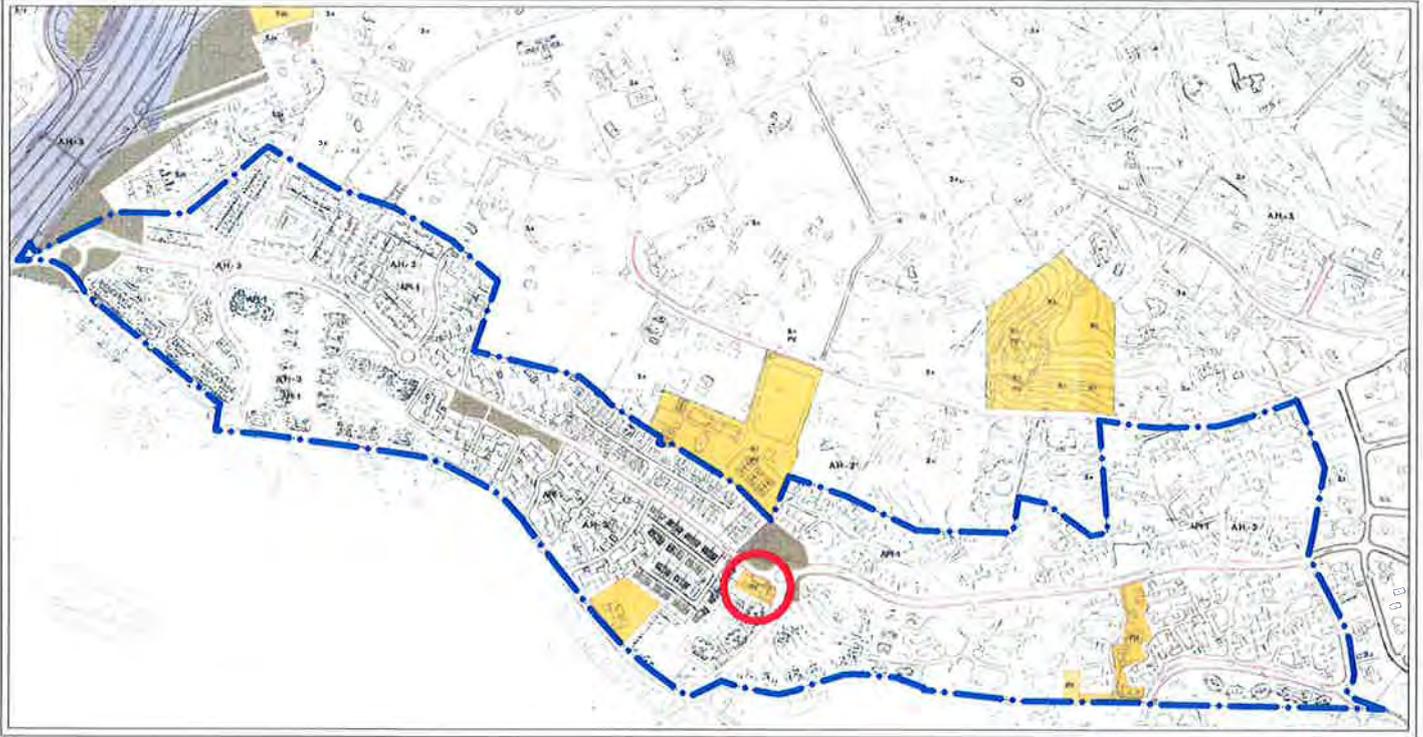


Conforme a lo establecido por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (BOE 6-12-2018), se hace constar que alguno de los documentos no se exponen al público completos ya que contienen datos personales o corresponden a Información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



MODIFICACIÓN Nº 4 DEL API-1 "EL ENCINAR DE LOS REYES" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS

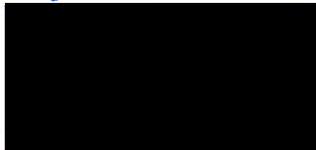
MAYO 2018

Diligencia para hacer constar que el presente documento, compuesto de 52 páginas numeradas de 1 a 52, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria celebrada el día 29 de enero de 2019

Alcobendas, a 19 de febrero de 2019

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



 <p>Ayuntamiento de ALCOBENDAS</p> <p>URBANISMO</p>	<p>(Por delegación de la Secretaría General del Pleno)</p>  <p>Fdo.. Nuria ónega Carrión JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p>
---	--



REDACTOR:
Diseño Arquitectura y Planeamiento

PROPIEDAD:
EL ENCINAR DE LOS REYES SAU

**MODIFICACIÓN Nº 4 DEL API-1
“EL ENCINAR DE LOS REYES” DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALCOBENDAS**

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista

Isaac Blanco Calleja, Arquitecto

Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada

Composición y edición de textos: Pilar del Brío Castro y José Félix Pérez Calvo

Madrid, mayo de 2018

PROMOTOR:

EL ENCINAR DEL NORTE, SAU

Técnico por DIAPLAN, SAP:

CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

ÍNDICE

	Pág.
MEMORIA	3
1. INTRODUCCIÓN	3
1.1. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN	3
1.2. OBJETO Y CONTENIDO	3
1.3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	3
1.4. MARCO LEGAL.....	4
2. MEMORIA INFORMATIVA	4
2.1. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN	4
2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	5
2.3. TITULARIDAD DEL SUELO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN	6
2.4. AFECCIONES.....	7
2.4.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS RADIOELÉCTRICAS.....	7
2.4.2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS	8
2.5. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	9
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	9
3.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	12
3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	13
3.4. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD	15
4. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA	15
5. CONCLUSIÓN	17
ANEXOS A LA MEMORIA	18
ANEXO I. PLANOS INFORMATIVOS	19
ANEXO II. DOCUMENTACIÓN DEL PERI EL ENCINAR DE LOS REYES (API-1) VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL	25
ANEXO III. DOCUMENTACIÓN DEL PERI DE EL ENCINAR DE LOS REYES (API-1) EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO	29
ANEXO IV. SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA	33
ANEXO V. COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	34
ANEXO VI. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA	42
ANEXO VII. CERTIFICACIÓN REGISTRAL	43
ANEXO VIII. IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS	46
ANEXO IX. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO	47
RESUMEN EJECUTIVO	

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL API-1 “EL ENCINAR DE LOS REYES” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS.

MEMORIA.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN

Se redacta la presente modificación del API-1 “El Encinar de los Reyes” por la empresa **DIAPLAN S.A.P.** (Diseño, Arquitectura y Planeamiento Sociedad Anónima Profesional), [REDACTED]

Está suscrito por el Arquitecto de la citada empresa Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número 2.530, **Carlos Sánchez-Casas Padilla.**

Responde al encargo efectuado por de la empresa **El Encinar del Norte S.A.U.**

1.2. OBJETO Y CONTENIDO.

El objeto de este documento es la **Modificación Puntual del planeamiento incorporado (API-1 “El Encinar de los Reyes” del vigente PGOU 2009) en el ámbito de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28**, propiedad de “El Encinar del Norte S.A.U” calificada como Equipamiento Social privado, para incluir el uso A-4 Administrativo dentro del uso dotacional conforme establece el Plan General para el uso dotacional en el punto 4.6 de sus Normas Urbanísticas, así como permitir, como uso complementario, el uso terciario de oficinas sin superar el 30% de la edificabilidad asignada a la misma, complementando así el uso característico equipamiento social, en el que se materializará el resto de la edificabilidad (70%), con la oficina de administración, gestión y mantenimiento de los inmuebles que “El Encinar de los Reyes SAU” tiene en el ámbito del API. No se altera ninguna otra determinación.

El contenido de este documento es el requerido por la legislación vigente, tanto urbanística como medioambiental, para la modificación de una determinación pormenorizada que fue establecida por El Plan Especial de Reforma Interior del Encinar de los Reyes, incorporado como planeamiento de desarrollo por el Plan General vigente, que remite al mismo para la regulación de la edificación y el uso del suelo. Así lo establece en el punto 6.1.1.2. Planeamiento incorporado, de la Memoria, que textualmente dice:

“La Revisión del Plan General incorpora los planes desarrollados durante la vigencia del Plan General que se revisa. Plan Parcial Casablanca.....Plan especial de Reforma Interior El Encinar de los Reyes.... Se incorporan, asimismo las Modificaciones Puntuales definitivamente aprobadas o en tramitación muy avanzada, realizadas a dichos Planes Parciales”

1.3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan de Reforma Interior Encinar de los Reyes, fue aprobado definitivamente el 11 de mayo de 1.995 y modificado puntualmente en tres ocasiones, en documentos que fueron aprobados definitivamente el 26/10/97, el 24/09/02 y el 20/12/05, dando lugar a un texto refundido que fue incorporado por el Plan general actualmente vigente.

La primera modificación consistió en la introducción de determinados cambios que no afectaron a los aprovechamientos totales y si, en pequeña medida, a la configuración y extensión de algunas parcelas, aumentando las dotaciones de espacios libres y usos deportivos, ello a la vez que se suprimían algunos usos admitidos por la Ordenanza reguladora. La segunda modificación consistió en la supresión de la prohibición de segregación establecida en el epígrafe 5.1.2. de la Ordenanza de Edificación abierta.

La tercera y última aumentó la edificabilidad de la parcela destinada a usos deportivos y la ampliación de los usos de la parcela social.

Este documento constituye, por consiguiente la cuarta Modificación, que resulta ventajosa para viabilizar la materialización del uso característico, dado que la ubicación del uso complementario que se propone impulsará la construcción del nuevo edificio que incluirá, junto a la dotación que constituye el uso característico, las oficinas de gestión de las viviendas en alquiler situadas en el sector, propiedad de la empresa promotora de la Modificación (298 viviendas), así como la de la parcela deportiva gestionada igualmente por la sociedad propietaria de la parcela, evitando con ello numerosos viajes al exterior de los usuarios afectados, agilizando los procesos de gestión, administración, mantenimiento y atención a los residentes de las mismas y a los usuarios de la parcela deportiva del ámbito, aumentando su centralidad e impulsando la sustitución de las edificaciones existentes, claramente obsoletas.

1.4. MARCO LEGAL.

La Modificación se realiza en el marco del texto refundido de la Ley Estatal del Suelo y Rehabilitación Urbana. Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores y de la Ley 21/2013, e 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, así como del Plan General de Alcobendas de 31 de Marzo de 2009, actualmente vigente.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN. (Ver planos anexo I)

El ámbito de la Modificación es la parcela calificada de equipamiento social privado, localizada en el Paseo de los Parques nº 28, perteneciente al ámbito del API-1 El Encinar de los Reyes, del vigente PGOU 2009. [REDACTED].

Se trata de un ámbito cuyo uso global es el residencial (viviendas unifamiliares y colectivas) con un total de 1.120 viviendas, que cuenta con una parcela comercial de 7.000 m², una parcela dotacional pública docente de 4.500 m² y dos parcelas dotacionales privadas destinadas a uso deportivo y social. Sobre esta última parcela de equipamiento social privado es sobre la que se pretende posibilitar el destino de un máximo del 30% de su edificabilidad al uso terciario de oficinas, para la administración y explotación, tanto de los inmuebles (298 viviendas) como de la parcela deportiva, gestionadas por la sociedad propietaria y promotora de esta Modificación.

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

Se trata de una **parcela de Suelo Urbano Consolidado**, de forma sensiblemente rectangular con fachada al Paseo de los Parques, a la Vereda de Palacio y a la glorieta existente en su intersección.

Tiene una superficie de 1.500 metros cuadrados y en ella se sitúa en la actualidad uno de los edificios originales del denominado Núcleo Satélite de “El Encinar de los Reyes”, construido en 1957, destinado inicialmente a cuatro viviendas unifamiliares entrelazadas, con entradas independientes dos en planta baja y dos en primera planta. Se trata de un edificio de dos plantas con cubierta inclinada a cuatro aguas y una altura de dos plantas (ver fotos anexas). Con una superficie construida de 793 m². En la actualidad alberga en parte de su superficie, un destacamento de las oficinas de mantenimiento y gestión de las viviendas que la empresa El Encinar del Norte S.U.A. propietaria de la parcela tiene en la urbanización y que pretende mantener en el nuevo edificio, permaneciendo el resto sin uso.



Fachada a la glorieta



Fachada a la calle Palacio



Acceso de vehículos, desde el Paseo de los Parques/glorieta

2.3. TITULARIDAD DEL SUELO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.

La propiedad de la parcela afectada por la modificación es la empresa EL ENCINAR DEL NORTE S.U.A. [REDACTED]

2.4. AFECCIONES

Las únicas afecciones existentes sobre la parcela son las aeronáuticas. En el anexo V se incluye en análisis de las mismas que, en su contenido, escrito se resume a continuación:

2.4.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS RADIOELÉCTRICAS.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil según informe evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

El ámbito de la presente modificación, tal y como viene definido en el Plan General, tiene el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos sobre servidumbres aeronáuticas.

En el plano nº 1 “localización y emplazamiento” del anexo V, se puede ver que el ámbito se sitúa al oeste del Aeropuerto Adolfo Suarez-Madrid Barajas.

En el plano nº 2, del mismo anexo, se ubica el ámbito en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al “Informe Complementario Procedimiento Abreviado de 24 de noviembre de 2014”. Como puede observarse e el mismo, se sitúa en una zona en donde puede aplicarse el procedimiento abreviado, toda vez que, localizado en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario, se ubica 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 entre las cotas 725 metros y 730 metros sobre el nivel del mar. Estas son las superficies limitadoras establecidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado para el ámbito.

Para conocer las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito de la presente modificación, se ha recurrido a la cartografía municipal. Como se puede ver en el plano 3, del anexo V, las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito, según la cartografía municipal oscilan entre la 690,76 metros (punto más bajo) y la cota 692,43 metros (punto más alto), claramente por debajo de la superficie troncocónica comprendida entre las cotas 725 metros y 730 metros sobre el nivel del mar del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario.

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.
- **La altura máxima edificable sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 13,50 metros, no se modifica y, en consecuencia, no se superan las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado** incluido como

anexo al informe complementario evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 24 de noviembre de 2014.

- No se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- En el documento de la presente modificación 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 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.

2.4.2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_d > 60$ dB(A), $L_e > 60$ dB(A) ni $L_n > 50$ dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero, comprobándose que la parcela objeto de esta Modificación esta fuera de las huellas acústicas y, en consecuencia, **no sufre un impacto acústico superior al permitido para el uso dotacional o terciario.**

2.5. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Se encuentra localizada en el Área de Planeamiento Incorporado API-1 "El Encinar de los Reyes" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 9 de Julio de 2009 (B.O.C.M. de 23 de julio de 2009).

La parcela está calificada como Suelo Urbano Consolidado, incluido en el Área Homogénea AH-3 "Entorno A-1" y regulada por la **ordenanza Zonal de equipamiento social**, con las siguientes características básicas, según se desprende de la ficha del API-1 incluida en el Plan general.

Edificabilidad.- Resultado de aplicar un coeficiente de $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a la superficie neta de la parcela, lo que supone 2.400 m^2 de edificabilidad máxima.

Superficie de suelo.- 1.500 m^2

Retranqueos.- 4 metros a todos los linderos.

Altura máxima.- 10 metros

Número de plantas máximo.- 3

Usos permitidos:

Uso dotacional (Clase A-1. Equipamiento Religiosos; Clase A-2 Equipamiento Cultural; Clase A-3 Equipamiento Docente; Clase A-5 Equipamiento Sanitario; Clase A-6 Equipamiento Asistencial; Clase A-7 Equipamiento Geriátrico; y Clase A-9 Equipamiento Deportivo

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

- a) DETERMINACIONES DEL PGOU 2009 APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUIDAD DE MADRID EL 9 DE JULIO DE 2009 (B.O.C.M. DE 23 DE JULIO DE 2009).

Como se ha repetido en la Memoria Informativa, se trata de una parcela del API-1, figura con la que el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (2009) incorpora los planeamientos aprobados que no se oponen a su modelo territorial. En este caso, el Plan de Reforma Interior del Encinar de los Reyes, aprobado definitivamente el 11 de mayo de 1955, modificado posteriormente en tres ocasiones, en expedientes que afectaron exclusivamente a determinaciones pormenorizadas y cuyo texto refundido en 2005 fue incorporado al vigente Plan General.

Esta calificada con uso Dotacional Equipamiento Social Privado con uso característico Dotación Social.

Tipo de Calificación: Zona.

Tipo de Ordenación A I. Aislada

Ordenanza de Aplicación.- **El Plan General remite al PERI El Encinar del Norte, que la regula por su ordenanza Equipamiento Social** (Art. 7º) que establece las Condiciones de Volumen y de uso que, aunque referenciadas en el punto 2.5, se repiten a continuación, transcribiendo literalmente la ordenanza citada:

Art. 7º Ordenanza de la zona de equipamiento social.

Condiciones de volumen.

Las Condiciones físicas y volumétricas serán las siguientes:

- La altura máxima será de tres (3) plantas y (10) metros.
- La parcela calificada como equipamiento social tendrá una edificabilidad neta de 1,6 m²/m²
- Los retranqueos serán de 4 metros a todos los linderos.
- Los cerramientos solo podrán ser opacos hasta 0,50 m de altura. Por encima se podrán disponer elementos visualmente transparentes y plantaciones vegetales.

Condiciones de Uso.

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-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

b) DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Estrictamente hablando, la ordenación propuesta es idéntica a la del planeamiento vigente, modificándose exclusivamente las Condiciones de Uso, **incluyendo el uso dotacional el uso Administrativo (A-4)** en coherencia con la definición de este uso por el Plan General (punto 4.6 de sus Normas Urbanísticas) y contemplando como **uso complementario permitido (con un consumo no superior al 30% de la edificabilidad máxima asignada a la parcela) el uso Terciario de Oficinas, (Uso Terciario Clase C. Oficinas)** al servicio del ámbito, permaneciendo el resto de las determinaciones sin modificación. No existen, en consecuencia, otras alternativas que la que podría denominarse Alternativa cero, que mantendría la situación actual. Las posibles alternativas consistentes en admitir un porcentaje superior al 30% para el Uso Terciario, no se ajustarían al criterio que para la compatibilidad de este uso, se desprende del contenido de Ordenanza Zonal 8 de equipamientos, que sitúa en 1000 m² la superficie máxima de este uso en reservas dotacionales, cifra que, con el porcentaje del 30% propuesto, no se supera con un margen de seguridad aceptable, dado que se situaría en un máximo de 720 m².

La superficie edificable de la parcela es escasa para equipamientos del tipo asistencial (residencia de la tercera edad, por ejemplo) y un poco elevada para equipamientos locales como el sanitario. En este sentido, la posibilidad de incluir un 30% de Oficinas, al servicio de la zona, ajusta la superficie del resto del equipamiento, viabiliza su instalación y asegura la edificación y el mantenimiento hasta su total puesta en funcionamiento. Asimismo la posibilidad del uso dotacional administrativo amplía la gama de las dotaciones de carácter local que tendrían una funcionalidad aceptable con la edificabilidad asignada a la parcela.

A nivel de localización del edificio en la parcela, no se plantea ninguna modificación, si bien, debido a la existencia de árboles que sería beneficioso conservar, se sugiere, siguiendo las indicaciones del estudio ambiental, que el edificio se sitúe conforme se incluye en el esquema adjunto, de carácter meramente indicativo, manteniendo el acceso al aparcamiento por el mismo punto que en la actualidad y rodeando el edificio de una franja verde recogiendo el arbolado existente de mayor interés.



Fuente: Anteproyecto Miguel Olazabal Fourquet.



Fuente: Anteproyecto Miguel Olazabal Fourquet.

c) MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (ESTADO MODIFICADO).

La ordenanza de la zona de equipamiento social quedaría como sigue, una vez incorporada la modificación:

Art. 7º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

Corresponde a la parcela calificada como uso social privado.

7.1. Condiciones de volumen

Las Condiciones físicas y volumétricas serán las siguientes:

- La altura máxima será de tres (3) plantas y (10) metros.
- La parcela calificada como equipamiento social tendrá una edificabilidad neta de $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Los retranqueos serán de 4 metros a todos los linderos.

- Los cerramientos solo 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 sus 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

Uso Terciario.

- Clase C. Oficinas (al servicio del ámbito) con un máximo del 30 % de la edificabilidad asignada a la parcela.

3.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Dado que se trata únicamente de la modificación de una parte del contenido de una determinación del conjunto de determinaciones que definen la ordenación pormenorizada, no cabe hablar de alternativas de Ordenación, en todo caso, podría compararse la situación modificada con la Alternativa Cero, consistente en mantener las determinaciones sin ninguna modificación. Tal como se ha dicho más arriba, alternativas que contemplaran un porcentaje superior del uso Terciario, no se ajustarían al criterio implícito en el contenido de la Ordenanza de la zona 8 Dotacional, que limita la superficie del uso terciario compatible en 1.000 m²c, cifra que no se alcanza con el 30% propuesto (no se superarían en ningún caso los 720 m²c) con un margen que se estima apropiado.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad total del API, es de 155.402 m²c y la modificación propuesta se reduce a incluir el uso administrativo como parte del uso dotacional, de acuerdo con el criterio establecido por el Plan General al definir este uso y permitir la edificación de un máximo de 720 m²c de uso terciario de oficinas al servicio del ámbito, en sustitución de una superficie idéntica de cualquiera de los siete usos admitidos como dotacionales por el Plan general, (4,5 por mil de la edificabilidad autorizada) la trascendencia es prácticamente nula. Además, el uso de Terciario de Oficinas que se propone autorizar es complementario del mayoritario del ámbito, dado que se destinan a la gestión del 26,6 % de sus viviendas, que permanecen en alquiler, así como a la zona

deportiva de la urbanización, y no es en ningún modo incompatible con ninguno de los usos autorizados.

La ubicación de esos servicios en el interior del barrio evita, obviamente, desplazamientos a Madrid y, por consiguiente, supone un ahorro de tiempo de transporte y una reducción evidente de la contaminación ocasionada por el vehículo privado, además de aumentar la calidad del servicio a los usuarios y de facilitar la gestión del uso característico.

En consecuencia, la Ordenación propuesta, dentro de la reducidísima trascendencia en la urbanización, aumenta la calidad del servicio a los habitantes y reduce los desplazamientos fuera del municipio.

3.3.JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

a) JUSTIFICACIÓN DE LA CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA CON LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, define en su artículo 35 en sus puntos 3 y 4, las determinaciones pormenorizadas, con el siguiente texto:

“3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión 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:

.....

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas..

.....

En el artículo 38 .3 se especifican los dos grupos de determinaciones que integra la ordenación pormenorizada de los usos:

“a) La regulación de la condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las condiciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

En el punto 5 de este mismo artículo se establece que *“se justificará expresamente....a) que todos los usos admisibles resulten compatibles entre sí y en especial con los usos pormenorizados propios del uso global”*

Finalmente en los artículos 47 y 50 habilita a los Planes Parciales y Especiales establecer o modificar la ordenación pormenorizada.

La modificación objeto de este expediente, esta comprendida sin lugar a duda dentro de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística.

La determinación procede de un Plan de Reforma Interior que el Plan General de Ordenación Urbana incorpora en todas sus determinaciones de ordenación pormenorizada remitiendo al documento originario para su contenido.

El uso propuesto es perfectamente compatible, tanto con el uso dotacional como con el uso residencial, como lo demuestra el hecho de que es un uso autorizado por el Plan General en las zonas residenciales (ordenanzas zonales residenciales) y, concretamente, en las de edificación abierta; estimando que es compatible incluso situado en el mismo edificio. Así mismo el uso es admisible, como se especifica con detalle en el punto siguiente, en las zonas dotacionales.

b) JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

La propuesta es perfectamente coherente con los criterios de ordenación del Plan General. En efecto:

El Plan General en el punto 4.2.4. de sus Normas Urbanísticas, en el que establece la clasificación de los usos según su naturaleza y grado de pormenorización, señala lo siguiente:

“El presente Plan General establece una clasificación de usos que varía sensiblemente con la establecida por el Pla General de 1984. En las áreas de planeamiento incorporado, en las que se mantiene con carácter general el planeamiento redactado en desarrollo del Plan general de 1984 los usos permitidos hacen referencia a la clasificación del Plan General que se revisa. Al ser de aplicación en estas áreas las normas de carácter general se establece el siguiente cuadro de equivalencia entre las clases de usos del Plan General de 1984 y el presente Plan General.

.....

PG 84)	Revisión 2004
7. OFICINAS)	Uso Terciario: Clase C. Oficinas
		Uso Dotacional: Clase A. Equipamientos sociales
		A-4 – Administrativo: Administraciones Públicas

.....

La equivalencia anterior indica claramente la compatibilidad de la propuesta con los criterios del Plan General.

Pero es más, en la regulación de la ZONA 8 DOTACIONAL (punto 14.8.4 de las Normas Urbanísticas) el Plan General permite el uso terciario clase C (oficinas) hasta una superficie de 1.000 m²c en situación compartida con otros usos. En el caso que nos ocupa la superficie máxima alcanzaría 720 m², inferior al límite anterior.

El Plan General, para el cálculo del aprovechamiento unitario de las Áreas de Reparto establece en el punto 6.4.3. de su MEMORIA tan solo tres coeficientes distintos de homogeneización. El coeficiente 1, para los usos residenciales libres, el coeficiente 0,7 para el uso residencial protegido y el coeficiente 0,96 para el resto de los usos, de manera que el uso dotacional privado y el uso terciario de oficinas tienen ambos el coeficiente 0,96. No existe en consecuencia ninguna modificación del aprovechamiento.

Debe tenerse en cuenta finalmente, que el Plan General se limita a incorporar el planeamiento aprobado en desarrollo del Plan general de 1984, sin entrar a modificar sus

determinaciones pormenorizadas. No prohíbe, en consecuencia, expresamente el uso terciario de Oficinas Clase C, en las zonas residenciales, antes bien, es muy probable que de haber entrado a contemplar “ex novo” la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, hubiera seguido los mismos criterios que en zonas similares del suelo urbano en las que sí ha descendido a regular este nivel de ordenación.

3.4. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD.

La Modificación no altera ni la edificabilidad, ni la superficie a mantener o conservar por el Ayuntamiento, con lo que no supone variación alguna en los gastos municipales destinados a la conservación y mantenimiento del ámbito.

El costo de construcción de las oficinas no es inferior al del uso dotacional por lo que no se produce ninguna variación en los ingresos derivados de la licencia de obra, siendo por el contrario previsible aun aumento de los ingresos por IBI.

Finalmente, aun cuando la superficie autorizada de Oficinas es poco significativa, contribuye a la oferta de puestos de trabajo en una zona totalmente unifuncional.

La incidencia en la sostenibilidad es, en consecuencia, nula o positiva.

La demanda de servicios de infraestructuras del uso oficinas es similar a la del uso dotacional privado de tipo administrativo o cultural e inferior a la del uso asistencial o al sanitario, por lo que **no existe incidencia apreciable en las infraestructuras de servicios.**

Finalmente, dado que son usos permitidos los dotacionales del tipo cultural, sanitario, asistencial, docente y geriátrico, cuya generación de tráfico es mayor que la del uso complementario de oficinas, **la incidencia en la movilidad, dentro de la escasísima trascendencia cuantitativa de la modificación, es nula o positiva.**

4. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se debe aplicar la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, teniendo en cuenta que la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, establece el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, indicando que: “la determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos”.

Los supuestos de aplicación de la evaluación ambiental estratégica y simplificada se encuentran definidos en el Artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que se resume a continuación:

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 tanto, en base a lo anteriormente expuesto, se estima que la tramitación del estudio ambiental de la modificación puntual del Área de Planeamiento Incorporado El Encinar de los Reyes (API-1 del vigente PGOU 2009) debe iniciarse con **una solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada**.

Este procedimiento se regula en los artículos 29 y siguientes de la Ley 21/2013, y el documento de solicitud debe contener la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las 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.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Todos estos puntos se han desarrollado en un estudio específico que se adjunta en documento independiente, cuya conclusión es que

La propuesta de permitir como uso complementario el uso terciario oficinas (30% de la edificabilidad total), en el Área de Planeamiento Incorporado El Encinar de los Reyes (API-1 del vigente PGOU 2009) actualmente equipamiento social privado en las instalaciones situadas en la calle Paseo de Los Parques nº 28. Alcobendas. (Madrid), desde el punto de

vista medioambiental **no supone ninguna afección diferente al del uso permitido por el actual PGOU 2009 Alcobendas, equipamiento social privado (100%), por lo que se considera que se trata de una alternativa técnica y ambientalmente viable.**

5. CONCLUSIÓN

La modificación que se plantea, incluir el uso administrativo (A-4) como componente del uso dotacional, de acuerdo con la definición de este uso por el Plan general y permitir el destino del 30 % de la edificabilidad al uso terciario de oficinas, manteniendo el 70% restante destinada a uso dotacional social, no contradice los objetivos, ni los criterios del Plan General, es coherente con la regulación establecida en las zonas dotacionales y no tiene afecciones significativas sobre el medio ambiente ni sobre la sostenibilidad del ámbito en el que se sitúa.

PROMOTOR:
EL ENCINAR DEL NORTE, SAU

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto.

ANEXOS A LA MEMORIA

- ANEXO I. PLANOS INFORMATIVOS**
- ANEXO II. DOCUMENTACIÓN DEL PERI EL ENCINAR DE LOS REYES (API-1) VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL**
- ANEXO III. DOCUMENTACIÓN DEL PERI DE EL ENCINAR DE LOS REYES (API-1) EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO**
- ANEXO IV. SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA**
- ANEXO V. COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**
- ANEXO VI. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA**
- ANEXO VII. CERTIFICACIÓN REGISTRAL**
- ANEXO VIII. IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS**
- ANEXO IX. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO**

ANEXO I

PLANOS INFORMATIVOS

Se incluyen a continuación los planos, básicamente informativos, dado que la modificación afecta exclusivamente a las determinaciones de uso de la ordenanza no alterándose ningún parámetro gráfico. Son los siguientes:

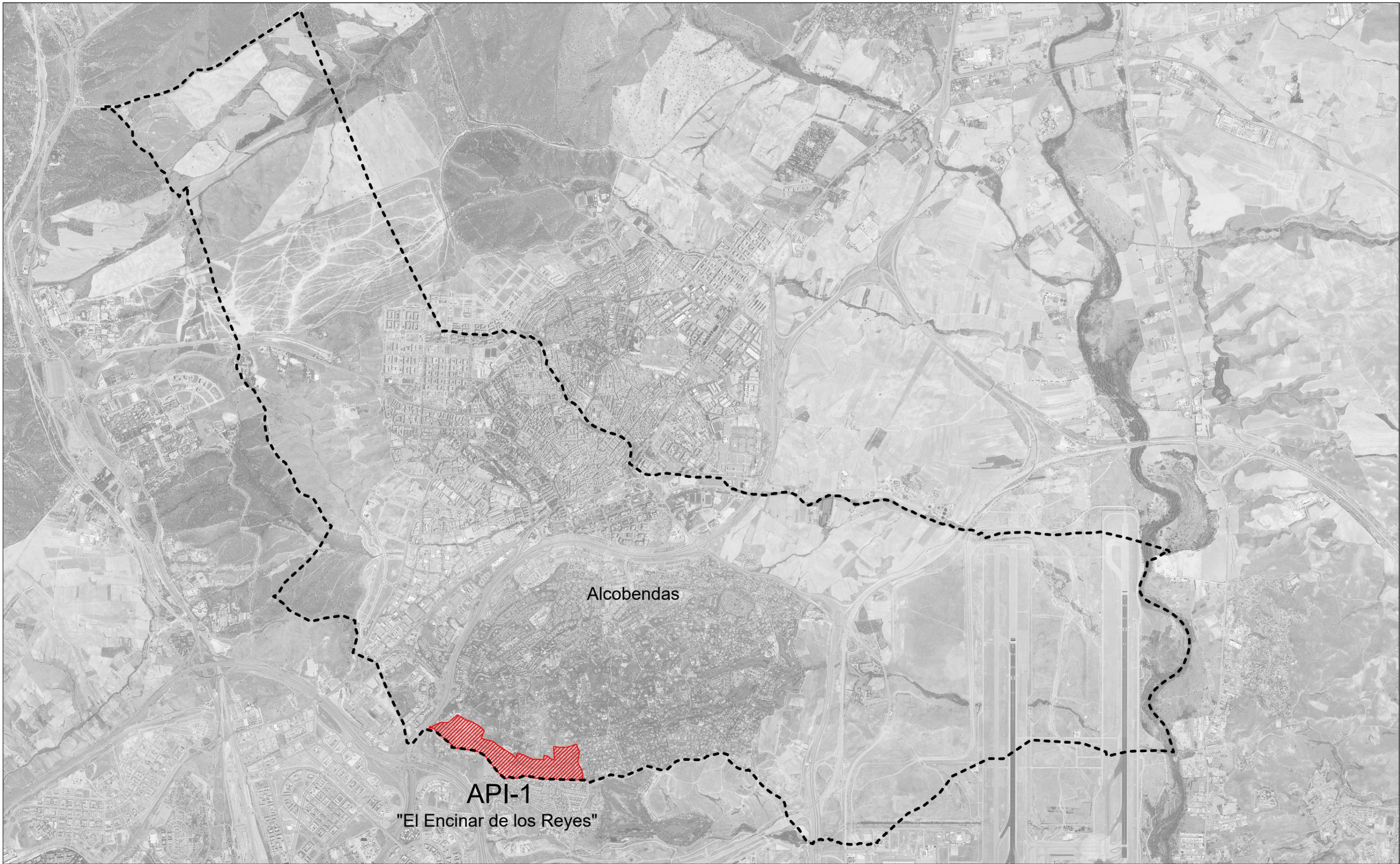
Plano de situación del API-1 en el Término Municipal.

Plano de localización de la parcela en el API-1 "Encinar de los Reyes" en el plano de Calificación del Suelo del Plan general.

Plano de Calificación del Suelo del Plan General.

Plano de Localización de la Parcela en el PERI El Encinar de Los Reyes.

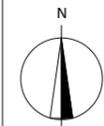
Plano Catastral.



Alcobendas

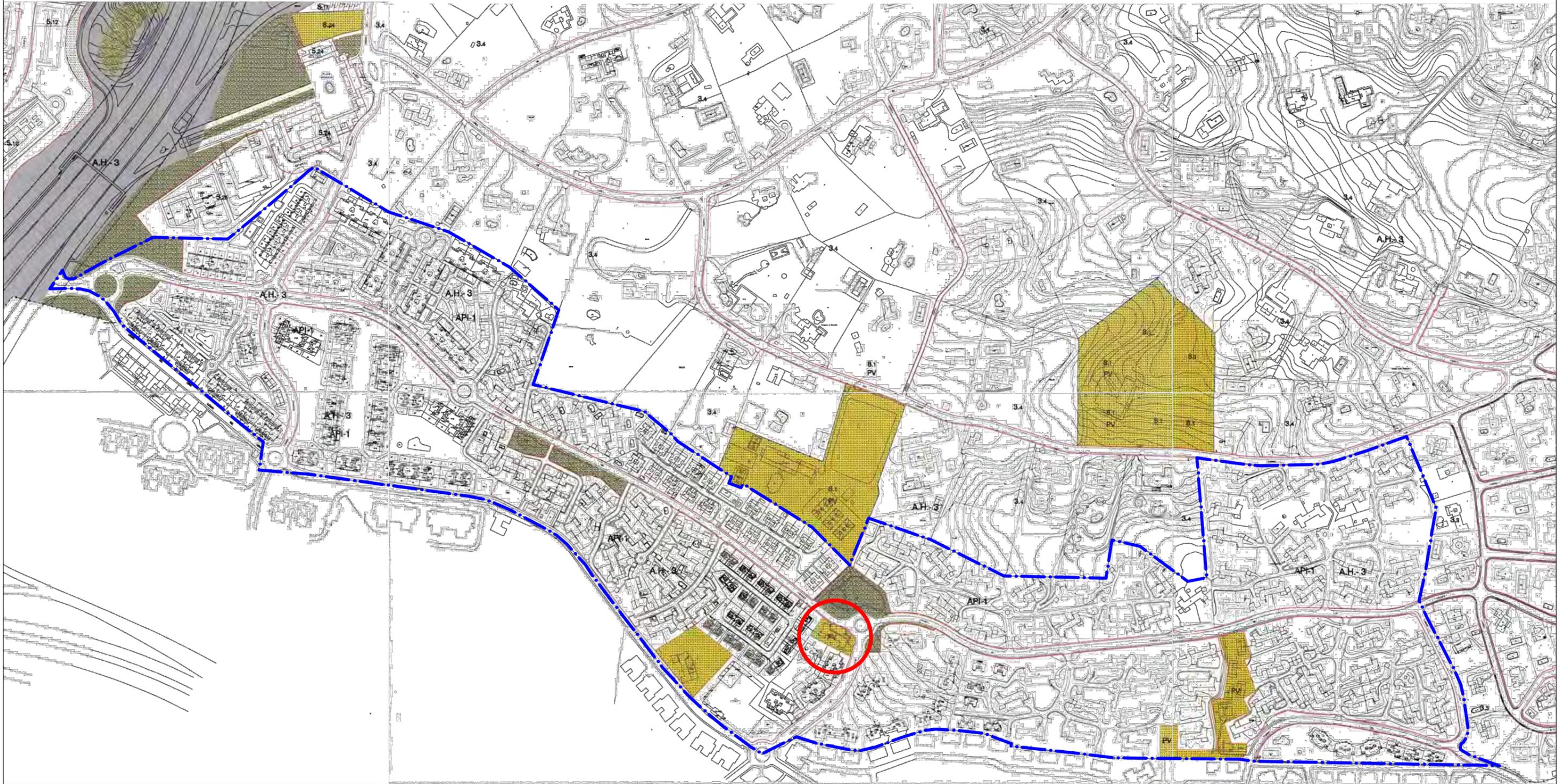
API-1

"El Encinar de los Reyes"



MODIFICACIÓN Nº 4
API-1 "El Encinar de los Reyes"

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	MAYO 2018	1.1
TITULO		ESCALA	
Plano de Situación del API-1 en el término municipal		s/e	



--- límite del API-1 "El Encinar de los Reyes"

○ Localización de la parcela objeto de modificación



MODIFICACIÓN Nº 4
API-1 "El Encinar de los Reyes"

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	MAYO 2018	Nº
TITULO			ESCALA
Localización de la parcela objeto de modificación en el API-1			s/e
			1.2



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA		ÁMBITOS DE ORDENACIÓN		REDES PÚBLICAS		ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y BORDA		EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS	
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	2:1	NORMA ZONAL Y GRADO	PV	EQUIPAMIENTO PRIVADO	COMUNICACIONES VARIAS	LOCAL	REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS	
---	LÍMITE DE BUELO URBANO	A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	PROTECCIÓN VARIO	RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PRINCIPALES ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	FF.CC.	GENERAL	APROBACIÓN DEFINITIVA	
---	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA	A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO	ELEMENTOS CATALOGADOS	RED LOCAL DE VÍAS PRINCIPALES ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	RED DE METRO	LOCAL	CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL BUELO Y LA EDIFICACIÓN EN BUELO URBANO. RED VÍA Y ALINEACIONES.	
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)	A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO	RED LOCAL DE VÍAS SECUNDARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	ESPACIOS LIBRES	LOCAL	FECHA: JULIO 2009	
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)					EQUIPAMIENTOS SOCIALES	LOCAL	ESCALA: 1:1.000	
						SERVICIOS URBANOS Nº SOCIALES	LOCAL	PLANO: 5	
							LOCAL	483-411	
							LOCAL	Hoja 51 de 58	

MODIFICACIÓN Nº 4

API-1 "El Encinar de los Reyes"

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO	
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	MAYO 2018		
TITULO		ESCALA		
Plano de clasificación y calificación del Plan General		s/e		1.3

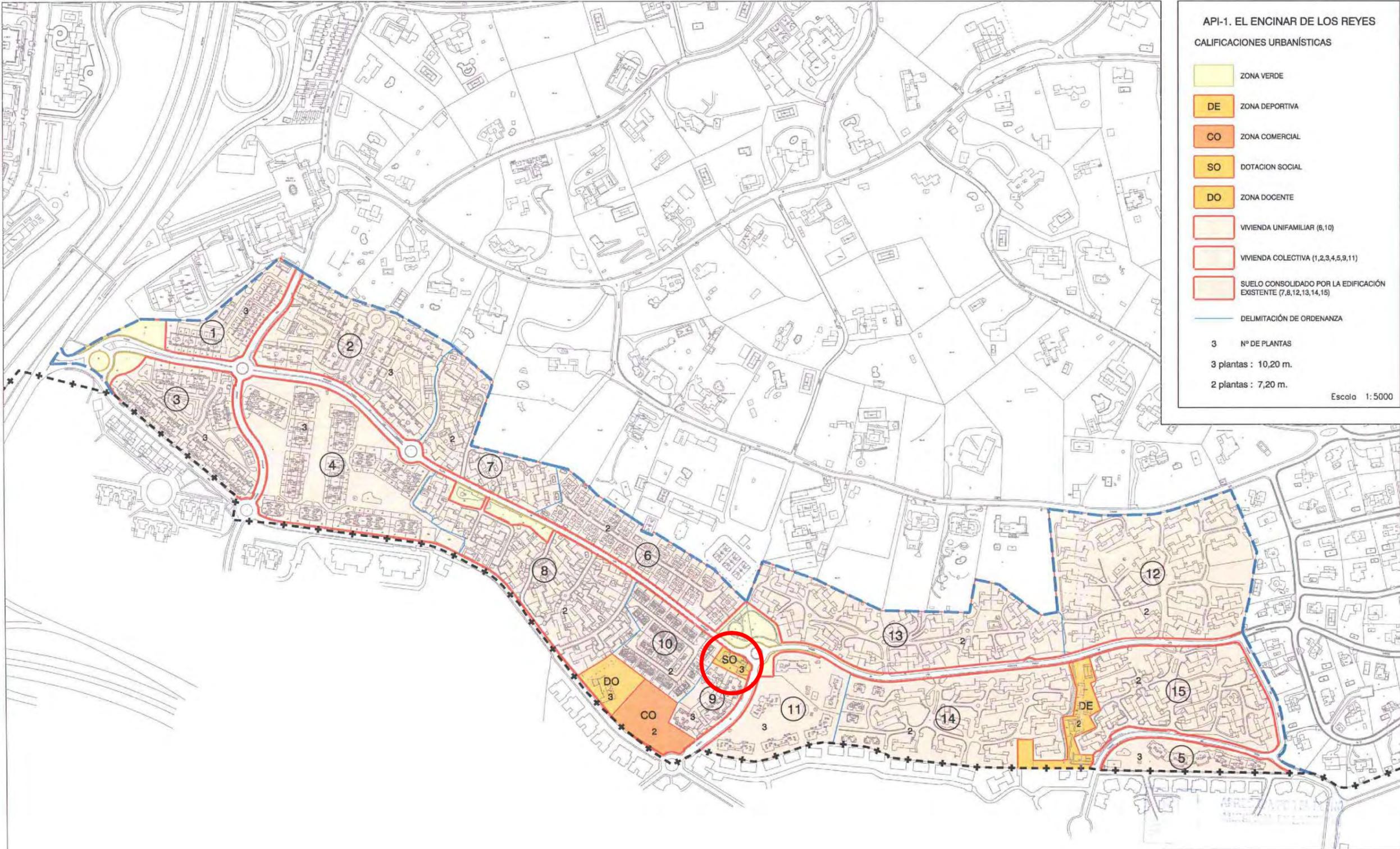
API-1. EL ENCINAR DE LOS REYES
CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

- ZONA VERDE
- DE ZONA DEPORTIVA
- CO ZONA COMERCIAL
- SO DOTACION SOCIAL
- DO ZONA DOCENTE
- VIVIENDA UNIFAMILIAR (6,10)
- VIVIENDA COLECTIVA (1,2,3,4,5,3,11)
- SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE (7,8,12,13,14,15)

— DELIMITACIÓN DE ORDENANZA

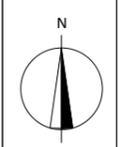
3 N° DE PLANTAS
3 plantas : 10,20 m.
2 plantas : 7,20 m.

Escala 1:5000



FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	HOJA 4
A.P.L. N°	A.P.L.-1
DENOMINACIÓN	EL ENCINAR DE LOS REYES
PLANO DE ORDENACIÓN	

BD



MODIFICACIÓN N° 4			
API-1 "El Encinar de los Reyes"			
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	MAYO 2018	1.4
TITULO			ESCALA
Localización del la parcela en el PERI			s/e



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5248206VK4854N0001HI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
PS PARQUES 28	
28109 ALCOBENDAS [MADRID]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Oficinas	1957
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CDNSTRUIDA (m ²)
100,000000	793

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
PS PARQUES 28 G		
ALCOBENDAS [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
793	1.459	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
OFICINA	1	00	01	387
OFICINA	1	01	01	387
OFICINA	P	00	CE	19

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 445,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 7 de Mayo de 2018

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EL ENCINAR DE LOS REYES (API-1) VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL

Se adjuntan las páginas afectadas por la Modificación. Son las siguientes:

- Memoria. Pág. 14. Punto 3.4 Descripción de los equipamientos de uso privado. 3.4.2. Equipamiento social. Estado actual
- Ordenanza de la Zona de equipamiento Social del PERI El Encinar de los Reyes.(API-1). Estado Actual

x 3 m ² /viv	<u>=408</u>
Total	<u>12.294 m²</u>

3.4. Descripción de los equipamientos de uso privado

3.4.1. Equipamiento deportivo

Con una superficie total de 7.365 m² estará constituida por un pequeño grupo de pistas de paddel o tenis y edificaciones para uso deportivo, situándose también centralmente respecto de las áreas de suelo consolidado en que la necesidad de espacios libres de uso público es menor dada la amplitud de las parcelas de viviendas.

Esta superficie triplica los 2.238 m² previstos y establecidos en la Modificación 27 del Plan General.

3.4.2. Equipamiento social

Con una superficie de 1.500 m² dará servicio a los posibles usos Dotacionales que se demanden en la zona.

Su situación, centrada en el ámbito al que da servicio y próxima a los equipamientos comercial y docente permite crear en un entorno próximo el conjunto dotacional de Urbanización.

3.5. Descripción de los equipamientos de uso público

3.5.1. Equipamiento docente

Aún teniendo en cuenta que las necesidades en materia de equipamiento docente resultan cubiertas dentro de la urbanización en la parte correspondiente al término de Madrid donde se ubica una reserva de 19.488 m² para este uso dotacional además de otra con carácter alternativo privado de 42.271 m² el Plan Especial propone otra reserva para este uso en la parte del término de Alcobendas y que está representada por una parcela de 4.500 m², también algo mayor que los 4.476 m² establecidos en la Modificación 27, que pueda permitir asentar una dotación docente de uso público, en función de las necesidades reales que se pudieran producir entre la población.

Art. 7º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

Corresponde a la parcela calificada como uso social privado.

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 de 1,6 m²/m²
- 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-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

Art. 8º 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

ANEXO III

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EL ENCINAR DE LOS REYES (API-1) VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO.

Se adjuntan las páginas afectadas por la Modificación en su estado modificado. Son las siguientes:

- Memoria. Pág. 14. Punto 3.4 Descripción de los equipamientos de uso privado. 3.4.2. Equipamiento social. Estado modificado
- Ordenanza de la Zona de equipamiento Social del PERI El Encinar de los Reyes (API-1). Estado Modificado

x 3 m ² /viv	=408
Total	<u>12.294 m²</u>

3.4. Descripción de los equipamientos de uso privado

3.4.1. Equipamiento deportivo

Con una superficie total de 7.365 m² estará constituida por un pequeño grupo de pistas de paddel o tenis y edificaciones para uso deportivo, situándose también centralmente respecto de las áreas de suelo consolidado en que la necesidad de espacios libres de uso público es menor dada la amplitud de las parcelas de viviendas.

Esta superficie triplica los 2.238 m² previstos y establecidos en la Modificación 27 del Plan General.

3.4.2. Equipamiento social

Con una superficie de 1.500 m² dará servicio a los posibles usos Dotacionales, incluido el administrativo, que se demanden en la zona. Incluyendo un 30% de la edificabilidad en uso terciario de oficinas al servicio del ámbito.

Su situación, centrada en el ámbito al que da servicio y próxima a los equipamientos comercial y docente permite crear en un entorno próximo el conjunto dotacional de Urbanización.

3.5. Descripción de los equipamientos de uso público

3.5.1. Equipamiento docente

Aún teniendo en cuenta que las necesidades en materia de equipamiento docente resultan cubiertas dentro de la urbanización en la parte correspondiente al término de Madrid donde se ubica una reserva de 19.488 m² para este uso dotacional además de otra con carácter alternativo privado de 42.271 m² el Plan Especial propone otra reserva para este uso en la parte del término de Alcobendas y que está representada por una parcela de 4.500 m², también algo mayor que los 4.476 m² establecidos en la Modificación 27, que pueda permitir asentar una dotación docente de uso público, en función de las necesidades reales que se pudieran producir entre la población.

Art. 7º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

Corresponde a la parcela calificada como uso social privado.

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 de 1,6 m²/m²
- 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

Uso Terciario

- Clase C. Oficinas (al servicio del ámbito) con un máximo del 30% de la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 8º 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

ANEXO IV

SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

Dada su extensión se incluye en documento independiente

ANEXO V

COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

El ámbito en el que se ubica la parcela objeto de la presente modificación fue incorporado al Plan General de Ordenación Urbana vigente (2009) como planeamiento de desarrollo del Plan General de 1984, identificado como API-1, en consecuencia formaba parte de la documentación del mismo, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil en informe evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea y por consiguiente debe entenderse igualmente informado favorablemente.

Esta situado al oeste del Aeropuerto Adolfo Suárez-Madrid Barajas en la situación concreta que se refleja en el plano adjunto nº 1. "Localización y emplazamiento".

En las proximidades del aeropuerto existen dos tipos de afecciones posibles, Afecciones acústicas y afecciones radioeléctricas, mientras de las primeras pueden seguirse limitaciones derivadas del impacto acústico, de las segundas se derivan limitaciones a la altura máxima de la edificación que no puede sobrepasar la superficie troncocónica con incidencia en los aparatos radioeléctricos de las aeronaves.

Servidumbres aeronáuticas radioeléctricas.-

La ubicación del ámbito de la modificación respecto al área de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado de 24 de noviembre de 2014" como puede comprobarse en el Plano nº 2. es la zona de superficie troncocónica de limitación de alturas sobre el nivel del mar comprendida entre las cotas H=640 metros y H=740 metros y, en concreto, dentro de la misma entre las cotas 725 metros y 730 metros sobre el nivel del mar Cotas todas ellas establecidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado para el ámbito. Se sitúa, por consiguiente, en la zona en que puede aplicarse el procedimiento abreviado.

Con objeto de efectuar un diagnóstico válido se ha utilizado la misma referencia topográfica para el terreno que la utilizada en la elaboración del plano de servidumbres, es decir, la cartografía municipal. Tal como puede comprobarse en el plano nº 3, la altimetría del terreno de la parcela oscila entre la cota 690,76 metros (punto más bajo) y la cota 692,43 metros (punto más alto), claramente por debajo de la superficie troncocónica comprendida entre las cotas 725 metros y 730 metros sobre el nivel del mar del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario, con una diferencia mínima de 32,53 metros, altura tres veces superior a la máxima autorizada por la Ordenanza de la zona. Los 22,53 metros de margen por encima de la altura máxima garantizan la no afección a la citada superficie, incluso por posibles antenas de televisión que en ningún caso superan los tres metros y medio. No se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

La presente modificación, **no supone cambio alguno ni en la edificabilidad del ámbito, ni en las condiciones de volumen, establecida por el vigente Plan General 2009**, quedando acreditado que **no se aumenta la altura máxima permitida establecida en 13,50 metros** (incluidos todos los elementos añadidos sobre la edificación), (10metros+3,50metros), establecida en el Plan General vigente, que se adecúa a las condiciones establecidas en el informe favorable a dicho documento 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 deja constancia de las siguientes cuestiones por las cuales 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.

- **No se modifica la altura máxima de 13,50 m sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, establecida por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas que 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.**
- La altura sobre el terreno de la edificación en que puede materializarse la edificabilidad asignada, que cumplirá las limitaciones establecida por el Plan General que no se modifican, en ningún caso supera los 100 metros.
- 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 se incluye:
 - C. 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".
 - D. 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 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.

Servidumbres aeronáuticas acústicas

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_d \geq 60$ dB(A), $L_e \geq 60$ dB(A) ni $L_n \geq 50$ dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

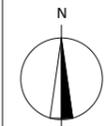
El ámbito objeto de modificación puntual no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas consideradas, como puede observarse en el plano que se adjunta.

PROMOTOR:
EL ENCINAR DEL NORTE, SAU

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

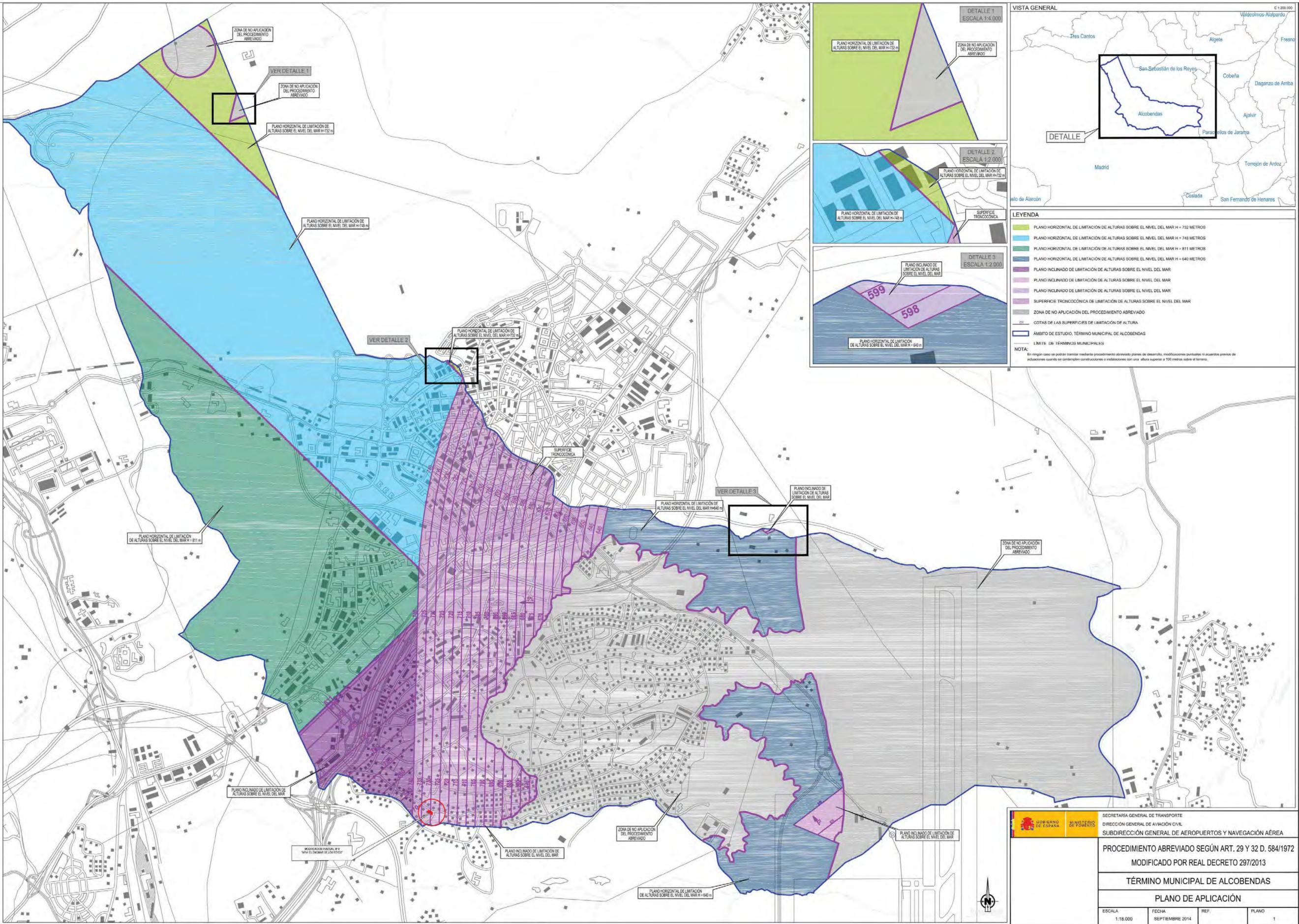


MODIFICACION PUNTUAL N° 4
"API-1 EL ENCINAR DE LOS REYES"



MODIFICACIÓN N° 4
API-1 "El Encinar de los Reyes"

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	MAYO 2018	V.1
TITULO		ESCALA	s/e
Localización y emplazamiento			



LEYENDA

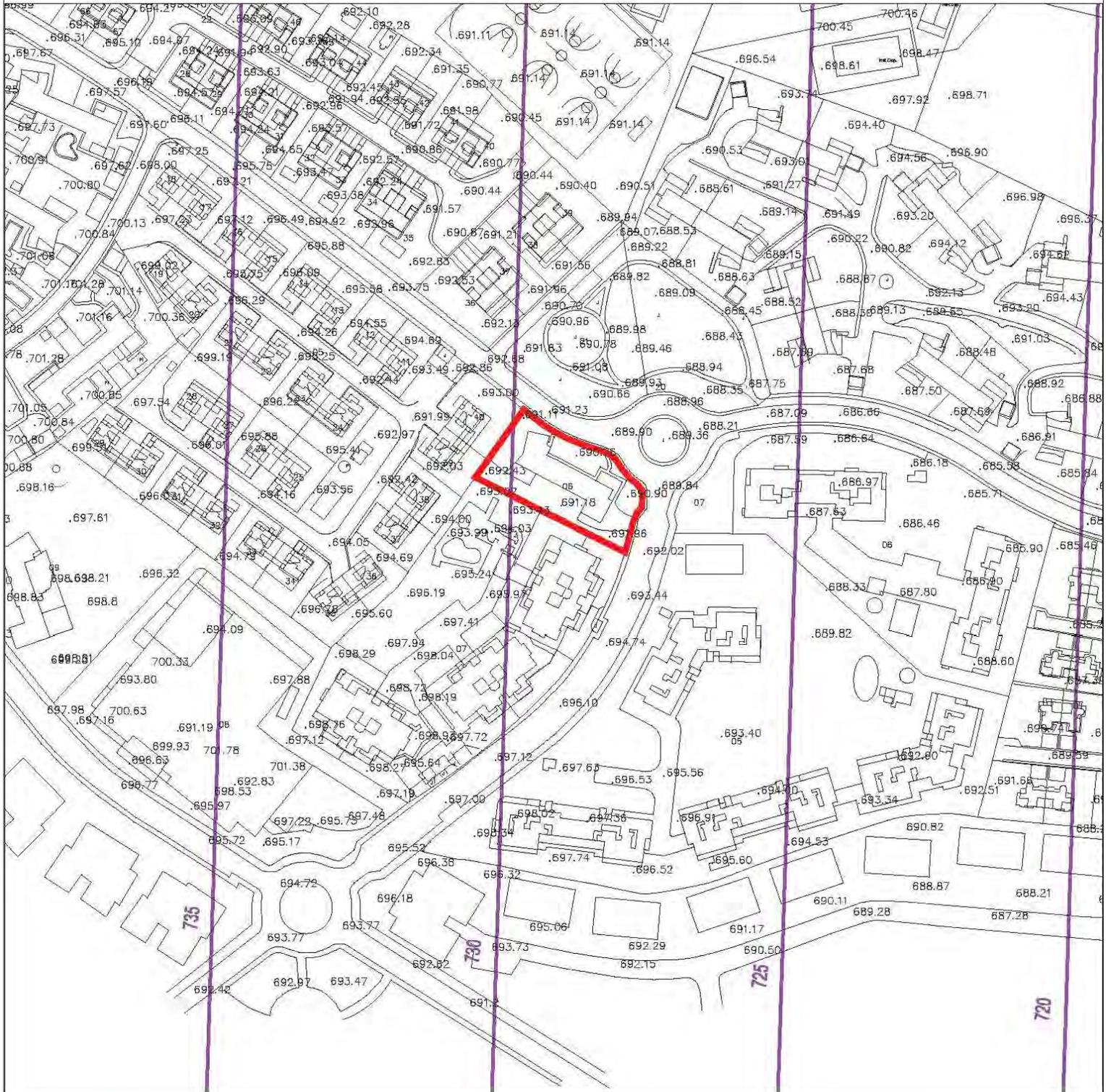
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 732 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 748 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 811 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 840 METROS
- PLANO INCLINADO DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- PLANO INCLINADO DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- PLANO INCLINADO DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- SUPERFICIE TRONCOCÓNICA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- ZONA DE NO APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO
- COTAS DE LAS SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA
- ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

NOTA:
En ningún caso se podrán tramitar mediante procedimiento abreviado planes de desarrollo, modificaciones puntuales ni acuerdos previos de edificación cuando se contengan construcciones o instalaciones con una altura superior a 100 metros sobre el terreno.

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA			
PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D. 584/1972 MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013			
TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS			
PLANO DE APLICACIÓN			
ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:18.000	SEPTIEMBRE 2014		1

**MODIFICACIÓN Nº 4
API-1 "El Encinar de los Reyes"**

TITULO	PROYECTO	FECHA	PLANO
Ubicación del área en el plano de Procedimiento Abreviado	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	MAYO 2018	V.2
TITULO		ESCALA	s/e



MODIFICACION PUNTUAL N° 4 "API-1 EL ENCINAR DE LOS REYES"

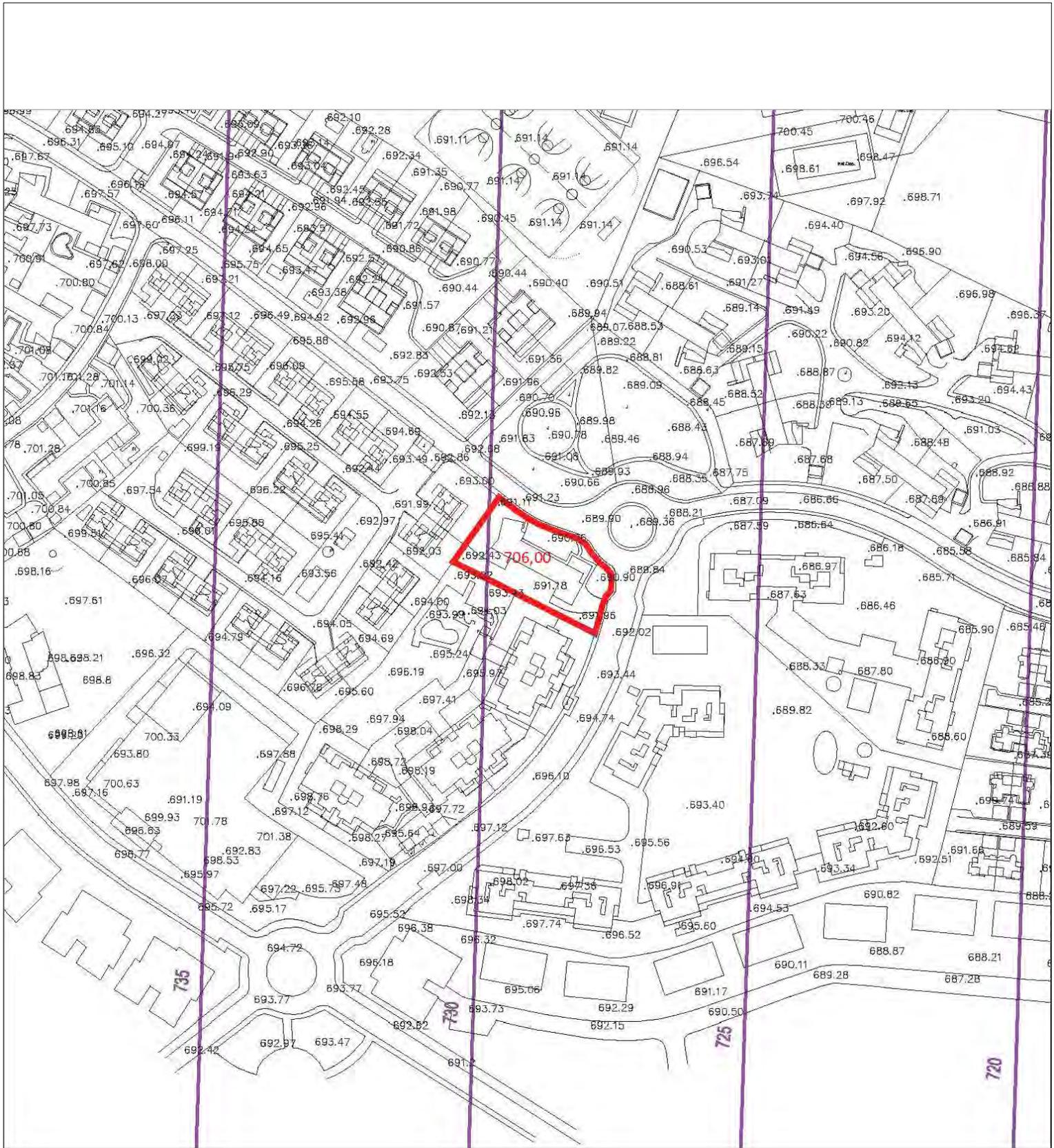
— ALTURA MAXIMA SUPERFICIE TRONCOCONICA DEL PLANO DE APLICACION DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO

691.96 COTA DEL TERRENO



MODIFICACIÓN N° 4 API-1 "El Encinar de los Reyes"

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	MAYO 2018	V.3
TITULO			ESCALA
Cotas del terreno			s/e



MODIFICACION PUNTUAL N° 4 "API-1 EL ENCINAR DE LOS REYES"

— ALTURA MAXIMA SUPERFICIE TRONCOCONICA DEL PLANO DE APLICACION DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO

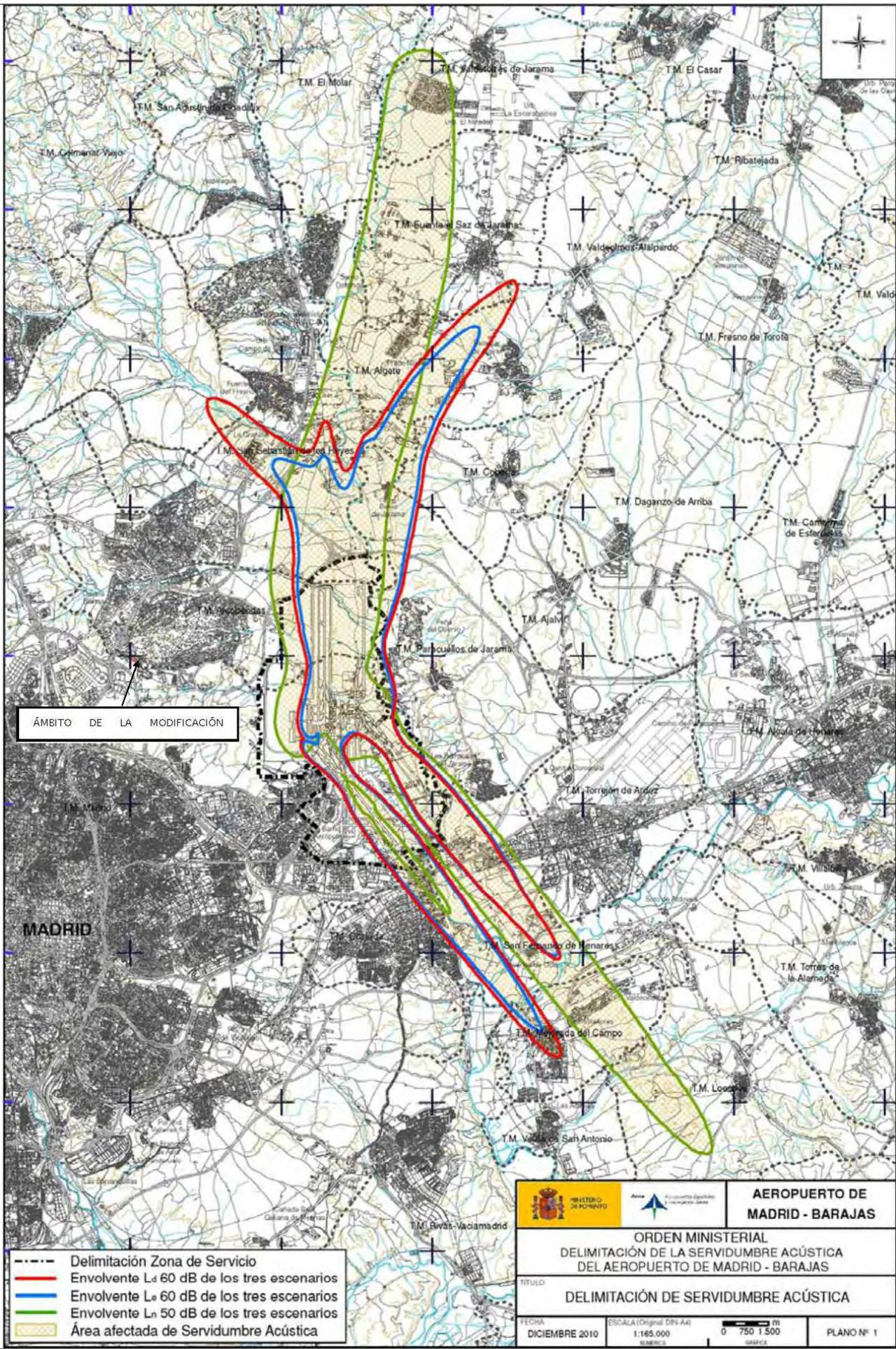
691,96 COTA DEL TERRENO

706,00 COTA MAXIMA DE PLANEAMIENTO



MODIFICACIÓN N° 4 API-1 "El Encinar de los Reyes"

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO N°
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	MAYO 2018	V.4
TITULO			ESCALA
Alturas máximas de planeamiento			s/e



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

- - - - Delimitación Zona de Servicio
- Envoltente L_d 60 dB de los tres escenarios
- Envoltente L_a 60 dB de los tres escenarios
- Envoltente L_n 50 dB de los tres escenarios
- Área afectada de Servidumbre Acústica

		AEROPUERTO DE MADRID - BARAJAS	
ORDEN MINISTERIAL DELIMITACIÓN DE LA SERVIDUMBRE ACÚSTICA DEL AEROPUERTO DE MADRID - BARAJAS			
TÍTULO DELIMITACIÓN DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA			
FECHA	ESCALA (Original DPA-A4)		
DICIEMBRE 2010	1:165.000	PLANO Nº 1	



MODIFICACIÓN Nº 4 API-1 "El Encinar de los Reyes"			
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	MAYO 2018	V.5
Delimitación de servidumbre acústica		ESCALA	s/e
TÍTULO			

ANEXO VI

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

El Artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana exige que la documentación de las actuaciones de transformación urbanística incluya un informe a memoria de sostenibilidad económica y un informe que asegure la viabilidad económica. En cumplimiento de la misma se incluyen a continuación.

1. Sostenibilidad económica.

A los efectos de este informe se entiende por sostenibilidad del desarrollo el balance de ingresos y gastos que supone para la Administración el desarrollo de la propuesta.

Dado que se trata de un suelo urbano consolidado y que la modificación se limita a la inclusión como permitido dentro del Uso Dotacional la Clase A-4 (equipamiento administrativo) en todas las situaciones y a la adición como nuevo uso permitido del Uso Terciario Clase C Oficinas (al servicio del ámbito) con un máximo del 30 % de la edificabilidad asignada a la parcela, sin afectar a ninguno de los elementos que deben ser conservados por el Ayuntamiento, la única variación posible en el balance citado derivaría de la disminución de los ingresos municipales de carácter puntual que supone ICIO derivada del diferente costo de construcción de 720 m² de oficinas respecto a la misma superficie de uso dotacional privado y de la posible variación en tasas como la de vados o del impuesto sobre vehículos.

Ninguna de las tres variables se ve afectada en forma mínimamente significativa por la modificación. Las variaciones que pudieran producirse son en todo caso de aumento tanto del costo de la construcción como de la tasa de vados, impuesto sobre vehículos o tasa de actividad.

La modificación, en consecuencia, no afecta negativamente a la sostenibilidad de la zona

2. Viabilidad económica.-

La reducida superficie de la parcela no permite, tanto por las exigencias normativas en lo que se refiere a superficie de suelo, como por viabilidad económica y funcional, grandes o medianas instalaciones como podrían ser colegios, centros deportivos, residencias de la tercera edad o centros hospitalarios, sin embargo la edificabilidad es excesiva para instalaciones de reducido tamaño como clínicas o consultas médicas. La posibilidad de implantación como uso compatible del uso de oficinas, la centralidad que genera la centralización de los servicios de gestión de viviendas de la zona y del centro deportivo, y la reducción de la edificabilidad consumible, supone un atractivo para la instalación de usos como centro médico o clínicas que en la ciudad compacta se instalan en los bajos de la edificación. La existencia de dos usos diferentes y la garantía del funcionamiento de las oficinas, dado que se destinan a la actividad principal de la empresa promotora, suponen un incentivo para la atracción de los usos citados que, incluso gestionados en alquiler, pueden compartir servicios y garantizar un nivel de seguridad mayor a un menor costo.

La modificación que se plantea no dificulta la viabilidad económica de las instalaciones que pueden edificarse en la parcelas.

PROMOTOR:
EL ENCINAR DEL NORTE, SAU

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

ANEXO VII

CERTIFICACION REGISTRAL





NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 6069135

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS N° 2

AVENIDA DE ESPAÑA N° 17

ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100

TEL-916518581 / FAX-916515191

Fecha de Emisión: Alcobendas a 10 de Abril de 2018

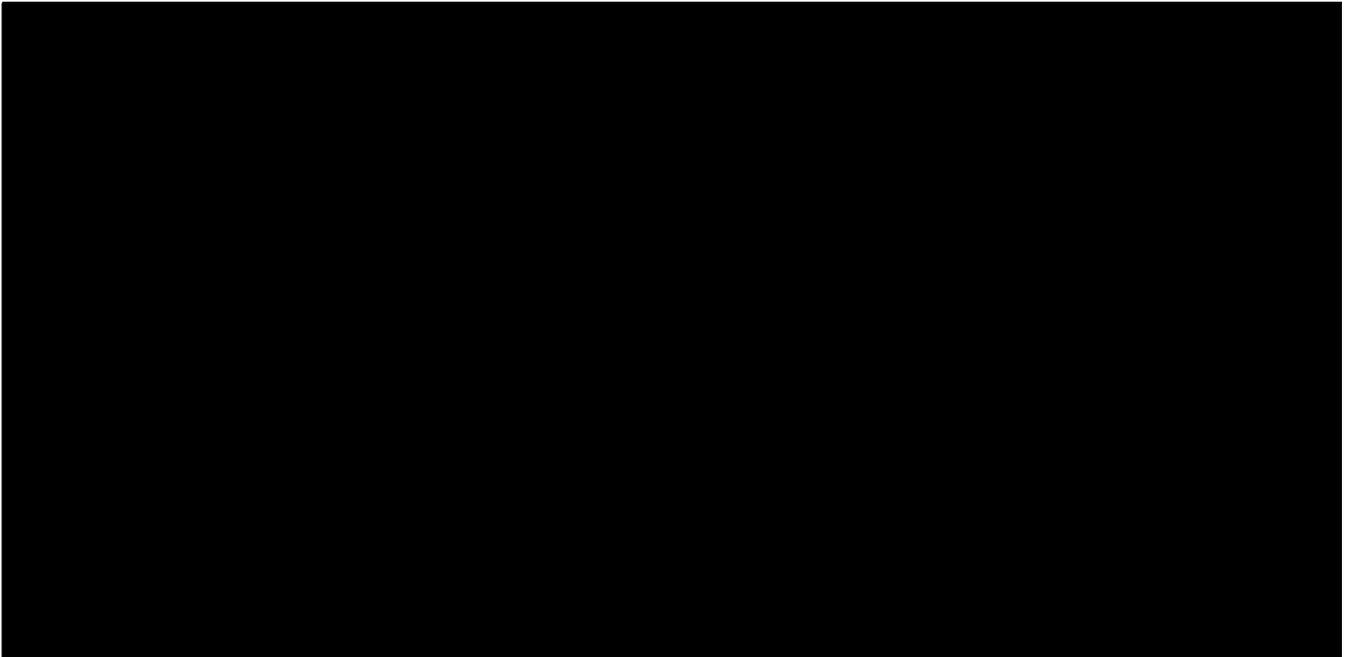
Solicitante: ITB-3 SL

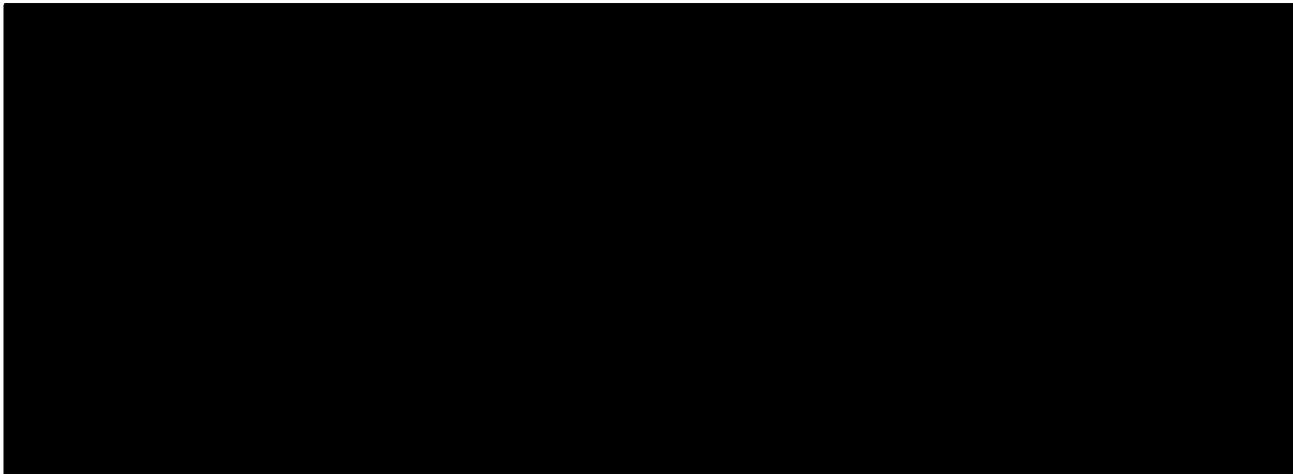


DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcela número dieciocho, en término municipal de Alcobendas, en la Unidad de Ejecución SU.04 "El Encinar", de forma sensiblemente trapezoidal, con una superficie de mil quinientos metros cuadrados, que linda: al Norte, en línea mixta compuesta por dos tramos mixtos con desarrollos de treinta y cuatro metros y diecinueve con cincuenta metros, respectivamente, con parcela número veintisiete, de titularidad demanial municipal; al Este, en línea mixta con un desarrollo de veinticuatro metros, con parcela número veintisiete, de titularidad demanial municipal; al Sur, en línea recta de cincuenta y nueve con cincuenta metros, con parcela número nueve, propiedad de "El Encinar de los Reyes, S.A."; y al Oeste, en línea recta de veintiocho metros, con parcela número diez, propiedad de "El Encinar de los Reyes, S.A.". PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: Instrumento: Plan Especial de Reforma Interior SU.04 "El Encinar". Ordenanza: Zona de equipamiento social. Edificabilidad: uno con seis metro cuadrado/metro cuadrado.

La finca de este numero no se halla coordinada con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.





ANEXO VIII

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

A table with three rows and one column, where all content is redacted with black bars. The first row is a long bar, the second row is a long bar, and the third row is a shorter bar.

ANEXO IX

MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

1.-INTRODUCCIÓN

El presente Anexo recoge la memoria del análisis de impacto normativo de la Modificación Puntual nº 4 del API-1 “PERI El Encinar de los Reyes”, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, así como su guía metodológica.

2.- OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

Motivación

La propuesta de modificación puntual surge por la necesidad manifestada por la propiedad, El Encinar del Norte SAU, de realizar un acercamiento físico de su actual oficina en Madrid a los inmuebles por ella gestionada, en el Encinar de los Reyes. La modificación permitiría, además de desarrollar un nuevo edificio de equipamiento social, agilizar los procesos de gestión, administración, mantenimiento y atención a los residentes de los inmuebles de su propiedad y de la parcela deportiva del ámbito, evitando con ello numerosos viajes al exterior de los usuarios afectados, agilizando los procesos de gestión, administración, mantenimiento y atención a los residentes de las mismas y a los usuarios de la parcela deportiva, aumentando su centralidad e impulsando la sustitución de la edificación existente, claramente obsoleta.

Objetivos

El objeto de esta modificación en el ámbito de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, calificada como Equipamiento Social privado, es la inclusión del uso dotacional: A-4 Administrativo conforme establece el Plan General para el uso dotacional en el punto 4.6 de sus Normas Urbanísticas, así como permitir, como uso complementario, el uso terciario de oficinas sin superar el 30% de la edificabilidad asignada a la misma, complementando así el uso característico equipamiento social, en el que se materializará el resto de la edificabilidad (70%), con la oficina de administración, gestión y mantenimiento de los inmuebles que “El Encinar de los Reyes SAU” tiene en el ámbito del API.

Alternativas

Dado que se trata únicamente de la modificación de una parte del contenido de una determinación del conjunto de determinaciones que definen la ordenación pormenorizada, no cabe hablar de alternativas de ordenación, en todo caso, podría compararse la situación modificada con la Alternativa Cero, consistente en mantener las determinaciones sin ninguna modificación. Alternativas que contemplaran un porcentaje superior del uso Terciario, no se ajustarían al criterio implícito en el contenido de la Ordenanza de la zona 8 Dotacional, que limita la superficie del uso terciario compatible en 1.000 m²c, cifra que no se alcanza con el 30% propuesto (no se superarían en ningún caso los 720 m²c) con un margen que se estima apropiado.

3.- CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

CONTENIDO

La Modificación puntual consta de los siguientes contenidos:

MEMORIA

INTRODUCCIÓN

REDACCIÓN Y FORMULACIÓN
OBJETO Y CONTENIDO
ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
MARCO LEGAL

MEMORIA INFORMATIVA

ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
TITULARIDAD DEL SUELO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN
AFECCIONES
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS RADIOELÉCTRICAS
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS
PLANEAMIENTO VIGENTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD

PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

CONCLUSIÓN

ANEXOS A LA MEMORIA

- ANEXO I. PLANOS INFORMATIVOS**
- ANEXO II. DOCUMENTACIÓN DEL PERI EL ENCINAR DE LOS REYES (API-1) VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL**
- ANEXO III. DOCUMENTACIÓN DEL PERI DE EL ENCINAR DE LOS REYES (API-1) EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO**
- ANEXO IV. SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA**
- ANEXO V. COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**
- ANEXO VI. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA**
- ANEXO VII. CERTIFICACIÓN REGISTRAL**
- ANEXO VIII. IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS**
- ANEXO IX. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO**

RESUMEN EJECUTIVO

ANÁLISIS JURÍDICO

El objeto de este documento es la Modificación Puntual del planeamiento incorporado (API-1 "PERI, El Encinar de los Reyes" del vigente PGOU 2009) en el ámbito de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, propiedad de "El Encinar del Norte S.A.U" calificada como Equipamiento Social privado, para incluir el uso A-4 Administrativo dentro del uso dotacional conforme establece el Plan General para el uso dotacional en el punto 4.6 de sus Normas Urbanísticas, así como permitir, como uso complementario, el uso terciario de oficinas sin superar el 30% de la edificabilidad asignada a la misma, complementando así el uso característico equipamiento social, en el que se materializará el resto de la edificabilidad (70%), con la oficina de administración, gestión y mantenimiento de los inmuebles que "El Encinar de los Reyes SAU" tiene en el ámbito del API. No se altera ninguna otra determinación.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, define en su artículo 35 en sus puntos 3 y 4, las determinaciones pormenorizadas, con el siguiente texto:

"3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión 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:

.....

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas..

.....

En el artículo 38 .3 se especifican los dos grupos de determinaciones que integra la ordenación pormenorizada de los usos:

"a) La regulación de la condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las condiciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

En el punto 5 de este mismo artículo se establece que "se justificará expresamente....a) que todos los usos admisibles resulten compatibles entre sí y en especial con los usos pormenorizados propios del uso global"

Finalmente en los artículos 47 y 50 habilita a los Planes Parciales y Especiales establecer o modificar la ordenación pormenorizada.

La modificación objeto de este expediente, está comprendida sin lugar a duda dentro de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística.

La determinación procede de un Plan de Reforma Interior que el Plan General de Ordenación Urbana incorpora en todas sus determinaciones de ordenación pormenorizada remitiendo al documento originario para su contenido.

El uso propuesto es perfectamente compatible, tanto con el uso dotacional como con el uso

residencial, como lo demuestra el hecho de que es un uso autorizado por el Plan General en las zonas residenciales (ordenanzas zonales residenciales) y, concretamente, en las de edificación abierta; estimando que es compatible incluso situado en el mismo edificio. Así mismo el uso es admisible, como se especifica con detalle en el punto siguiente, en las zonas dotacionales.

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI “El Encinar de los Reyes”) es el instrumento adecuado para acometer la presente modificación, toda vez que ésta se limita a una modificación puntual y mínima de las condiciones pormenorizadas de la ordenación prevista por el PERI. Recordar, igualmente, que, de conformidad con lo establecido por el artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística, “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”.

DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

El artículo 59 de la LSCM, Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales, remite el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la Ley, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en el precepto y que se refieren especialmente a los órganos competentes para la aprobación definitiva de dicho planeamiento, que será el Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes.

De esta forma, la 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.”

Y con las especialidades establecidas, como se ha dicho, en el artículo 59, Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales:

“1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la presente Ley, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en este artículo.

2. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública, salvo en los del número siguiente:

- a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.
- b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.
- c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento”.

Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias.

la competencia para la formulación de la presente modificación se ejerce por el propietario de la parcela privada afectada por la modificación, 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.*

4.- ANÁLISIS DE IMPACTOS

4.1.- Impacto económico y presupuestario

Tal y como se expone en apartado 3.4 de la memoria de la presente modificación “Incidencia de la modificación en la sostenibilidad, infraestructuras y movilidad”, la Modificación Puntual nº 4 del API-1 “PERI, El Encinar de los Reyes”, no altera la clasificación del suelo, ni los aprovechamientos, ni las edificabilidades ni las superficies a mantener o conservar por el Ayuntamiento.

En el citado apartado se justifica que en todo caso el impacto en la Hacienda municipal será positivo, como consecuencia de la materialización de la renovación de la edificación existente.

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 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 negativo 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, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

4.5.- Impacto en la infancia y en la adolescencia.

La presente modificación, por su alcance y contenido, no tiene impacto en la infancia y en la adolescencia.

5.- OTRAS CONSIDERACIONES

No hay otros impactos ni consideraciones.

PROMOTOR:
EL ENCINAR DEL NORTE, SAU

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

Diligencia para hacer constar que el presente documento, compuesto de 52 folios, numerados del 1 al 52 ha sido APROBADO por la Junta de Gobierno, en su sesión ordinaria de fecha 31 de julio de 2018.

Titular del [redacted] Cobendas, a 1 de agosto de 2018
de Gobierno Local

