV. UNIFAMILIAR	36.406	7,35		11.700		0,32	7,68
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	155.248	31,53		86.348		0,55	56,66
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>421.702</b>	<b>85,33</b>		<b>149.402</b>		<b>1,11</b>	<b>98,03</b>
DOTACIONAL privado	7.365	1,49					
USO TERCIARIO-COMERCIAL	7.000	1,41	6.000			0,43	1,97
<b>TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS</b>	<b>436.067</b>	<b>88,05</b>	<b>6.000</b>	<b>149.402</b>	<b>155.402</b>	<b>0,35</b>	<b>100</b>

**REDES PÚBLICAS**

REDES PUBLICAS		
<b>Red Viaria</b>		
Sistema General		
Sistema Local	40.005	8,08
<b>Total</b>	<b>40.005</b>	<b>8,08</b>
<b>Zonas verdes</b>		
Sistema General		
Sistema Local	13.194	2,66
<b>Total</b>	<b>13.194</b>	<b>2,66</b>
<b>Red equipamiento</b>		
<b>Docente-Dotacional Equipamiento</b>		
Sistema General		
Sistema Local	6.000	1,21
<b>Total</b>	<b>6.000</b>	<b>1,21</b>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES</b>	<b>59.199</b>	<b>11,95</b>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS</b>	<b>59.199</b>	<b>11,95</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>495.266</b>	<b>100</b>
<b>PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS+DOTACIONALES)</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>442.067</b>	<b>89,26</b>
% estandar r. locales (Total locales no viario/m2 edif.Total)		<b>0,12</b>
% estandar r. locales (Total locales/m2 edif.Total)		<b>0,38</b>
% estandar redes públicas (Total Redes/m2 edifi.Total)		<b>0,38</b>

<b>FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 3</b>			
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>EL ENCINAR DE LOS REYES</b>	<b>API Nº</b>	<b>API-1</b>

<b>ORDENANZAS APLICABLES</b>
<b>ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APLICABLES A CADA PARCELA</b>
<b>ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA</b> Comprende las zonas de suelo destinadas a vivienda colectiva y grafiadas con el código 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en los planos de Ordenación.
<b>ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR</b> Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código 6 y 10 en los planos de Ordenación.
<b>ORDENANZA DE SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE</b> Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código 7, 8, 12, 13, 14 y 15 en los planos de Ordenación.
<b>ORDENANZA DE ZONAS VERDES</b> Comprende las zonas de suelo grafiadas de espacios libres de uso público
<b>ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b> Corresponde a la parcela calificada como uso dotacional de equipamiento público
<b>ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE</b> Corresponde a la parcela calificada como uso docente público.
<b>ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL</b> Corresponde a la parcela calificada como uso comercial.
<b>ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO PRIVADO</b> Corresponde a la parcela calificada como uso dotacional de equipamiento privado







Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el acuerdo transcrito, significando que el citado acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcobendas, a 27 de abril de 2023.—La directora general de Urbanismo, Licencias y Patrimonio (firmado).—La secretaria general del Pleno (firmado).

(02/7.244/23)

