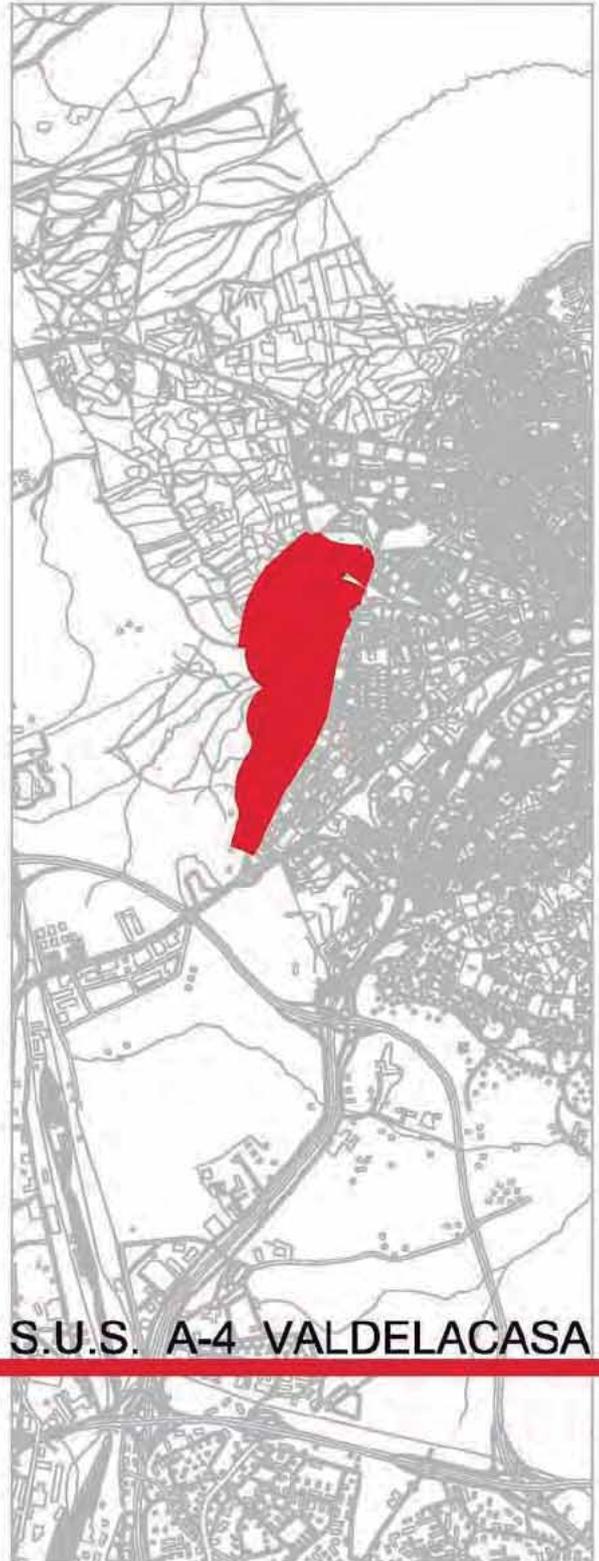


Conforme a lo establecido por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (BOE 6-12-2018), se hace constar que alguno de los documentos no se exponen al público completos ya que contienen datos personales o corresponden a Información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



**MODIFICACIÓN-5  
DEL PLAN PARCIAL SUS A-4 "VALDELACASA"**

JULIO 2016

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS A-4  
VALDELACASA, ALCOBENDAS  
MADRID**

**Modificación 5**

**Modificación de la regulación de las parcelas nº 1 y nº 9,  
adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid.**

MARZO 2019

# ÍNDICE

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| MEMORIA .....                        | 3  |
| 1. ANTECEDENTES .....                | 4  |
| 2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR .....  | 6  |
| 3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN .....      | 6  |
| 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ..... | 12 |
| 5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS .....   | 15 |
| 6. CONDICIONANTES AMBIENTALES .....  | 21 |

**DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA: estado actual**

**DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA: estado modificado**

**ANEXO I - DOCUMENTO ESTRATÉGICO AMBIENTAL**

**ANEXO II – PLANOS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

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

**ANEXO IV - MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA**

# MEMORIA

## 1. ANTECEDENTES

El Sector 4 “Valdelacasa” estaba clasificado, según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1999, como suelo Urbanizable No Programado Sectorizado.

- a) El Plan de Sectorización fue aprobado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid el 14 de junio de 2005. (Resolución publicada en el BOCM el 7 de julio de 2005).
  
- b) El Plan Parcial del Sector fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 28 de junio de 2005. (Acuerdo publicado en el BOCM el 7 de julio de 2005).
  
- c) Modificación Puntual número 1 del Plan Parcial, consistente en la regulación del acceso de tráfico rodado a las parcelas localizadas al este del ámbito y con frente a la Avenida del “Monte Valdelatas”. Subsanción de errores materiales detectados en la regulación de la edificabilidad de la parcela RG-.SUAC (Servicio Urbano Aparcamiento de Camiones) y grafiado de planos, así como la ampliación de los usos permitidos y la definición de las condiciones de ordenación volumétrica. Establecimiento de los parámetros básicos para la ordenación pormenorizada de la parcela RG SU, aprobado de manera definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 30 de enero de 2007.
  
- d) Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial, consistente en regulación del viario, extensión del uso terciario a más parcelas, reducción de la tipología y grados en el uso industrial y flexibilización de las clases del uso terciario. Aprobación definitiva por acuerdo del Pleno Municipal en sesión del 16 de junio de 2009.

- e) Modificación puntual número 3 del Plan Parcial, consistente en ampliación de los usos admisibles en la parcela nº 16 (red general de servicios urbanos aparcamiento de uso público para camiones), y en la parcela nº 20 (red general de servicios urbanos), supresión en el plano nº 4 “Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento”, así como en las ordenanzas de aplicación a cada parcela de las alineaciones obligatorias de las edificaciones. Aclaración de la ocupación máxima de parcela cuando se produzcan parcelaciones. Nueva regulación de las parcelas nº 1 y nº 9, adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid. Establecimiento de las condiciones de desarrollo de la parcela nº 14, para el supuesto de ordenación singular del volumen mediante edificación en altura. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 22 de diciembre de 2010.
- f) Modificación puntual número 4 del Plan Parcial consistente en la creación de una nueva Zona de Actividad Mixta: Industrial-Terciario, en la manzana conformada por las parcelas 7 y 13. Fijación de nueva superficie de parcela mínima para usos terciarios. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 29 de mayo de 2012.

En el Plan General aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, el sector correspondiente al Plan Parcial Valdelacasa es un Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio (SURT-2), que mantiene las determinaciones del Plan Parcial y sus modificaciones.

## **2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR**

La presente Modificación 5ª del Plan Parcial de Valdelacasa, Alcobendas, ha sido promovida por la Universidad Politécnica de Madrid y ha sido redactada por Pilar Peña Tarancón, arquitecto colegiado por el COAM, Jefe del Gabinete de Proyectos y Obras de la citada Universidad. A la Memoria de la Modificación 5ª se incorporan los siguientes anexos:

- Anexo I: Documento Estratégico Ambiental, redactado por Don Alejandro Gómez Villarino: Doctor Ingeniero Agrónomo, especialista en Evaluación de Impacto Ambiental y Restauración de Espacios Degradados.
- Anexo III y Anexo IV: Memoria del Análisis de Impacto Normativo y Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica, respectivamente, redactadas por Don Rafael Córdoba Hernández: Arquitecto urbanista.

## **3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN**

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector “Valdelacasa”, por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Alcobendas de 30 de junio de 2009, publicado en el BOCM de 31 de julio, adjudicó a la Universidad Politécnica de Madrid las parcelas siguientes:

- La parcela nº 1, con una superficie de 19.515,76 m<sup>2</sup>, se encontraba regulada por la norma zonal industrial correspondiente al artículo 35 del Plan Parcial que tiene reconocido como uso característico el uso industrial, y como usos permitidos el terciario y el dotacional. El uso dotacional se encontraba limitado al 25 % de la edificabilidad máxima de parcela.

- La parcela resultante 9, con una superficie de 16.102,06 m<sup>2</sup>, se encontraba regulada por la norma zonal terciaria correspondiente al artículo 36 del Plan Parcial que tiene reconocido como uso característico el uso terciario, y como usos permitidos el terciario y el dotacional. El uso dotacional se encontraba limitado al 50% de la edificabilidad máxima de parcela.

Las citadas Parcelas resultantes se inscriben en el Registro de la Propiedad número 1 de Alcobendas el 21 de septiembre de 2010:

- LA PARCELA DE TERRENO DENOMINADA 1, que ha pasado a formar la [REDACTED] se adjudica a la UNIVERSIDAD POLITECNICA DE MADRID, por mutación demanial, como bien de SERVICIO Y DOMINIO PÚBLICO, afectada a su destino, compatible con el planeamiento que se ejecuta. Esta parcela resultante tendrá la NATURALEZA JURÍDICA DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO AFECTO A UN SERVICIO PÚBLICO ADSCRITO A LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID PARA LA CONSTRUCCIÓN EN LA MISMA DE EQUIPAMIENTOS VINCULADOS A LAS ACTIVIDADES DOCENTE Y DE INVESTIGACIÓN PROPIAS DE AQUELLA INSTITUCIÓN.
- LA PARCELA DE TERRENO DENOMINADA 9, que ha pasado a formar la [REDACTED], se adjudica a la UNIVERSIDAD POLITECNICA DE MADRID, por mutación demanial, como bien de SERVICIO Y DOMINIO PÚBLICO, afectada a su destino, compatible con el planeamiento que se ejecuta. Esta parcela resultante tendrá la NATURALEZA JURÍDICA DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO AFECTO A UN SERVICIO PÚBLICO ADSCRITO A LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID PARA LA CONSTRUCCIÓN EN LA MISMA DE EQUIPAMIENTOS VINCULADOS A LAS ACTIVIDADES DOCENTE Y DE INVESTIGACIÓN PROPIAS DE AQUELLA INSTITUCIÓN.

Las parcelas originarias titularidad de la Universidad habían sido adquiridas por expropiación tramitada por el Ministerio de Educación y Ciencia en los años 1972-1973 para una determinada finalidad pública (el establecimiento de instalaciones de la Universidad Politécnica de Madrid) y estaban llamadas a alojar una serie de centros de investigación científico-tecnológica que permitieran cumplir el destino público de las parcelas. En concreto se había previsto la implantación de un centro de automática y robótica, un centro de acústica aplicada y evaluación no destructiva, un

centro de segurabilidad y durabilidad estructural de materiales y un centro de electrónica industrial, así como un centro de servicios común a los anteriores.

Con el fin de eliminar las limitaciones que para la implantación del uso dotacional en las parcelas nº 1 y nº 9 se contemplaba en los artículos 35 (Clave de Zona Industrial) y 36 (Clave de Zona Terciaria) de sus Normas Urbanísticas del Plan Parcial, la Universidad Politécnica solicitó la tramitación de la Modificación 3ª del Plan Parcial en escrito de fecha 13 de agosto de 2010, en los siguientes términos literales:

*“Tales parcelas materializan las unidades de aprovechamiento en su día reconocidas a la Universidad Politécnica de Madrid por los terrenos titularidad de ésta incluidos en el ámbito de planeamiento del Sector “Valdelacasa” y afectados por el Proyecto de Delimitación y Expropiación del Sector Valdelacasa. Unidades de aprovechamiento que le fueron reconocidas a la Universidad Politécnica de Madrid en diez convenios interadministrativos de mutación demanial (tantos como fincas de la universidad afectadas) suscritos el 5 de febrero de 2007 entre la propia Universidad Politécnica de Madrid, el Ayuntamiento de Alcobendas y el Consorcio Urbanístico “Área Industrial Valdelacasa”.*

*Tales convenios para la mutación demanial de las parcelas fueron firmados con el objeto de conservar la naturaleza jurídica de las parcelas resultantes, así como para garantizar el fin perseguido por la expropiación, en la medida en que las parcelas originarias titularidad de la Universidad, habían sido en su día adquiridas por expropiación por el Ministerio de Educación y Ciencia para una determinada finalidad pública: el establecimiento de instalaciones de la Universidad Politécnica de Madrid. Finalidad pública que motivó la expropiación, que la Universidad Politécnica de Madrid está obligada a cumplir y que, en consecuencia, va a condicionar inexorablemente el destino que la Universidad Politécnica de Madrid pueda dar ahora a las parcelas resultantes. Finalidad pública que, en definitiva, va a marcar el carácter dotacional de las parcelas y, por ende, de lo que en ellas ha de establecerse.*

*Carácter dotacional que, sin embargo, no va a desvirtuar el objetivo fijado en la ordenación del Sector “Valdelacasa” de desarrollar una moderna área empresarial, donde conviva la actividad industrial y con los usos terciarios y ,empresariales y otros complementarios a su entorno. A la vista de este objetivo, la Universidad Politécnica de Madrid ha previsto la instalación en las fincas resultantes que le han sido adjudicadas, de una serie de centros de investigación científico-tecnológica que permitan cumplir el destino dotacional de las parcelas que le viene impuesto, y al mismo tiempo tratar de satisfacer el carácter industrial y terciario del área empresarial que va a constituir el Sector “Valdelacasa”. En concreto se ha previsto la implantación de un centro*

*de automática y robótica, un centro de acústica aplicada y evaluación no destructiva y un centro de electrónica industrial, así como un centro de servicios común a los anteriores.*

*Por este motivo es de interés para la Universidad Politécnica de Madrid que se proceda por ese Ayuntamiento a tramitar una modificación del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" de modo que:*

*PRIMERO: La consideración del uso dotacional, clase A-3 Docente, cuando se trate de investigación científico-tecnológica, como uso permitido asimilado al característico Industrial para la parcela 1 y uso permitido asimilado al característico Terciario para la parcela 9, pudiendo alcanzar el porcentaje del 100% de la superficie edificable que corresponda a los usos característicos en ambas parcelas, pero sin que lo anterior suponga alteración de las condiciones de edificabilidad ni restricción respecto de las alturas máximas y áreas de movimiento de los usos industrial y terciario de tales parcelas. Ello debido a que ambas parcelas tienen carácter de dominio público adscrito a un servicio público.*

*Esta finalidad pública justificaría, incluso, que ambas parcelas pudieran tener un mayor grado de pormenorización en sus usos característicos que les asemeje al uso dotacional de investigación científico-tecnológica que se persigue y que justifique su diferenciación del resto de las parcelas de uso industrial y terciario en cuanto a condiciones de edificabilidad, alturas máximas, áreas de movimiento y dotación de plazas de aparcamiento. Por lo tanto, se sugiere la creación de un nuevo grado 4º Industrial para la parcela número 1 y un nuevo grado 3º Terciario, para la parcela número 9”.*

A la vista del objetivo de la Universidad Politécnica de Madrid (la instalación en las parcelas adjudicadas de una serie de centros de investigación científico-tecnológica que permitan cumplir el destino público de las mismas), el Ayuntamiento elaboró y aprobó la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Valdelacasa en la que, además de abordar otros aspectos ajenos a la UPM, se justificaba que las parcelas nº 1 y nº 9 asignadas a la Universidad tuvieran dentro de sus respectivas ordenanzas de aplicación grados diferentes al resto de parcelas del ámbito. Para ello, la Memoria de la Modificación nº 3 recordaba que *“ambas parcelas (parcela nº 1 y nº 9), tienen el carácter de dominio público adscrito a un servicio público, y por consiguiente su destino debe ser de carácter dotacional público”* y señalaba que *“la finalidad pública de ambas parcelas justifica que las mismas tengan dentro de sus respectivas ordenanzas de aplicación grados diferentes al*

*resto de parcelas, que permitan destinar las mismas a un uso de carácter plenamente dotacional público”.*

Así, aprobada definitivamente la Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector Valdelacasa el 22 de diciembre de 2010, la parcela nº 1 se regula por un nuevo grado 4º denominado “centro de investigación científico-tecnológica. Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>”. Este grado 4º, permite el uso dotacional destinado a centro de investigación científico-tecnológica sin limitación de superficie y la parcela nº 9 se regula por un nuevo grado 3º denominado “centro de investigación científico-tecnológica”, que permite el uso dotacional destinado a centro de investigación científico-tecnológica, sin limitación de superficie.

En paralelo a este proceso, en fechas 27 y 29 de julio y 16 de septiembre del año 2005, seis de los expropiados instalaron la reversión de las parcelas expropiadas ante el Ministerio y, posteriormente, ante la Comunidad de Madrid que asumió las competencias en materia de enseñanza universitaria transferidas por el Estado. A fecha actual, y en todos los casos, existen sentencias firmes, que han reconocido el derecho de reversión así como la imposibilidad de hacerla efectiva “in natura” por el carácter demanial de los terrenos, derivado de su destino a fines públicos. El montante de la indemnización sustitutoria por imposibilidad de reversión “in natura” se debate ahora en sede judicial, pero esta cuestión no afecta en absoluto a la solicitud de modificación del Plan parcial aquí planteada.

Teniendo en cuenta que los terrenos no se han destinado al servicio público y que, por tanto, el uso dotacional público no ha sido efectivamente implantado y dado que la UPM no dispone de ningún proyecto, plan ni presupuesto para la realización de cualquier tipo instalación académica o de investigación, ni está previsto en ninguna estrategia futura, el cambio de calificación está plenamente justificado.

A la vista de todo lo expuesto y de la nueva situación motivada por las sentencias firmes del Tribunal Supremo, la modificación es necesaria para

acomodar la ordenación urbanística a la situación real de los terrenos, que no han sido destinados a los fines dotacionales públicos previstos ni lo van a ser previsiblemente, lo que justifica la vuelta a la ordenación anterior a la repetida modificación de 2010.

En consecuencia, es de interés para la Universidad Politécnica de Madrid que se proceda a ajustar la regulación que de ellas se hace en el Plan Parcial a la nueva situación jurídica de las parcelas con la aprobación de una modificación del Plan Parcial del Sector “Valdelacasa” por la que:

PRIMERO: Se supriman el grado 4º de uso Industrial y el grado 3º de uso Terciario, por los que se regulaba la construcción de centros docentes y de investigación científico-tecnológica vinculados al docente de carácter institucional y de naturaleza pública en las parcelas nº 1 y nº 9, respectivamente.

SEGUNDO: Que las citadas parcelas nº 1 y nº 9 pasen a regularse de acuerdo con los parámetros urbanísticos del uso Industrial grado 2º y Terciario grado 1º, respectivamente.

Se trata, en resumen, de la restitución de la regulación que para ellas se contenía en la primera versión del Plan Parcial de Valdelacasa aprobado de manera definitiva en acuerdo por el Ayuntamiento de Alcobendas el 28 de junio de 2005 y publicado en BOCM el 7 de julio de 2005, regulación que fue alterada por su modificación puntual nº 3.

La supresión de los dos nuevos grados afecta también al resto de las determinaciones que les eran propias además de las que afectaban a los usos. Desaparece, por tanto, la posibilidad de que las edificaciones puedan disponerse sin separación en el lindero común de las parcelas, cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas iniciales así como que, si se produce la agrupación de las citadas parcelas, y se desarrollan bajo una única

actuación edificatoria que abarque ambas, la edificabilidad de la parcela resultante será la suma de las iniciales y se podrá materializar sobre la totalidad de la parcela.

Por último, cabe decir que para la elaboración del presente documento se ha partido de la rectificación de los datos que figuran en las tablas de los planos de ordenación 2 y 3 de la Modificación puntual nº4, habiéndose dado por válida la información que en ellos se contiene en las tablas de la memoria para el suelo Industrial en su grado 2º.

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

La modificación propuesta afecta a los siguientes documentos del Plan Parcial (resumidos seguidamente e insertados en su literalidad al final de esta memoria), los cuales forman también parte del documento denominado "Texto Refundido Modificación-5" que acompaña a la presente modificación y que refleja tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor.

##### MEMORIA:

##### - Presentación:

Se añade un párrafo g) que justifica la modificación realizada.

##### - Apartado 10.1. "Definición de Zonas"

Se suprimen el grado 4º del uso industrial y el grado 3º del uso terciario pasando a regularse la parcela 1 según lo establecido para el uso Industrial en su grado 2º y parcela 9 según lo establecido para el uso Terciario en su grado 1º .

##### - Apartado 11. "Cuadro general de características"

Se actualizan los cuadros de características de las superficies destinadas a los distintos usos y grados.

## NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS:

### - Artículo 11. "Calificación del suelo"

Se suprime del uso industrial el grado 4º y del uso terciario el grado 3º.

### - Artículo 34. "Definición de zonas"

Se suprime del uso industrial el grado 4º y del uso terciario el grado 3º.

### - Artículo 35. "Clave de Zona Industrial (I)".

Se adapta la redacción actual de la ordenanza a la modificación señaladas en el punto anterior, en concreto:

- Se suprime el grado 4º denominado "Centro de investigación científico-tecnológica. Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>", que regulaba la parcela número 1.
- Se suprimen todas las referencias que a lo largo del artículo había a las nuevas condiciones aplicables al grado 4º, en cuanto a la intensidad de usos, alturas y retranqueos.
- En los apartados 8.e) y 8.g) se suprime "...y de 8 metros".

### - Artículo 36. "Clave de Zona Terciaria (T)".

Se adapta la redacción actual de la ordenanza a la modificación señaladas en el punto anterior, en concreto:

- Se suprime el grado 3º denominado "Centro de investigación científico - tecnológica.", que regulaba la parcela número 9.
- Se suprimen todas las referencias que a lo largo del artículo había a las nuevas condiciones aplicables al grado 3º, en cuanto a la intensidad de usos, alturas y retranqueos.
- Se suprimen todas las referencias que en los apartados 4, 5 y 10 se hacen al "grado 1" en cuanto que se diferenciaba de otros que ya se han suprimido.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

Se adaptan los tres planos afectados por la modificación, en concreto los planos de la colección de ordenación de título:

2. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS USOS.

3. APROVECHAMIENTOS.

4. ALINEACIONES, ALTURAS MÁXIMAS Y ÁREA DE MOVIMIENTO.

Se corrige, además, error en este último plano 4 “Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento” en el que el retranqueo lateral de la parcela I debe ser de 6 metros en vez de los 8 metros que figuran en el plano del Texto Refundido de la Modificación 4.

La modificación no afecta a la colección de Planos de Información.

## 5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

### 5.1 Afección sobre operación de aeronaves

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil según informe evacuado por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea con fecha 10 de junio de 2009. En el mencionado informe se recogía, en relación con las alturas previstas por el planeamiento en suelo urbano, que:

*"En relación con las alturas de las edificaciones hay que señalar que el documento de Adaptación y Revisión del Plan General, en suelo urbano no realiza ninguna reclasificación, ni recalificación que aumente las alturas actualmente autorizadas por el vigente Plan General de 1999, en las zonas en donde el propio terreno vulnera la superficie horizontal interna o superficie cónica o en las zonas o ámbitos afectados por las superficies de aproximación o de subida en el despegue. Se mantienen las alturas establecidas en el planeamiento vigente, en cada zona de suelo urbano, sin incrementar las alturas respecto de las máximas existentes en cada manzana. El documento de Adaptación y Revisión mantiene las alturas previstas en cada manzana ajustándolas a las edificaciones existentes."*

El Plan Parcial "Valdelacasa", está situado al noroeste del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, tal como puede apreciarse en los planos del **ANEXO II** de esta Memoria.

En el Plan General consta como Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio (S.U.R.T-2), disponiendo de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos sobre servidumbres aeronáuticas, si bien desde febrero de 2013 debe considerarse como Suelo Urbano Consolidado a todos los efectos, al completarse y ponerse en uso en esta fecha las obras de urbanización.

La modificación propuesta consiste en ajustar la regulación que de las parcelas 1 y 9 se hace en el Plan Parcial de Valdelacasa (alterada por vía de su modificación 3ª) a la que inicialmente contaban ambas parcelas y que consiste básicamente en:

PRIMERO: La supresión del grado 4º de uso Industrial y el grado 3º de uso Terciario, por los que se regulaba la construcción de centros docentes y de investigación científico-tecnológica vinculados al docente de carácter institucional y de naturaleza pública en las parcelas nº 1 y nº 9, respectivamente.

SEGUNDO: La inclusión de la regulación de las citadas parcelas nº 1 y nº 9 de acuerdo con los parámetros urbanísticos de lo uso Industrial grado 2º y Terciario grado 1º, respectivamente.

Se trata, en resumen, de la restitución de la regulación que para ellas se contenía en la primera versión del Plan Parcial de Valdelacasa aprobado de manera definitiva en acuerdo por el Ayuntamiento de Alcobendas el 28 de junio de 2005 y publicado en BOCM el 7 de julio de 2005, regulación que fue alterada por su modificación puntual nº 3.

No se incrementan por tanto las alturas edificatorias actualmente autorizadas sobre el terreno, que es lo que principalmente podría influir en la operación de las aeronaves, ni se modifican los volúmenes propuestos sobre rasante, ni se produce cambio alguno en la edificabilidad máxima de las parcelas establecida por el vigente Plan Parcial del sector, adecuándose a las condiciones establecidas en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de junio de 2009.

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

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

Como se observa en el plano nº 2 el ámbito de la presente modificación puntual del Plan Parcial Valdelacasa, ubicado respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario, se localiza en la zona de superficie horizontal de limitación de alturas 811 metros sobre el nivel del mar. Esta es la superficie limitadora establecida en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado para el ámbito.

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

Para conocer las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito de la presente modificación puntual del Plan Parcial Valdelacasa, se ha recurrido a la cartografía municipal. Como se puede ver en el plano 3, las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito, según la cartografía municipal oscilan entre la 684 metros (punto más bajo) y la cota 702 metros (punto más alto).

El ámbito está claramente por debajo de la superficie horizontal de limitación de alturas que para esta zona es de 811 metros sobre el nivel del mar, del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario.

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

Los aspectos puntuales de las normas urbanísticas del Plan Parcial que mediante la presente modificación se pretenden cambiar son, tal y como ha quedado expresado anteriormente: la supresión del grado 4º de uso

Industrial y el grado 3º de uso Terciario, por los que se regulaba la construcción de centros docentes y de investigación científico-tecnológica vinculados al docente de carácter institucional y de naturaleza pública en las parcelas nº 1 y nº 9, respectivamente pasando a quedar reguladas las citadas parcelas nº 1 y nº 9 de acuerdo con los parámetros urbanísticos de lo uso Industrial grado 2º y Terciario grado 1º, respectivamente.

Ello no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima de la parcela, ni en las condiciones de volumen, establecida por el vigente Plan Parcial, quedando acreditado que no se aumenta la altura máxima permitida (incluidos todos los elementos añadidos sobre la edificación), respecto a la contemplada en el Plan Parcial y Plan General vigente y se adecuan a las condiciones establecidas en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de junio de 2009.

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

- La modificación puntual nº 5 del Plan Parcial del sector Valdelacasa puede ser informada por la Dirección General de Aviación Civil por el Procedimiento Abreviado de acuerdo con el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la citada Dirección el 24 de noviembre de 2014.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en la modificación puntual nº 5 del Plan Parcial del sector Valdelacasa es de 25,50 metros y no superan las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido

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

- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en la modificación puntual nº 5 del Plan Parcial del sector Valdelacasa es de 25,50 metros y por lo tanto, en ningún caso superará los 100 metros.
- Que en la modificación puntual nº 5 del Plan Parcial del sector Valdelacasa no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- En el documento de la modificación puntual nº 5 del Plan Parcial del sector Valdelacasa 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 el presente documento de la modificación puntual nº 5 del Plan Parcial del sector Valdelacasa, 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.

- El presente documento de la Modificación Puntual nº 5 del Plan Parcial del sector Valdelacasa no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
  
- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual nº 5 del Plan Parcial del sector Valdelacasa 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.

## **5.2 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.

Por último, las parcelas objeto de la presente modificación puntual nº 5 del Plan Parcial Valdelacasa no se encuentran afectadas por las servidumbres aeronáuticas acústicas consideradas, como puede observarse en el plano que se adjunta en el **ANEXO II**.

## **6. CONDICIONANTES AMBIENTALES (Informe ambiental estratégico de fecha 22/01/2019)**

Conforme al apartado 4.1 del informe ambiental estratégico de fecha 22 de enero de 2019, se procede a incorporar al documento de la presente modificación puntual los siguientes condicionantes ambientales en cumplimiento de la Ley 37/20003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

*Respecto a la Zonificación acústica las áreas Acústicas deberán clasificarse en función de los usos del suelo designados.*

*Los suelos destinados a equipamientos, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área acústica apropiada c: recreativo y espectáculos, d: terciario distinto de c, e: sanitario, docente y cultural o f: sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.*

*Los suelos destinados a Red pública de equipamiento de zonas verdes o espacios libres, se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona en que se localicen. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructuras de transporte, actividades,...) y las áreas residenciales se consideran como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.*

*Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.*

*En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.*

En Madrid, marzo de 2019

La Jefe del Gabinete de Proyectos y Obras UPM,



Pilar Peña Tarancón  
Arq. COAM: 12.558

**DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA:  
Estado actual**

**(Apartados que se modifican en la MEMORIA: Estado actual)**

## PRESENTACIÓN

El Sector 4 “Valdelacasa” estaba clasificado, según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1999, como suelo Urbanizable No Programado Sectorizado.

a) El Plan de Sectorización fue aprobado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid el 14 de junio de 2005. (resolución publicada en el BOCM el 7 de julio de 2005)

b) El Plan Parcial del Sector fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 28 de junio de 2005. (acuerdo publicado en el BOCM el 7 de julio de 2005).

c) Modificación puntual número 1 del Plan Parcial, consistente en la regulación del acceso de tráfico rodado a las parcelas localizadas al este del ámbito y con frente a la Avenida del “Monte Valdelatas”. Subsanación de errores materiales detectados en la regulación de la edificabilidad de la parcela RG.SUAC (Servicio Urbano Aparcamiento de Camiones) y grafiado de planos, así como la ampliación de los usos permitidos y la definición de las condiciones de ordenación volumétrica. Establecimiento de los parámetros básicos para la ordenación pormenorizada de la parcela RG SU, aprobado de manera definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 30 de enero de 2007.

d) Modificación puntual número 2 del Plan Parcial, consistente en la regulación del viario, extensión del uso terciario a más parcelas, reducción de la tipología y grados en el uso industrial y flexibilización de las clases del uso terciario. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 16 de junio de 2009.

e) Modificación puntual número 3 del Plan Parcial, consistente en ampliación de los usos admisibles en la parcela nº 16 (red general de servicios urbanos aparcamiento de uso público para camiones), y en la

parcela nº 20 (red general de servicios urbanos), supresión en el plano nº 4 “Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento”, así como en las ordenanzas de aplicación a cada parcela de las alineaciones obligatorias de las edificaciones. Aclaración de la ocupación máxima de parcela cuando se produzcan parcelaciones. Nueva regulación de las parcelas nº 1 y nº 9, adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid. Establecimiento de las condiciones de desarrollo de la parcela nº 14, para el supuesto de ordenación singular del volumen mediante edificación en altura. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 22 de diciembre de 2010.

f) Modificación puntual número 4 del Plan Parcial consistente en la creación de una nueva Zona de Actividad Mixta: Industrial-Terciario, en la manzana conformada por las parcelas 7 y 13. Fijación de nueva superficie de parcela mínima para uso terciario. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 29 de mayo de 2012.

## 10 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO

El Plan General de Alcobendas establece como uso global del ámbito SUS A-4 “Valdelacasa” el industrial.

La calificación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial se recoge en el plano de ordenación nº2 “Calificación y regulación de los usos”, en el que se delimitan las zonas en que, por su distinta utilización, se divide el territorio. Complementa a la calificación de las redes de niveles supramunicipales y general establecidas en el Plan de Sectorización:

### 10.1 DEFINICIÓN DE ZONAS

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos de ordenación correspondientes:

#### A) REDES PÚBLICAS:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados)

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR red local de servicios urbanos (accesos rodados)

|       |   |
|-------|---|
| RL-EL | red local de espacios libres, parque urbano |
| RL-ES | red local de equipamientos sociales         |

B) USOS LUCRATIVOS: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

#### USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza

- I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m2/m2
- I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m2/m2
- I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m2/m2
- I 4º Centro de investigación científico-tecnológica. Edificabilidad 1,00 m2/m2

#### USOS TERCIARIOS

- T 1º Oficinas
- T 3º Centro de investigación científico-tecnológica.

#### USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

- M Industrial-Terciario

Se ha previsto, de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Alcobendas y el Plan de Sectorización, en cuanto al trazado y ubicación, el espacio destinado a la red viaria principal vertebradora del sector.

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas se contiene en el cuadro que se adjunta en el punto 11 del presente documento. La superficie de hecho del sector resulta ser 861.666 m2, que contiene 3.498 m2 de Dominio Público Hidráulico, según ya se ha señalado,

por medición efectuada en el Plan de Sectorización y comprobado en este Plan Parcial.

### 11 CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS

| ZONA DE ORDENANZA |        |         |            |                 |             |
|-------------------|--------|---------|------------|-----------------|-------------|
| USO: INDUSTRIAL   | CÓDIGO | PARCELA | SUELO (m2) | EDIFICABLE (m2) | U.A.        |
| GRADO 1           | I.1º   | 3       | 18.971,06  | 13.166,05       | 13.166,0482 |
|                   |        | 6       | 13.962,00  | 9.689,73        | 9.689,7254  |
| TOTAL GRADO 1     |        |         | 32.933,06  | 22.855,78       | 22.855,7736 |
| GRADO 2           | I.2º   | 2       | 3.577,00   | 3.577,00        | 3.577,0000  |
|                   |        | 4       | 56.473,00  | 56.473,00       | 56,473,0000 |
|                   |        | 5       | 84.929,00  | 84.929,00       | 84.929,0000 |
|                   |        | 7.1     | 5.003,15   | 5.003,15        | 5.003,15    |
| TOTAL GRADO 2     |        |         | 149.982,15 | 149.982,15      | 149.982,15  |
| GRADO 3           | I.3º   | 8       | 4.485      | 2.050           | 2.050,00    |
| TOTAL GRADO 3     |        |         | 4.485      | 2.050           | 2.050,00    |
| GRADO 4           | I.4º   | 1       | 19.515,76  | 19.515,76       | 19.515,7562 |
| TOTAL GRADO 4     |        |         | 19.515,76  | 19.515,76       | 19.515,7562 |
| TOTAL INDUSTRIAL  |        |         | 206.915,97 | 194.403,68      | 194.403,68  |

| ZONA DE ORDENANZA |        |         |            |                 |              |
|-------------------|--------|---------|------------|-----------------|--------------|
| USO: TERCIARIO    | CÓDIGO | PARCELA | SUELO (m2) | EDIFICABLE (m2) | U.A.         |
| GRADO 1           | T. 1º  | 10      | 12.636,00  | 15.163,20       | 27.293,7600  |
|                   |        | 11      | 12.389,00  | 14.866,80       | 26.760,2400  |
|                   |        | 12      | 32.267,00  | 38.720,40       | 69.696,7200  |
|                   |        | 14      | 41.593,00  | 49.911,60       | 89.840,8800  |
|                   |        | 15      | 40.114,00  | 48.136,80       | 86.646,2400  |
| TOTAL GRADO 1     |        |         | 138.999,00 | 166.798,80      | 300.237,8400 |
| GRADO 3           | T. 3º  | 9       | 16.102,06  | 19.322,47       | 34.780,4493  |
| TOTAL GRADO 3     |        |         | 16.102,06  | 19.322,47       | 34.780,4493  |
| TOTAL TERCIARIO   |        |         | 155.101,06 | 186.121,27      | 335.018,2893 |
| ZONA DE ORDENANZA |        |         |            |                 |              |
| USO MIXTO         | CÓDIGO | PARCELA | SUELO (m2) | EDIFICABLE (m2) | U.A.         |
| INDUSTRIAL        | M      | 7-13    | 30.772,85  | 10.695,32       | 10.695,32    |
| TERCIARIO         |        |         |            | 14.916,73       | 26.850,1107  |
| TOTAL USO MIXTO   |        |         | 30.772,85  | 25.612,05       | 37.545,4307  |

CUADRO RESÚMEN

| USO:            | SUELO (m2) | EDIFICABLE (m2) | U.A.         |
|-----------------|------------|-----------------|--------------|
| INDUSTRIAL      | 206.915,97 | 194.403,68      | 194.403,68   |
| TERCIARIO       | 155.101,06 | 186.121,27      | 335.018,2893 |
| MIXTO           | 30.772,85  | 25.612,05       | 37.545,4307  |
| TOTAL LUCRATIVO | 392.790    | 406.137         | 566.967,40   |

Aprovechamiento unitario de reparto del sector = Superficie edificable  
 homogeneizada (U.A.) / Superficie de suelo del sector (excluyendo 3.498 m2  
 de dominio público hidráulico) =

$$566.967,40 \text{ U.A.} / 858.168 \text{ m}^2 = 0,660671802$$

| USOS NO LUCRATIVOS | CÓDIGO  | PARCELA | SUELO (m2) | EDIFICABLE (m2) |
|--------------------|---------|---------|------------|-----------------|
| RED SUPRAMUNICIPAL | RS-EL   |         | 54.529     |                 |
| RED GENERAL        | RG-ES   | 16      | 25.824     | 32.280          |
|                    | RG-ES   | 17      | 5.585      | 6.982           |
|                    | RG-ES   | 18      | 32.628     | 40.784          |
|                    | RG-ES   | 20      | 3.000      | 3.750           |
|                    | RG-SUAR |         | 54.838     |                 |
|                    | RG-IV   |         | 85.749     |                 |
|                    | RG-EL   |         | 81.334     |                 |
| RED LOCAL          | RL-ES   | 19      | 7.669      | 9.586           |
|                    | RL-SUAR |         | 53.297     |                 |
|                    | RL-EL   |         | 60.925     |                 |

**(Apartados que se modifican en las  
NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS: Estado actual)**

### **TÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

#### **ARTÍCULO 10 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la Clasificación del Suelo Urbanizable Sectorizado de acuerdo a la LSCM 9/01.

#### **ARTÍCULO 11 CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

Es la establecida por el Plan a través de su Plano de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo.

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM 9/2001, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación, primando la más restrictiva en caso de diferencias u holguras.

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas; se califican como zonas para uso de redes públicas los suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos y destinados a comunicaciones e infraestructuras, zonas verdes y espacios libres arbolados, equipamientos sociales y servicios urbanos; se califican como zonas para usos no dotacionales los demás suelos, en los que los propietarios o adjudicatarios podrán ejercer sus facultades dominicales de acuerdo con las especificaciones relativas. Se entiende por "zona" el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Las zonas en que se divide el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados)

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR red local de servicios urbanos (accesos rodados)

RL-EL red local de espacios libres, parque urbano

RL-ES red local de equipamientos sociales

A) DE CARÁCTER NO DOTACIONAL: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

#### USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza

I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

I-4º Centro de investigación científico -tecnológica.  
Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## USOS TERCIARIOS

T 1º Oficinas

T 3º Centro de investigación científico -tecnológica.

## USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

M Industrial-Terciario

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las ordenanzas generales y condiciones particulares.

## **ARTÍCULO 34 DEFINICION DE ZONAS.**

**A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos de ordenación correspondientes:**

### REDES PÚBLICAS:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados)

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR red local de servicios urbanos (accesos rodados)

RL-EL red local de espacios libres, parque urbano

RL-ES red local de equipamientos sociales

**DE CARÁCTER NO DOTACIONAL:** se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

## USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza

I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m2/m2

I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m2/m2

I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m2/m2

I-4º Centro de investigación científico -tecnológica.  
Edificabilidad 1,00 m2/m2

## USOS TERCIARIOS

T 1º Oficinas

T 3º Centro de investigación científico -tecnológica.

## USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

M Industrial-Terciario

**Como regla general, los espacios no ocupados por edificación dentro de la parcela tendrán un tratamiento ajardinado en el que será preferente la plantación de árboles.**

## **CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.**

### **ARTÍCULO 35 CLAVE DE ZONA INDUSTRIAL ( I ).**

#### **1. Ámbito y características**

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* con el código I

##### Grados:

Se establecen 4 grados, que a continuación se relacionan:

Grado 1º. Tipología edificatoria aislada. Edificabilidad 0,694 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Grado 2º. Tipología edificatoria aislada. Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Grado 3º. Parcela de regulación. Edificabilidad 0,457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Grado 4º. Centro de investigación científico -tecnológica. Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **2. Tipología edificatoria**

La tipología edificatoria es la edificación aislada resultante de aplicar las determinaciones de esta Ordenanza

#### **3. Obras permitidas**

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas. y la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

#### **4. Uso característico**

**Uso industrial:** En cada parcela el uso industrial representará como mínimo el 75% de la superficie edificable total. Dentro de este 75% mínimo, se podrán disponer los usos permitidos asociados al industrial (terciario clase B, comercial y Clase C Oficinas) de acuerdo a los porcentajes fijados en el apartado de usos

permitidos, y sin superar el porcentaje del 50% de la superficie edificable que corresponderá al uso industrial.

Para el grado 4º, se incluye como uso exclusivo el de investigación científico-tecnológica asimilado al industrial por sus comunes características, vinculado al docente de carácter institucional y de naturaleza pública.

Para los grados 1º, 2º y 3º

**Uso industrial:**

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller
  - Situación 5ª. En áreas industriales.
  
- Clase B: Taller del automóvil
  - Situación 5ª. En áreas industriales.
  
- Clase C: Almacenaje
  - Situación 5ª. En áreas industriales.
  
- Clase D: Industria ligera o media. Situación 5ª. En áreas industriales.
  
- Clase E: Servicios Empresariales
  - Situación 5ª. En áreas industriales.

Para el grado 4º, exclusivamente el uso

**Uso Dotacional público.**

- Clase A-3: Docente y relacionado con la investigación científico-tecnológica.
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.

## 5. Usos Permitidos

Para todos los grados 1º, 2º y 3º.

### Uso Residencial:

Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).

### Uso Terciario:

- Clase B1: Comercio en general; asociado al uso característico
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 30% de la superficie edificable.
  
- Clase B1: Comercio en general; no asociado al uso característico
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.
  
- Clase C: Oficinas; asociado al uso característico
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª, inferior al 50% de la superficie edificable.
  
- Clase B: Oficinas; no asociado al uso característico
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup>
  
- Clase D-2: Terciario Recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup>

### **Uso Dotacional:**

- Clase A-2: Cultural
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, academias o similares.
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
  - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones
- Clase C: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones
- Clase E: Servicios públicos. Todas las situaciones

Los usos permitidos no asociados al característico industrial, tales como el terciario en sus Clases B (comercial), Clase C (oficinas), D-2 (establecimiento para comidas y bebidas) y Dotacional no superarán en su conjunto el porcentaje del 25% de la superficie máxima edificable en la parcela.

Para el grado 4º, exclusivamente el uso

### **Uso Dotacional público**

- Clase A-3: Docente y relacionado con la investigación científico-tecnológica.
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie

### **Uso Residencial:**

Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros.

## **6. Usos Prohibidos.**

Los no permitidos

## **7. Usos asociados**

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

## **8. Intensidad de uso**

- a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano de

Ordenación 3 "Aprovechamientos" y según el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.

No obstante, si se produce la agrupación de las parcelas nº 1 (grado 4º) y nº 9, y se desarrollan bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas, la edificabilidad de la parcela resultante será la suma de las iniciales y se podrá materializar sobre la totalidad de la parcela.

b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento*", del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

c) Altura de la edificación y número de plantas:

Para los grados 1º, 2º, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 13,5 metros.

Para el grado 3º la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 15 metros.

Para el grado 4º, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 13,5 metros. No obstante, la edificación interiormente podrá alcanzar una altura de cornisa de 17,75 m, en el área comprendida desde el lindero norte (parcela 9) y hasta la mitad del lindero de mayor longitud, cuando se desarrolle junto con la parcela nº 9 bajo una única actuación edificatoria.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

d) Condiciones de parcelación:

Para el grado 1°:

- Parcela : 2.000m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
- No se permite la segregación después del Proyecto de Reparcelación.

Para el grado 2° y 4°:

- Parcela mínima: será la fijada en el proyecto de reparcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:
  - Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros
  - Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
- Una vez aprobado el proyecto de reparcelación las futuras segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
  - Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros
  - Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.

e) Ocupación máxima de parcela:

Para los cuatro grados la ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos con viario o espacio libre público, y de 6 y 8 metros a los linderos con otras parcelas edificables, tal y como establece el plano nº 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”,

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias establecidas en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº 4. “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

No obstante, las edificaciones podrán disponerse sin separación en el lindero común de las parcelas nº 1 (grado 4º) y nº 9, cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarcará ambas parcelas.

g) Retranqueos

Para todos los grados:

Los retranqueos están definidos en el plano nº 4. “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 6 y 8 metros

No obstante, el retranqueo podrá ser nulo en el lindero común de las parcelas nº 1 (grado 4º) y nº 9, cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarcará ambas parcelas.

## **9. Condiciones estéticas y constructivas**

a) Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales.

b) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

## **10. Plazas de aparcamiento.**

a) La dotación obligatoria en parcela será de 1 plazas de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificables. Las superficies destinadas aparcamiento en superficie deberán acompañarse con alcorques y arbolado.

## **ARTÍCULO 36 CLAVE DE ZONA TERCIARIA (T).**

### **1. Ámbito y características**

Comprende las parcelas de suelo. grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* como Terciario, código T.

#### Grados:

Se establecen 2 grados, que a continuación se relacionan.

Grado 1º: Oficinas

Grado 3º. Centro de investigación científico-tecnológica

### **2. Tipología edificatoria**

Edificación aislada, resultante de aplicar las determinaciones de estas Normas.

### **3. Obras permitidas**

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas y la Ordenanza municipal de de edificación, construcciones e instalaciones del 26 de octubre de 2004

### **4. Uso característico**

**Uso Terciario:** En cada parcela el uso terciario representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Para el grado 1º se incluye como uso característico el Dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo".

Además en el grado 3º se incluye como uso exclusivo el de investigación científico-tecnológica asimilado al terciario por sus comunes características, vinculado al docente de carácter institucional y de naturaleza pública.

### Para el grado 1º

#### **Uso Terciario:**

- Clase A: Hotelero
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.
- Clase C: Oficinas
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.

#### **Uso Dotacional**

- Clase 4: Administrativo
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

### Para el grado 3º, exclusivamente el uso

#### **Uso Dotacional público:**

- Clase A-3: Docente y relacionado con la investigación científico-tecnológica.
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie

## **5. Usos permitidos.**

### Para el grado 1º

#### **Uso Residencial:**

- Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).
- Clase B (Residencia Comunitaria): cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias, colegios mayores) excepto residencias de ancianos.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 50% de la superficie edificable.

#### **Uso Terciario:**

- Clase B1: Comercio de alimentación, para el grado 1º.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 1ª, inferior al 10% de la superficie edificable con límite de 200 m<sup>2</sup> por local
- Clase D-2: Terciario Recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local

#### **Uso Dotacional:**

- Clase A-2: Cultural
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, academias o similares.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Sanitario
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
  - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones
- Clase C: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones
- Clase E: Servicios públicos. Todas las situaciones

Para el grado 3º, exclusivamente el uso

#### **Uso Dotacional público**

- Clase A-3: Docente y relacionado con la investigación científico-tecnológica.
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.

#### **Uso Residencial:**

- Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros

## 6. Usos Prohibidos

Aquellos no permitidos

## 7. Usos asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, subordinado y vinculado al uso característico o 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.

## 8. Intensidad de uso

- a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano de Ordenación 3 "Aprovechamientos" y según el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.

No obstante, si se produce la agrupación de las parcelas nº 9 (grado 3º) y nº 1, y se desarrollan bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas, la edificabilidad de la parcela resultante será la suma de las iniciales y se podrá materializar sobre la totalidad de la parcela.

- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento*", del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

- c) Altura de la edificación y número de plantas:

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y 5 plantas

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un Estudio de Detalle.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4º, *Normas Generales de Uso* de las Normas Urbanísticas del Plan General y la Ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones.

d) Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 4.000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 50 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 50 metros.

e) Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos con viario o espacio libre público, tal y como establece el plano nº 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y de 10 metros a los linderos con otras parcelas edificables.

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº 4. "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento", y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

No obstante, las edificaciones podrán disponerse sin separación en el lindero común de las parcelas nº 1 y nº 9 (grado 3º), cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarcará ambas parcelas.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un Estudio de Detalle. En este supuesto el Estudio de Detalle fijará la separación entre edificaciones.

g) Retranqueos

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas a la Avda de Valdelaparra y a la Avda del Monte de Valdelatas.

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 10 m.

No obstante, el retranqueo podrá ser nulo en el lindero común de las parcelas nº 1, y nº 9 (grado 3º), cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarcará ambas parcelas.

## **9. Condiciones estéticas y constructivas.**

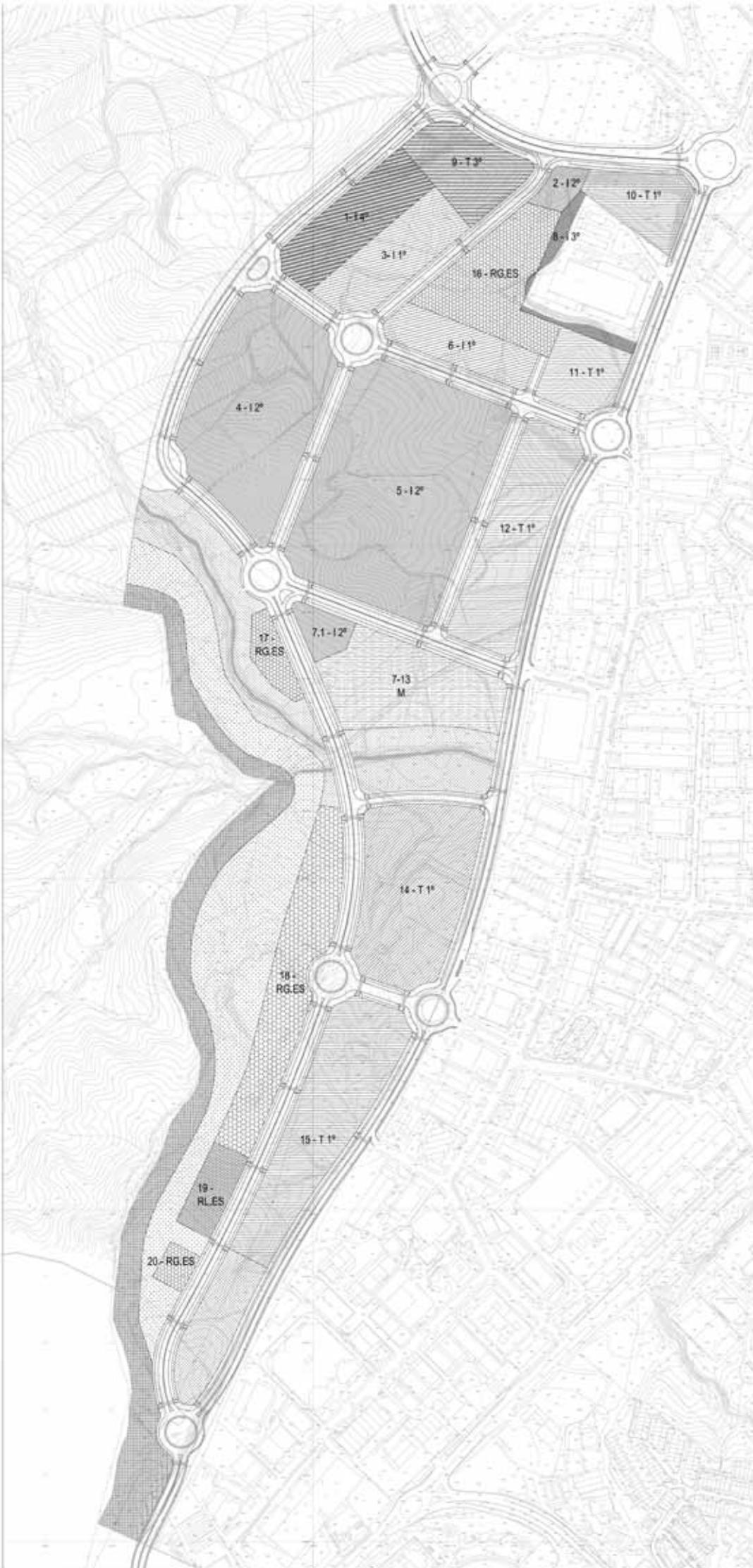
- a) El espacio libre privado deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.
- b) El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.
- c) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

## **10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación**

Para el grado 1º la dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m<sup>2</sup> edificables. Sobre rasante tan sólo se podrá resolver el 20% de la dotación obligatoria, cumpliendo la condición de ajardinamiento y plantación de arbolado.

Para el grado 3º la dotación de aparcamiento en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificables.

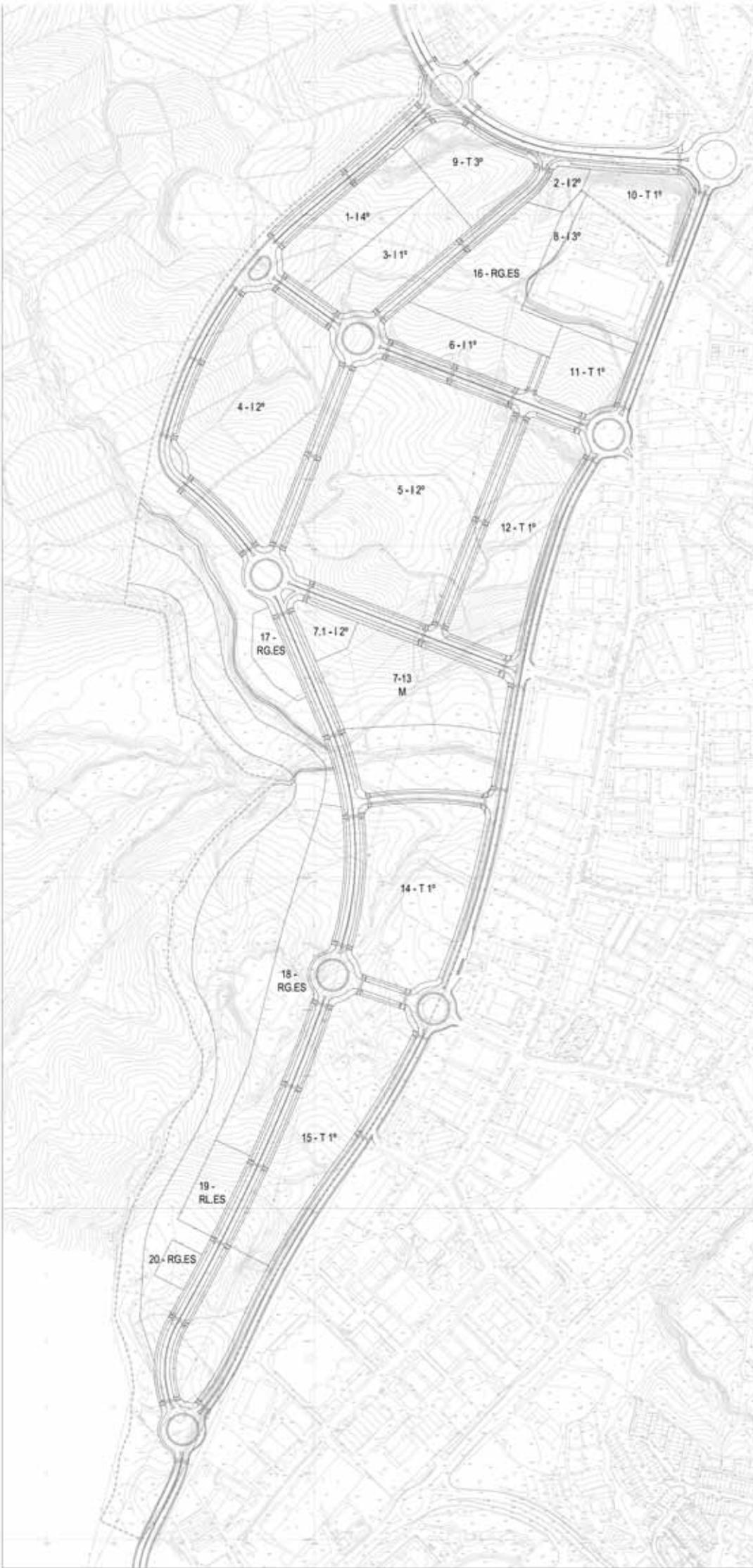
**(PLANOS que se modifican: Estado actual)**



**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS**

| PLAN PARCELAR A4 VALDELAGUNA | ORDENANZA | Superficie (m <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| INDUSTRIAL                   | 1ª        | 22,828 m <sup>2</sup>        | 22,828 m <sup>2</sup>        |
|                              | 1ª        | 16,871 m <sup>2</sup>        | 16,871 m <sup>2</sup>        |
|                              | 1ª        | 4,402 m <sup>2</sup>         | 2,000 m <sup>2</sup>         |
|                              | 1ª        | 1,622 m <sup>2</sup>         | 1,622 m <sup>2</sup>         |
| TOTAL INDUSTRIAL             |           | 25,823 m <sup>2</sup>        | 24,450 m <sup>2</sup>        |
| TERCARIO                     | 1ª        | 12,800 m <sup>2</sup>        | 12,800 m <sup>2</sup>        |
|                              | 1ª        | 16,100 m <sup>2</sup>        | 16,327 m <sup>2</sup>        |
| TOTAL TERCARIO               |           | 28,900 m <sup>2</sup>        | 29,127 m <sup>2</sup>        |
| MIXTO                        | M         | INDUSTRIAL                   | 11,882 m <sup>2</sup>        |
|                              | M         | TERCARIO                     | 16,415 m <sup>2</sup>        |
| TOTAL MIXTO                  |           | 28,297 m <sup>2</sup>        | 28,297 m <sup>2</sup>        |
| TOTAL USOS LUCRATIVOS        |           | 302,700 m <sup>2</sup>       | 406,127 m <sup>2</sup>       |
| REDES                        | General   | Redes Urbanas                | 16,200 m <sup>2</sup>        |
|                              |           | Infraestructura              | 16,200 m <sup>2</sup>        |
|                              |           | Equipamiento                 | 16,200 m <sup>2</sup>        |
|                              | Local     | Equipamiento                 | 16,200 m <sup>2</sup>        |
|                              |           | Equipamiento                 | 16,200 m <sup>2</sup>        |
|                              |           | Equipamiento                 | 16,200 m <sup>2</sup>        |
| TOTAL REDES                  |           | 48,600 m <sup>2</sup>        |                              |
| Dominio Público Municipal    |           | 1,000 m <sup>2</sup>         |                              |
| TOTAL ÁMBITO                 |           | 303,700 m <sup>2</sup>       | 407,127 m <sup>2</sup>       |

- Límite Topográfico
- Límite Parcelar
- Límite de Uso
- 1-11 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 2-12 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 3-11 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 4-12 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 5-12 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 6-11 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 7-13 M (MIXTO)
- 7.1-12 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 8-13 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 9-T3 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 10-T1 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 11-T1 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 12-T1 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 14-T1 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 15-T1 INDUSTRIAL (MIXTO)
- 16-RGES INDUSTRIAL (MIXTO)
- 17-RGES INDUSTRIAL (MIXTO)
- 18-RGES INDUSTRIAL (MIXTO)
- 19-RLES INDUSTRIAL (MIXTO)
- 20-RGES INDUSTRIAL (MIXTO)



| ZONA DE OPERACIÓN       |            |      |         |                              |                  |
|-------------------------|------------|------|---------|------------------------------|------------------|
| USO                     | USUARIO    | USOS | PARCELA | Superficie (m <sup>2</sup> ) | U.A.             |
| INDUSTRIAL              | INDUSTRIAL | U1   | 1       | 10,000.00                    | 10,000.00        |
|                         |            | U2   | 2       | 10,000.00                    | 10,000.00        |
|                         |            | U3   | 3       | 10,000.00                    | 10,000.00        |
|                         |            | U4   | 4       | 10,000.00                    | 10,000.00        |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b> |            |      |         |                              | <b>40,000.00</b> |
| TERCIARIO               | TERCIARIO  | T1   | 1       | 10,000.00                    | 10,000.00        |
|                         |            | T2   | 2       | 10,000.00                    | 10,000.00        |
|                         |            | T3   | 3       | 10,000.00                    | 10,000.00        |
|                         |            | T4   | 4       | 10,000.00                    | 10,000.00        |
| <b>TOTAL TERCIARIO</b>  |            |      |         |                              | <b>40,000.00</b> |
| <b>TOTAL</b>            |            |      |         |                              | <b>80,000.00</b> |

| TOTAL LUCRATIVO | SUELO NETO                | EDIFICABILIDAD            | U.A.                      |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| INDUSTRIAL      | 200,000.00 m <sup>2</sup> | 100,000.00 m <sup>2</sup> | 100,000.00 m <sup>2</sup> |
| TERCIARIO       | 150,000.00 m <sup>2</sup> | 150,000.00 m <sup>2</sup> | 150,000.00 m <sup>2</sup> |
| MIXTO           | 30,000.00 m <sup>2</sup>  | 30,000.00 m <sup>2</sup>  | 30,000.00 m <sup>2</sup>  |

| USOS NO LUCRATIVOS |                 |      |         |                              |
|--------------------|-----------------|------|---------|------------------------------|
| USO                | USUARIO         | USOS | PARCELA | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| OBRAS DE OBRERA    | OBRAS DE OBRERA | U1   | 1       | 10,000.00                    |
|                    |                 | U2   | 2       | 10,000.00                    |
|                    |                 | U3   | 3       | 10,000.00                    |
|                    |                 | U4   | 4       | 10,000.00                    |

- - - - - LÍNEA DE OBRERA  
 - - - - - LÍNEA DE PLANEACIÓN  
 - - - - - LÍNEA DE OPERACIÓN

TEXTO REFINADO MODIFICACIONES DEL PLAN MAESTRO SUB-AREA "INDUSTRIAL"  
**3**  
 APROVECHAMIENTO



**DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA:  
Estado modificado**

**(Apartados que se modifican en la MEMORIA: Estado modificado)**

## PRESENTACIÓN

El Sector 4 “Valdelacasa” estaba clasificado, según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1999, como suelo Urbanizable No Programado Sectorizado.

a) El Plan de Sectorización fue aprobado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid el 14 de junio de 2005. (resolución publicada en el BOCM el 7 de julio de 2005)

b) El Plan Parcial del Sector fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 28 de junio de 2005. (acuerdo publicado en el BOCM el 7 de julio de 2005).

c) Modificación puntual número 1 del Plan Parcial, consistente en la regulación del acceso de tráfico rodado a las parcelas localizadas al este del ámbito y con frente a la Avenida del “Monte Valdelatas”. Subsanación de errores materiales detectados en la regulación de la edificabilidad de la parcela RG.SUAC (Servicio Urbano Aparcamiento de Camiones) y grafiado de planos, así como la ampliación de los usos permitidos y la definición de las condiciones de ordenación volumétrica. Establecimiento de los parámetros básicos para la ordenación pormenorizada de la parcela RG SU, aprobado de manera definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 30 de enero de 2007.

d) Modificación puntual número 2 del Plan Parcial, consistente en la regulación del viario, extensión del uso terciario a más parcelas, reducción de la tipología y grados en el uso industrial y flexibilización de las clases del uso terciario. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 16 de junio de 2009.

e) Modificación puntual número 3 del Plan Parcial, consistente en ampliación de los usos admisibles en la parcela nº 16 (red general de servicios urbanos aparcamiento de uso público para camiones), y en la parcela nº 20 (red general de servicios urbanos), supresión en el plano nº 4

“Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento”, así como en las ordenanzas de aplicación a cada parcela de las alineaciones obligatorias de las edificaciones. Aclaración de la ocupación máxima de parcela cuando se produzcan parcelaciones. Nueva regulación de las parcelas nº 1 y nº 9, adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid. Establecimiento de las condiciones de desarrollo de la parcela nº 14, para el supuesto de ordenación singular del volumen mediante edificación en altura. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 22 de diciembre de 2010.

f) Modificación puntual número 4 del Plan Parcial consistente en la creación de una nueva Zona de Actividad Mixta: Industrial-Terciario, en la manzana conformada por las parcelas 7 y 13. Fijación de nueva superficie de parcela mínima para uso terciario. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 29 de mayo de 2012.

g) Modificación puntual número 5 del Plan Parcial Nueva regulación de las parcelas adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid. Para ello se suprimen el grado 4º de uso Industrial y el grado 3º de uso Terciario, por los que se regulaba la construcción de centros docentes y de investigación científico-tecnológica vinculados al docente de carácter institucional y de naturaleza pública en las parcelas nº 1 y nº 9, respectivamente. Las citadas parcelas nº 1 y nº 9 pasan a regularse de acuerdo con los parámetros urbanísticos de lo uso Industrial grado 2º y Terciario grado 1º, respectivamente.

Se trata, en resumen, de la restitución de la regulación que para ellas se contenía en la primera versión del Plan Parcial de Valdelacasa aprobada de manera definitiva en acuerdo por el Ayuntamiento de Alcobendas el 28 de junio de 2005 y publicado en BOCM el 7 de julio de 2005, regulación que fue alterada por su modificación puntual nº 3.

## 10 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO

El Plan General de Alcobendas establece como uso global del ámbito SUS A-4 “Valdelacasa” el industrial.

La calificación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial se recoge en el plano de ordenación nº2 “Calificación y regulación de los usos”, en el que se delimitan las zonas en que, por su distinta utilización, se divide el territorio. Complementa a la calificación de las redes de niveles supramunicipales y general establecidas en el Plan de Sectorización:

### 10.1 DEFINICIÓN DE ZONAS

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos de ordenación correspondientes:

#### A) REDES PÚBLICAS:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados)

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR red local de servicios urbanos (accesos rodados)

RL-EL red local de espacios libres, parque urbano

RL-ES red local de equipamientos sociales

B) USOS LUCRATIVOS: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

#### USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza

I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m2/m2

I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m2/m2

I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m2/m2

#### USOS TERCIARIOS

T 1º Oficinas

#### USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

M Industrial-Terciario

Se ha previsto, de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Alcobendas y el Plan de Sectorización, en cuanto al trazado y ubicación, el espacio destinado a la red viaria principal vertebradora del sector.

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas se contiene en el cuadro que se adjunta en el punto 11 del presente documento. La superficie de hecho del sector resulta ser 861.666 m2, que contiene 3.498 m2 de Dominio Público Hidráulico, según ya se ha señalado, por medición efectuada en el Plan de Sectorización y comprobado en este Plan Parcial.

### 11 CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS

| 10 ZONA DE ORDENANZA |        |         |               |                    |             |
|----------------------|--------|---------|---------------|--------------------|-------------|
| USO: INDUSTRIAL      | CÓDIGO | PARCELA | SUELO<br>(m2) | EDIFICABLE<br>(m2) | U.A.        |
| GRADO 1              | I.1º   | 3       | 18.971,06     | 13.166,05          | 13.166,0482 |
|                      |        | 6       | 13.962,00     | 9.689,73           | 9.689,7254  |
| TOTAL GRADO 1        |        |         | 32.933,06     | 22.855,78          | 22.855,7736 |
| GRADO 2              | I.2º   | 1       | 19.515,76     | 19.515,76          | 19.515,76   |
|                      |        | 2       | 3.577,00      | 3.577,00           | 3.577,0000  |
|                      |        | 4       | 56.473,00     | 56.473,00          | 56.473,0000 |
|                      |        | 5       | 84.929,00     | 84.929,00          | 84.929,0000 |
|                      |        | 7.1     | 5.003,15      | 5.003,15           | 5.003,15    |
| TOTAL GRADO 2        |        |         | 169.497,91    | 169.497,91         | 169.497,91  |
| GRADO 3              | I.3º   | 8       | 4.485,00      | 2.050,00           | 2.050,00    |
| TOTAL GRADO 3        |        |         | 4.485,00      | 2.050,00           | 2.050,00    |
| TOTAL INDUSTRIAL     |        |         | 206.915,97    | 194.403,68         | 194.403,68  |

| ZONA DE ORDENANZA |        |         |                   |                    |                     |
|-------------------|--------|---------|-------------------|--------------------|---------------------|
| USO: TERCARIO     | CÓDIGO | PARCELA | SUELO<br>(m2)     | EDIFICABLE<br>(m2) | U.A.                |
| GRADO 1           | T.1º   | 9       | 16.102,06         | 19.322,47          | 34.780,4493         |
|                   |        | 10      | 12.636,00         | 15.163,20          | 27.293,7600         |
|                   |        | 11      | 12.389,00         | 14.866,80          | 26.760,2400         |
|                   |        | 12      | 32.267,00         | 38.720,40          | 69.696,7200         |
|                   |        | 14      | 41.593,00         | 49.911,60          | 89.840,8800         |
|                   |        | 15      | 40.114,00         | 48.136,80          | 86.646,2400         |
| TOTAL GRADO 1     |        |         | 155.101,06        | 186.121,27         | 335.018,2893        |
| TOTAL TERCARIO    |        |         | <b>155.101,06</b> | <b>186.121,27</b>  | <b>335.018,2893</b> |
| ZONA DE ORDENANZA |        |         |                   |                    |                     |
| USO MIXTO         | CÓDIGO | PARCELA | SUELO<br>(m2)     | EDIFICABLE<br>(m2) | U.A.                |
| INDUSTRIAL        | M      | 7-13    | 30.772,85         | 10.695,32          | 10.695,32           |
| TERCIARIO         |        |         |                   | 14.916,73          | 26.850,1107         |
| TOTAL USO MIXTO   |        |         | <b>30.772,85</b>  | <b>25.612,05</b>   | <b>37.545,4307</b>  |

CUADRO RESÚMEN

| USO:            | SUELO<br>(m2) | EDIFICABLE<br>(m2) | U.A.         |
|-----------------|---------------|--------------------|--------------|
| INDUSTRIAL      | 206.915,97    | 194.403,68         | 194.403,68   |
| TERCIARIO       | 155.101,06    | 186.121,27         | 335.018,2893 |
| MIXTO           | 30.772,85     | 25.612,05          | 37.545,4307  |
| TOTAL LUCRATIVO | 392.790       | 406.137            | 566.967,40   |

Aprovechamiento unitario de reparto del sector = Superficie edificable  
 homogeneizada (U.A.) / Superficie de suelo del sector (excluyendo 3.498 m2 de  
 dominio público hidráulico) =

$$566.967,40 \text{ U.A.} / 858.168 \text{ m}^2 = 0,660671802$$

| USOS NO LUCRATIVOS | CÓDIGO  | PARCELA | SUELO (m2) | EDIFICABLE (m2) |
|--------------------|---------|---------|------------|-----------------|
| RED SUPRAMUNICIPAL | RS-EL   |         | 54.529     |                 |
| RED GENERAL        | RG-ES   | 16      | 25.824     | 32.280          |
|                    | RG-ES   | 17      | 5.585      | 6.982           |
|                    | RG-ES   | 18      | 32.628     | 40.784          |
|                    | RG-ES   | 20      | 3.000      | 3.750           |
|                    | RG-SUAR |         | 54.838     |                 |
|                    | RG-IV   |         | 85.749     |                 |
|                    | RG-EL   |         | 81.334     |                 |
| RED LOCAL          | RL-ES   | 19      | 7.669      | 9.586           |
|                    | RL-SUAR |         | 53.297     |                 |
|                    | RL-EL   |         | 60.925     |                 |

**(Apartados que se modifican en las  
NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS: Estado modificado)**

### **TÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

#### **ARTÍCULO 10 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la Clasificación del Suelo Urbanizable Sectorizado de acuerdo a la LSCM 9/01.

#### **ARTÍCULO 11 CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

Es la establecida por el Plan a través de su Plano de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo.

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM 9/2001, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación, primando la más restrictiva en caso de diferencias u holguras.

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas; se califican como zonas para uso de redes públicas los suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos y destinados a comunicaciones e infraestructuras, zonas verdes y espacios libres arbolados, equipamientos sociales y servicios urbanos; se califican como zonas para usos no dotacionales los demás suelos, en los que los propietarios o adjudicatarios podrán ejercer sus facultades dominicales de acuerdo con las especificaciones relativas. Se entiende por "zona" el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Las zonas en que se divide el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados)

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR red local de servicios urbanos (accesos rodados)

RL-EL red local de espacios libres, parque urbano

RL-ES red local de equipamientos sociales

C) DE CARÁCTER NO DOTACIONAL: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

#### USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza

I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## USOS TERCIARIOS

T 1º Oficinas

## USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

M Industrial-Terciario

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las ordenanzas generales y condiciones particulares.

## **ARTÍCULO 34 DEFINICION DE ZONAS.**

**A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos de ordenación correspondientes:**

### REDES PÚBLICAS:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados)

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR red local de servicios urbanos (accesos rodados)

RL-EL red local de espacios libres, parque urbano

RL-ES red local de equipamientos sociales

**DE CARÁCTER NO DOTACIONAL:** se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

## USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza

I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## USOS TERCARIOS

T 1º Oficinas

## USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

M Industrial-Terciario

**Como regla general, los espacios no ocupados por edificación dentro de la parcela tendrán un tratamiento ajardinado en el que será preferente la plantación de árboles.**

## **CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.**

### **ARTÍCULO 35 CLAVE DE ZONA INDUSTRIAL ( I ).**

#### **1. Ámbito y características**

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* con el código I

##### Grados:

Se establecen 3 grados, que a continuación se relacionan:

Grado 1º. Tipología edificatoria aislada. Edificabilidad 0,694 m2/m2

Grado 2º. Tipología edificatoria aislada. Edificabilidad 1,00 m2/m2

Grado 3º. Parcela de regulación. Edificabilidad 0,457 m2/m2

#### **2. Tipología edificatoria**

La tipología edificatoria es la edificación aislada resultante de aplicar las determinaciones de esta Ordenanza

#### **3. Obras permitidas**

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas. y la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

#### **4. Uso característico**

**Uso industrial:** En cada parcela el uso industrial representará como mínimo el 75% de la superficie edificable total. Dentro de este 75% mínimo, se podrán disponer los usos permitidos asociados al industrial (terciario clase B, comercial y Clase C Oficinas) de acuerdo a los porcentajes fijados en el apartado de usos permitidos, y sin superar el porcentaje del 50% de la superficie edificable que corresponderá al uso industrial.

Para los grados 1º, 2º y 3º

**Uso industrial:**

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller
  - Situación 5ª. En áreas industriales.
  
- Clase B: Taller del automóvil
  - Situación 5ª. En áreas industriales.
  
- Clase C: Almacenaje
  - Situación 5ª. En áreas industriales.
  
- Clase D: Industria ligera o media. Situación 5ª. En áreas industriales.
  
- Clase E: Servicios Empresariales
  - Situación 5ª. En áreas industriales.

**5. Usos Permitidos**

Para todos los grados 1º, 2º y 3º.

**Uso Residencial:**

Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).

**Uso Terciario:**

- Clase B1: Comercio en general; asociado al uso característico
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 30% de la superficie edificable.
  
- Clase B1: Comercio en general; no asociado al uso característico

- Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.
  
- Clase C: Oficinas; asociado al uso característico
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª, inferior al 50% de la superficie edificable.
  
- Clase B: Oficinas; no asociado al uso característico
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup>
  
- Clase D-2: Terciario Recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup>

**Uso Dotacional:**

- Clase A-2: Cultural
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.
  
- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, academias o similares.
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-4: Administrativo.
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.
  
- Clase A-5: Sanitario.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
  
- Clase A-9: Deportivo
  - Situación 2ª. Al aire libre.
  
- Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones
- Clase C: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones
- Clase E: Servicios públicos. Todas las situaciones

Los usos permitidos no asociados al característico industrial, tales como el terciario en sus Clases B (comercial), Clase C (oficinas), D-2 (establecimiento para comidas y bebidas) y Dotacional no superarán en su conjunto el porcentaje del 25% de la superficie máxima edificable en la parcela.

#### **Uso Residencial:**

Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros.

#### **6. Usos Prohibidos.**

Los no permitidos

## 7. Usos asociados

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

## 8. Intensidad de uso

a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano de Ordenación 3 "Aprovechamientos" y según el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.

b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento*", del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

c) Altura de la edificación y número de plantas:

Para los grados 1º, 2º, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 13,5 metros.

Para el grado 3º la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 15 metros.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

d) Condiciones de parcelación:

Para el grado 1º:

– Parcela : 2.000 m<sup>2</sup>

- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
- No se permite la segregación después del Proyecto de Reparcelación.

Para el grado 2º:

- Parcela mínima: será la fijada en el proyecto de reparcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:
  - Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros
  - Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
- Una vez aprobado el proyecto de reparcelación las futuras segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
  - Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros
  - Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.

e) Ocupación máxima de parcela:

Para los tres grados la ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento".

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos con viario o espacio libre público, y de 6 metros a los

linderos con otras parcelas edificables, tal y como establece el plano nº 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”,

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias establecidas en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº 4. “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

g) Retranqueos

Para todos los grados:

Los retranqueos están definidos en el plano nº 4. “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 6 metros

## 9. Condiciones estéticas y constructivas

a) Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales.

b) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

#### **10. Plazas de aparcamiento.**

a) La dotación obligatoria en parcela será de 1 plazas de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificables. Las superficies destinadas aparcamiento en superficie deberán acompañarse con alcorques y arbolado.

## **ARTÍCULO 36 CLAVE DE ZONA TERCIARIA (T).**

### **1. Ámbito y características**

Comprende las parcelas de suelo. grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* como Terciario, código T.

#### Grados:

Se establece un único grado, que a continuación se relaciona.

Grado 1º: Oficinas

### **2. Tipología edificatoria**

Edificación aislada, resultante de aplicar las determinaciones de estas Normas.

### **3. Obras permitidas**

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas y la Ordenanza municipal de de edificación, construcciones e instalaciones del 26 de octubre de 2004

### **4. Uso característico**

**Uso Terciario:** En cada parcela el uso terciario representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Se incluye como uso característico el Dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo".

#### **Uso Terciario:**

- Clase A: Hotelero
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.
- Clase C: Oficinas
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.

### **Uso Dotacional**

- Clase 4: Administrativo
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

### **5. Usos permitidos.**

#### **Uso Residencial:**

- Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).
- Clase B (Residencia Comunitaria): cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias, colegios mayores) excepto residencias de ancianos.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 50% de la superficie edificable.

#### **Uso Terciario:**

- Clase B1: Comercio de alimentación.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 1ª, inferior al 10% de la superficie edificable con límite de 200 m<sup>2</sup> por local.

- Clase D-2: Terciario Recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local

**Uso Dotacional:**

- Clase A-2: Cultural
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, academias o similares.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Sanitario
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
  - Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones
- Clase C: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones
- Clase E: Servicios públicos. Todas las situaciones

## 6. Usos Prohibidos

Aquellos no permitidos

## 7. Usos asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, subordinado y vinculado al uso característico o 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.

## 8. Intensidad de uso

- a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano de Ordenación 3 "Aprovechamientos" y según el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.
- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento*", del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- c) Altura de la edificación y número de plantas:

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y 5 plantas.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un Estudio de Detalle.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4º, *Normas Generales de Uso* de las Normas

Urbanísticas del Plan General y la Ordenanza municipal de de edificación, construcciones e instalaciones.

d) Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 4.000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 50 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 50 metros.

e) Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos con viario o espacio libre público, tal y como establece el plano nº 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y de 10 metros a los linderos con otras parcelas edificables.

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº 4. “Alineaciones, altura máxima y áreas de

movimiento”, y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un Estudio de Detalle. En este supuesto el Estudio de Detalle fijará la separación entre edificaciones.

g) Retranqueos

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas a la Avda. de Valdelaparra y a la Avda. del Monte de Valdelatas.

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 10 m.

**9. Condiciones estéticas y constructivas.**

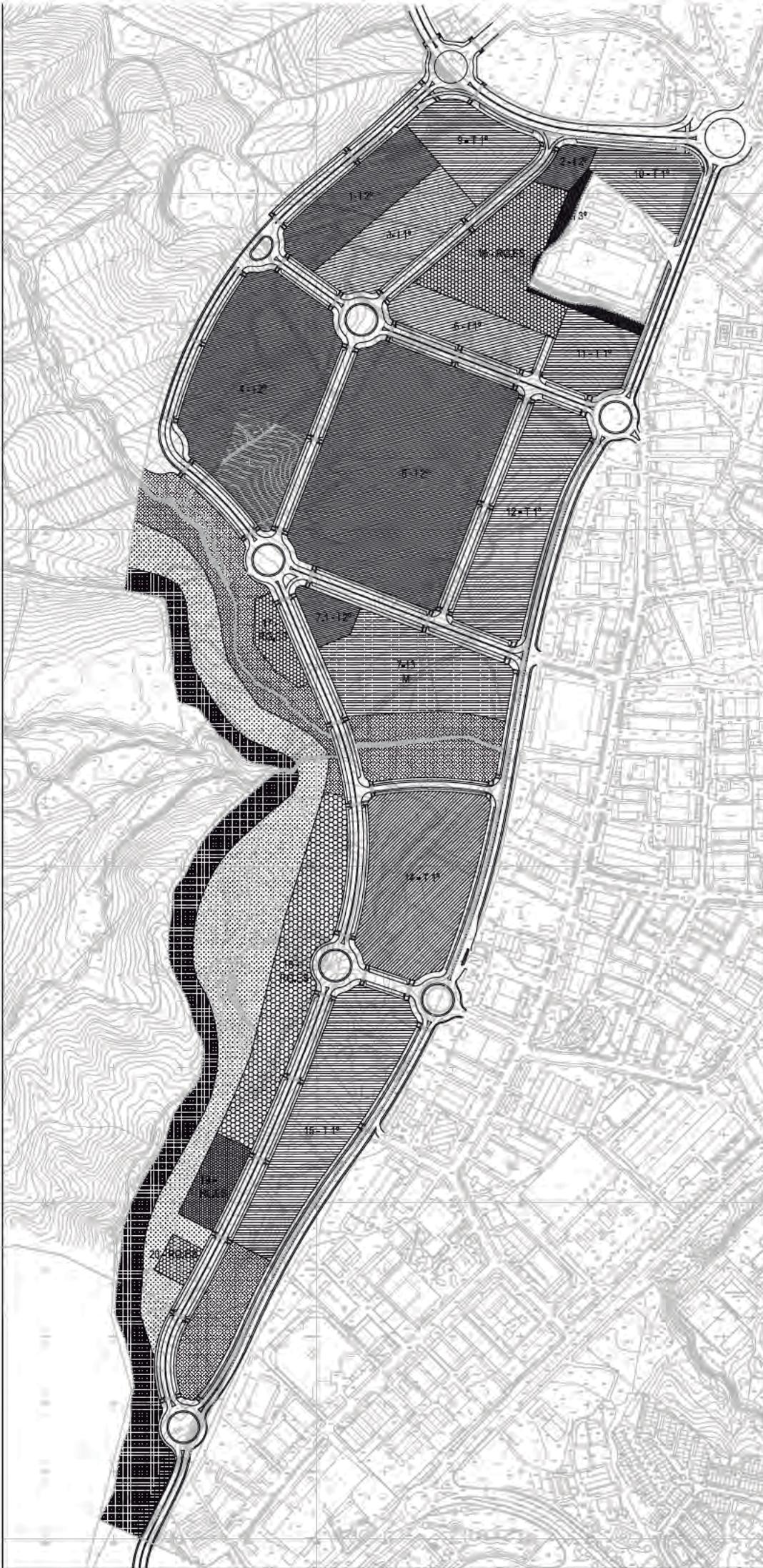
- a) El espacio libre privado deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.
- b) El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.

- c) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

#### **10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación**

La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m<sup>2</sup> edificables. Sobre rasante tan sólo se podrá resolver el 20% de la dotación obligatoria, cumpliendo la condición de ajardinamiento y plantación de arbolado.

**(PLANOS que se modifican: Estado modificado)**



**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS**

| PLAN PARCIAL del VALDEACASA  | ORDENANZA        | Superficie (m <sup>2</sup> )    | Extensión (m <sup>2</sup> )     |                       |
|------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>INDUSTRIAL</b>            | I <sup>a</sup>   | 33.891,08 m <sup>2</sup>        | 23.855,78 m <sup>2</sup>        |                       |
|                              | II <sup>a</sup>  | 19.687,09 m <sup>2</sup>        | 18.587,87 m <sup>2</sup>        |                       |
|                              | III <sup>a</sup> | 4.653,88 m <sup>2</sup>         | 3.588,81 m <sup>2</sup>         |                       |
| <b>TOTAL INDUSTRIA</b>       |                  | <b>208.119,87 m<sup>2</sup></b> | <b>184.032,46 m<sup>2</sup></b> |                       |
| <b>TERCIARIO</b>             | T <sup>a</sup>   | 194.018,88 m <sup>2</sup>       | 194.018,88 m <sup>2</sup>       |                       |
| <b>TOTAL TERCIARIO</b>       |                  | <b>194.018,88 m<sup>2</sup></b> | <b>194.018,88 m<sup>2</sup></b> |                       |
| <b>MIXTO</b>                 | M                | 147.128,88 m <sup>2</sup>       | 10.980,21 m <sup>2</sup>        |                       |
|                              | MIXTO INDUSTRIAL | 147.128,88 m <sup>2</sup>       | 147.128,88 m <sup>2</sup>       |                       |
| <b>TOTAL MIXTO</b>           |                  | <b>302.788,88 m<sup>2</sup></b> | <b>258.117,97 m<sup>2</sup></b> |                       |
| <b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b> |                  | <b>510.908,75 m<sup>2</sup></b> | <b>442.150,43 m<sup>2</sup></b> |                       |
| <b>REDES</b>                 | Supramunicipal   | Españoles Libres                | RSLE                            | 54.201 m <sup>2</sup> |
|                              |                  | Españoles Libres                | RSELE                           | 41.284 m <sup>2</sup> |
|                              | General          | Industrial                      | RSIV                            | 43.719 m <sup>2</sup> |
|                              |                  | Comercial                       | RCSUAR                          | 54.819 m <sup>2</sup> |
|                              |                  | Expendiente                     | REJES                           | 47.207 m <sup>2</sup> |
|                              |                  | Expendio Libre                  | REJL                            | 43.201 m <sup>2</sup> |
|                              | Local            | Expendio Libre                  | REJL                            | 43.201 m <sup>2</sup> |
|                              |                  | Expendio Libre                  | REJL                            | 43.201 m <sup>2</sup> |
|                              |                  | Expendio Libre                  | REJL                            | 43.201 m <sup>2</sup> |
|                              |                  | Expendio Libre                  | REJL                            | 43.201 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL REDES</b>           |                  | <b>495.378 m<sup>2</sup></b>    |                                 |                       |
| Dominio Público Hidráulico   |                  | 4478 m <sup>2</sup>             |                                 |                       |
| <b>TOTAL ÁMBITO</b>          |                  | <b>501.056 m<sup>2</sup></b>    | <b>499.617 m<sup>2</sup></b>    |                       |

**LEYENDA**

**LINEAS DE LIMITE**

- LINEA DE LIMITE DEL PLAN PARCIAL
- LINEA DE LIMITE DEL MUNICIPIO

**USOS DEL SUELO LUCRATIVOS**

- INDUSTRIAL, ORDEN I
- INDUSTRIAL, ORDEN II
- INDUSTRIAL, ORDEN III
- MIXTO, ORDEN I
- MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

**REDES**

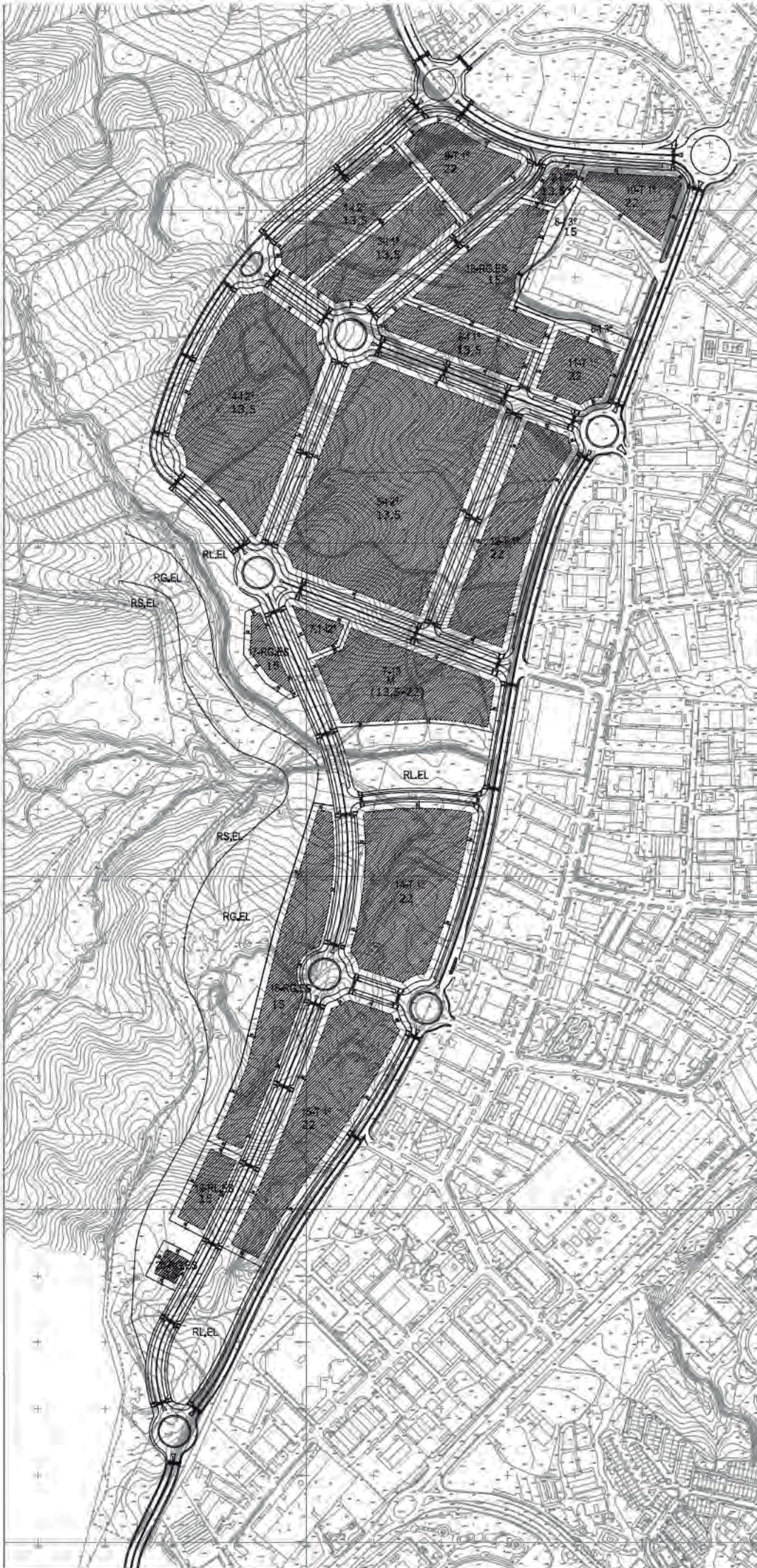
- RSLE: RED SUPRAMUNICIPAL, Españoles Libres
- RSELE: RED GENERAL, Españoles Libres
- RSIV: RED GENERAL, Industrial
- RCSUAR: RED GENERAL, Comercial
- REJES: RED GENERAL, Expendio Libre
- REJL: RED LOCAL, Expendio Libre

**OTROS**

- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Firmado digitalmente por PEÑA TARANCÓN PILAR - DN: DN: 50092304Y Fecha: 2019.03.01 08:58:32 +01'00'





|     |                        |
|-----|------------------------|
| 1   | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 2   | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 3   | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 4   | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 5   | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 6   | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 7   | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 8   | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 9   | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 10  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 11  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 12  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 13  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 14  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 15  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 16  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 17  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 18  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 19  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 20  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 21  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 22  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 23  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 24  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 25  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 26  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 27  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 28  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 29  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 30  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 31  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 32  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 33  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 34  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 35  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 36  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 37  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 38  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 39  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 40  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 41  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 42  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 43  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 44  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 45  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 46  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 47  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 48  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 49  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 50  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 51  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 52  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 53  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 54  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 55  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 56  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 57  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 58  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 59  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 60  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 61  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 62  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 63  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 64  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 65  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 66  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 67  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 68  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 69  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 70  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 71  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 72  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 73  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 74  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 75  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 76  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 77  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 78  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 79  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 80  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 81  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 82  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 83  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 84  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 85  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 86  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 87  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 88  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 89  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 90  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 91  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 92  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 93  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 94  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 95  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 96  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 97  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 98  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 99  | LINEA DE CONFINAMIENTO |
| 100 | LINEA DE CONFINAMIENTO |

**PEÑA TARANCON PILAR - DNI 50092304Y**  
 Firmado digitalmente por PEÑA TARANCON PILAR - DNI 50092304Y  
 Fecha de creación del documento: 2014.02.14 11:07:00

NOTIFICACION DEL PLAN PARCIAL SUS AL "VALDEACERA"  
**4** PLAN DE CONSERVACION  
 ALBERGACIONES, ALTURAS MAXIMAS Y AREA MOVIMIENTO  
 1:500  
 0 2 4 6 8 10  
 H. PLAN PEÑA TARANCON MARZO 2014



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.

**ANEXO I**  
**DOCUMENTO ESTRATÉGICO AMBIENTAL**

Redactor Documento Ambiental

**Alejandro Gómez Villarino**

**Doctor Ingeniero Agrónomo**

Marzo 2019



**MODIFICACIÓN N° 5 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS A-4,  
VALDELACASA, ALCOBENDAS**

**ANEXO I  
DOCUMENTO ESTRATÉGICO AMBIENTAL**

**Redactor Documento Ambiental:**

Alejandro Gómez Villarino  
Doctor Ingeniero Agrónomo

**Marzo, 2019**

## ÍNDICE

### Documento ambiental estratégico

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1 Sobre el Plan de sectorización, Plan Parcial y sus Modificaciones ....   | 3         |
| 1.2 Sobre la Modificación que se evalúa.....   | 5         |
| <b>2. EQUIPO REDACTOR .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>4. OBJETIVO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES .....</b>                    | <b>11</b> |
| <b>5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.....</b>  | <b>24</b> |
| <b>6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO .....</b>                     | <b>25</b> |
| 6.1 Localización y ámbito de estudio .....   | 25        |
| 6.2 Medio Físico .....   | 26        |
| 6.2.1 Factores climáticos .....  | 26        |
| 6.2.2 Aire .....   | 26        |
| 6.2.3 Hidrología y calidad hídrica .....   | 27        |
| 6.2.4 Materiales, formas y procesos del medio inerte .....   | 27        |
| 6.2.5 Suelos.....  | 28        |
| 6.3 Medio Biótico .....  | 28        |
| 6.3.1 Vegetación.....  | 28        |
| 6.3.2 Hábitats-Fauna .....   | 30        |
| 6.3.3 Espacios naturales protegidos .....  | 31        |
| 6.4 Medio perceptual .....   | 32        |
| 6.5 Patrimonio histórico-artístico-cultural .....  | 32        |
| 6.6 Medio socioeconómico .....   | 33        |
| 6.6.1 Análisis socioeconómico del ámbito objeto de la Modificación. ....   | 33        |
| 6.6.2 Usos y edificaciones existentes en el ámbito objeto de la Modificación   | 33        |
| 6.6.3 Infraestructuras internas en el ámbito objeto de la Modificación ..  | 33        |
| <b>7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....</b>   | <b>34</b> |
| <b>8. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES .....</b>  | <b>36</b> |
| <b>9. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....</b>   | <b>37</b> |
| <b>10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....</b>   | <b>37</b> |
| <b>11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....</b> | <b>38</b> |
| <b>12. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN.....</b>  | <b>38</b> |
| <b>13. CONCLUSIÓN .....</b>  | <b>38</b> |

## 1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

### 1.1 Sobre el Plan de sectorización, Plan Parcial y sus Modificaciones

El Sector 4 “Valdelacasa” estaba clasificado, según el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1999, como Suelo Urbanizable No Programado Sectorizado.

En el Plan General aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el 9 de julio de 2009, el sector correspondiente al Plan Parcial Valdelacasa es un Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio (SURT-2) que mantiene las determinaciones del Plan Parcial y sus Modificaciones.

La tramitación que ha seguido el Plan de Sectorización, el Plan Parcial que lo desarrolla y sus Modificaciones, hasta el momento, se recoge en forma resumida en la tabla.

*Tabla 1.- Tramitación que ha seguido el Plan de Sectorización, el Plan Parcial que lo desarrolla y sus Modificaciones*

| Instrumentos de Planeamiento Urbanístico  | Aprobación   | Publicación (BOCM) |
|---|--|--------------------|
| Plan de Sectorización del P.S. SUS A-4  | Aprobado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid el 14 de junio de 2005.   | 7/julio/2005       |
| Plan Parcial del Sector “Valdelacasa” (Conjuntamente y en desarrollo del Plan de Sectorización)   | Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 28 de junio de 2005  | 7/julio/2005       |
| Proyecto de Urbanización  | Aprobado de manera definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 8 de noviembre de 2005  | 23/nov./2005       |
| Proyecto de Delimitación y Expropiación   | Aprobado de manera definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 25 de abril de 2006  | 29/mayo /2006      |
| Modificación Puntual nº 1 del PP consistente en:<br>- Regulación del acceso de tráfico rodado a las parcelas localizadas al este del ámbito y con frente a la Avenida del “Monte Valdelatas”<br>- Subsanción de errores materiales detectados en la regulación de la edificabilidad de la parcela RG.SUAC (Servicio Urbano Aparcamiento de Camiones) y grafiado de planos, así como la ampliación de los usos permitidos y la definición de las condiciones de ordenación volumétrica | Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial y Texto Refundido del Plan Parcial, aprobado de manera definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 30 de enero de 2007. | 29/Julio/2009      |

| Instrumentos de Planeamiento Urbanístico   | Aprobación  | Publicación (BOCM)    |
|--|---|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecimiento de los parámetros básicos para la ordenación pormenorizada de parcela RG SU. 5</li> </ul>   |   |                       |
| <p>Modificación Puntual nº 2 del PP consistente en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regulación del acceso de tráfico rodado a las parcelas localizadas al este del ámbito y con frente a la Avenida del "Monte Valdelatas"</li> <li>- Regulación del viario</li> <li>- Extensión del uso terciario a más parcelas</li> <li>- Reducción de la tipología y grados en el uso industrial</li> <li>- Flexibilización de las clases del uso terciario</li> </ul>  | <p>Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 16 de junio de 2009</p> | <p>29/Julio/2009</p>  |
| <p>Proyecto de Reparcelación del sector Valdelacasa</p>  | <p>Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Alcobendas de 30 de junio de 2009</p>     | <p>31/Julio/2009</p>  |
| <p>Modificación Puntual nº 3 del PP consistente en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliación de los usos admisibles en la parcela nº 16 (red general de servicios urbanos aparcamiento de uso público para camiones) y en la parcela nº 20 (red general de servicios urbanos)</li> <li>- Supresión en el plano nº 4 "Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento", así como en las ordenanzas de aplicación a cada parcela de las alineaciones obligatorias de las edificaciones</li> <li>- Aclaración de la ocupación máxima de parcela cuando se produzcan parcelaciones</li> <li>- <b>Nueva regulación de las parcelas nº 1 y nº 9, adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid</b></li> <li>- Establecimiento de las condiciones de desarrollo de la parcela nº 14, para el supuesto de ordenación singular del volumen mediante edificación en altura</li> </ul> | <p>22 de Diciembre de 2010</p>  | <p>7/Febrero/2010</p> |
| <p>Modificación Puntual nº 4 del PP consistente en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Creación de una nueva Zona de Actividad Mixta: Industrial-Terciario, en la manzana conformada por las parcelas 7 y 13.</li> <li>- Fijación de nueva superficie de parcela mínima para usos terciario</li> </ul>   | <p>Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 29 de mayo de 2012.</p> |                       |

El Plan de Sectorización del Sector “Valdelacasa” del término municipal de Alcobendas cuenta con informe definitivo de análisis ambiental, emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha 23 de diciembre de 2004.

El 19 de febrero de 2013 se ha firmado el Acta de Recepción total de la urbanización entre el Ayuntamiento de Alcobendas y el Consorcio Urbanístico Valdelacasa. Desde entonces el Parque Empresarial se encuentra abierto al público y al tráfico rodado.

## **1.2 Sobre la Modificación que se evalúa**

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector “Valdelacasa”, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Alcobendas de 30 de junio de 2009, publicado en el BOCM de 31 de julio, adjudicó a la Universidad Politécnica de Madrid las parcelas siguientes:

- Parcela nº 1, con una superficie de 19.515,76 m<sup>2</sup>, se encontraba regulada por la norma zonal industrial correspondiente al artículo 35 del Plan Parcial que tiene reconocido:
  - Uso característico: Industrial
  - Usos permitidos: Terciario  
Dotacional (limitado al 25% de la edificabilidad máxima de la parcela)
  
- Parcela nº 9, con una superficie de 16.102,06 m<sup>2</sup>, se encontraba regulada por la norma zonal terciaria correspondiente al artículo 36 del Plan Parcial que tiene reconocido:
  - Uso característico: Terciario
  - Uso permitidos: Terciario  
Dotacional (limitado al 50% de la edificabilidad máxima de la parcela)

Las citadas Parcelas resultantes se inscriben en el Registro de la Propiedad número 1 de Alcobendas el 21 de septiembre de 2010.

Las parcelas originarias titularidad de la Universidad habían sido adquiridas por expropiación tramitada por el Ministerio de Educación y Ciencia en los años 1972-1973 para una determinada finalidad pública (el establecimiento de instalaciones de la Universidad Politécnica de Madrid) y estaban llamadas a alojar una serie de centros de investigación científico-tecnológica que permitieran cumplir el destino

público de las parcelas. En concreto se había previsto la implantación de un centro de automática y robótica, un centro de acústica aplicada y evaluación no destructiva, un centro de segurabilidad y durabilidad estructural de materiales y un centro de electrónica industrial, así como un centro de servicios común a los anteriores.

Con el fin de eliminar las limitaciones que para la implantación del uso dotacional en las parcelas n º 1 y nº 9 se contemplaba en los artículos 35 (Clave de Zona Industrial) y 36 (Clave de Zona Terciaria) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, la Universidad Politécnica solicitó la tramitación de la Modificación 3ª del Plan Parcial en escrito de fecha 13 de agosto de 2010, en los siguientes términos literales:

*“Tales parcelas materializan las unidades de aprovechamiento en su día reconocidas a la Universidad Politécnica de Madrid por los terrenos titularidad de ésta incluidos en el ámbito de planeamiento del Sector “Valdelacasa” y afectados por el Proyecto de Delimitación y Expropiación del Sector Valdelacasa. Unidades de aprovechamiento que le fueron reconocidas a la Universidad Politécnica de Madrid en diez convenios interadministrativos de mutación demanial (tantos como fincas de la universidad afectadas) suscritos el 5 de febrero de 2007 entre la propia Universidad Politécnica de Madrid, el Ayuntamiento de Alcobendas y el Consorcio Urbanístico “Área Industrial Valdelacasa”.*

*Tales convenios para la mutación demanial de las parcelas fueron firmados con el objeto de conservar la naturaleza jurídica de las parcelas resultantes, así como para garantizar el fin perseguido por la expropiación, en la medida en que las parcelas originarias titularidad de la Universidad, habían sido en su día adquiridas por expropiación por el Ministerio de Educación y Ciencia para una determinada finalidad pública: el establecimiento de instalaciones de la Universidad Politécnica de Madrid. Finalidad pública que motivó la expropiación, que la Universidad Politécnica de Madrid está obligada a cumplir y que, en consecuencia, va a condicionar inexorablemente el destino que la Universidad Politécnica de Madrid pueda dar ahora a las parcelas resultantes. Finalidad pública que, en definitiva, va a marcar el carácter dotacional de las parcelas y, por ende, de lo que en ellas ha de establecerse.*

*Carácter dotacional que, sin embargo, no va a desvirtuar el objetivo fijado en la ordenación del Sector “Valdelacasa” de desarrollar una moderna área empresarial, donde conviva la actividad industrial y con los usos terciarios y ,empresariales y otros complementarios a su entorno. A la vista de este objetivo, la Universidad Politécnica de Madrid ha previsto la instalación en las fincas resultantes que le han sido adjudicadas, de una serie de centros de investigación científico-tecnológica que permitan cumplir el destino dotacional de las parcelas*

*que le viene impuesto, y al mismo tiempo tratar de satisfacer el carácter industrial y terciario del área empresarial que va a constituir el Sector "Valdelacasa". En concreto se ha previsto la implantación de un centro de automática y robótica, un centro de acústica aplicada y evaluación no destructiva y un centro de electrónica industrial, así como un centro de servicios común a los anteriores.*

*Por este motivo es de interés para la Universidad Politécnica de Madrid que se proceda por ese Ayuntamiento a tramitar una modificación del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" de modo que:*

*PRIMERO: La consideración del uso dotacional, clase A-3 Docente, cuando se trate de investigación científico-tecnológica, como uso permitido asimilado al característico Industrial para la parcela 1 y uso permitido asimilado al característico Terciario para la parcela 9, pudiendo alcanzar el porcentaje del 100% de la superficie edificable que corresponda a los usos característicos en ambas parcelas, pero sin que lo anterior suponga alteración de las condiciones de edificabilidad ni restricción respecto de las alturas máximas y áreas de movimiento de los usos industrial y terciario de tales parcelas. Ello debido a que ambas parcelas tienen carácter de dominio público adscrito a un servicio público.*

*Esta finalidad pública justificaría, incluso, que ambas parcelas pudieran tener un mayor grado de pormenorización en sus usos característicos que les asemeje al uso dotacional de investigación científico-tecnológica que se persigue y que justifique su diferenciación del resto de las parcelas de uso industrial y terciario en cuanto a condiciones de edificabilidad, alturas máximas, áreas de movimiento y dotación de plazas de aparcamiento. Por lo tanto, se sugiere la creación de un nuevo grado 4º Industrial para la parcela número 1 y un nuevo grado 3º Terciario, para la parcela número 9".*

A la vista del objetivo de la Universidad Politécnica de Madrid (la instalación en las parcelas adjudicadas de una serie de centros de investigación científico-tecnológica que permitan cumplir el destino público de las mismas), el Ayuntamiento elaboró y aprobó la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Valdelacasa en la que, además de abordar otros aspectos ajenos a la UPM, se justificaba que las parcelas nº 1 y nº 9 asignadas a la Universidad tuvieran dentro de sus respectivas ordenanzas de aplicación grados diferentes al resto de parcelas del ámbito. Para ello, la Memoria de la Modificación nº 3 recordaba que *"ambas parcelas (parcela nº 1 y nº 9), tienen el carácter de dominio público adscrito a un servicio público, y por consiguiente su destino debe ser de carácter dotacional público"* y señalaba que *"la finalidad pública de ambas parcelas justifica que las*

*mismas tengan dentro de sus respectivas ordenanzas de aplicación grados diferentes al resto de parcelas, que permitan destinar las mismas a un uso de carácter plenamente dotacional público”.*

Así, aprobada definitivamente la Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector Valdelacasa el 22 de diciembre de 2010, la parcela nº 1 se regula por un nuevo grado 4º denominado “centro de investigación científico-tecnológica. Edificabilidad 1,00 m2/m2”. Este grado 4º, permite el uso dotacional destinado a centro de investigación científico-tecnológica sin limitación de superficie y la parcela nº 9 se regula por un nuevo grado 3º denominado “centro de investigación científico-tecnológica”, que permite el uso dotacional destinado a centro de investigación científico-tecnológica, sin limitación de superficie.

En paralelo a este proceso, en fechas 27 y 29 de julio y 16 de septiembre del año 2005, seis de los expropiados instalaron la reversión de las parcelas expropiadas ante el Ministerio y, posteriormente, ante la Comunidad de Madrid que asumió las competencias en materia de enseñanza universitaria trasferidas por el Estado.

A fecha actual, y en todos los casos, existen sentencias firmes, que han reconocido el derecho de reversión así como la imposibilidad de hacerla efectiva “in natura” por el carácter demanial de los terrenos, derivado de su destino a fines públicos. El montante de la indemnización sustitutoria por imposibilidad de reversión “in natura” se debate ahora en sede judicial, pero esta cuestión no afecta en absoluto a la solicitud de modificación del Plan parcial aquí planteada.

Teniendo en cuenta que los terrenos no se han destinado al servicio público y que, por tanto, el uso dotacional público no ha sido efectivamente implantado y dado que la UPM no dispone de ningún proyecto, plan ni presupuesto para la realización de cualquier tipo instalación académica o de investigación, ni está previsto en ninguna estrategia futura, el cambio de calificación está plenamente justificado.

A la vista de todo lo expuesto y de la nueva situación motivada por las sentencias firmes del Tribunal Supremo, la modificación es necesaria para acomodar la ordenación urbanística a la situación real de los terrenos, que no han sido destinados a los fines dotacionales públicos previstos ni lo van a ser previsiblemente, lo que justifica la vuelta a la ordenación anterior a la repetida modificación de 2010.

En consecuencia, es de interés para la Universidad de Madrid que se proceda a ajustar la regulación que de ellas se hace en el Plan Parcial a la nueva situación jurídica de las parcelas con la aprobación de una modificación del Plan Parcial del Sector “Valdelacasa” por la que se restituya la regulación que para ellas se contenía en la primera versión del Plan Parcial de Valdelacasa, aprobado de manera definitiva por acuerdo del Ayuntamiento de Alcobendas el 28 de junio de 2005 y publicado en BOCM el 7 de julio de 2005, regulación que fue alterada por su Modificación Puntual nº 3. Esto es: que las citadas parcelas nº 1 y nº 9 pasen a regularse de acuerdo con los parámetros urbanísticos de lo uso Industrial grado 2º y Terciario grado 1º, respectivamente.

## 2. EQUIPO REDACTOR

El presente Documento Ambiental ha sido redactado por:

- Don Alejandro Gómez Villarino. Doctor Ingeniero Agrónomo. Especialista en Evaluación de Impacto Ambiental y Restauración de Espacios Degradados.

## 3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

El contenido del Documento Ambiental se ajusta a lo especificado en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, a saber:

*Dentro del procedimiento sustantivo de autorización del proyecto el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, acompañada del **documento ambiental** con el siguiente contenido:*

- 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.*

En los epígrafes siguientes se da respuesta a este contenido.

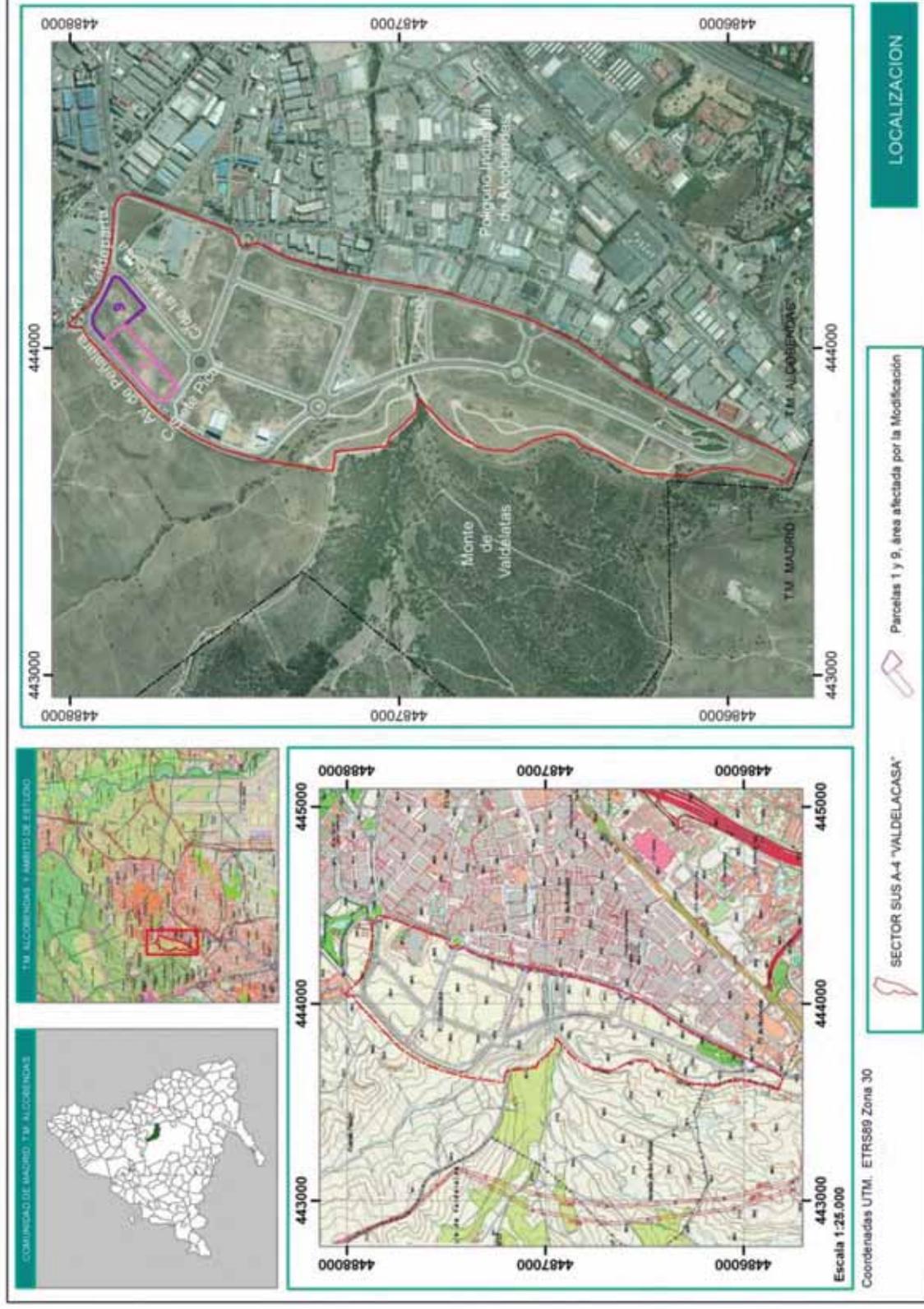
#### **4. OBJETIVO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES**

El planeamiento urbanístico que se modifica es el Plan Parcial de Valdelacasa (Aprobado con carácter definitivo en acuerdo por el Ayuntamiento de Alcobendas el 28 de junio de 2005 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 7 de julio de 2005). Se modifica la Modificación Puntual nº 4 del Plan Parcial (Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcobendas el 29 de mayo de 2012.).

El sector Valdelacasa se localiza al suroeste del término municipal de Alcobendas, entre el polígono industrial y el Monte de Valdelatas. El área se encuentra limitada al este por la Avenida Monte de Valdelatas, al norte por la Avenida Valdeparra, al noroeste por un ámbito de Suelo Urbanizable de carácter residencial y al suroeste por el Monte de Valdelatas. El límite del sector al sur coincide con el Parque Empresarial de Telefónica.

La Modificación abarca con exclusividad las parcelas 1 y 9 adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid. Ambas parcelas se encuentran ubicadas en la parte noroeste del sector. La avenida Valdeparra sirve de límite norte a la parcela 9, que a su vez sirve de límite a la parcela 1. La avenida Peñalara limita por el oeste ambas parcelas. La calle Siete Picos limita por el sur la parcela 1 y la calle de la Maliciosa sirve de límite este a la parcela 9.

Queda perfectamente definido gráficamente en el plano que se presenta a continuación.



El objeto formal de la Modificación es la restitución de la regulación que para las parcelas 1 y 9 se contenía en la primera versión del Plan Parcial de Valdelacasa, regulación que fue alterada por su Modificación Puntual nº 3. Para ello:

- Se suprimen el grado 4º del Uso Industrial y el grado 3º del Uso Terciario pasando a regularse la parcela 1 según lo establecido para el Uso Industrial en su grado 2º y parcela 9 según lo establecido para el Uso Terciario en su grado 1º .

En lo que se refiere a las Normas e Instrucciones Urbanísticas sólo se modifican los artículos siguientes:

*Artículo 11. “Calificación del suelo”*

Se suprime del uso industrial el grado 4º y del uso terciario el grado 3º.

*Artículo 34. “Definición de zonas”*

Se suprime del uso industrial el grado 4º y del uso terciario el grado 3º.

*Artículo 35. “Clave de Zona Industrial (I)”*

Se adapta la redacción actual de la ordenanza a la modificación señalada, en concreto:

- Se suprime el grado 4º denominado “Centro de investigación científico - tecnológica. Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>”, que regulaba la parcela número 1.
- Se suprimen todas las referencias que a lo largo del artículo había a las nuevas condiciones aplicables al grado 4º, en cuanto a la intensidad de usos, alturas y retranqueos.
- En los apartados 8.e) y 8.g) se suprime “... y de 8 metros”.

*Artículo 36. “Clave de Zona Terciaria (T)”*

Se adapta la redacción actual de la ordenanza a las modificaciones señaladas, en concreto:

- Se suprime el grado 3º denominado “Centro de investigación científico - tecnológica.”, que regulará la parcela número 9.

- Se suprimen todas las referencias que a lo largo del artículo había a las nuevas condiciones aplicables al grado 3º, en cuanto a la intensidad de usos, alturas y retranqueos.
- Se suprimen todas las referencias que en los apartados 4, 5 y 10 se hacen al “grado 1” en cuanto que se diferenciaba de otros que ya se han suprimido.

Los cambios propuestos se recogen a modo de resumen en la tabla siguiente.

*Tabla 2. Cuadro resumen de características*  
 (Se ha marcado en negrita los cambios propuestos)

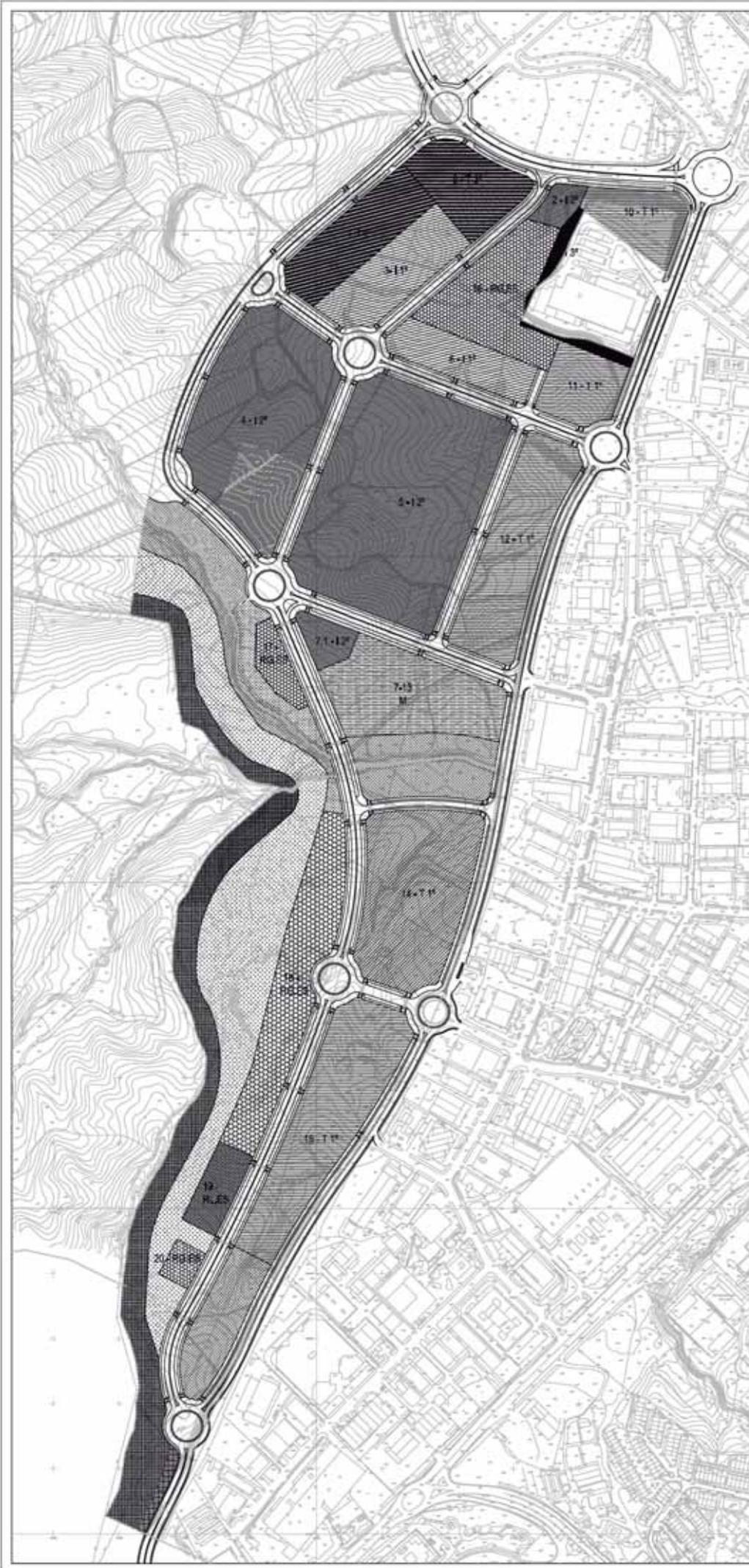
|                       |                            |                   |         | MODIFICACIÓN 4 PLAN PARCIAL VALDELACASA |                                  | MODIFICACIÓN 5 PLAN PARCIAL VALDELACASA |                                  |  |
|-----------------------|----------------------------|-------------------|---------|---|----------------------------------|---|----------------------------------|--|
|                       |                            |                   |         | Superficie (m <sup>2</sup> )            | Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) | Superficie (m <sup>2</sup> )            | Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) |  |
| ORDENANZA             |                            |                   |         |   |                                  |   |                                  |  |
| INDUSTRIAL            | I 1º                       |                   |         | 32.933,06                               | 22.855,78                        | 32.933,06                               | 22.855,78                        |  |
|                       | I 2º                       |                   |         | <b>160.677,47</b>                       | <b>160.677,47</b>                | <b>169.497,91</b>                       | <b>169.497,91</b>                |  |
|                       | I 3º                       |                   |         | 4.485,00                                | 2.050,00                         | 4.485,00                                | 2.050,00                         |  |
|                       | I 4º                       |                   |         | <b>19.515,76</b>                        | <b>19.515,76</b>                 | -                                       | -                                |  |
| TOTAL INDUSTRIAL      |                            |                   |         | 206.915,97                              | 194.403,68                       | 206.915,97                              | 194.403,68                       |  |
| TERCIARIO             | T 1º                       |                   |         | <b>138.999,00</b>                       | <b>166.798,80</b>                | <b>155.101,06</b>                       | <b>186.121,27</b>                |  |
|                       | T 3º                       |                   |         | <b>16.102,06</b>                        | <b>19.322,47</b>                 | -                                       | -                                |  |
| TOTAL TERCIARIO       |                            |                   |         | 155.101,06                              | 186.121,27                       | 155.101,06                              | 186.121,27                       |  |
| MIXTO                 | M                          | INDUSTRIAL        |         | 30.772,85                               | 10.695,32                        | 30.772,85                               | 10.695,32                        |  |
|                       |                            | TERCIARIO         |         |   | 14.916,73                        |   | 14.916,73                        |  |
| TOTAL MIXTO           |                            |                   |         | 30.772,85                               | 25.612,05                        | 30.772,85                               | 25.612,05                        |  |
| TOTAL USOS LUCRATIVOS |                            |                   |         | 392.790                                 | 406.137                          | 392.790                                 | 406.137                          |  |
| REDES                 | Supr amun local            | Espacios Libres   | RS.EL   | 54.529                                  |                                  | 54.529                                  |                                  |  |
|                       | General                    | Espacios Libres   | RG.EL   | 81.334                                  |                                  | 81.334                                  |                                  |  |
|                       |                            | Infraestructuras  | RG.IV   | 85.749                                  |                                  | 85.749                                  |                                  |  |
|                       |                            | Servicios urbanos | RG.SUAR | 54.838                                  |                                  | 54.838                                  |                                  |  |
|                       |                            | Equipamientos     | RG.ES   | 67.037                                  |                                  | 67.037                                  |                                  |  |
|                       | Local                      | Espacios Libres   | RL.EL   | 60.925                                  |                                  | 60.925                                  |                                  |  |
|                       |                            | Servicios urbanos | RL.SUAR | 53.297                                  |                                  | 53.297                                  |                                  |  |
|                       |                            | Equipamientos     | RL.ES   | 7.669                                   |                                  | 7.669                                   |                                  |  |
|                       | TOTAL REDES                |                   |         |   | 465.378                          |   | 465.378                          |  |
|                       | Dominio Público Hidráulico |                   |         |   | 3.498                            |   | 3.498                            |  |
| TOTAL ÁMBITO          |                            |                   |         | 861.666                                 | 406.137                          | 861.666                                 | 406.137                          |  |

**Tabla 3. Aprovechamientos**  
(Se ha marcado en negrita los cambios propuestos)

| ZONA DE ORDENANZA                    |                         |                              | MODIFICACIÓN 4 PLAN PARCIAL VALDELACASA |                              |                              | MODIFICACIÓN 5 PLAN PARCIAL VALDELACASA |                              |                              |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| USO:<br>INDUSTRIAL                   | CÓDIGO                  | PARCELA                      | Suelo (m <sup>2</sup> )                 | Edificable (m <sup>2</sup> ) | UA (m <sup>2</sup> )         | Suelo (m <sup>2</sup> )                 | Edificable (m <sup>2</sup> ) | UA (m <sup>2</sup> )         |                         |
| GRADO 1                              | I-1ª                    | 3                            | 18.971,06                               | 13.666,06                    | 13.666,0482                  | 18.971,06                               | 13.666,06                    | 13.666,0482                  |                         |
|                                      | I-1ª                    | 6                            | 13.962,00                               | 9.689,73                     | 9.689,7254                   | 13.962,00                               | 9.689,73                     | 9.689,7254                   |                         |
|                                      | TOTAL GRADO 1           |                              |   | 32.933,06                    | 22.855,78                    | 22.855,7736                             | 32.933,06                    | 22.855,78                    | 22.855,7736             |
| GRADO 2                              | I-2º                    | 1                            | -                                       | -                            | -                            | <b>19.515,76</b>                        | <b>19.515,76</b>             | <b>19.515,76</b>             |                         |
|                                      | I-2º                    | 2                            | 3.577,00                                | 3.577,00                     | 3.577,00                     | 3.577,00                                | 3.577,00                     | 3.577,00                     |                         |
|                                      | I-2º                    | 4                            | 56.473,00                               | 56.473,00                    | 56.473,00                    | 56.473,00                               | 56.473,00                    | 56.473,00                    |                         |
|                                      | I-2º                    | 5                            | 84.929,00                               | 84.929,00                    | 84.929,00                    | 84.929,00                               | 84.929,00                    | 84.929,00                    |                         |
|                                      | I-2º                    | 7                            | 15.698,47                               | 15.698,47                    | 15.698,47                    | 5.003,15                                | 5.003,15                     | 5.003,15                     |                         |
|                                      | TOTAL GRADO 2           |                              |   | <b>160.677,47</b>            | <b>160.677,47</b>            | <b>160.677,469</b>                      | <b>169.497,91</b>            | <b>169.497,91</b>            | <b>169.497,91</b>       |
| GRADO 3                              | I-3º                    | 8                            | 4.485,00                                | 2.050,00                     | 2.050,00                     | 4.485,00                                | 2.050,00                     | 2.050,00                     |                         |
|                                      | TOTAL GRADO 3           |                              |   | 4.485,00                     | 2.050,00                     | 2.050,00                                | 4.485,00                     | 2.050,00                     | 2.050,00                |
| GRADO 4                              | I-4º                    | 1                            | <b>19.515,76</b>                        | <b>19.515,76</b>             | <b>19.515,7562</b>           | -                                       | -                            | -                            |                         |
|                                      | TOTAL GRADO 4           |                              |   | <b>19.515,76</b>             | <b>19.515,76</b>             | <b>19.515,7562</b>                      | -                            | -                            | -                       |
| TOTAL INDUSTRIAL                     |                         |                              | 206.915,97                              | 194.403,68                   | 194.403,68                   | 206.915,97                              | 194.403,68                   | 194.403,68                   |                         |
| USO:<br>TERCIARIO                    | CÓDIGO                  | PARCELA                      | Suelo (m <sup>2</sup> )                 | Edificable (m <sup>2</sup> ) | UA (m <sup>2</sup> )         | Suelo (m <sup>2</sup> )                 | Edificable (m <sup>2</sup> ) | UA (m <sup>2</sup> )         |                         |
| GRADO 1                              | T-1º                    | 9                            | -                                       | -                            | -                            | <b>16.102,06</b>                        | <b>19.322,47</b>             | <b>34.780,4493</b>           |                         |
|                                      | T-1º                    | 10                           | 12.636                                  | 15.163,20                    | 27.293,76                    | 12.636                                  | 15.163,20                    | 27.293,76                    |                         |
|                                      | T-1º                    | 11                           | 12.389                                  | 14.866,80                    | 26.760,24                    | 12.389                                  | 14.866,80                    | 26.760,24                    |                         |
|                                      | T-1º                    | 12                           | 32.267                                  | 38.720,40                    | 69.696,72                    | 32.267                                  | 38.720,40                    | 69.696,72                    |                         |
|                                      | T-1º                    | 14                           | 41.593,00                               | 49.911,60                    | 89.840,88                    | 41.593,00                               | 49.911,60                    | 89.840,88                    |                         |
|                                      | T-1º                    | 15                           | 40.114                                  | 48.136,80                    | 86.646,24                    | 40.114                                  | 48.136,80                    | 86.646,24                    |                         |
| TOTAL GRADO 1                        |                         |                              | <b>138.999,00</b>                       | <b>166.798,80</b>            | <b>300.237,8393</b>          | <b>155.101,06</b>                       | <b>186.121,27</b>            | <b>335.018,2893</b>          |                         |
| GRADO 3                              | T-3º                    | 9                            | 16.102,06                               | 19.322,47                    | 34.780,4493                  | -                                       | -                            | -                            |                         |
| TOTAL GRADO 1                        |                         |                              | 16.102,06                               | 19.322,47                    | 34.780,4493                  | -                                       | -                            | -                            |                         |
| TOTAL TERCIARIO                      |                         |                              | 155.101,06                              | 186.121,27                   | 335.018,2893                 | 155.101,06                              | 186.121,27                   | 335.018,2893                 |                         |
| USO: MIXTO                           | CÓDIGO                  | PARCEL A                     | Suelo (m <sup>2</sup> )                 | Edificable (m <sup>2</sup> ) | UA (m <sup>2</sup> )         | Suelo (m <sup>2</sup> )                 | Edificable (m <sup>2</sup> ) | UA (m <sup>2</sup> )         |                         |
| INDUSTRIAL                           | M                       | 7-13                         | 30.772,85                               | 10.695,32                    | 10.695,32                    | 30.772,85                               | 10.695,32                    | 10.695,32                    |                         |
| TERCIARIO                            |                         |                              |   | 14.916,73                    | 26.850,1107                  |   | 14.916,73                    | 26.850,1107                  |                         |
| TOTAL USO MIXTO                      |                         |                              | 30.772,85                               | 25.612,05                    | 37.545,4307                  | 30.772,85                               | 25.612,05                    | 37.545,4307                  |                         |
|                                      |                         |                              | MODIFICACIÓN 4 PLAN PARCIAL VALDELACASA |                              |                              | MODIFICACIÓN 5 PLAN PARCIAL VALDELACASA |                              |                              |                         |
| TOTAL LUCRATIVO                      | Suelo (m <sup>2</sup> ) | Edificable (m <sup>2</sup> ) | UA (m <sup>2</sup> )                    | Suelo (m <sup>2</sup> )      | Edificable (m <sup>2</sup> ) | UA (m <sup>2</sup> )                    | Suelo (m <sup>2</sup> )      | Edificable (m <sup>2</sup> ) | UA (m <sup>2</sup> )    |
| INDUSTRIAL                           | 206.915,97              | 194.403,68                   | 194.403,68                              | 206.915,97                   | 194.403,68                   | 194.403,68                              | 206.915,97                   | 194.403,68                   | 194.403,68              |
| TERCIARIO                            | 155.101,06              | 186.121,27                   | 335.018,2893                            | 155.101,06                   | 186.121,27                   | 335.018,2893                            | 155.101,06                   | 186.121,27                   | 335.018,2893            |
| USO MIXTO                            | 30.772,85               | 25.612,05                    | 37.545,4307                             | 30.772,85                    | 25.612,05                    | 37.545,4307                             | 30.772,85                    | 25.612,05                    | 37.545,4307             |
| USOS NO LUCRATIVOS                   |                         |                              |   |                              |                              |   |                              |                              |                         |
| REDES                                | CÓDIGO                  | PARCELA                      | Suelo (m <sup>2</sup> )                 | PARCELA                      | Suelo (m <sup>2</sup> )      | PARCELA                                 | Suelo (m <sup>2</sup> )      | PARCELA                      | Suelo (m <sup>2</sup> ) |
| DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | RG.ES                   | 16                           | 25.824                                  | 16                           | 25.824                       | 16                                      | 25.824                       | 16                           | 25.824                  |
|                                      | RG.ES                   | 17                           | 5.586                                   | 17                           | 5.586                        | 17                                      | 5.586                        | 17                           | 5.586                   |
|                                      | RG.ES                   | 18                           | 32.627                                  | 18                           | 32.627                       | 18                                      | 32.627                       | 18                           | 32.627                  |
|                                      | RL.ES                   | 19                           | 7.669                                   | 19                           | 7.669                        | 19                                      | 7.669                        | 19                           | 7.669                   |
|                                      | RG.ES                   | 20                           | 3.000                                   | 20                           | 3.000                        | 20                                      | 3.000                        | 20                           | 3.000                   |

Como se observa, tan sólo se suprimen el grado 4º del Uso Industrial y el grado 3º del Uso Terciario pasando a regularse la parcela 1 según lo establecido para el Uso Industrial en su grado 2º y parcela 9 según lo establecido para el Uso Terciario en su grado 1º. La supresión de los dos nuevos grados afecta al resto de las determinaciones que les eran propias además de las que afectaban a los usos: desaparece la posibilidad de que las edificaciones puedan disponerse sin separación en el lindero común de las parcelas, cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas iniciales así como que, si se produce la agrupación de las citadas parcelas, y se desarrollan bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas, la edificabilidad de la parcela resultante será la suma de las iniciales y se podrá materializar sobre la totalidad de la parcela.

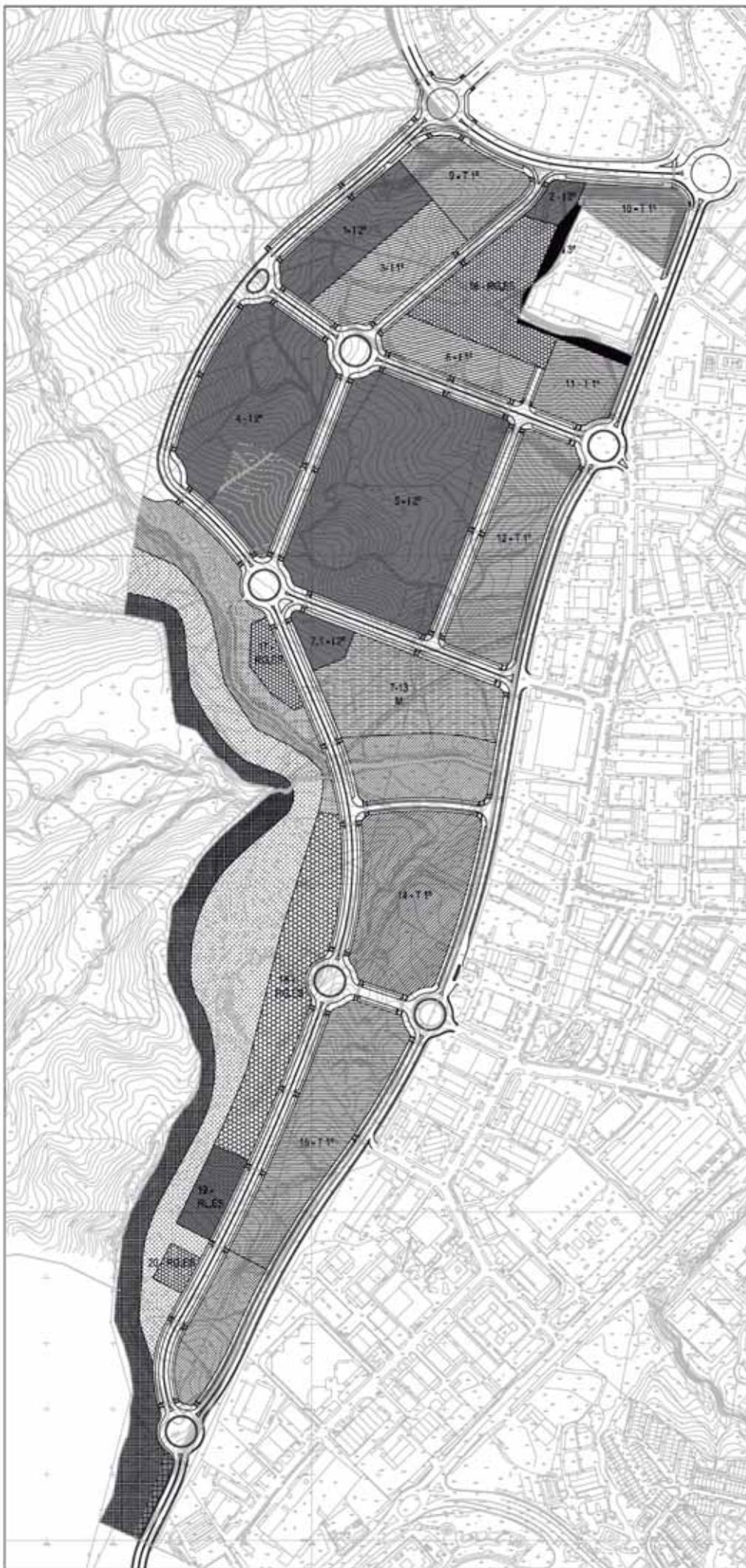
A continuación se presentan tres planos -Calificación y regulación de los usos, Aprovechamientos y Alineaciones- tanto para la situación actual como para la propuesta de Modificación.



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

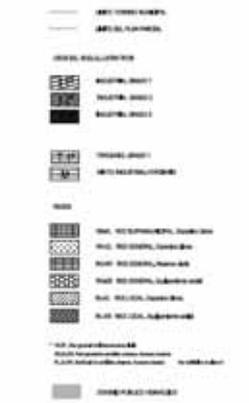
| PLANIFICACION AM VALUACIONES | GRUPO           | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Utilización (m <sup>2</sup> ) |           |
|------------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------|-----------|
| INDUSTRIAL                   | 1.º             | 10.000,00                    | 10.000,00                     |           |
|                              | 2.º             | 10.000,00                    | 10.000,00                     |           |
|                              | 3.º             | 10.000,00                    | 10.000,00                     |           |
|                              | 4.º             | 10.000,00                    | 10.000,00                     |           |
| TOTAL INDUSTRIAL             |                 | 40.000,00                    | 40.000,00                     |           |
| TERCIARIO                    | 1.º             | 10.000,00                    | 10.000,00                     |           |
|                              | 2.º             | 10.000,00                    | 10.000,00                     |           |
| TOTAL TERCIARIO              |                 | 20.000,00                    | 20.000,00                     |           |
| MIXTO                        | INDUSTRIAL      | 10.000,00                    | 10.000,00                     |           |
|                              | TERCIARIO       | 10.000,00                    | 10.000,00                     |           |
| TOTAL MIXTO                  |                 | 20.000,00                    | 20.000,00                     |           |
| TOTAL USOS LUCRATIVOS        |                 | 80.000,00                    | 80.000,00                     |           |
| REDES                        | Saneamiento     | Canalización                 | 10.000,00                     | 10.000,00 |
|                              |                 | Redes de agua                | 10.000,00                     | 10.000,00 |
|                              |                 | Redes de gas                 | 10.000,00                     | 10.000,00 |
|                              |                 | Redes de electricidad        | 10.000,00                     | 10.000,00 |
|                              | Luz             | Canalización                 | 10.000,00                     | 10.000,00 |
|                              |                 | Redes de agua                | 10.000,00                     | 10.000,00 |
|                              |                 | Redes de gas                 | 10.000,00                     | 10.000,00 |
|                              |                 | Redes de electricidad        | 10.000,00                     | 10.000,00 |
|                              | TOTAL REDES     |                              | 40.000,00                     | 40.000,00 |
|                              | Dominio Público |                              | 10.000,00                     | 10.000,00 |
|                              | TOTAL ÁMBITO    |                              | 90.000,00                     | 90.000,00 |

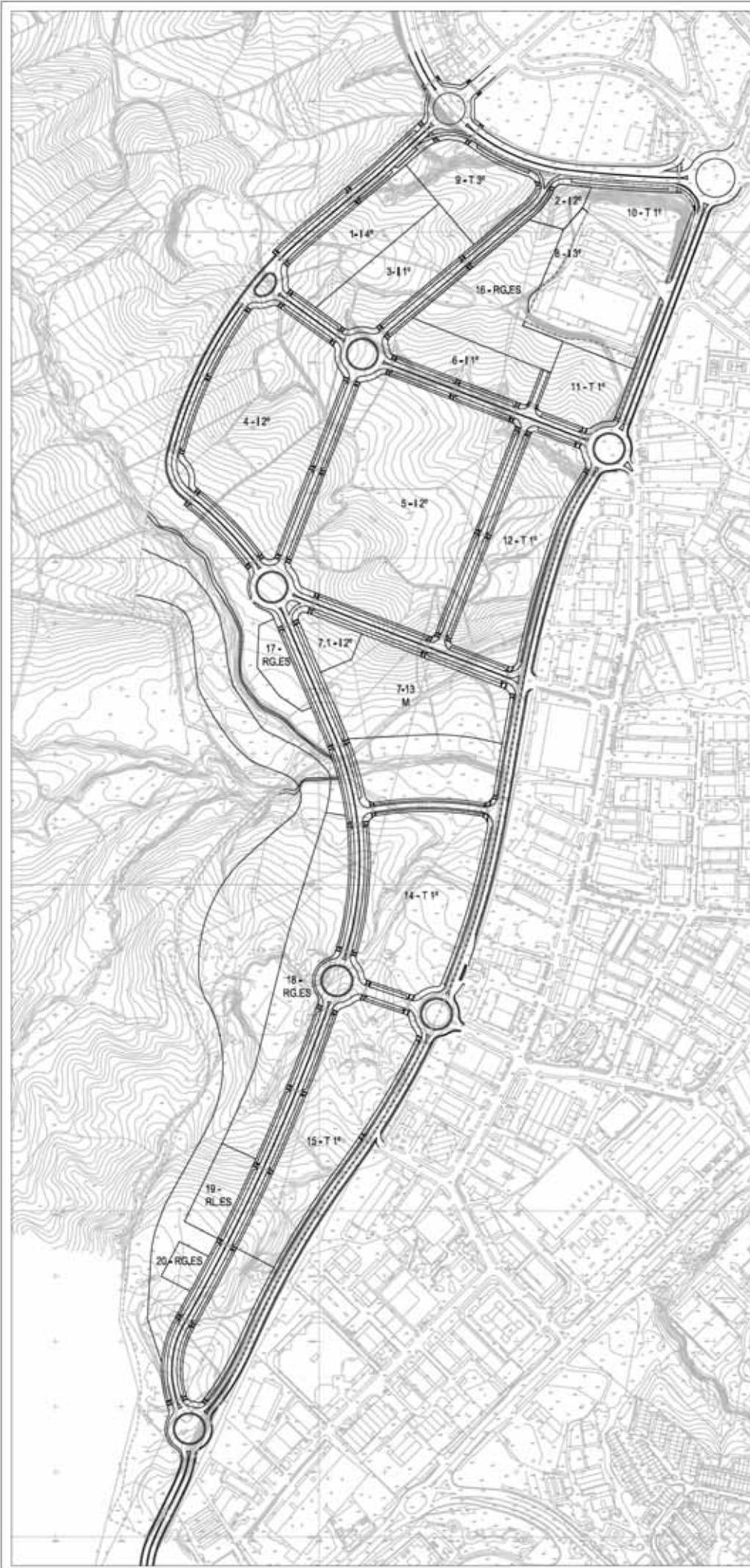




**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS**

| PLAN PARCELAR                | USOS        | Superficie (m <sup>2</sup> )    | Superficie (m <sup>2</sup> )    |
|------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| INDUSTRIAL                   | IP          | 33.833,00 m <sup>2</sup>        | 33.833,00 m <sup>2</sup>        |
|                              | EP          | 16.467,00 m <sup>2</sup>        | 16.467,00 m <sup>2</sup>        |
|                              | EP          | 1.483,00 m <sup>2</sup>         | 1.483,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b>      |             | <b>51.783,00 m<sup>2</sup></b>  | <b>51.783,00 m<sup>2</sup></b>  |
| TERCERARIO                   |             | 185.117,28 m <sup>2</sup>       | 185.117,28 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL TERCERARIO</b>      |             | <b>185.117,28 m<sup>2</sup></b> | <b>185.117,28 m<sup>2</sup></b> |
| MIXTO                        | RESIDENCIAL | 24.712,89 m <sup>2</sup>        | 12.356,44 m <sup>2</sup>        |
|                              | TERCERARIO  | 14.775,90 m <sup>2</sup>        | 14.775,90 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL MIXTO</b>           |             | <b>39.488,79 m<sup>2</sup></b>  | <b>27.132,34 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b> |             | <b>382.789,07 m<sup>2</sup></b> | <b>404.032,66 m<sup>2</sup></b> |
| REDES                        | General     | Alcantarillado                  | 14.229 m <sup>2</sup>           |
|                              |             | Gas                             | 11.229 m <sup>2</sup>           |
|                              |             | Agua Fría                       | 14.229 m <sup>2</sup>           |
|                              |             | Agua Caliente                   | 14.229 m <sup>2</sup>           |
|                              |             | Telefonía                       | 14.229 m <sup>2</sup>           |
|                              | Local       | Alcantarillado                  | 14.229 m <sup>2</sup>           |
|                              |             | Gas                             | 11.229 m <sup>2</sup>           |
|                              |             | Agua Fría                       | 14.229 m <sup>2</sup>           |
|                              |             | Agua Caliente                   | 14.229 m <sup>2</sup>           |
|                              |             | Telefonía                       | 14.229 m <sup>2</sup>           |
| <b>TOTAL REDES</b>           |             | <b>141.375 m<sup>2</sup></b>    |                                 |
| Omnibus Público              |             | 1.483 m <sup>2</sup>            |                                 |
| <b>TOTAL ÁMBITO</b>          |             | <b>484.646 m<sup>2</sup></b>    |                                 |



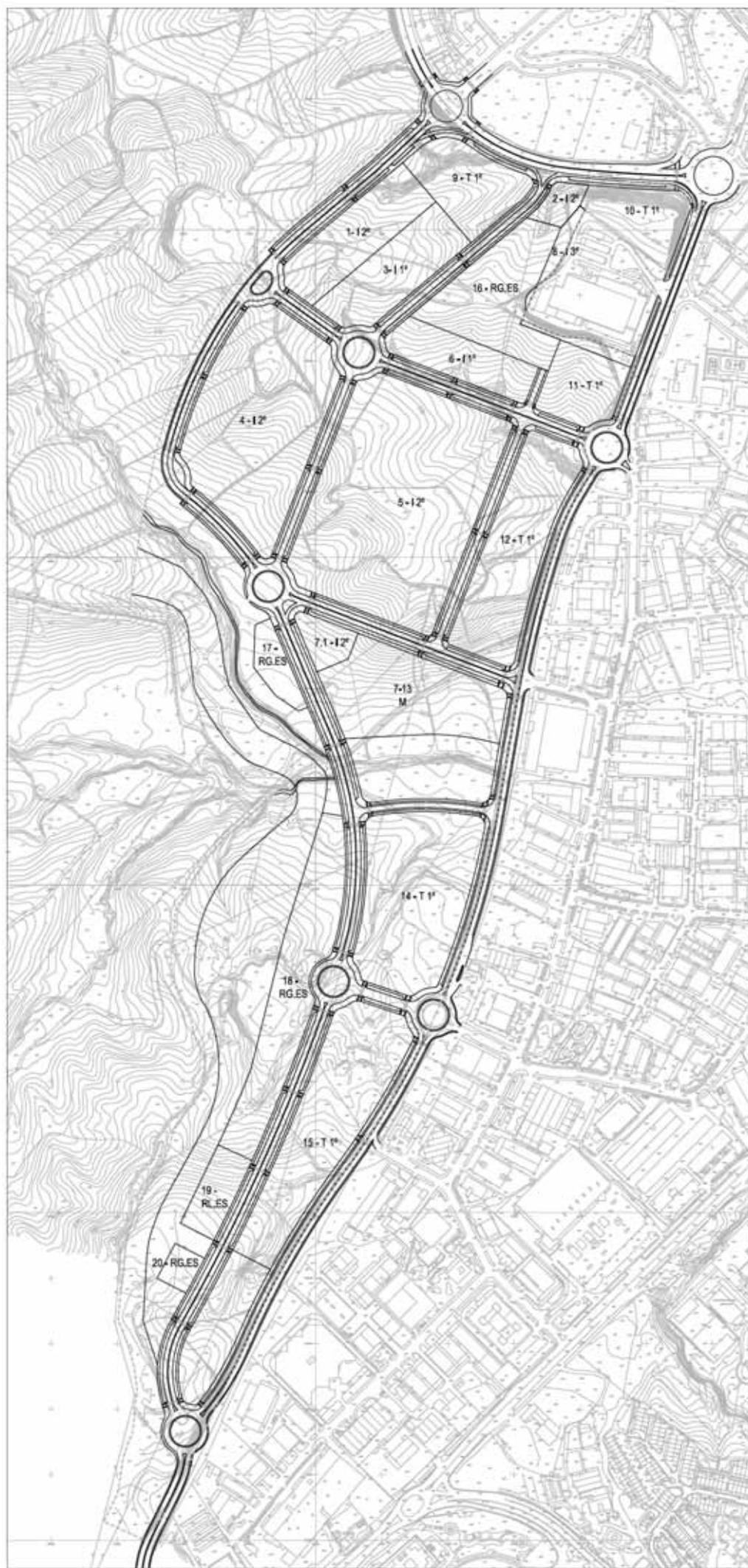


| ZONA DE ORDENANZA       |              |                          |                                 |                                 |                                 |
|-------------------------|--------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| USO                     | USO          | PARCELA                  | Superficie                      | Superficie                      | Superficie                      |
| INDUSTRIAL              | RP           | 2                        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        |
|                         | RP           | 2                        | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         |
|                         | TOTAL USOS 1 |                          | 11,071.00 m <sup>2</sup>        | 11,071.00 m <sup>2</sup>        | 11,071.00 m <sup>2</sup>        |
|                         | RP           | 2                        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        |
| INDUSTRIAL              | RP           | 2                        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        |
|                         | RP           | 2                        | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         |
|                         | RP           | 2                        | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         |
|                         | RP           | 2                        | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         |
| TOTAL USOS 2            |              | 13,071.00 m <sup>2</sup> | 13,071.00 m <sup>2</sup>        | 13,071.00 m <sup>2</sup>        |                                 |
| INDUSTRIAL              | RP           | 2                        | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         |
|                         | TOTAL USOS 3 |                          | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         | 1,000.00 m <sup>2</sup>         |
| INDUSTRIAL              | RP           | 1                        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        |
|                         | TOTAL USOS 4 |                          | 10,071.00 m <sup>2</sup>        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        | 10,071.00 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b> |              |                          | <b>25,113.00 m<sup>2</sup></b>  | <b>25,113.00 m<sup>2</sup></b>  | <b>25,113.00 m<sup>2</sup></b>  |
| TERCERARIO              | T 1          | 10                       | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        |
|                         | T 1          | 10                       | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        |
|                         | T 1          | 10                       | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        |
|                         | T 1          | 10                       | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        |
|                         | T 1          | 10                       | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        |
|                         | T 1          | 10                       | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        |
| TOTAL USOS 5            |              | 60,000.00 m <sup>2</sup> | 60,000.00 m <sup>2</sup>        | 60,000.00 m <sup>2</sup>        |                                 |
| INDUSTRIAL              | T 1          | 10                       | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        |
|                         | TOTAL USOS 6 |                          | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL TERCERARIO</b> |              |                          | <b>180,000.00 m<sup>2</sup></b> | <b>180,000.00 m<sup>2</sup></b> | <b>180,000.00 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL              | INDUSTRIAL   | INDUSTRIAL               | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        |
| INDUSTRIAL              | INDUSTRIAL   | INDUSTRIAL               | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        | 10,000.00 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL USOS 7</b>     |              |                          | <b>20,000.00 m<sup>2</sup></b>  | <b>20,000.00 m<sup>2</sup></b>  | <b>20,000.00 m<sup>2</sup></b>  |

| TOTAL LICITATIVO | BUENLO NETO               | EDIFICABLE                | U.A.                      |
|------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| INDUSTRIAL       | 25,113.00 m <sup>2</sup>  | 18,403.88 m <sup>2</sup>  | 18,403.88 m <sup>2</sup>  |
| TERCERARIO       | 180,000.00 m <sup>2</sup> | 180,000.00 m <sup>2</sup> | 180,000.00 m <sup>2</sup> |
| MIXTO            | 30,772.89 m <sup>2</sup>  | 28,812.28 m <sup>2</sup>  | 17,346.407 m <sup>2</sup> |

| USOS NO LICITATIVOS |       |         |                          |                          |                          |
|---------------------|-------|---------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| USO                 | USO   | PARCELA | Superficie               | Superficie               | Superficie               |
| OTRO                | RG.ES | 10      | 10,000.00 m <sup>2</sup> | 10,000.00 m <sup>2</sup> | 10,000.00 m <sup>2</sup> |
|                     | RG.ES | 10      | 10,000.00 m <sup>2</sup> | 10,000.00 m <sup>2</sup> | 10,000.00 m <sup>2</sup> |
|                     | RG.ES | 10      | 10,000.00 m <sup>2</sup> | 10,000.00 m <sup>2</sup> | 10,000.00 m <sup>2</sup> |
|                     | RG.ES | 10      | 10,000.00 m <sup>2</sup> | 10,000.00 m <sup>2</sup> | 10,000.00 m <sup>2</sup> |



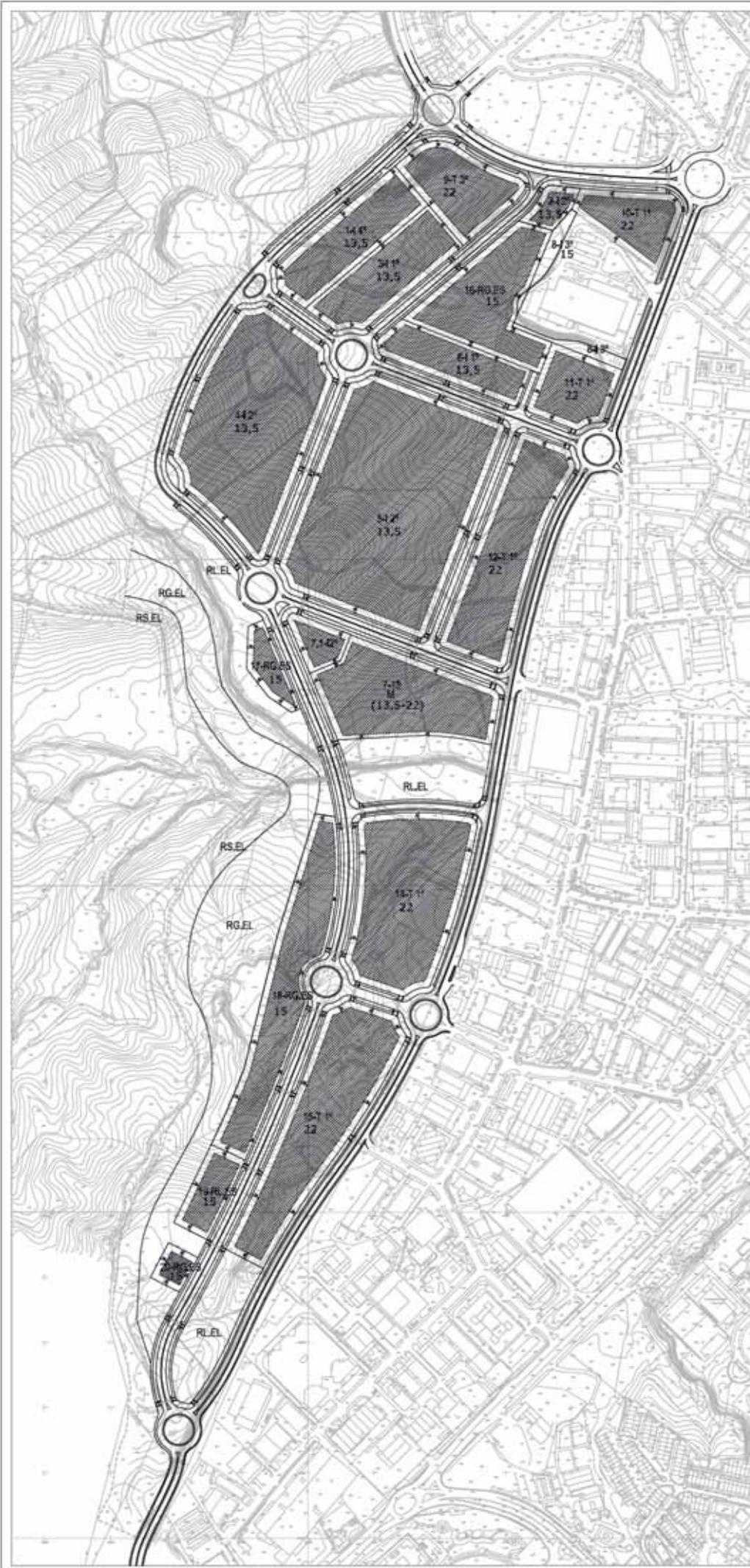


| ZONA DE ORDENADA                              |        |         |                       |                        |                       |
|---|--------|---------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| USO INDUSTRIAL                                | CODIGO | PARCELA | SUB-AREA              | AREA (m <sup>2</sup> ) | UA                    |
| INDUST 1                                      | IP 1   | 1       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | IP 2   | 2       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | IP 3   | 3       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b> 30,000 m <sup>2</sup> |        |         |                       |                        |                       |
| INDUST 2                                      | IP 4   | 4       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | IP 5   | 5       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | IP 6   | 6       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b> 30,000 m <sup>2</sup> |        |         |                       |                        |                       |
| INDUST 3                                      | IP 7   | 7       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | IP 8   | 8       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | IP 9   | 9       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b> 30,000 m <sup>2</sup> |        |         |                       |                        |                       |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b> 90,000 m <sup>2</sup> |        |         |                       |                        |                       |
| USO TERCIARIO                                 | CODIGO | PARCELA | SUB-AREA              | AREA (m <sup>2</sup> ) | UA                    |
| TERCIARIO 1                                   | TP 1   | 1       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | TP 2   | 2       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | TP 3   | 3       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | TP 4   | 4       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | TP 5   | 5       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
|   | TP 6   | 6       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL TERCIARIO</b> 60,000 m <sup>2</sup>  |        |         |                       |                        |                       |
| <b>TOTAL TERCIARIO</b> 180,000 m <sup>2</sup> |        |         |                       |                        |                       |
| USO MIXTO                                     | CODIGO | PARCELA | SUB-AREA              | AREA (m <sup>2</sup> ) | UA                    |
| MIXTO 1                                       | M1     | 1       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
| MIXTO 2                                       | M2     | 2       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | 10,000 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL USO MIXTO</b> 20,000 m <sup>2</sup>  |        |         |                       |                        |                       |

| TOTAL LICITATIVO | SUELO NETO                | CONCRETEADO               | U.A.                       |
|------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| INDUSTRIAL       | 288,915.87 m <sup>2</sup> | 194,613.88 m <sup>2</sup> | 194,613.88 m <sup>2</sup>  |
| TERCIARIO        | 180,000.00 m <sup>2</sup> | 180,000.00 m <sup>2</sup> | 234,214.286 m <sup>2</sup> |
| MIXTO            | 20,000.00 m <sup>2</sup>  | 20,000.00 m <sup>2</sup>  | 37,245.437 m <sup>2</sup>  |

| USOS NO LICITATIVOS |        |         |                       |                        |                                      |
|---------------------|--------|---------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|
| USO                 | CODIGO | PARCELA | SUB-AREA              | AREA (m <sup>2</sup> ) | COMENTARIOS                          |
| RESERVA             | RS     | 1       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | Reserva de Suelo para Uso Industrial |
| RESERVA             | RS     | 2       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | Reserva de Suelo para Uso Industrial |
| RESERVA             | RS     | 3       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | Reserva de Suelo para Uso Industrial |
| RESERVA             | RS     | 4       | 10,000 m <sup>2</sup> | 10,000 m <sup>2</sup>  | Reserva de Suelo para Uso Industrial |





- - - - - LINEA DE LIMITE  
 - - - - - LINEA DE STRADA  
**13.5**
- R1. PLATOU, 10000
  - R2. PLATOU, 10000
  - R3. PLATOU, 10000
  - R4. PLATOU, 10000
  - R5. PLATOU, 10000
  - R6. PLATOU, 10000
  - R7. PLATOU, 10000
  - R8. PLATOU, 10000
  - R9. PLATOU, 10000
  - R10. PLATOU, 10000
  - R11. PLATOU, 10000
  - R12. PLATOU, 10000
  - R13. PLATOU, 10000
  - R14. PLATOU, 10000
  - R15. PLATOU, 10000
  - R16. PLATOU, 10000
  - R17. PLATOU, 10000
  - R18. PLATOU, 10000
  - R19. PLATOU, 10000
  - R20. PLATOU, 10000
  - R21. PLATOU, 10000
  - R22. PLATOU, 10000
  - R23. PLATOU, 10000
  - R24. PLATOU, 10000
  - R25. PLATOU, 10000
  - R26. PLATOU, 10000
  - R27. PLATOU, 10000
  - R28. PLATOU, 10000
  - R29. PLATOU, 10000
  - R30. PLATOU, 10000
  - R31. PLATOU, 10000
  - R32. PLATOU, 10000
  - R33. PLATOU, 10000
  - R34. PLATOU, 10000
  - R35. PLATOU, 10000
  - R36. PLATOU, 10000
  - R37. PLATOU, 10000
  - R38. PLATOU, 10000
  - R39. PLATOU, 10000
  - R40. PLATOU, 10000
  - R41. PLATOU, 10000
  - R42. PLATOU, 10000
  - R43. PLATOU, 10000
  - R44. PLATOU, 10000
  - R45. PLATOU, 10000
  - R46. PLATOU, 10000
  - R47. PLATOU, 10000
  - R48. PLATOU, 10000
  - R49. PLATOU, 10000
  - R50. PLATOU, 10000
  - R51. PLATOU, 10000
  - R52. PLATOU, 10000
  - R53. PLATOU, 10000
  - R54. PLATOU, 10000
  - R55. PLATOU, 10000
  - R56. PLATOU, 10000
  - R57. PLATOU, 10000
  - R58. PLATOU, 10000
  - R59. PLATOU, 10000
  - R60. PLATOU, 10000
  - R61. PLATOU, 10000
  - R62. PLATOU, 10000
  - R63. PLATOU, 10000
  - R64. PLATOU, 10000
  - R65. PLATOU, 10000
  - R66. PLATOU, 10000
  - R67. PLATOU, 10000
  - R68. PLATOU, 10000
  - R69. PLATOU, 10000
  - R70. PLATOU, 10000
  - R71. PLATOU, 10000
  - R72. PLATOU, 10000
  - R73. PLATOU, 10000
  - R74. PLATOU, 10000
  - R75. PLATOU, 10000
  - R76. PLATOU, 10000
  - R77. PLATOU, 10000
  - R78. PLATOU, 10000
  - R79. PLATOU, 10000
  - R80. PLATOU, 10000
  - R81. PLATOU, 10000
  - R82. PLATOU, 10000
  - R83. PLATOU, 10000
  - R84. PLATOU, 10000
  - R85. PLATOU, 10000
  - R86. PLATOU, 10000
  - R87. PLATOU, 10000
  - R88. PLATOU, 10000
  - R89. PLATOU, 10000
  - R90. PLATOU, 10000
  - R91. PLATOU, 10000
  - R92. PLATOU, 10000
  - R93. PLATOU, 10000
  - R94. PLATOU, 10000
  - R95. PLATOU, 10000
  - R96. PLATOU, 10000
  - R97. PLATOU, 10000
  - R98. PLATOU, 10000
  - R99. PLATOU, 10000
  - R100. PLATOU, 10000



Respecto a posibles alternativas, no se plantean. Y es que la actual situación proviene de sentencias firmes del Tribunal Supremo que han reconocido el derecho de reversión así como la imposibilidad de hacerla efectiva “in natura”.

## **5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN**

La Modificación propuesta no afecta al desarrollo del planeamiento en sí mismo. Se trata de un ámbito urbanístico ya ordenado –no cambia la zonificación- y desarrollado a nivel de gestión y de urbanización.

No se prevé ninguna otra alteración.

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

### **6.1 Localización y ámbito de estudio**

Como ya se ha mencionado el sector "Valdelacasa" está situado en el municipio de Alcobendas, al suroeste del término municipal, entre el polígono industrial y el Monte de Valdelatas. El Sector se encuentra limitado al este por la Avenida Monte de Valdelatas, al norte por la Avenida Valdelaparra, al noroeste por un ámbito de Suelo Urbanizable de carácter residencial y al suroeste por el Monte de Valdelatas. El límite del sector al sur coincide con el Parque Empresarial de Telefónica. El ámbito se configura como un nuevo desarrollo empresarial junto a un área industrial y terciario, al norte de los desarrollos residenciales de Las Tablas, Monte Carmelo y prolongación del Paseo de la Castellana, y próxima al área de servicios centrales de Alcobendas.

A principios de 2013 finalizaron las obras de urbanización del Sector y por lo tanto forma parte del suelo urbano. Desde entonces, el Parque Empresarial se encuentra abierto al público y al tráfico rodado y peatonal.

*Imagen 1. Las imágenes del sector Valdelacasa muestran un polígono urbanizado y en servicio.*



Las parcelas 1 y 9, objeto de la Modificación, se encuentran ubicadas al noroeste del Sector. La parcela 1 limita al sur con la Calle Siete Picos, al oeste con la Avenida Peñalara y al norte con la parcela 9. A su vez la parcela 9 limita al norte con la Avenida de Valdeparra y al este con la calle de la Maliciosa.

Concretamente la parcela 1 con una forma rectangular, delimita una superficie total de 19.515,76 m<sup>2</sup>, y la parcela 9 con forma trapezoidal delimita una superficie total de 16.102,06 m<sup>2</sup>. Quedan definidas por las coordenadas UTM ETRS 89 Zona 30:

*Tabla 4. Coordenadas de ubicación de las Parcelas 1 y 9 objeto de la Modificación*

|           | <b>A (x,y)</b>   | <b>B (x,y)</b>   | <b>C (x,y)</b>   | <b>D (x,y)</b>   |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Parcela 1 | (443950,4487942) | (443995,4487877) | (444132,4488097) | (444181,4488039) |
| Parcela 9 | (444132,4488097) | (444235,4487977) | (444331,4488071) | (444197,4488141) |

## **6.2 Medio Físico**

### **6.2.1 Factores climáticos**

Atendiendo a los datos del Estudio de Incidencia Ambiental de la Revisión y Adaptación del Plan General de Alcobendas, el clima de la zona es de tipo mediterráneo, con influencia continental, templado y seco.

La posición interior del municipio de Alcobendas introduce un matiz de continentalidad, con largos períodos de sequía y fuertes oscilaciones térmicas. En este sentido, la presencia del Sistema Central, al norte, actúa como barrera impidiendo la penetración de las masas de aire frías procedentes del norte y noroeste que dan lugar a la mayor parte de la nubosidad y de las precipitaciones.

En el término municipal de Alcobendas, dentro de la uniformidad general, de ausencia de accidentes orográficos importantes y de la escasa cubierta forestal que subsiste, no se presentan factores singulares que creen verdaderos microclimas diferenciados.

### **6.2.2 Aire**

**Calidad del aire.** El Plan de Sectorización del Sector Valdelacasa contenía un Estudio de Contaminación Atmosférica cuyo objetivo era determinar la influencia del nuevo sector industrial planteado y que cuenta con informe favorable. La Modificación planteada propone volver a la situación de partida por lo que no afecta a dichos resultados.

**Confort sonoro.** El Plan de Sectorización del Sector Valdelacasa, contenía un Estudio de Contaminación Acústica que valoraba los niveles de presión sonora generados, que cuenta asimismo con informe favorable y cuyas determinaciones no se ven afectadas por la Modificación.

### 6.2.3 Hidrología y calidad hídrica

**Hidrología superficial.** El área objeto de análisis pertenece a la cuenca del río Tajo. Concretamente el sector cuenta con la presencia de arroyo de la Vega, de Valdelacasa, de Valportillo y otro al norte del sector.

**Hidrología subterránea.** Desde el punto de vista hidrogeológico la zona se corresponde con el acuífero detrítico de Madrid y el acuífero cuaternario, subyacentes al término municipal.

### 6.2.4 Materiales, formas y procesos del medio inerte

**Geomorfología. Topografía del terreno. Pendientes.** La topografía particular del sector y de las parcelas afectadas por la Modificación se encuentra ya modificada por la urbanización.

*Imagen 2. Aspecto general del relieve de la parcela 1*



*Imagen 3. Aspecto general del relieve alterado de la parcela 9*



### 6.2.5 Suelos

El Estudio de Caracterización de Suelos del Sector Valdelacasa determina que no es probable la presencia de contaminantes significativos en el suelo ni en las aguas subterráneas. Esto es debido a que Valdelacasa ha sido durante los últimos 50 años una zona eminentemente agrícola con pocos cambios morfológicos y de uso. La zona industrial colindante, al este, está formada por industrias poco contaminantes con actividad casi terciaria, además de encontrarse aguas abajo. Por el lado oeste el límite del ámbito Valdelacasa, lo marca el propio Monte de Valdelatas, Monte Preservado por la Ley 16/95 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza los que aseguran la protección frente a la contaminación en esa zona.

## 6.3 Medio Biótico

### 6.3.1 Vegetación

**Vegetación potencial.** La vegetación climática en los terrenos del ámbito corresponde a la serie mesomediterránea guadarrámico-ibérica de la encina.

**Vegetación actual.** Como ya se ha dicho el Sector se encuentra actualmente totalmente urbanizado por lo que prácticamente no quedan restos de la vegetación existente -previa a la urbanización-. Esta vegetación estaba ya degradada, constituida por cultivos de secano cerealistas y zonas de erial. Existía también una pequeña parcela de viñedo y un pequeño retamar con pastizales.

La vegetación de ribera del arroyo de la Vega previa a la urbanización se encontraba bien conservada, algo degradada la del arroyo Valdelacasa y ausente en el caso del arroyo Valportillo.

Actualmente la zona más cercana al pinar de Valdelatas está tratada como un espacio de protección del mismo, con plantaciones de pino, así como de encinas, alcornoques y áreas de coscoja, en recuerdo del bosque original. Una segunda franja incluye plantaciones típicas de ribera y, a continuación, se desarrollan dos zonas verdes con tratamiento de parque para actividades urbanas. El agua destinada a riego se toma de la red de agua reciclada del municipio.

*Imagen 4 y 5. Arroyo de la Vega desde la Avenida de Peñalara, revegetado. Al fondo se aprecia el pinar de Valdelatas (Monte Preservado).*



En concreto las parcelas afectadas por la Modificación, se encuentran desprovistas de vegetación destacable, estando formadas por un herbazal ruderal propio de suelos removidos y, además en la parcela 9, aparecen algunos ejemplares jóvenes de chopos (*Populus canadensis*) rebrotados gracias a la humedad edáfica.

*Imagen 6 y 7. Vegetación parcela 1*



*Imagen 8 y 9. Vegetación parcela 9, herbazal ruderal y chopos asociados a la humedad edáfica*



### **6.3.2 Hábitats-Fauna**

Las especies presentes en el área de estudio son poco exigentes y ampliamente distribuidas: muy comunes en la zona, en el conjunto regional y nacional. Esto se debe a que el área de estudio presenta una fuerte presión antrópica, a pesar de limitar con monte preservado. De manera que desde el punto de vista faunístico la zona constituye un espacio de escaso valor ambiental dónde pueden observarse un reducido número de especies comunes de espacios abiertos como la urraca (*Pica pica*), la cogujada común (*Galerida cristata*), el gorrión molinero (*Passer montanus*), la curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*) o el alcaudón común (*Lanius senator*).

En las zonas más húmedas, próximas al arroyo de la Vega, pueden observarse especies como el verderón común (*Carduelis chloris*), el verdecillo (*Serinus serinus*), el mirlo común (*Turdus merula*) o el carbonero común (*Parus major*).

Ninguna de estas especies presenta alguna categoría de amenaza de las propuestas en el Libro Rojo de los vertebrados de España (1992), que refleja las categorías de la UICN y se basa en criterios del R.D. 439/90, R.D. 1095/89, R.D. 1118/89, Directiva Aves, Directiva Hábitat, Convenio de Berna, Convenio de Bonn y el Reglamento CEE/CITES. Del mismo modo, ninguna de estas especies está incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestres de la Comunidad de Madrid.

### **6.3.3 Espacios naturales protegidos**

Ni el del Sector Valdelacasa, ni por tanto las parcelas 1 y 9 afectadas por la Modificación, se encuentra en los límites de ningún espacio natural que se derive de la legislación comunitaria, estatal, autonómica o local. Limita al este con el Monte de Valdelatas, catalogado como Monte Preservado según la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid y que es también una zona periférica de protección del Espacio Natural Protegido Cuenca Alta del Manzanares.

La Dirección General de Medio Natural consideró oportuna la creación de una banda de protección paralela al monte de Valdelatas y una zona con vegetación ripícola a lo largo del arroyo de la Vega, como curso de agua más importante del Sector. Ambas actuaciones han sido ya ejecutadas.

*Imagen 10. Zona revegetada en el arroyo de la Vega.*



## 6.4 Medio perceptual

El ámbito presenta una gran accesibilidad visual para potenciales observadores externos debido a su localización, pero se encuentra ya transformado por la urbanización.

*Imagen 11 y 12. Aspecto general del sector Valdelacasa, ya urbanizado. Al fondo se aprecia la ciudad de Madrid y a la izquierda el Monte de Valdelatas.*



*Imagen 13. Imagen de la edificación de ITV Applus dentro del Parque Empresarial de Valdelacasa desde la parcela 9.*

*Imagen 14. Vista de la calle de la Maliciosa desde la misma parcela.*



## 6.5 Patrimonio histórico-artístico-cultural

**Vías pecuarias.** El Sector no se encuentra atravesado por ninguna vía pecuaria.

**Yacimientos arqueológicos.** No se han detectado yacimientos arqueológicos en la zona de estudio.

**Resto de patrimonio cultural.** No se ha detectado otro tipo de patrimonio histórico artístico en la zona.

## **6.6 Medio socioeconómico**

El área objeto de análisis pertenece al término municipal de Alcobendas, situado a 15 km al norte de la capital y a 669 metros de altitud. Limita con los municipios de San Sebastián de los Reyes, al norte; Madrid, al oeste y al sur; y Paracuellos de Jarama, al este. En 2015 contaba con una población de 113.055 habitantes.

### **6.6.1 Análisis socioeconómico del ámbito objeto de la Modificación.**

Las parcelas 1 y 9 objeto de la modificación se localizan en el Sector Valdelacasa, y participan de las características globales del mismo.

Con una superficie de 850.000 metros cuadrados, el Sector ofrece un alto nivel de servicios, infraestructuras y calidad ambiental para la actividad empresarial e industrial, y acogerá, cuando esté a pleno rendimiento, a 76 empresas. Está dotado con las infraestructuras y equipamientos más modernos, así como con importantes ventajas logísticas, entre ellas, la proximidad a importantes nudos de comunicación: se encuentra a 15 kilómetros de Madrid, beneficiándose de su privilegiada localización entre las autovías de Burgos (A-1) y Colmenar (M-607) y la carretera de Fuencarral (M-603); cuenta con acceso próximo a la M-40, lo que facilita la conexión con la corona metropolitana; a través de la M-50 y de la R-2 se comunica con la A-2 y con el Corredor del Henares; y la M-110 enlaza directamente con el aeropuerto de Barajas. A las comunicaciones por carretera se unen los servicios de Metronorte, con la estación de La Granja en sus proximidades, y de Cercanías Renfe, estación de Valde las Fuentes, garantizando la accesibilidad mediante el transporte público.

### **6.6.2 Usos y edificaciones existentes en el ámbito objeto de la Modificación**

El ámbito objeto de la Modificación, las parcelas 1 y 9, se encuentra, al igual que todo el sector, totalmente urbanizado. Las parcelas 1 y 9 se encuentran además libres de cualquier edificación.

### **6.6.3 Infraestructuras internas en el ámbito objeto de la Modificación**

Como se ha señalado anteriormente, se trata de un sector totalmente urbanizado, y por ello totalmente dotado de la infraestructura suficiente para acoger los usos e intensidades edificatorias proyectadas.

## 7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Las parcelas 1 y 9 afectadas por la Modificación se enclavan en el límite noroeste del Sector Valdelacasa.

Se trata de un Sector de uso industrial y terciario, que no cuenta con valores ambientales relevantes, al margen de limitar con el Monte Preservado de Valdelatas y ser cruzado por el arroyo de la Vega. En todo caso, el tipo de modificaciones que se introducen en el Plan vigente no implica cambios sustanciales en el uso del territorio ni en las condiciones de utilización del mismo, por lo que, a priori, se descarta la posibilidad de ocurrencia de afecciones significativas sobre el entorno ambiental.

El escaso potencial de impacto se justifica a continuación para los elementos de mayor relevancia ambiental del ámbito y su entorno:

- **Calidad del aire y Confort sonoro.** Considerando que la Modificación planteada consiste en la restitución de la regulación de las parcelas 1 y 9 a la contenida en la primera versión del Plan Parcial de Valdelacasa y que los Estudio de Contaminación Acústica y Atmosférica elaborados para el Plan de Sectorización del Sector, que se tramita junto con el Plan Parcial, cuenta con informes favorables, no existe afección ambiental derivada de la Modificación.
- **Calidad hídrica.** La Modificación planteada no introduce modificaciones que puedan afectar al Estudio de Calidad Hídrica presentado como parte del Estudio de Incidencia Ambiental del Plan de Sectorización, por lo que sus determinaciones siguen siendo válidas.
- **Materiales, formas y procesos del medio inerte.** La Modificación planteada no altera las condiciones los materiales, formas y procesos del medio inerte más allá de lo que evaluó en su día el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan de Sectorización.
- **Suelo.** El informe definitivo de análisis ambiental del Plan de Sectorización del Sector Valdelacasa recogía respecto al estudio de caracterización de la calidad de suelos que el documento urbanístico pertinente debía incluir la obligación de ejecutar los trabajos relativos a la caracterización analítica, que deberán ser remitidos a la Dirección General de Medio Ambiente para su aprobación.

En este sentido las Normas e instrucciones urbanísticas del Plan en su artículo 41 “Medidas generales de protección del medio ambiente derivadas del informe previo y definitivo de análisis ambiental” recogen específicamente esta obligación.

- **Vegetación y Hábitats-Faunísticos.** La Modificación planteada para las parcelas no introduce ninguna variación sustancial respecto al impacto que el desarrollo del sector en sus condiciones actuales puede generar sobre la vegetación y los hábitats faunísticos actualmente existentes que, en todo caso, presentan escasa relevancia ambiental.
- **Medio perceptual.** La Modificación planteada no va a producir variaciones significativas en el paisaje industrial y terciario que finalmente se configure.
- **Espacios naturales protegidos.** Las parcelas 1 y 9 de Sector afectadas por la Modificación, no se localiza sobre ningún espacio natural protegido y, en todo caso, se encuentra suficientemente alejada de los existentes en el entorno como para que las modificaciones que se contemplan las afecte ni directa ni indirectamente.
- **Medio socioeconómico.** La modificación del Plan no implica variaciones sustanciales respecto a lo previsto.

Dado el carácter de la Modificación, no son relevantes ni se entiende necesario actualizar los informes sectoriales ya evacuados en la tramitación del Plan de Sectorización inicial, habida cuenta que no se altera vuelve a la situación contenida en el Plan Parcial inicial. Los elementos objetivos que informan al ámbito de ordenación que se considera son básicamente los mismos.

Además las Normas e instrucciones urbanísticas del Plan en su artículo 41 recogen las “Medidas generales de protección del medio ambiente derivadas del informe previo y definitivo de análisis ambiental” que minimizan de inicio su potencial de impacto en el medio y que hacen referencia a:

- Sometimiento a Evaluación ambiental de los Proyectos y actividades establecidos en la legislación.
- Cumplimiento de la Ley de Residuos:
- Protección del medio nocturno
- Espacios libres: Arroyo de la Vega y Monte de Valdelatas
- Protección de incendios

- Vertidos
- Contaminación acústica y vibratoria
- Suelos
- Infraestructuras

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

La Modificación que se plantea no introduce cambios sustanciales que puedan afectar de forma significativa a planes sectoriales o territoriales concurrentes, tal es el caso de:

- Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, instrumento de planeamiento general del municipio.
- Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020) y Plan de mejora de la calidad del aire de Alcobendas, 2012 – 2016, instrumento de planificación, prevención y desarrollo de acciones encaminadas a mitigar los efectos de la contaminación atmosférica y mejorar la calidad del aire del municipio.
- Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2006-2016, instrumento que establece el marco en el que va a desarrollarse la gestión de los residuos en la comunidad.

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

La Modificación Puntual nº 5 del Plan Parcial Valdelacasa se encuentra en los supuestos contemplados en el artículo 6, apartado 2, de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental:

“2.- Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior<sup>1</sup> .
- Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- 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”.

## **10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

Como ya se ha mencionado el motivo que ha llevado a plantear la única alternativa que se propone es la restitución de la regulación con que inicialmente contaban las parcelas 1 y 9 a la vista del contenido de las sentencias firmes del Tribunal Supremo, en los términos en los que se expone en el Apartado 1 del presente documento.

---

<sup>1</sup> “1.- Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas así como sus modificaciones (...) 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 (...), (c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental (...), (d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor”

### **11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

De lo expuesto anteriormente se deduce que no son necesarias medidas ya que la Modificación propuesta no supone afección al medio ambiente.

### **12. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN**

Por lo señalado en el apartado anterior tampoco se precisa un Programa de Vigilancia Ambiental ya que no hay medidas cuya eficacia deba ser comprobada y tampoco factores ambientales cuya evolución deba ser revisada.

### **13. CONCLUSIÓN**

Teniendo en cuenta la escasa entidad de la modificación que se propone se considera que la Modificación Puntual nº 5 del Plan Parcial Valdelacasa (Alcobendas) es ambientalmente viable porque no va a generar efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.

En Madrid, 1 marzo de 2019.

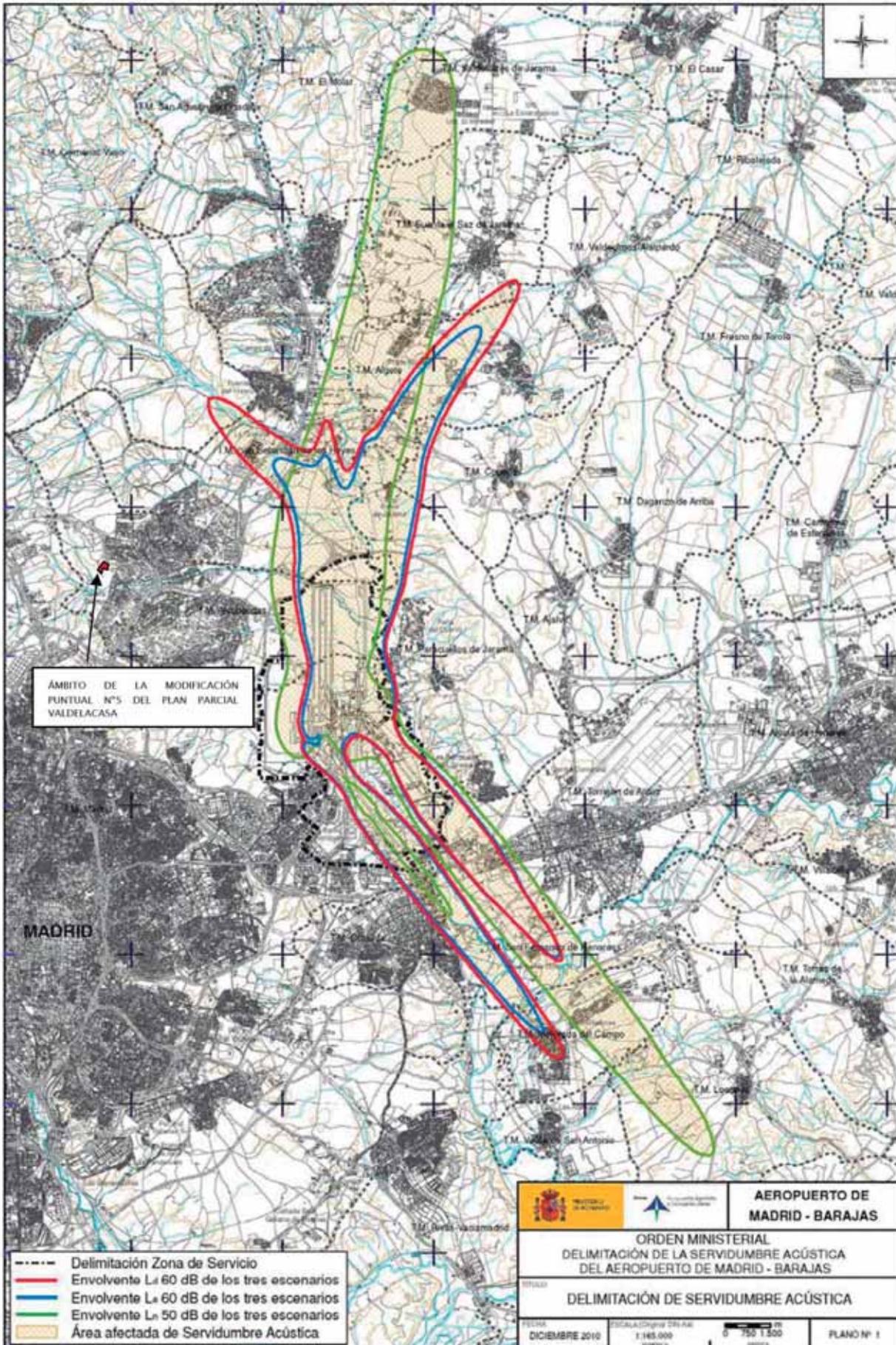


Alejandro Gómez Villarino

Dr. Ingeniero Agrónomo

**ANEXO II**  
**PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

**INCLUSIÓN DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL  
VALDELACASA EN LOS SUPUESTOS DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTOS  
EN LOS ART.29 Y 32 DEL DECRETO 584/1972 DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS  
MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013.**



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 DEL PLAN PARCIAL VALDELCASA

MADRID

- Delimitación Zona de Servicio
- Envoltorio  $L_{\text{A}} 60$  dB de los tres escenarios
- Envoltorio  $L_{\text{A}} 60$  dB de los tres escenarios
- Envoltorio  $L_{\text{A}} 50$  dB de los tres escenarios
- Área afectada de Servidumbre Acústica

|  |  |                                       |             |
|--|--|---------------------------------------|-------------|
|  |  | <b>AEROPUERTO DE MADRID - BARAJAS</b> |             |
| <b>ORDEN MINISTERIAL</b><br>DELIMITACIÓN DE LA SERVIDUMBRE ACÚSTICA DEL AEROPUERTO DE MADRID - BARAJAS |  |                                       |             |
| <b>DELIMITACIÓN DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA</b>  |  |                                       |             |
| FECHA<br>DICIEMBRE 2010  | ESCALA Original 1:185.000<br>Gráfica 1:150.000 |                                       | PLANO N.º 1 |



MODIFICACION 5 DEL PLAN PARCIAL  
VADELACASA

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENI - AS

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



MODIFICACION 5 DEL PLAN PARCIAL VADELACASA

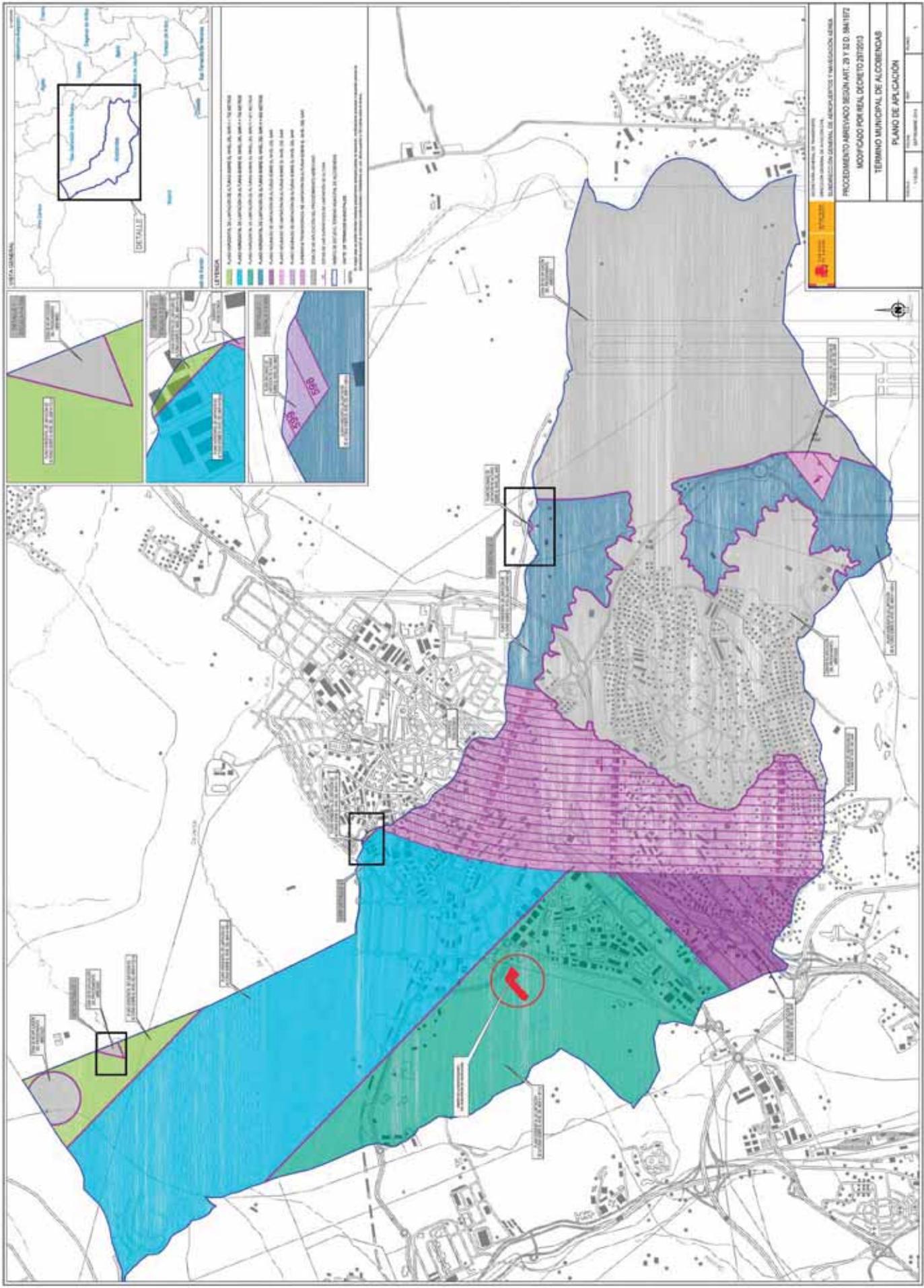
LOCALIZACION Y EMPLAZAMIENTO

FECHA:  
JULIO - 2016

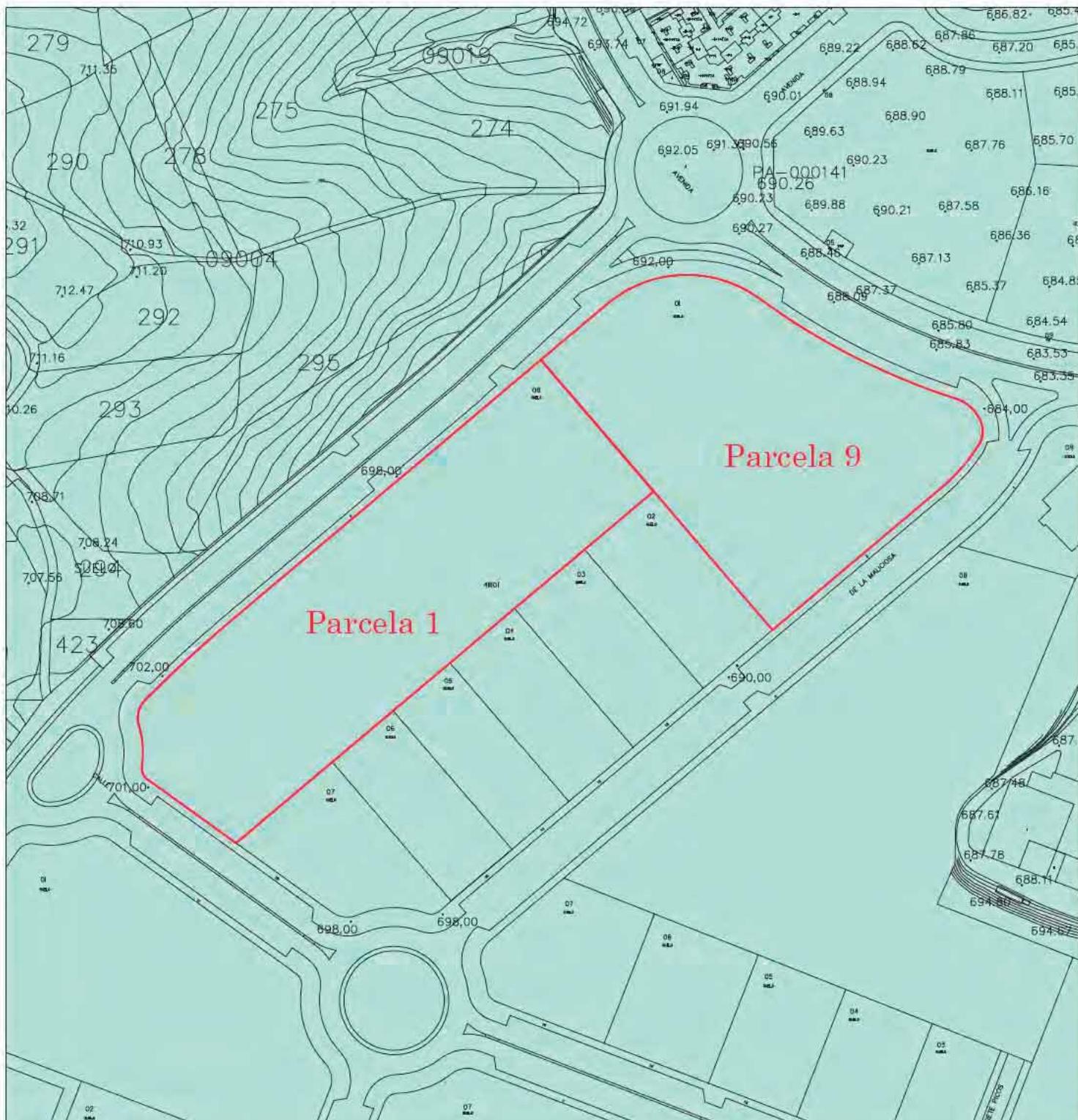
ESCALA: 1/20000

PLANO:

**1**



|   |         |
|---|---------|
|   |         |
| <b>AYUNTAMIENTO DE ALCOYRENTINAS</b><br>PROCEDIMIENTO AMBITADO SEGUN ART. 29 Y 33 DEL MATRIZ DE SERVICIOS<br>ADMINISTRATIVOS MODIFICADO POR REAL DECRETO 217/2013 |         |
| PROCEDIMIENTO AMBITADO SEGUN ART. 29 Y 33 DEL MATRIZ<br>MODIFICADO POR REAL DECRETO 217/2013  |         |
| TERMINO MUNICIPAL DE ALCOYRENTINAS  |         |
| <b>PLANO DE APLICACION</b>  |         |
| Fecha: 2014   | Hoja: 1 |



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL 5 DEL PLAN PARCIAL VADELACASA



PLANO HORIZONTAL DE DELIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H=811 M

698.00

COTA DEL TERRENO

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

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



MODIFICACION 5 DEL PLAN PARCIAL VADELACASA

COTAS DEL TERRENO

FECHA:

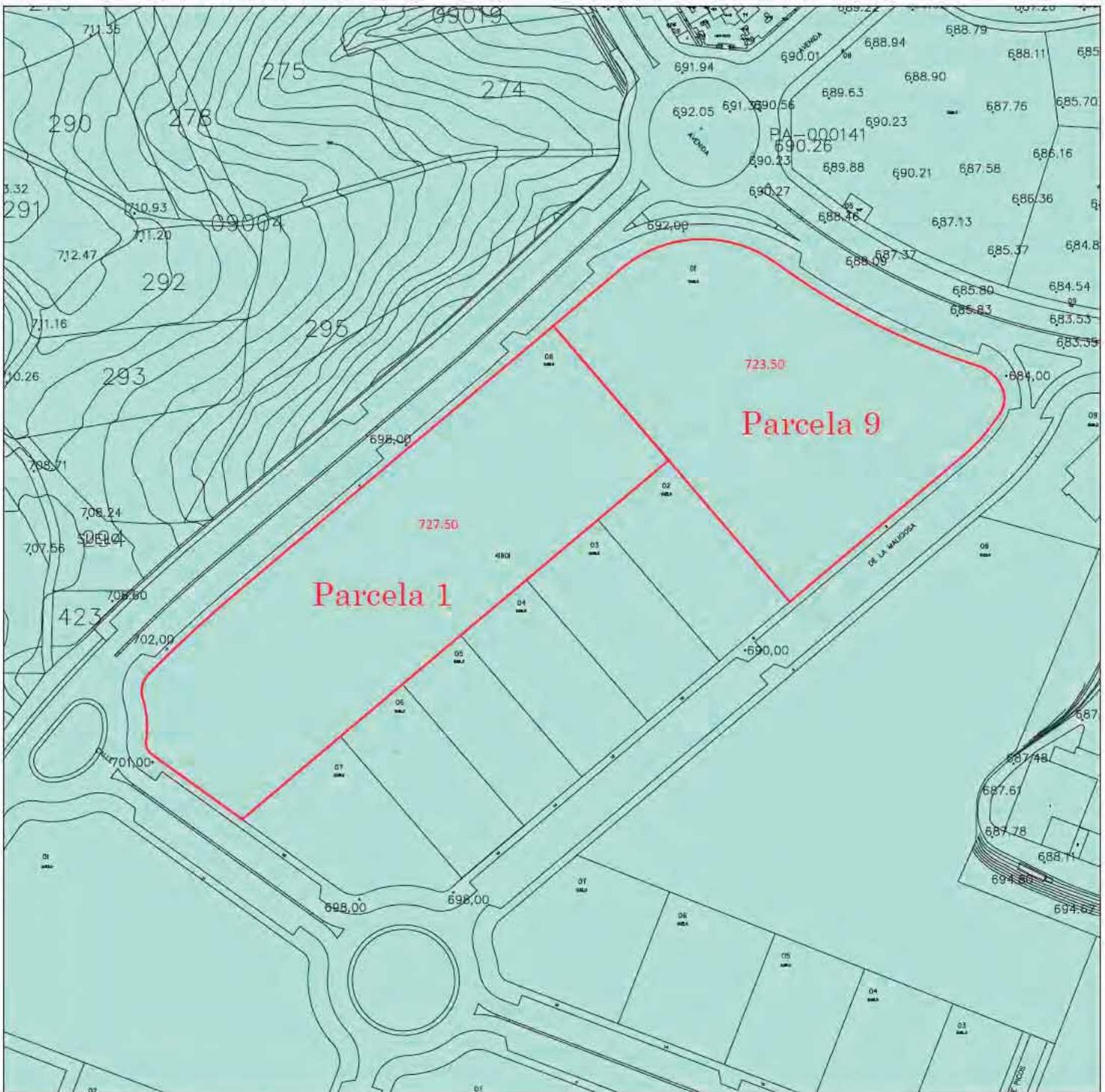
MARZO - 2019

ESCALA:

1/2500

PLANO:

**3**



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL 5 DEL PLAN PARCIAL VADELACASA



PLANO HORIZONTAL DE DELIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H=811 M

698.00 COTA DEL TERRENO

727.50 COTA MAXIMA DE PLANEAMIENTO

## AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

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



MODIFICACION 5 DEL PLAN PARCIAL VADELACASA

ALTURAS MAXIMAS DE PLANEAMIENTO

FECHA:

MARZO - 2019

ESCALA: 1/2500

PLANO:

**4**

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.

**ANEXO III**  
**MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO**  
**MODIFICACIÓN-5 DEL PLAN PARCIAL SUS A-4 “VALDELACASA”**



## CONTENIDO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>2. OBJETO DEL INFORME Y METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| 2.1. Objeto del informe.....  | 4         |
| 2.2. Metodología de elaboración del informe .....   | 4         |
| <b>3. JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA ABREVIADA.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>4. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA.....</b>  | <b>6</b>  |
| 4.1. Motivación de la propuesta .....   | 6         |
| 4.2. Objetivos de la propuesta.....   | 7         |
| 4.3. Alternativas de la propuesta.....  | 7         |
| <b>5. CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN .....</b>                        | <b>8</b>  |
| 5.1. Contenido .....  | 8         |
| 5.2. Listado de normativa modificadas .....   | 9         |
| 5.3. Descripción de la tramitación .....  | 9         |
| <b>6. ANÁLISIS DE IMPACTOS .....</b>  | <b>10</b> |
| 6.1. Consideraciones generales .....  | 10        |
| 6.2. Adecuación de la norma al orden de distribución de competencias .....                          | 12        |
| 6.3. Impacto económico y presupuestario .....   | 14        |
| 6.4. Impacto por razón de género, infancia, adolescencia y la familia .....                         | 14        |
| 6.4.1. Diagnóstico general.....   | 14        |
| 6.4.2. Objeto del apartado .....  | 16        |
| 6.4.3. Eficacia y vinculación normativa .....   | 17        |
| 6.4.4. Metodología para la elaboración del informe.....   | 18        |
| 6.4.5. Valoración del impacto de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa"..... | 20        |
| 6.5. Impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.....                    | 21        |
| 6.5.1. Diagnóstico general.....   | 21        |
| 6.5.2. Objeto del apartado .....  | 23        |
| 6.5.3. Eficacia y vinculación normativa .....   | 23        |
| 6.5.4. Valoración del impacto de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa"..... | 24        |

## REDACTOR:

Rafael Córdoba Hernández  
Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid  
Especialidad en Planeamiento y Medio Ambiente

## 1. FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>Ministerio/Órgano proponente</b>          | Universidad Politécnica de Madrid   | <b>Fecha</b>  | 2 de mayo de 2018                            |
| <b>Título de la norma</b>                    | Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" de Alcobendas (Madrid)   |   |  |
| <b>Tipo de Memoria</b>                       | Normal <input type="checkbox"/>   | Abreviada   | <input checked="" type="checkbox"/>          |
| <b>OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>           |   |   |  |
| <b>Situación que se regula</b>               | Desarrollo de los instrumentos de planeamiento establecidos en la Modificación Puntual nº5 de la ordenación pormenorizada de un sector de Suelo Urbanizable del Municipio de Alcobendas según su planeamiento general.  |   |  |
| <b>Objetivos que se persiguen</b>            | Modificación de la regulación urbanística de las parcelas 1 y 9 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa", adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid.  |   |  |
| <b>Principales alternativas consideradas</b> | <p>Alternativa 1: No aprobar la Modificación nº5 del Plan Parcial de "Valdelacasa" y mantener como planeamiento de desarrollo vigente en el ámbito.</p> <p>Alternativa 2: Aprobar una nueva Modificación sobre el ámbito del Plan Parcial de "Valdelacasa" que restituya el uso de las parcelas 1 y 9 del ámbito, al aprobado en un primer momento para el desarrollo del Plan Parcial.</p> <p>Alternativa 3: Aprobar una nueva Modificación sobre el ámbito del Plan Parcial de "Valdelacasa" que, manteniendo el grado 4º de uso Industrial y el grado 3º de uso Terciario plantease un uso diferente al dotacional en ellos.</p> |   |  |
| <b>CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO</b>         |   |   |  |
| <b>Tipo de norma</b>                         | Planeamiento urbanístico. Modificación Puntual de Plan Parcial  |   |  |
| <b>Estructura de la Norma</b>                | La Modificación Puntual del Plan Parcial consta de una parte informativa y una de ordenación.   |   |  |
| <b>Informes recabados</b>                    |   |   |  |
| <b>Trámite de información pública</b>        | Exposición pública tras su aprobación inicial.  |   |  |
| <b>ANÁLISIS DE IMPACTOS</b>                  |   |   |  |
| <b>Adecuación al orden de competencias</b>   | La Modificación del Plan Parcial se redacta en consonancia con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como con los distintos reglamentos y disposiciones sectoriales detallados en la documentación de Modificación Puntual de Plan Parcial.   |   |  |
| <b>Impacto económico y presupuestario</b>    | La norma tendrá un efecto indirecto positivo sobre la economía  | El análisis del impacto económico permite estimar que el proyecto tendrá un impacto económico positivo. |  |
|  | En relación con la competencia, la norma tiene  | <input type="checkbox"/>  | Efectos negativos sobre la competencia.      |
|  |   | <input type="checkbox"/>  | Efectos positivos sobre la competencia.      |
|  |   | <input type="checkbox"/>  | Efectos significativos sobre la competencia. |
|  |   | <input checked="" type="checkbox"/>   | Nulos efectos sobre la competencia.          |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Impacto económico y presupuestario (cont.)</b> | Desde el punto de vista de las cargas administrativas                                    | <input type="checkbox"/> Supone reducción de cargas administrativas.<br><input type="checkbox"/> Incorpora nuevas cargas administrativas.<br><input checked="" type="checkbox"/> No afecta a las cargas administrativas.  |
|   | Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma                                    | <input type="checkbox"/> Afecta a presupuestos de la Admon. Estatal.<br><input type="checkbox"/> Puede afectar a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales.<br><input type="checkbox"/> Implica un gasto.<br><input type="checkbox"/> Implica un ingreso.<br><input checked="" type="checkbox"/> No afecta a los gastos ni ingresos. |
| <b>Impacto de género</b>                          | La norma tiene un impacto de género  | <input type="checkbox"/> Negativo<br><input checked="" type="checkbox"/> Nulo<br><input type="checkbox"/> Positivo  |
| <b>Otros impactos considerados</b>                | La norma tiene un impacto en la infancia, adolescencia y la familia                      | <input type="checkbox"/> Negativo<br><input checked="" type="checkbox"/> Nulo<br><input type="checkbox"/> Positivo  |
|   | La norma tiene un impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas | <input type="checkbox"/> Negativo<br><input checked="" type="checkbox"/> Nulo<br><input type="checkbox"/> Positivo  |
| <b>Otras consideraciones</b>                      |  |   |

## **2. OBJETO DEL INFORME Y METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN**

### **2.1. Objeto del informe**

El objeto de la presente Memoria del análisis de Impacto Normativo es dar cumplimiento a lo dispuesto en el la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y al Real Decreto 931/2017 de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

Es el documento se recoge y unifica la información que acompaña a la nueva normativa que implica la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" de Alcobendas (Madrid), justificando su oportunidad y necesidad y realizando una estimación del impacto en diferentes ámbitos de la realidad que tendría su aprobación.

### **2.2. Metodología de elaboración del informe**

El 27 de octubre de 2017 el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto 931/2017 por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo y que deroga el texto de 3 de julio de 2009. El nuevo Real Decreto tiene por objeto desarrollar las previsiones contenidas en la nueva redacción dada al art. 26.3 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno por Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en lo que se refiere a la memoria del análisis de impacto normativo que debe acompañar a los anteproyectos de ley y proyectos de reales decretos-leyes, reales decretos legislativos y normas reglamentarias. Se adapta de esta forma a las novedades de las nuevas leyes administrativas y a las recomendaciones y mejores prácticas de la OCDE y de la Unión Europea. Asimismo, el texto recoge un mandato de seis meses para la adaptación de la actual Guía Metodológica para la elaboración de la MAIN. En la fecha de redacción de este documento, la Guía Metodológica de referencia responde al Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio y es la que figura en la página electrónica del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Esta Guía contiene las pautas orientativas para la realización del análisis de impacto normativo y la redacción de la Memoria de los proyectos normativos. Sus criterios, tal y como apunta la Introducción de la misma, *"se aplicarán de un modo flexible y proporcionado, adecuando sus previsiones a cada proyecto concreto y atendiendo a la trascendencia de los impactos que la aprobación que la aprobación de la norma pueda suponer"*. Por ello se considera que la Guía no tiene carácter dispositivo, sino que es un instrumento metodológico que se ha utilizado para la elaboración de este documento.

De este modo, la presente *Memoria del análisis de Impacto Normativo* respetará el orden y estructura de contenidos que refleja la citada Guía, constando primeramente de un Resumen Ejecutivo, seguido del Cuerpo central de la Memoria.

Atendiendo también a lo dispuesto en dicha Guía, su extensión intenta ceñirse a la estrictamente necesaria, buscando la brevedad y la concisión, de modo que sea concreta y no abunde en aspectos que no sean imprescindibles para el proyecto normativo.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA ABREVIADA**

El Real Decreto 1083/2009 de 3 de julio, por el que se regula la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, en su art. 3, señala que existe la posibilidad de realizar una memoria abreviada cuando se estime que de la propuesta normativa no se derivan impactos apreciables en alguno de los ámbitos a que se refiere aquella, debiendo justificarse, por parte del órgano proponente.

En base a ello cabe señalar que de la presente Modificación Puntual de Plan Parcial no se prevé que se deriven impactos extraordinarios en ninguno de los apartados que se recogen en el apartado relativo al análisis de impactos. En definitiva, esta Modificación busca la restitución de la regulación de dos de las parcelas del ámbito del Plan Parcial a la primera versión del mismo. Todas las posibles implicaciones quedan estudiadas en los correspondientes estudios sectoriales adjuntos a este documento.

La presente Memoria de análisis de impacto normativo se realiza con objeto de proporcionar una visión integral que facilite el análisis y la comprensión de la propuesta, de acuerdo con lo señalado en los Reales Decretos 931/2017, de 27 de octubre, y 1083/2009, de 3 de julio. Los contenidos de la memoria se irán actualizando y completando a medida que avance el proceso de tramitación de la propuesta.

## **4. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA**

### **4.1. Motivación de la propuesta**

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector "Valdelacasa", por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Alcobendas de 30 de junio de 2009, publicado en el BOCM de 31 de julio, adjudicó a la Universidad Politécnica de Madrid las parcelas 1 y 9 del ámbito en cuestión.

La parcela 1, en el momento de la aprobación del Proyecto de reparcelación estaba regulada por la norma zonal industrial del art. 35 del Plan Parcial que tiene reconocido como uso característico el uso industrial y como usos permitidos el terciario y el dotacional. El uso dotacional se encontraba limitado al 25% de la edificabilidad máxima de la parcela. Por su parte, la parcela 9 estaba regulada por la norma zonal terciaria correspondiente en el art. 36 del Plan Parcial que tiene reconocido como uso característico el uso terciario, y como permitidos el terciario y el dotacional. El uso dotacional se encontraba limitado al 50% de la edificabilidad máxima de la parcela.

Las parcelas originarias titularidad de la Universidad habían sido adquiridas por expropiación tramitada por el Ministerio de Educación y Ciencia entre los años 1972 y 1973 para una determinada finalidad pública y estaban llamadas a alojar una serie de centros de investigación científico-tecnológica que permitieran cumplir el destino público de las parcelas.

6

Con el fin de eliminar las limitaciones que para la implantación del uso dotacional en estas parcelas se solicitó la tramitación de la modificación 3ª del Plan Parcial en escrito de fecha 13 de agosto de 2010. De este modo, el Ayuntamiento elaboró y aprobó una Modificación Puntual que justificaba la aplicación grados diferentes al resto de parcelas del ámbito dentro de sus respectivas ordenanzas.

En paralelo a este proceso, en fechas 27 y 29 de julio y 16 de septiembre del año 2005, seis de los expropiados instalaron la reversión de las parcelas expropiadas ante el Ministerio y, posteriormente, ante la Comunidad de Madrid que asumió las competencias en materia de enseñanza universitaria transferidas por el Estado.

A fecha actual, y en todos los casos, existen sentencias firmes del Tribunal Supremo en las que se han reconocido el derecho de reversión así como la imposibilidad de hacerla efectiva "*in natura*" por el carácter demanial de los terrenos, derivado de su destino a fines públicos. El montante de la indemnización sustitutoria por imposibilidad de reversión "*in natura*" se debate ahora en sede judicial, pero esta cuestión no afecta en absoluto a la solicitud de modificación del Plan Parcial aquí planteada.

Teniendo en cuenta que los terrenos no se han destinado al servicio público y que, por tanto, el uso dotacional público no ha sido efectivamente implantado y dado que la UPM no dispone de ningún proyecto, plan ni presupuesto para la realización de cualquier tipo instalación académica o de investigación, ni está previsto en ninguna estrategia futura, el cambio de calificación está plenamente justificado.

A la vista de todo lo expuesto y de la nueva situación motivada por las sentencias firmes del Tribunal Supremo, la modificación es necesaria para acomodar la ordenación urbanística a la situación real de los terrenos, que no han sido destinados a los fines dotacionales públicos previstos ni lo van a ser previsiblemente, lo que justifica la vuelta a la ordenación anterior a la repetida modificación de 2010.

#### **4.2. Objetivos de la propuesta**

Los objetivos que se pretenden alcanzar con la efectiva aplicación de la norma propuesta son:

- Suprimir el grado 4º de uso Industrial y el grado 3º de uso Terciario, por los que se regulaba la construcción de centros docentes y de investigación científico-tecnológica vinculados al docente de carácter institucional y de naturaleza pública en las parcelas 1 y 9 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa", respectivamente.
- Que las parcelas 1 y 9 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" pasen a regularse de acuerdo con los parámetros urbanísticos del uso Industrial grado 2º y Terciario grado 1º, respectivamente.

La supresión de ambos grados afecta también al resto de las determinaciones que les eran propias además de las que afectan a los usos. Desapareciendo la posibilidad de que las edificaciones se puedan disponer sin separación en el lindero común de las parcelas, cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas iniciales. Por otro lado se posibilita que, si se produce la agrupación de las citadas parcelas, y se desarrollan bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas, la edificabilidad de la parcela resultante sea la suma de las iniciales y se podrá materializar sobre la totalidad de la parcela.

Se trata, en resumen, de la restitución de la regulación que para ellas se contenía en la primera versión del Plan Parcial de "Valdelacasa" aprobado de manera definitiva en acuerdo por el Ayuntamiento de Alcobendas el 28 de junio de 2005 y publicado en BOCM el 7 de julio de 2005, regulación que fue alterada por la Modificación nº 3 del mismo.

#### **4.3. Alternativas de la propuesta**

Como alternativas a la aprobación del texto normativo que nos ocupa, se han barajado las siguientes:

- 1ª alternativa: No aprobar la Modificación nº5 del Plan Parcial de "Valdelacasa" y mantener como planeamiento de desarrollo vigente en el ámbito la Modificación nº4. En este caso, los propietarios del suelo tendrían impuesto el uso dotacional y no el uso terciario e industrial previsto con el que afrontaron las cargas de urbanización correspondientes. No obstante, se considera preferible plantear una modificación del planeamiento para que el uso se adecue a lo previsto en el momento de costear estos gastos de urbanización y no perjudicar ni al propietario de estas parcelas ni al Ayuntamiento.
- 2ª alternativa: Aprobar una nueva Modificación sobre el ámbito del Plan Parcial de "Valdelacasa" que restituya el uso de las parcelas 1 y 9 del ámbito, al aprobado en un primer momento para el desarrollo del Plan Parcial. Se considera esta alternativa la adecuada puesto que no contemplaba el uso dotacional sobre estas parcelas, eliminando el grado 4º de uso Industrial y el grado 3º de uso Terciario, y devuelve a estas parcelas a los usos previstos en el momento de la reparcelación.
- 3ª alternativa: Aprobar una nueva Modificación sobre el ámbito del Plan Parcial de "Valdelacasa" que, manteniendo el grado 4º de uso Industrial y el grado 3º de uso Terciario plantease un uso diferente al dotacional en ellos. Esta alternativa se habría descartado al considerarse que los grados adecuados en el desarrollo del ámbito corresponden a los previos a la Modificación nº3 del Plan Parcial (grado 2º de uso Industrial y el grado 1º de uso Terciario) y no a unos nuevos.

## 5. CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

### 5.1. Contenido

La presente Modificación Puntual de Plan Parcial afecta al Sector "Valdelacasa" del Municipio de Alcobendas. Consta de:

- Memoria.
- Documentación que se modifica: estado actual.
- Documentación que se modifica: estado modificado.
- Anexo I. Documento estratégico ambiental.
- Anexo II. Planos: servidumbres aeronáuticas.
- Anexo III. Memoria del análisis de impacto normativo.
- Anexo IV. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.
- Anexo V. Texto refundido.

La propuesta normativa consiste en restituir la regulación urbanística de las parcelas 1 y 9 del Plan Parcial de "Valdelacasa" a la contenida en la Modificación nº3 del mismo. Esta modificación tendrá efecto en los siguientes documentos y del modo que se señala a continuación:

- Memoria:
  - ✓ Presentación: Se añade un párrafo g) que justifica la modificación realizada.
  - ✓ Apartado 10.1. Definición de Zonas: Se suprimen el grado 4º del uso industrial y el grado 3º del uso terciario pasando a regularse la parcela 1 según lo establecido para el uso Industrial en su grado 2º y parcela 9 según lo establecido para el uso Terciario en su grado 1º.
  - ✓ Apartado 11. Cuadro general de características: Se actualizan los cuadros de características de las superficies destinadas a los distintos usos y grados.
- Normas e instrucciones urbanísticas:
  - ✓ Art. 11. Calificación del suelo: Se suprime del uso industrial el grado 4º y del uso terciario el grado 3º.
  - ✓ Art. 34. Definición de zonas: Se suprime del uso industrial el grado 4º y del uso terciario el grado 3º.
  - ✓ Art. 35. Clave de Zona Industrial (I): Se adapta la redacción actual de la ordenanza a las modificaciones señaladas en el punto anterior, en concreto se suprime el grado 4º denominado "*Centro de investigación científico-tecnológica. Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*", que regulará la parcela 1, y todas las referencias que a lo largo del artículo había a las nuevas condiciones aplicables a ese grado, en cuanto a la intensidad de usos, alturas y retranqueos.
  - ✓ Art. 36. Clave de Zona Terciaria (T): Se adapta la redacción actual de la ordenanza a la modificación señaladas en el punto anterior, en concreto se suprime el grado 3º denominado "*Centro de investigación científico -tecnológica*", que regulaba la parcela 9, y se suprimen todas las referencias que a lo largo del artículo había a las nuevas

condiciones aplicables a ese grado, en cuanto a la intensidad de usos, alturas y retranqueos.

- Planos de ordenación: Se adaptan los tres planos afectados por la modificación, en concreto los planos de la colección de ordenación de título:
  - ✓ 2. Calificación y regulación de los usos.
  - ✓ 3. Aprovechamientos.
  - ✓ 4. Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento.

La modificación no afecta a la colección de Planos de información.

## **5.2. Listado de normativa modificadas**

Se modifica el Plan Parcial del Sector "Valdelacasa", más concretamente su Modificación nº3, a los efectos de la nueva regulación que establecía en las parcelas 1 y 9 del ámbito, que habían sido adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid.

## **5.3. Descripción de la tramitación**

La tramitación se inicia con la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del Plan Parcial por el Alcalde de Alcobendas según lo dispuesto en los arts. 57, 59 y 61 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y particularmente el Decreto 92/2008 del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las Modificaciones no sustanciales de Planeamiento Urbanístico, lo que dará lugar a un periodo de Información Pública por el plazo mínimo de un mes con los requisitos establecidos en el art. 56bis de la Ley 9/2001.

Simultáneamente, se recabarán los informes de las administraciones sectoriales afectadas, que se entenderán favorables a la tramitación en caso de no emitirse en el plazo de dicha Información Pública. El Pleno del Ayuntamiento será después el encargado de aprobar definitivamente el Plan Parcial una vez obtenido informe favorable de todas las administraciones.

Se referencian a continuación de forma esquemática dichas fases:

- Aprobación inicial de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa".
- Consultas e información pública (45 días naturales)
  - ✓ Información Pública (1 mes) + Informes Administraciones + Notificación propietarios afectados.
  - ✓ Introducción en el documento de las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a información pública.
- Aprobación definitiva de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" por el pleno del Ayuntamiento de Alcobendas (Madrid).

## 6. ANÁLISIS DE IMPACTOS

### 6.1. Consideraciones generales

En el desarrollo del epígrafe 6.4.5 se realiza un análisis del impacto normativo que supone la Modificación nº5 del plan parcial del sector "Valdelacasa" en Alcobendas en cuestión de género, infancia, adolescencia y familia. Para ello se cree conveniente aclarar una serie de conceptos en el marco conceptual del urbanismo y la igualdad. Estos se interpretan a continuación:

- **Ciudadanía:** conjunto de derechos que tienen las personas como sujetos y los deberes que de ellos se derivan. Se refiere a derechos civiles, políticos y sociales.
- **Discriminación múltiple:** Se habla de discriminación cuando, en sociedades estructuradas jerárquicamente de cara al acceso a derechos o recursos, se produce la marginación sistemática de un grupo de personas. Se entiende como tal a una situación de desventaja social derivada de la concurrencia en una misma persona o grupo social de más de un factor que puede dar lugar a discriminación. En el contexto de la igualdad de mujeres y hombres, se refiere a mujeres o grupos de mujeres que, además de la discriminación por razón de su sexo, sufren otras discriminaciones por motivo de su raza, color, origen étnico, lengua, religión, opiniones políticas o de otro tipo, pertenencia a una minoría nacional, patrimonio, nacimiento, discapacidad, edad, orientación sexual o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
- **Diversidad:** Según la Carta Europea de los Derechos Humanos, se refiere a las diferencias entre las personas, mujeres y hombres y dentro de las mujeres y de los hombres, que se manifiesta en los siguientes factores: raza, color, origen étnico, lengua, religión, opiniones políticas o de otro tipo, pertenencia a una minoría nacional, patrimonio, nacimiento, discapacidad, edad, orientación sexual o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Esta diversidad hay que considerarla como una potencialidad y riqueza pero, en determinados contextos culturales, sociales y temporales, factores que reflejan la diversidad se convierten en factores de discriminación que unidos a la discriminación por sexo producen una múltiple discriminación.
- **Empoderamiento:** Se refiere al proceso mediante el cual tanto hombres como mujeres asumen el control sobre sus vidas: establecen su propias agendas, adquieren habilidades (o son reconocidas por sus propias habilidades y conocimientos), aumentando su autoestima, solucionando problemas y desarrollando la autogestión. Es un proceso y un resultado. (En INSTRAW basado en IDRC 1998)
- **Familia:** La familia es una institución social y jurídica cuyos derechos se encuentran recogidos en el art. 39 de la Constitución Española. Éste cita la obligación de los poderes públicos de asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia, y en especial de los menores de edad, de conformidad con los acuerdos internacionales que velan por sus derechos.
- **Género:** Se refiere a la gama de roles, relaciones, características de la personalidad, actitudes, comportamientos, valores, poder relativo e influencia, socialmente construidos, que la sociedad asigna a ambos sexos de manera diferenciada. Mientras el sexo biológico está determinado por características genéticas y anatómicas, el género es una identidad adquirida y aprendida que varía ampliamente intra e interculturalmente. El género es relacional ya que no se refiere exclusivamente a las mujeres o a los hombres, si no a las relaciones entre ambos. (INSTRAW).

- **Integración de la perspectiva de género - “mainstreaming” de género:** Consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.
- **Igualdad de oportunidades:** Ejercicio efectivo por parte de mujeres y hombres en condiciones de igualdad de los derechos políticos, civiles, económicos, sociales y culturales y del resto de derechos fundamentales que puedan ser reconocidos en las normas, incluido el control y acceso al poder y a los recursos y beneficios económicos y sociales. La igualdad de oportunidades se debe entender referida no sólo a las condiciones de partida o inicio en el acceso al poder y a los recursos y beneficios, sino también a las condiciones para el disfrute y control efectivo de aquéllos, según la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.
- **Igualdad de trato:** Ausencia de discriminación basada en el sexo de las personas, tanto directa como indirecta.
  - ✓ Existe discriminación directa cuando una persona sea, haya sido o pudiera ser tratada de manera menos favorable que otra en situación análoga por razón de su sexo o de circunstancias directamente relacionadas con el sexo como el embarazo o la maternidad, sin que exista una justificación objetiva y razonable. Sin perjuicio de su tipificación como delito, el acoso sexista en el trabajo tiene la consideración de discriminación directa por razón de sexo.
  - ✓ Existe discriminación indirecta cuando una disposición, criterio o práctica aparentemente neutra perjudique a una proporción sustancialmente mayor de miembros de un mismo sexo, salvo que dicha disposición, criterio o práctica resulte adecuada y necesaria y pueda justificarse con criterios objetivos que no estén relacionados con el sexo.
- **Patriarcado:** Literalmente significa “*gobierno de los padres*”, pero las interpretaciones críticas desde el feminismo se refieren a él como un sistema u organización social de dominación masculina sobre las mujeres que ha ido adoptando distintas formas a lo largo de la historia. Alicia Puleo distingue entre patriarcados de coerción, “*los que estipulan por medio de leyes o normas consuetudinarias sancionadoras con la violencia aquello que está permitido y prohibido a las mujeres*”, y los patriarcados de consentimiento, donde se da la igualdad formal ante la ley, y que define como “*los occidentales contemporáneos que incitan a los roles sexuales a través de imágenes atractivas y poderosos mitos vehiculizados en gran parte por los medios de comunicación*”. (Diccionario de Términos de Igualdad. CAVE/Wg). (Tomado de W.G. Consultoras para el desarrollo S.L)
- **Pleno acceso:** Cuando hablamos de pleno acceso y disfrute nos referimos a la capacidad y posibilidad de todas las personas para las distintas funciones sociales y humanas, en relación a la utilización y servicio del espacio habitable y accesible, dentro del marco legal y social de la convivencia democrática.
- **Sexo:** Según la OMS, este se refiere a las características biológicas que definen a un ser humano como hombre o mujer. Los conjuntos de características biológicas no son mutuamente excluyentes, ya que existen individuos que poseen ambos, pero estas características tienden a diferenciar a los humanos como hombres y mujeres.

## **6.2. Adecuación de la norma al orden de distribución de competencias**

Sin ánimo de exhaustividad y limitando el enunciado a las Normas que más afectan al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid y aquellas referidas específicamente al análisis de impacto sobre el género, la infancia, la adolescencia, y la familia, se relacionadas las siguientes:

- Naciones Unidas:
  - ✓ Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad. Publicado en BOE nº96, de 21 de abril de 2008.
  - ✓ Informe de la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer de Naciones Unidas en Beijing, 4 a 15 de septiembre de 1995.
  - ✓ Convención de los Derechos del Niño. Publicado en BOE nº 313 de 31 de diciembre de 1990.
- Unión Europea
  - ✓ Pacto de Ámsterdam. 2016
  - ✓ Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996. Publicado en BOE nº45 de 21 de febrero de 2015.
  - ✓ Declaración de Riga Agenda Urbana de la UE. 2015
  - ✓ Instrumento de Ratificación del Convenio relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento, la ejecución y la cooperación en materia de responsabilidad parental y de medidas de protección de los niños, hecho en La Haya el 19 de octubre de 1996. Publicado en BOE nº291 de 2 de diciembre de 2010.
  - ✓ Convenio de Estrasburgo. 2008, ratificado en 2010
  - ✓ Consejo Europeo de Niza. 2000
  - ✓ Consejo de Lisboa. 2000
  - ✓ Tratado de Ámsterdam, por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea, los tratados constitutivos de las comunidades europeas y determinados actos conexos. Publicado en DOCE C nº340, de 10 de noviembre de 1997; y en el BOE nº109, de 7 de mayo de 1999.
  - ✓ Carta Europea de la Mujer en la Ciudad. 1996
- Legislación Estatal:
  - ✓ Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo. Publicado en BOE nº276 de 14 de noviembre de 2017.
  - ✓ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Publicado en BOE nº261 de 31 de octubre de 2015.
  - ✓ Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia. Publicado en BOE nº180 de 29 de julio de 2015.
  - ✓ Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia. Publicado en BOE nº175 de 23 de julio de 2015.
  - ✓ Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres. Publicado en BOE nº71 de 23 de Marzo de 2007.

- ✓ Ley Orgánica 1/2004 sobre Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género. Publicado en BOE nº313 de 29 de diciembre de 2004.
- ✓ Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno. Publicado en BOE nº246 de 14 de Octubre de 2003
- ✓ Ley 27/2003, de 31 de julio, reguladora de la Orden de Protección de las víctimas de la violencia doméstica. Publicado en BOE nº183 de 1 de Agosto de 2003.
- ✓ Ley 39/1999, de 5 de noviembre, para promover la conciliación de la vida familiar y laboral de las personas trabajadoras. Publicado en BOE nº266 de 6 de noviembre de 1999.
- ✓ Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor. Publicado en BOE nº15 de 17 de enero de 1996.
- Legislación Autonómica:
  - ✓ 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. Publicado en BOCM nº 190 de 10 de agosto de 2016 y BOE nº285 de 25 de noviembre de 2016.
  - ✓ Resolución 1360/2016, de 26 de mayo, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, por la que se somete a información pública el Anteproyecto de Ley de modificación de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid. Publicado en BOCM nº13 de junio de 2016.
  - ✓ Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid. Publicado en BOCM nº98 de 26 de abril de 2016 y BOE nº169 de 14 de julio de 2016.
  - ✓ Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico. Publicado en BOCM nº 179 de 29 de julio de 2008.
  - ✓ Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid. Publicado en BOCM nº310 de 29 de diciembre de 2005 y BOE nº52 de 2 de marzo de 2006.
  - ✓ Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid. Publicado en BOCM nº257 de 29 de octubre de 2002 y BOE nº62 de 13 de marzo de 2003.
  - ✓ Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Publicado en BOCM nº177 de 27 de julio de 2001 y BOE nº245 de 12 de octubre de 2001.
  - ✓ Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación. Publicado en BOCM nº147 de 22 de junio de 2000 y BOE nº189 de 8 de agosto de 2000.
  - ✓ Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Publicado en BOCM nº86 de 11 de abril de 1995 y BOE nº186 de 05 de agosto de 1995.
  - ✓ Decreto 51/1993, de 13 de mayo, por el que se crea el Registro de Asociaciones de Mujeres de la Comunidad de Madrid. Publicado en BOCM nº130 de 3 de junio de 1993.
  - ✓ Orden 500/1993, de 21 de mayo, de la Consejería de Presidencia, por la que se dictan normas para el cumplimiento del principio de no discriminación por razón de sexo en la

información y divulgación de la acción institucional de la Comunidad de Madrid. Publicado en BOCM nº125 de 28 de mayo de 1993).

### **6.3. Impacto económico y presupuestario**

El impacto presupuestario que supondría la aprobación del presente Plan Parcial queda descrito y detallado en el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica adjunto al documento como Anexo IV a la Memoria.

En dicho informe se realiza una estimación de los ingresos y gastos corrientes que se prevé se producirán en el Ayuntamiento de Alcobendas derivados de la ejecución y mantenimiento del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" objeto de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Se deduce del mismo un efecto nulo dado la situación real de ejecución del planeamiento del Plan Parcial, en el cual tanto las diferentes cesiones obligadas por la legislación urbanística como la urbanización se encuentran completadas. Por el tamaño de la Modificación (35617,82 m<sup>2</sup>s) y no afectar condiciones de edificabilidad, uso principal y aprovechamiento urbanístico de las únicas dos parcelas afectadas por su aprobación ingresos municipales derivados de su construcción.

Por la misma razón, en el ámbito supramunicipal, tampoco se identifica ingresos fiscales generados por la modificación planteada en esta actuación urbanística ni en el ámbito estatal ni autonómico.

### **6.4. Impacto por razón de género, infancia, adolescencia y la familia**

#### **6.4.1. Diagnóstico general**

El Sector 4 "Valdelacasa" estaba clasificado, según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1999, como suelo urbanizable no programado sectorizado. Para su desarrollo era necesario un Plan de Sectorización que fue aprobado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid el 14 de junio de 2005 (Resolución publicada en el BOCM el 7 de julio de 2005). A este documento le acompañaba un Plan Parcial que se aprobaría definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 28 de junio de 2005 (Acuerdo publicado en el BOCM el 7 de julio de 2005). Sobre dicho documento se han aprobado cuatro modificaciones de planeamiento y se presenta esta quinta en la actualidad.

El primer objetivo a abordar por el Plan Parcial es lograr el reequilibrio del tejido industrial, que conduciría a su vez a la regeneración del sistema productivo. Frente a los desarrollos previos, con este Plan Parcial se perseguía establecer otro polo de atracción al oeste de la ciudad, en el que se apostase por el espacio público y la generación de empleo.

Por su ubicación el ámbito tiene una capacidad de fijación de empleo tanto para los desarrollos del norte de Madrid como para los que ya se hubieran realizado en el propio municipio. Por esta razón, el diseño del área busca asegurar una buena accesibilidad y un soporte físico y de servicios atractivo para la implantación de nuevas actividades económicas e industriales. También por su ubicación, y en especial por su cercanía con el monte de Valdelatas, se puede consideraba al mismo un espacio de alto valor ambiental que se quiso transmitir en el desarrollo urbanístico mediante una banda-filtro con carácter de protección que alberga espacios libres y dotaciones.

En cuanto accesibilidad, la actuación se apoya en el eje estructurante de la avenida Monte de Valdelatas, avenida que se duplica y recalifica dándole un carácter de eje de calidad que no separe, sino que integre el nuevo parque empresarial con el área industrial existente. Se aplicará un tratamiento boulevardizado, con aceras arboladas que creen un espacio longitudinal de transporte eficiente y atractivo para los ciudadanos.

Además la secuencia de edificios a lo largo de esta avenida conformará una nueva fachada que apoye la regeneración por ósmosis del viejo polígono.

La trama general estructurante de la ordenación, en cuanto a la distribución de usos genéricos, aprovechamientos y calificación de Redes, responde tanto a los criterios establecidos por la Revisión y adaptación del Plan General como a los establecidos por la Ley 9/2001.

Esta estructura está claramente reflejada en la propuesta de localización y calificación de las Redes públicas así como de los aprovechamientos dentro del ámbito. El criterio del Plan Parcial para localizar las redes públicas es producir la banda de protección de espacios libres del monte de Valdelatas -determinación estructurante del Plan General- asociándole los usos dotacionales para así evitar la cercanía de otros usos que puedan perjudicar este entorno. Al localizar los usos terciarios en la banda de suelo que queda entre la Avenida del Monte de Valdelatas y la franja de dotaciones, se pretende respetar el orden de transición desde los usos protegidos hacia los usos más intensivos. Para rematar ese gradiente, se localizan los usos industriales en la zona norte -la que ofrece un espacio mayor expansión- con el fin de completar el polígono existente evitando disponer estos usos, de carácter productivo, en la zona del borde del monte de Valdelatas.



Figura 1. Ámbito de la MP nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" y estado de urbanización del Parque empresarial  
Elaboración propia sobre vista aérea de Googlemaps

Con fecha 19 de febrero de 2013 se recibieron las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Alcobendas, iniciándose la construcción de los edificios de las primeras empresas que se han implantado en el Parque Empresarial. En la actualidad se encuentra en servicio aunque no está a plena carga de funcionamiento ni capacidad. Las parcelas 1 y 9 del Plan Parcial no se han edificado, teniendo la consideración de solar, al igual que otras del mismo ámbito que no se ven afectadas por la Modificación.

#### 6.4.2. Objeto del apartado

A continuación se recogen las consideraciones relativas al diagnóstico previo y de propuesta y recomendaciones sobre medidas a adoptar en relación al género, la infancia, adolescencia y la familia en la Modificación nº5 que nos ocupa por parte del promotor y/o del Ayuntamiento Alcobendas como responsables de ejecución y control respectivamente. Con estas medidas se pretende eliminar la incidencia negativa y reducir o eliminar la actualmente existente en relación a la discriminación sobre los diversos grupos de personas. El compromiso con la igualdad de oportunidades se plantea desde una perspectiva interseccional, que incluye no sólo el género sino también la diversidad funcional, raza, edad, orientación e identidad, en consonancia con la regulación vigente.

A partir de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las políticas públicas deben asumir no sólo el compromiso de la erradicación de la desigualdad de género, sino la integración transversal del principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres. Su art. 14 establece como criterio general de la actuación de los poderes públicos un compromiso firme con la efectividad real del derecho constitucional de igualdad entre mujeres y hombres.

Este documento, de reciente introducción en el marco de la elaboración de planeamiento urbanístico, da continuidad al establecimiento de esa línea de trabajo en materia de igualdad desde el proyecto de ciudad. Las recomendaciones contenidas están preparadas como parte de las mejoras de diseño y ejecución en los documentos de ejecución y urbanización inmediatamente posteriores a este documento, habiéndose dado acompañamiento en el proceso de diseño propio del planeamiento y en la redacción del mismo.

Por otra parte, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia. Se significa que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia, valorándose la racionalización en la reordenación de usos sobre la que incide la Modificación nº5 del Plan Parcial.

La finalidad de este apartado es establecer la afeción de la Modificación nº5 sobre el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres a todas las fases de redacción del documento de planeamiento, ya sea diagnóstico, diseño, producción de normativa o implementación posterior en la fase de ejecución en el ámbito de este documento. Como tal, tiene como objetivos principales:

- Adaptar la planificación urbana al uso que le dan las mujeres al espacio público para que no resulte disfuncional, hostil o inseguro.
- Sentar las bases de una planificación urbana inclusiva con la diversidad que no perpetúe los roles de género a través del espacio público.

Además, y de forma más concreta, este documento es parte de las competencias establecidas por la legislación para la redacción del mismo:

- Evaluar el impacto de género de la Modificación Puntual del Plan Parcial Sector "Valdelacasa", documento al que acompaña.
- Proponer acciones dirigidas a la aplicación de la perspectiva de género en el ámbito del planeamiento de desarrollo y de la ejecución del mismo.

Por su parte son objetivos específicos en materia de igualdad respecto de la familia, la adolescencia y la infancia elementos como los que se contienen a continuación, y que son de algún modo inseparables del diseño de un espacio inclusivo como es el contenido concreto de este informe, con independencia de que éste se produzca desde la visión del género:

- Conciliación del trabajo y de la vida personal y familiar de las mujeres y los hombres, y fomento de la corresponsabilidad en las labores domésticas y en la atención a la familia. Este objetivo tiene una incidencia de segundo orden en el diseño urbano, si bien es posible aplicarlo a través de su consideración en los usos complementarios a los propios del sector que son posible en relación al uso principal en cada parcela.
- Promover la participación infantil, favoreciendo entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros, en aras de un desarrollo sostenible. La Modificación del Plan Parcial debe ser sensible a la creación de espacios apropiados y seguros.

#### 6.4.3. Eficacia y vinculación normativa

La vinculación normativa a la que se encuentra sujeto el Informe de Impacto de Género deriva de la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres. Al cumplimiento de la misma insta la Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

En dicha circular se solicita que los expedientes relativos a la aprobación de Planes Parciales y Especiales:

*“deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; (...) el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia (...)*

*El informe relativo a LGTBI (...) conforme a la legislación vigente no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, por lo que ni la Memoria del Plan tiene que contener una valoración sobre este extremo, ni tiene que contar la aprobación del planeamiento con informe alguno al respecto.*

*No obstante, si el Ayuntamiento considera que este informe debe formar parte de su contenido, por considerar que se trata de un informe necesario, se podrá solicitar y emitir, en este caso por el órgano del Ayuntamiento que tenga atribuidas las competencias en esta materia.”*

Atendiendo a esta solicitud de la Comunidad de Madrid se establece la base metodológica y contenidos específicos sobre la que se aborda el presente documento, al considerar que no es necesario en el marco de esta Modificación nº5 la necesidad de incorporación del informe relativo a no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, en razón del propio contenido del planeamiento que se elabora.

No existe una relación específica en la legislación citada de los contenidos o estructura que debe abordar un Informe sobre el impacto o la incidencia del planeamiento en la discriminación ciudadana o de género, que en cambio sí ha sido regulado en los marcos legales estatal y autonómico en lo que concierne a la actividad legislativa. Existen, en algunos casos, manuales redactados por las autonomías que ordenan ciertos ejes a considerar y proporcionan índices aproximados, así como la indicación de inclusión en una memoria de impactos con una consideración de positivo, negativo o neutro. Tomando de referencia estos textos con carácter orientador, se redacta el presente documento que se concentra en la definición de recomendaciones y propuestas para la correcta ejecución de la urbanización, y aquellos que como parte del diseño han sido atendidos en la redacción del documento de planeamiento.

La protección de la infancia y adolescencia queda tipificada en el Derecho español a través del art. 39 de la Constitución Española, que obliga a los poderes públicos a la protección social, económica y jurídica de la familia y en especial de los menores de edad. Durante dos décadas esto ha resultado en el principal marco regulador de los derechos de los menores, la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica

del Menor. Así lo recogen las actuales Ley 26/2015, de 28 de julio, y Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, que incorporan los cambios a la legislación fruto de los cambios sociales producidos en la situación de los menores para una garantía adecuada del deber de protección.

La legislación actual consta de cuatro artículos, recoge la trayectoria internacional de Convenciones de Naciones Unidas: sobre los Derechos del Niño el 20 de noviembre de 1989, ratificada el 30 de noviembre de 1990 con sus Protocolos facultativos; y la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, instrumento de ratificación de 23 noviembre de 2007.

También se mencionan Convenios impulsados por la Conferencia de La Haya de Derecho internacional privado: el Convenio relativo a la protección del niño y a la cooperación en materia de adopción internacional, de 29 de mayo de 1993, ratificado el de 30 de junio de 1995 y el Convenio relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento, la ejecución y la cooperación en materia de responsabilidad parental y de medidas de protección de los niños, de 28 de mayo de 2010, ratificado el 6 de septiembre de 2010.

Por último, se toman en consideración tres Convenios del Consejo de Europa, el relativo a la adopción de menores, hecho en Estrasburgo el 27 de noviembre de 2008, ratificado el 16 de julio de 2010, el relativo a la protección de los niños contra la explotación y el abuso sexual, hecho en Lanzarote el 25 de octubre de 2007, ratificado el 22 de julio de 2010, así como el Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.

#### 6.4.4. Metodología para la elaboración del informe

Los análisis de género, infancia, adolescencia y la familia de un proyecto urbano no pueden concebirse de manera independiente a las herramientas de la disciplina urbanística. No se trata, por lo tanto, de crear un nuevo set de herramientas que añadir a las anteriores sino de hacer visible el papel que estos papeles tienen en dichas herramientas y en los territorios objeto de transformación. Sólo de este modo y bajo la premisa de la igualdad (de acceso a los recursos, de autonomía, de acceso y disfrute del espacio público y privado...) puede llegar a proponerse nuevas directrices de diseño o desarrollarse herramientas de planeamiento más pertinentes. De forma similar se han establecido metodologías específicas en el caso de vulnerabilidad socioeconómica, racial, funcional y de accesibilidad, etc.

La metodología propuesta constituye una continuación de las metodologías de *gender mainstreaming* aplicadas tanto en el territorio español como en los diferentes casos de éxito en Europa, incorporando las directrices a nivel europeo y estatal en la materia así como las conclusiones alcanzadas por las Naciones Unidas en las Conferencias Mundiales de la Mujer que vienen trabajando con el territorio desde mediados de los noventa. Así mismo, incorporan perspectivas de diseño inclusivo que dotan de herramientas especialmente útiles para la gestión de información compleja, de situaciones de diversidad y de desigualdad.

En consonancia, se sigue la metodología propuesta en la Guía Metodológica aprobada por los Ministerios de la Presidencia, Economía y Hacienda, Política Territorial e Igualdad, tal como se enuncia en la Disposición adicional primera del Real decreto 1083/2009 por el que se regula la memoria de análisis del impacto normativo, incluyendo contenidos específicos en relación al impacto de género.

El análisis de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" objeto de este informe se centra en su contenido documental y efecto que podría tener la modificación del planeamiento sobre el planeamiento aprobado. En relación al mismo, se determinan los principios generales para la promoción de la igualdad de género, infancia, adolescencia y la familia que son de aplicación en relación con el proyecto, así como una serie de indicadores para facilitar la medición de su cumplimiento en las fases de ejecución del mismo.

Las competencias y capacidad de transformación de la Modificación Puntual del Plan Parcial se circunscriben a sus herramientas de ordenación y gestión, así como al impacto que puedan ejercer sus ordenanzas urbanísticas en estos contenidos específicos.

Como consecución de los principios generales en este campo se definen como objetivos:

- Ordenación del ámbito de modo que contribuya a la disminución de las desigualdades de género, edad y situación de dependencia presentes en la zona. Promoción de diseños que creen espacios amigables y cuidados.
- Eliminación o, al menos, disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos de pleno acceso al territorio, movilidad, seguridad, y habitabilidad para todas las personas independientemente de su género, edad, o situación de dependencia.
- Promoción de la participación de actores sociales infrarrepresentados y en situación de discriminación social, política o económica como son las mujeres, niños y adolescentes o personas mayores en intersección con la diversidad de sus condiciones de vida y hábitat, incorporando sus experiencias como parte de diagnósticos participativos y las preceptivas fases de información pública. En su defecto, lograr una representación similar al de su presencia en el ámbito.
- Promover la participación infantil y su pleno acceso al espacio, creando entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros.
- Establecimiento de objetivos y medidas coordinadas con las administraciones competentes que contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores atribuidos tradicionalmente a las mujeres o a los hombres.
- Garantía de cumplimiento de estas y otras normas, planes e instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad. Establecimiento de mecanismos de seguimiento y mejora de los mismos.

Por todo ello se establecen una serie de indicadores que se utilizan extensivamente en el diagnóstico previo y de impacto en la práctica de la transversalización de género. Se han escogido ejes de especial relevancia en lo tocante a la influencia sobre la calidad de vida y el cambio hacia un paradigma de ciudad inclusiva, analizando los siguientes ítems:

- Transporte y movilidad
  - ✓ Disponibilidad de transporte público.
  - ✓ Frecuencia adecuada del transporte público.
  - ✓ Acceso seguro y poco distante al medio de transporte.
  - ✓ Elementos de templado de tráfico, que permita la libertad de movimiento de las personas más vulnerables y quienes las cuidan.
  - ✓ Existencia de carril bici integrado en la trama urbana seguros en su diseño y utilización.
  - ✓ Pendientes reducidas y eliminación de barreras para garantizar la accesibilidad universal.
- Espacio público y seguridad
  - ✓ Inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia.

- ✓ Dotación adecuada de parques, con la necesidad de ejecución de áreas infantiles y de mayores de adecuada dimensión y completa accesibilidad física y visual.
- ✓ Presencia de alumbrado público en aceras y parques.
- ✓ Diseño de trayectos peatonales cercanos a vías de tráfico rodado.
- ✓ Mezcla de usos para fomentar la presencia de personas en la calle en diferentes horas del día y/o de la noche.
- Participación y gasto público
  - ✓ Existencia de partidas presupuestarias destinadas a acciones de lucha contra la discriminación
  - ✓ Existencia de una institución o comisión cuyo cometido sea la implementación de acciones por la igualdad
  - ✓ Atención a las mujeres como grupo específico en los mecanismos de participación

#### 6.4.5. Valoración del impacto de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa"

La Modificación nº5 altera el planeamiento vigente de forma muy poco sustantiva en cuanto a su modelo de ocupación, usos o tipologías, y no produce modificación alguna en cuanto a la intensidad de uso inicialmente prevista. La supresión del grado 4º de uso Industrial y el grado 3º de uso Terciario en las parcelas 1 y 9 afectan a un único propietario que se verá obligado a mantener el uso global de las mismas (industrial y terciario). Este cambio no varía la regulación de uso principal de estas y tan sólo las libera de la condición restrictiva previa de exclusividad que le otorgaban dichos grados para únicamente poder construir centros docentes y de investigación científico-tecnológica.

En este sentido el documento no produce reordenación física de los usos no lucrativos, ni dotaciones ni de espacios libres públicos, pudiéndose considerar que no existe impacto de género, infancia, adolescencia y familia, en tanto que no altera en estos aspectos las condiciones de bienestar ciudadano, no estableciendo nuevos criterios de diseño, aumentos de edificabilidades ni similares que pudieran alterar sustancialmente la experiencia del espacio en la reordenación del mismo.

La citada supresión de grados afecta también al resto de las determinaciones que les eran propias además de las que afectan a los usos como:

- Desaparición de la posibilidad de que las edificaciones se puedan disponer sin separación en el lindero común de las parcelas, cuando ambas se agrupan y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas iniciales.
- Se posibilita que, si se produce la agrupación de las parcelas 1 y 9, y se desarrollan bajo una única actuación edificatoria, la edificabilidad de la parcela resultante sea la suma de las iniciales y se pueda materializar sobre la totalidad de la parcela.

Estas circunstancias afectan tan sólo al ámbito privado de ambas parcelas por lo que su incidencia en el espacio público es nula.

El documento de Modificación nº5 del Plan Parcial no cuenta con una especificación de partidas de presupuesto, mecanismos de participación o medidas correctoras específicamente dedicadas a ningún grupo de población en razón del grado de ejecución física del ámbito, y del alcance menor de esta Modificación Puntual. Si bien los asuntos relacionados con estos aspectos serán gestionados por las correspondientes concejalías del Ayuntamiento de Alcobendas, no se estima pertinente la creación de una comisión específica, más allá de la evaluación de los impactos exigidos por las normativas estatales y comunitarias que se contemplan en este informe.

A continuación se desarrollan las valoraciones de los diferentes indicadores manejados al respecto de su incidencia entre la situación previa y la alteración que supondría la Modificación nº5 del Plan Parcial. Dado el ámbito de afección de la regulación normativa y el estado de ejecución del planeamiento de desarrollo, parte de los indicadores no sufrirían alteraciones en su concepción, no variando el impacto existente (ni a favor ni en contra). Entre estos se encontrarían la "inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia" o el "diseño de trayectos peatonales cercanos a vías de tráfico rodado".

Otros aspectos como la "disponibilidad de transporte público" o la "frecuencia adecuada del transporte público" se podrían implementar para mejorar los aspectos de igualdad tratados pero se considera que serán objeto de diseño municipal una vez establecidos los usos terciarios e industriales en el ámbito.

Por último, se detectan bajo la denominación de "no procede" una serie de aspectos que si bien son positivos en su conjunto para el municipio, deberán desarrollarse desde la Concejalía correspondiente.

| Indicador  | Valoración    |
|--|---------------|
| <b>Transporte y movilidad</b>  |               |
| Disponibilidad de transporte público.  | A implementar |
| Frecuencia adecuada del transporte público.  | A implementar |
| Acceso seguro y poco distante al medio de transporte.  | A implementar |
| Elementos de templado de tráfico, que permita la libertad de movimiento de las personas más vulnerables y quienes las cuidan.                                | A implementar |
| Existencia de carril bici integrado en la trama urbana seguros en su diseño y utilización.   | A implementar |
| Pendientes reducidas y eliminación de barreras para garantizar la accesibilidad universal.   | No afecta     |
| <b>Espacio público y seguridad</b>   |               |
| Inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia.                           | No afecta     |
| Dotación adecuada de parques, con la necesidad de ejecución de áreas infantiles y de mayores de adecuada dimensión y completa accesibilidad física y visual. | No afecta     |
| Presencia de alumbrado público en aceras y parques.  | No afecta     |
| Diseño de trayectos peatonales cercanos a vías de tráfico rodado.  | No afecta     |
| Mezcla de usos para fomentar la presencia de personas en la calle en diferentes horas del día y/o de la noche.   | No afecta     |
| <b>Participación y gasto público</b>   |               |
| Existencia de partidas presupuestarias destinadas a acciones de lucha contra la discriminación.  | No procede    |
| Existencia de una institución o comisión cuyo cometido sea la implementación de acciones por la igualdad.  | No procede    |
| Atención a las mujeres como grupo específico en los mecanismos de participación.   | No procede    |

Tabla 1. Evaluación por indicadores de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa"

Del examen de los indicadores y observaciones mencionadas en este documento se deduce la continuidad de un modelo de ocupación y usos previos que implican que las variaciones entre el documento de planeamiento vigente y el modificado sean tan poco sustantivas que se considera como nulo el efecto de la misma sobre el género, la infancia, adolescencia y familia.

## 6.5. Impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

### 6.5.1. Diagnóstico general

En cuanto accesibilidad, la actuación se apoya en el eje estructurante de la avenida Monte de Valdelatas, avenida que se duplica y recualifica dándole un carácter de eje de calidad que no separa, sino que integra el nuevo parque empresarial con el área industrial existente. Sobre el ámbito del Plan Parcial se ha aplicado un tratamiento boulevardizado, con aceras arboladas que crean un espacio longitudinal de transporte eficiente y atractivo para los ciudadanos como se puede ver en las imágenes siguientes.



**Figura 2. Distintas visiones de la Parcela 1 desde la Avenida de Peñalara**  
Fuente: Googlemaps. Mayo 2015, julio 2015 y junio 2017

En la actualidad el ámbito se encuentra totalmente urbanizado, con aceras libres de obstáculos superiores a 1,80 m y pendientes adecuadas para favorecer el tránsito y la accesibilidad a las parcelas privadas de forma adecuada.



**Figura 3. Distintas visiones de la Parcela 1 desde la Avenida de Peñalara y Avenida de Valdelaparra**

Fuente: Googlemaps. Julio 2015 y junio 2017

#### 6.5.2. Objeto del apartado

El objeto de este apartado del informe es analizar el impacto que tendría la modificación del planeamiento del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" a través de la Modificación nº5 en lo referente a la accesibilidad a espacios urbanizados y servicios públicos, garantizando su uso a personas con movilidad reducida o con cualquier otra limitación.

#### 6.5.3. Eficacia y vinculación normativa

El art. 148.1.3 de la Constitución (CE) establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en relación con la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda así como con la asistencia social y los servicios sociales. Este título competencial introduce en materia de accesibilidad una prioridad de competencias a favor de las Comunidades Autónomas por lo que estos entes territoriales han hecho uso de este título competencial para legislar en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, llegando incluso a dictar normas técnicas de obligado cumplimiento.

Así la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y el Decreto 13/2007 de 15 de marzo por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas contemplan dichos aspectos en la Comunidad de Madrid.

Si bien la competencia en materia de accesibilidad viene siendo asumida de manera exclusiva por las Comunidades Autónomas, debe señalarse que el Estado ostenta también competencia de armonización o establecimiento de normativa básica, justificada por la necesidad de exigir una sustancial uniformidad en las condiciones de vida del colectivo de personas con discapacidad con fundamento en el art. 149.1.1ª de la

Constitución, o bien amparada en otros títulos competenciales que inciden de manera indirecta en cuestiones relativas a la accesibilidad. En aplicación de estos títulos competenciales y con el fin de lograr un marco unificador, el Estado ha dictado diversa normativa que de una u otra forma incide de manera decisiva en la mejora de la accesibilidad y en la supresión de las barreras arquitectónicas que afecta a las personas con discapacidad.

En este sentido destaca la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) que establece en su art. 10 y en su disposición final novena, que el Gobierno regulará, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las comunidades autónomas y a las corporaciones locales, unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que garanticen unos mismos niveles de igualdad de oportunidades a todos los ciudadanos con discapacidad dando una serie de plazos para regular las mismas en los distintos sectores. Así, en virtud de lo anterior, se aprobó el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, que incorpora un mandato para la incorporación y desarrollo, en el Código Técnico de la Edificación (CTE), de las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios.

En desarrollo de ese mandato, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE), incorpora, con carácter de normativa básica estatal al Código Técnico de la Edificación, las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios regulando los requisitos e incorporando la accesibilidad a la condición de "seguridad de utilización (SU)" ya presente en el CTE, pasando a denominarse el documento "DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad".

24

Por otra parte, en relación con los espacios públicos urbanizados, el Real Decreto 505/2007, es desarrollado mediante la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

#### 6.5.4. Valoración del impacto de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa"

La sociedad, en general, y los poderes públicos, en particular, tienen el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos; deber que se extiende, por tanto, de la misma forma, a aquellos ciudadanos con o sin minusvalías que se encuentren en situación de limitación con el medio, poniéndose especial énfasis respecto de aquellos cuya dificultad de movilidad y comunicación sea más grave.

En ese sentido la ley se redactó la Ley 8/1993, de 22 de junio (actualizada en Febrero de 2009), de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y los reglamentos que la desarrollan.

Como se establece en su art. 2 será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas.

Por otra parte, la planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público, se efectuarán de forma que resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

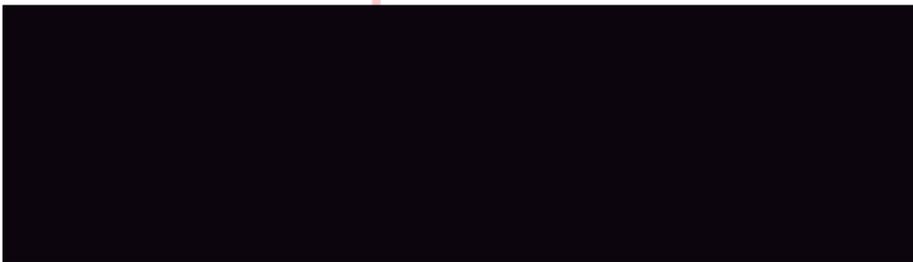
El Plan Parcial establece los criterios y debe adecuarse a lo establecido en la ley 8/1993, para adaptar las vías públicas, a las normas de accesibilidad.

El trazado y diseño de los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tráfico de peatones o al tráfico mixto de peatones y vehículos, se realiza de forma que resulten accesibles a cualquier persona, debiendo tenerse en cuenta, para ello, entre otros parámetros, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillos.

Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado son las establecidas de la ley de promoción y supresión de barreras arquitectónicas y corresponderá al instrumento de desarrollo (Plan Parcial) y proyecto de Urbanización adecuar las características de diseño y trazado de los itinerarios peatonales a lo estipulado en el articulado de la ley 8/1993 y sus respectivos reglamentos y actualizaciones.

La Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" no plantea cambiar la urbanización, pues se mantienen las características indicadas en el correspondiente proyecto de urbanización del ámbito que ya ha sido ejecutado. Por ello **se considera que los efectos de la modificación de la norma sobre la accesibilidad son nulos.**

En Madrid, 1 de marzo de 2019



Rafael Córdoba Hernández  
Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid  
Especialidad en Planeamiento y Medio Ambiente

## **ANEXO IV**

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA  
MODIFICACIÓN-5 DEL PLAN PARCIAL SUS A-4 "VALDELACASA"**



## CONTENIDO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. OBJETO DEL INFORME Y METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN .....</b>                                | <b>2</b>  |
| 1.1. Objeto del informe.....   | 2         |
| 1.2. Metodología de elaboración del informe .....  | 2         |
| <b>2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS A LA MODIFICACIÓN Nº5 .....</b>               | <b>4</b>  |
| 2.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.....                                      | 4         |
| 2.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) .....   | 4         |
| 2.3. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) .....                                | 5         |
| 2.4. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).....                             | 5         |
| 2.5. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)..... | 6         |
| 2.6. Impuesto de Actividades Económicas (IAE) .....  | 6         |
| 2.7. IVA e impuestos especiales .....  | 7         |
| 2.8. Aprovechamiento urbanístico municipal .....   | 7         |
| <b>3. ESTIMACIÓN DE GASTOS MUNICIPALES DEBIDOS A LA MODIFICACIÓN Nº5 .....</b>                 | <b>8</b>  |
| <b>4. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DEBIDOS A LA MODIFICACIÓN Nº5 .....</b>                  | <b>9</b>  |
| <b>5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....</b>                 | <b>10</b> |
| <b>6. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL .....</b>                     | <b>12</b> |
| <b>7. CONCLUSIÓN .....</b>   | <b>13</b> |

### REDACTOR:

Rafael Córdoba Hernández  
Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid  
Especialidad en Planeamiento y Medio Ambiente

## **1. OBJETO DEL INFORME Y METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN**

### **1.1. Objeto del informe**

Se redacta la presente memoria en relación a lo dispuesto en el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR). Dicho artículo establece que *"la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 2008 de junio, por la que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, estableciendo que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. El nuevo texto del Real Decreto Legislativo 7/2015 mantiene esta exigencia que pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

2

Este concepto de "sostenibilidad económica", no debe confundirse con el denominado Informe de viabilidad económica o de los anteriormente denominados *Estudios Económico-Financieros* de la planificación general o parcial. La finalidad de éstos documentos era evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad, sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada, siendo su objeto la cuantificación del coste de la actuación urbanística desde la perspectiva del instante de su ejecución. Con la nueva normativa y el documento *Memoria de Sostenibilidad Económica*, se amplía la perspectiva, ya que se exige un análisis de la viabilidad económica tanto para los particulares instantes de la ejecución como para las Administraciones públicas; y desde el punto de vista temporal, el horizonte considerado va más allá de la ejecución de la urbanización, ampliándose al análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

Por tanto, en cumplimiento de la legislación vigente se incluye entre la documentación de la presente Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" además del Estudio de Viabilidad Económica, este Informe de Sostenibilidad Económica exigido en el art. 22.4, en el que se pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por la Modificación nº5 en la hacienda local, considerando principalmente los efectos de la misma sobre el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes de la misma frente al planeamiento aprobado.

Asimismo el art. 22.4 incluye como objetivo del Informe o memoria de sostenibilidad económica la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

### **1.2. Metodología de elaboración del informe**

Este estudio supone la consideración de los efectos y nuevas condiciones que plantea la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" sobre el planeamiento vigente en el momento de su redacción y con respecto a las otras modificaciones de planeamiento a las que se ha visto sometido el ámbito.

Dichas condiciones implican solamente el cambio de uso de las parcelas 1 y 9 respecto a las establecidas en el documento de la Modificación nº4 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa". Este cambio no implica la adaptación de viarios de acceso y mantiene en todo caso los índices de edificabilidad, los usos principales de la parcela, aprovechamientos del ámbito y la superficie total edificable.

De este modo se mantienen los ingresos previstos en anteriores estudios respecto de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) o el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) como se justifica más adelante.

Se integra por tanto en este documento la estimación económica de la actuación y la asignación de las inversiones, según establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento, y la evaluación el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las especificaciones contenidas en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

Para la realización de esta Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios que figuran en el Texto Refundido de la Modificación nº4 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa", dando estos por válidos y asumiendo en el estudio tan sólo aquellos cambios que pudiera ocasionar la presente Modificación del planeamiento.

Para la redacción de esta Memoria se ha tomado como guía metodológica la elaborada por la Secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas en 2011. Este documento, denominado como *Guía Metodológica para la elaboración de los Informe de Sostenibilidad Económica* tenía como finalidad *"la explicación de las técnicas instrumentales propias del contenido de los Informes de Sostenibilidad para facilitar la formulación de los mismos por los diversos aplicadores de la legislación y normativa urbanísticas, tanto desde la Administración Pública en la formulación de los planes e instrumentos de ordenación urbanística y territorial correspondientes, como desde el sector privado, cuando propongan iniciativas urbanizadoras particulares"*.

Dicha guía metodológica ultima que *"la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente»"*. Para ello recomienda concretar las diferentes dimensiones contenidas por dicha definición anterior. La propia guía cita como tales la macroeconómica, la urbanística y la productiva y de diversidad económica.

La importancia de las dimensiones a analizar por el Ministerio de Fomento radica en desarrollar con más detalle el fenómeno analizado y, proporcionar una herramienta de aproximación a las variables y a la información que se debe recabar para alcanzar una conclusión que derive en una afirmación o negación de la sostenibilidad del modelo propuesto.

## **2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS A LA MODIFICACIÓN Nº5**

El presente apartado analiza la repercusión de la Modificación nº5, que afecta tan sólo a las parcelas 1 y 9 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa", en las finanzas municipales respecto a sus implicaciones sobre el planeamiento aprobado en la totalidad del ámbito, centrándose en el análisis de los ingresos.

Esta repercusión se estima sobre los ingresos futuros del municipio y se realizan de forma global, referidas al importe anual o al importe total a lo largo de todo el periodo.

### **2.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

En el año 2014, entró en vigor un nuevo sistema de financiación de las Entidades Locales recogido en el Real Decreto Legislativo 2/2004 que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLHL) en los arts. 111 y siguientes, que incluye junto con la participación en los Ingresos del Estado, la cesión de la recaudación de determinados impuestos estatales a los municipios de mayor población.

Así, los municipios capitales de provincia o de Comunidad Autónoma o con población de derecho superior a 75.000 habitantes, entre los que se encuentra Alcobendas, pasan a percibir determinados porcentajes del IRPF de los residentes en cada municipio, así como los porcentajes fijados en el art. 112 del TRLHL sobre la recaudación líquida imputable a cada uno de los municipios del IVA e Impuestos Especiales de Fabricación, excepto el de la Electricidad.

En relación con el IRPF el ingreso que corresponde a cada municipio, y por tanto a Alcobendas, es un porcentaje de la parte estatal de la cuota líquida del IRPF de los residentes de su municipio. Por tanto la cuantía total a ingresar por este concepto será mayor a medida que se incremente el número de residentes y su renta. En el caso de la Modificación nº5 no se plantea cambio de uso productivo por residencial en las parcelas 1 y 9, por lo que no existirá variación en este concepto por la aprobación de la misma.

### **2.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de naturaleza real establecido con carácter obligatorio en el Real Decreto 2/2004, que se rige por la Ordenanza Fiscal nº 4.1 municipal, cuyas normas se ajustan a las disposiciones contenidas en los arts. 60 a 77, del TRLHL. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad, sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora correspondiente.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. A tal efecto se aplican el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Procedimiento de valoración colectiva de carácter general sobre la última Ponencia de Valores Catastrales del Municipio de Alcobendas.

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993. Los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. En todo caso no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que son las aplicables a los efectos del cálculo de impuestos.

El tamaño, uso final y edificabilidad de las parcelas 1 y 9 que se verán afectadas por la aprobación de la Modificación nº5 no varía, manteniéndose la superficie catastral de cada una de ellas, el uso previsto (industrial y terciario) y superficie máxima construible aprobada por el planeamiento vigente previamente.

El art.8 de la Ordenanza Fiscal nº 4.1 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles indica que *"la cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente"*.

En el apartado 3º del citado artículo se establece que *"el tipo de gravamen general aplicable a los bienes de naturaleza urbana será del 0,395%, en aplicación de lo dispuesto en el art. 72-5º del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), el cual faculta a los Ayuntamientos el establecimiento, durante un periodo máximo de 6 años, de tipos de gravamen reducidos, desde la entrada en vigor de nuevos valores catastrales de inmuebles rústicos y urbanos, resultantes de procedimientos de valoración colectiva de carácter general"*. Más adelante se señala que *"los Bienes inmuebles de uso industrial cuyo valor catastral exceda de 700.000 € el tipo de gravamen será del 0,6%"*. Independientemente del valor catastral de la parcela industrial, el precio de esta no varía tras la Modificación nº5, y se considera por tanto que el gravamen se mantiene antes y después de la aprobación del nuevo planeamiento.

Por todo ello se considera que el IBI no sufre variación con la aprobación de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" y no habrá repercusiones en las arcas municipales en este sentido.

### **2.3. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)**

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica es un tributo directo establecido con carácter obligatorio en el Real Decreto Legislativo 2/2004, que se rige por la Ordenanza Fiscal nº 4.2 municipal y cuyas normas se ajustan a las disposiciones contenidas en los arts. 92 a 99 de dicha Ley.

El hecho imponible consiste en la titularidad de estos vehículos aptos para circular por las vías públicas, calculándose la cuota tributaria, con arreglo a las tarifas del TRLHL, según la potencia y clase del vehículo.

La Modificación de planeamiento analizada no implica aumento de residentes y cambio de uso que pudieran modificar las consideraciones previas referidas a los ingresos derivados de este impuesto, razón por la cual se considera que los ingresos derivados del IVTM no se verán alterados por la aprobación.

### **2.4. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**

La Ordenanza Fiscal nº 4.3 municipal es la encargada de la regulación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). El hecho imponible consiste en la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al Ayuntamiento de la imposición; o bien, se hayan realizado las obras sujetas a licencia a consecuencia de una orden de ejecución dictada por el propio Ayuntamiento. Este impuesto grava por tanto un hecho puntual no periódico.

El art. 3 de esta Ordenanza establece que *"la base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla"*. Continúa estableciendo que la cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen (4%).

Para la estimación del coste de ejecución material que pudiera resultar de los proyectos en ambas parcelas, habría que considerar la edificabilidad final del proyecto y un coste estimado del mismo. En función de estos se tendría un valor diferente. El valor máximo sería por tanto, ante un mismo coste m<sup>2</sup>construido, aquel que agotase la edificabilidad máxima.

El precio €/m<sup>2</sup>c de los futuros edificios no se considera que varíe al no establecerse cambios tipológicos notables que pudieran encarecer o abaratar su construcción. No transformando este concepto ni la edificabilidad máxima de las parcelas entre el planeamiento vigente y la modificación planteada, el ICIO no se alteraría.

## **2.5. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)**

En ejercicio de la facultad concedida por el art. 59.2 del Real Decreto 2/2004 se establece en Alcobendas la aplicación del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (IIVTNU), que se exigirá conforme a las normas reguladas la Ordenanza Fiscal nº 4.4 municipal, la cual se ajusta a las disposiciones contenidas en el TRLHL en los arts. 104 a 110. Como tal se grava el incremento de valor que experimenten los terrenos urbanos que se pongan de manifiesto como consecuencia de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.

Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la ordenanza reguladora de dicho impuesto, que establece los porcentajes a aplicar sobre el valor catastral en función del número de años desde la adquisición para determinar la base imponible del impuesto, así como el tipo de gravamen que se determina en el art. 6 de la misma.

El desarrollo del ámbito ya se ha ejecutado y por tanto, se considera producida la transmisión de las correspondientes parcelas ya urbanizadas a terceros o su aportación a sociedades para su promoción. Por tanto el devengo se habría producido previo a la Modificación de planeamiento.

Por ello no habrá variaciones en la cantidad ingresada por el concepto Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana tras la aprobación de la Modificación nº5.

## **2.6. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)**

La Ordenanza Fiscal nº 4.5 es la reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas. Se trata este de un impuesto directo de carácter real y obligatorio, establecido en el Real Decreto 2/2004, y regulado de conformidad con lo que disponen los arts. 78 a 91 del TRLHL. Las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas y las Instrucciones aprobadas por Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre y Real Decreto Legislativo 1259/91, de 2 de agosto, comprenden: la descripción y contenido de las distintas actividades económicas, clasificadas en actividades empresariales, profesionales y artísticas, y las cuotas correspondientes a cada actividad, determinadas mediante la aplicación de los correspondientes elementos tributarios, regulados en las tarifas y en la instrucción.

Este impuesto grava el mero ejercicio de actividades empresariales, profesionales o artísticas, que se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del Impuesto. El Ordenanza Fiscal considera que una actividad pertenece a este grupo, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos, o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios, según su art.2.

Para este tipo de análisis se consideran tan sólo los efectos del IAE que se producen y derivan del desarrollo del ámbito. En este caso, el desarrollo se encuentra efectuado y además, la Modificación nº5 no altera el

uso, industrial y terciario, de las parcelas implicadas. Por ello se considera que el IAE no tiene por qué sufrir variaciones con la aprobación del documento.

## **2.7. IVA e impuestos especiales**

El nuevo sistema de financiación de las entidades locales implantado desde 2014 establece para los municipios de mayor población, como puede ser Alcobendas, la percepción de determinados porcentajes del IRPF de los residentes en cada municipio, así como los porcentajes fijados en el art. 112 del TRLHL sobre la recaudación líquida imputable a cada uno de los municipios del IVA e Impuestos Especiales de Fabricación, excepto el de la Electricidad.

En relación con los Impuestos Especiales y el IVA la cesión consiste en un porcentaje de la recaudación líquida estatal que se imputa a cada municipio aplicando una fórmula que tiene en cuenta el índice de Consumo de la Comunidad Autónoma correspondiente (en este caso Alcobendas) y la población de cada uno de los municipios sobre la población total de la Comunidad.

Al no existir variación poblacional derivada directamente de la aprobación de la Modificación nº5 del Plan Parcial no se estima variación en este concepto.

## **2.8. Aprovechamiento urbanístico municipal**

Conforme el art. 18.1b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU) y el art. 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán cederse al municipio de forma libre y gratuita terrenos urbanizados que alberguen el 10% del aprovechamiento lucrativo de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución. En todo caso es necesario matizar que, tanto los terrenos en que se materialice el aprovechamiento municipal como, en su caso, su equivalente económico forman parte del Patrimonio Municipal del Suelo y que de acuerdo con lo establecido en el art 176 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid sólo podrá destinarse a los gastos previstos en dicho precepto, sin que en ningún caso puedan destinarse a los gastos corrientes de la entidad. Es por ello que no se confronta directamente esta plusvalía municipal con los gastos corrientes adicionales derivados del nuevo desarrollo.

El valor de repercusión a efectos de la valoración catastral se establecía en una cantidad que, como se apuntaba anteriormente, no sufría variación con la Modificación nº5 del Plan Parcial. Tampoco afectaba la misma al aprovechamiento final del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa". Atendiendo a esto, la deducción del 10% para el aprovechamiento urbanístico municipal se considera invariable tras la aprobación del documento.

### **3. ESTIMACIÓN DE GASTOS MUNICIPALES DEBIDOS A LA MODIFICACIÓN Nº5**

Se analiza a continuación la repercusión de la Modificación nº5, que afecta tan sólo a las parcelas 1 y 9 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa", en las finanzas municipales respecto a sus implicaciones sobre el planeamiento aprobado en la totalidad del ámbito, centrándose en el análisis de los gastos corrientes. De forma análoga a los ingresos estructurales, los gastos estructurales analizados en este epígrafe dejarán de producirse en el momento en el que el planeamiento esté plenamente ejecutado.

El documento del Plan Parcial contiene un Estudio Económico y un documento expreso de Organización y gestión que analiza los costes de urbanización de la actuación urbanística y que se ha considerado como referencia. Este contempla que el Plan Parcial del sector SUS A-4 "Valdelacasa", se realizó a través de una única unidad de ejecución que condiciona el desarrollo de la totalidad del sector y ya está ejecutada. El Estudio Económico no sólo contempla la ejecución de las obras correspondientes a la urbanización interior al ámbito, sino que valora las obras necesarias para resolver la conexión con las infraestructuras básicas exteriores: red viaria y redes de infraestructuras de servicios. Su coste se estableció aplicando precios de mercado del momento de redacción y la estimación se realizó tomando como referencia la ordenación urbanística propuesta. Esta no es alterada por la Modificación nº5 ya que afecta tan sólo a dos parcelas de carácter privado.

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Alcobendas de esta Modificación de planeamiento, cabe hacer mención a que las parcelas 1 y 9 del ámbito del Plan Parcial sobre la que versa la modificación cuentan en la actualidad con todas las infraestructuras y servicios, por lo que las actuaciones a realizar consistiría en una serie de obras que corresponde asumir a los propietarios para que estas dejen de ser consideradas como solares.

Es por ello que la presente Memoria, no recalcula ni reevalúa la situación de partida, sino que se limita a analizar la variación que se produciría en el planeamiento vigente ante la aprobación de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" teniendo en cuenta la realidad ejecutada. Por ello no se considera que se deban producir nuevos gastos derivados de la aprobación del documento, en los siguientes apartados de gasto municipal:

- Urbanización, considerando como tales el coste de ejecución material de las diferentes obras de las infraestructuras e instalaciones contempladas por el Plan Parcial y que ya se encuentran ejecutadas.
- Recursos e infraestructuras de servicio, entre los que figuran los recursos e infraestructuras necesarios para dar cobertura a las necesidades de cada sector. Entre estos contabilizarían las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, servicios de telecomunicaciones y electricidad, entre otras, ya ejecutadas.
- Ejecución de los sistemas de dotaciones y espacios libres públicos, que han debido correr a cargo del promotor del desarrollo y ser cedidos al ayuntamiento para el uso y disfrute de sus ciudadanos.
- Gastos de personal municipal, que garantizaran el correcto funcionamiento de la gestión administrativa, entendiendo como tal a todos los agentes implicados en el mantenimiento y gestión del término municipal que no debería variar por el cambio propiciado por la Modificación nº5.
- Gastos en bienes corrientes y servicios, entendiendo como tales los gastos del funcionamiento del sector (alumbrado, agua, limpieza, recogida basuras, manteniendo colegios, cuidado de parques y jardines, etc) que no debería variar por el cambio propiciado por la Modificación nº5.

#### 4. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DEBIDOS A LA MODIFICACIÓN Nº5

A continuación se resumen el impacto sobre la hacienda local que tendría la aprobación de la Modificación nº5 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" en Alcobendas (Madrid) derivado de las variaciones en las estimaciones de ingresos y gastos para los distintos años siguientes a la aprobación de la presente modificación de planeamiento.

El análisis de los conceptos relativos a la variación de ingresos municipales con la aprobación de la Modificación nº5 se desarrollan en el apartado 2 de la presente Memoria. Para ello se analizan diferentes impuestos municipales obteniendo la conclusión tanto particular, respecto a cada uno de ellos, como general, respecto a los ingresos a percibir por las arcas municipales, que no se produciría variación en ellos. Se recuerda en este apartado que la modificación tan sólo afecta a la definición de los grados de la ordenanza de dos parcelas de uso privado, no variando el uso principal de las mismas y no aumentando la edificabilidad ni aprovechamiento de estas.

La Modificación nº5 tampoco afectaría a los gastos a atender por parte de la administración local. Este concepto se analiza en el apartado 3 del documento. La urbanización del Plan Parcial ya se encuentra realizada y tan sólo serían necesarias las obras necesarias para que las parcelas 1 y 9 del sector dejaran de ser solares. Obras que no dependen de la administración local.

En el siguiente cuadro se resume el resultado obtenido del escenario y estimaciones consideradas:

| Concepto analizado         | Epígrafe del informe | Variación respecto planeamiento vigente previo a la Modificación Puntual |
|----------------------------|----------------------|--|
| IRPF                       | 2.1                  | No se deduce variación   |
| IBI                        | 2.2                  | No se deduce variación   |
| IVTM                       | 2.3                  | No se deduce variación   |
| ICIO                       | 2.4                  | No se deduce variación   |
| IIVTNU                     | 2.5                  | No se deduce variación   |
| IAE                        | 2.6                  | No se deduce variación   |
| IVA e impuestos especiales | 2.7                  | No se deduce variación   |
| Aprovechamiento            | 2.8                  | No se deduce variación   |
| <b>Variación ingresos</b>  | <b>2</b>             | <b>No se deduce variación</b>  |
| <b>Variación gastos</b>    | <b>3</b>             | <b>No se deduce variación</b>  |

Tabla 1. Estimación de la variación de ingresos y gastos anuales y por periodo derivados de la aprobación de la Modificación nº5  
Elaboración propia

## 5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El análisis de la suficiencia y adecuación de usos productivos no puede considerarse en el ámbito exclusivo del desarrollo urbanístico que se ve afectado por la Modificación nº5, sino considerando el área de influencia en el que se integra y del conjunto municipal.

Entre los principales objetivos del Plan Parcial del sector de Valdelacasa figuran dos aspectos íntimamente ligados con el uso de la globalidad del sector y de las parcelas 1 y 9 en particular. Así, entre los objetivos de ese documento, y que no se ven afectados por la presente Modificación figura la necesidad de abordar el reequilibrio del tejido industrial, que conduce a su vez a la regeneración del sistema productivo. En este sentido apunta que *"de acuerdo con las actuaciones de los últimos 20 años en Alcobendas, la generosa asignación de usos industriales y terciarios de diversa índole ha localizado gran número de empresas en el municipio, pero en el "entorno longitudinal" de la carretera a Fuencarral. Hoy es necesario establecer otro polo de atracción al oeste de la ciudad, en el que se apueste por el espacio público e implantar acciones de "difusión de calidad", para lo cual se propone construir una nueva fachada a la carretera que regenere e induzca la transformación del polígono existente hacia nuevas tipologías industriales"*.

Además, se apunta un segundo objetivo relacionado con las esperadas repercusiones de la creación de este espacio productivo en la que se espera que *"por su estratégica ubicación el ámbito tiene una cierta característica de "puente" con capacidad de fijación de empleo entre las más de 30.000 nuevas viviendas de los PAUs del norte de Madrid y las aproximadamente 8.000 viviendas de los sectores en ejecución de Alcobendas. Por eso el diseño del área ha de asegurar una excelente accesibilidad y un soporte físico y de servicios atractivo para la implantación de nuevas actividades económicas e industriales"*.

Asimismo tanto la capacidad productiva existente como la potencial en Alcobendas se complementa en la actualidad con la existente en los municipio colindantes que conforman su área de influencia y entre los que se encuentra Madrid.

El ámbito presenta un total de 406.137 m<sup>2</sup>c destinados a uso productivo, ya sea como uso terciario (201.038 m<sup>2</sup>c) ya sea como uso industrial (201.038 m<sup>2</sup>c) tal y como expone su ficha de desarrollo reproducida en la página siguiente. De esta edificabilidad final por uso, las parcelas 1 y 9 no sufren variación con la Modificación nº5.

| Parcela                     | Uso        | Código | Condiciones previas a Modificación nº5 |                                 |                  | Condiciones tras Modificación nº5 |                                 |                  |
|-----------------------------|------------|--------|--|---------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------|
|                             |            |        | Suelo (m <sup>2</sup> )                | S. Edificable (m <sup>2</sup> ) | U.A.             | Suelo (m <sup>2</sup> )           | S. Edificable (m <sup>2</sup> ) | U.A.             |
| 1                           | Industrial | I.2º   | 19.515,76                              | 19.515,76                       | 19.515,76        | 19.515,76                         | 19.515,76                       | 19.515,76        |
| 9                           | Terciario  | T.1º   | 16.102,06                              | 19.322,47                       | 34.780,45        | 16.102,06                         | 19.322,47                       | 34.780,45        |
| <b>Total uso productivo</b> |            |        | <b>35.617,82</b>                       | <b>38.838,23</b>                | <b>54.296,21</b> | <b>35.617,82</b>                  | <b>38.838,23</b>                | <b>54.296,21</b> |

**Tabla 2. Usos y edificabilidades previas y finales de las parcelas afectadas por la Modificación nº5**  
Elaboración propia a partir de la Memoria justificativa y de ordenación Texto refundido a la Modificación nº5

En todo caso, dada la escasa entidad de la Modificación propuesta no se contemplan cambios cuantitativos reseñables sobre el equilibrio de usos productivos a nivel municipal respecto al modelo anterior propuesto previo a la aprobación de este documento.

| <b>FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL</b>   |   |                               |                            |                               |  |
|--|---|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--|
| <b>Nombre</b>  | VALDELACASA   |                               |                            |                               |  |
| <b>Clase de Suelo</b>  | URBANIZABLE SECTORIZADO                                 | <b>Figura de Planeamiento</b> | PLAN PARCIAL               |                               |  |
| <b>Superficie Ámbito:</b>  | <b>Dominio Público Hidráulico</b>                       | <b>Superficie a ordenar</b>   | <b>SG. Adscritos: ----</b> | <b>S.G. Interiores: 10 Ha</b> |  |
| 861.666 m <sup>2</sup>   | 3.498 m <sup>2</sup>                                    | 858.168 m <sup>2</sup>        |                            |                               |  |
| <b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>  | Publica (consorcio de Valdelacasa)                      |                               |                            |                               |  |
| <b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>  | Expropiación  |                               |                            |                               |  |
| <b>ORDENACIÓN A LA QUE PERTENECE</b>   | PS A-4 "Valdelacasa"                                    |                               |                            |                               |  |
| <b>PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO</b>   | Segundo cuatrienio PGOU                                 | <b>Años</b>                   | 2003-2004                  |                               |  |
| <b>EJECUCIÓN</b>   |   | <b>Años</b>                   | 2004 - 2008                |                               |  |
| <b>OBJETIVOS:</b>  |   |                               |                            |                               |  |
| Ampliación del actual Polígono Industrial y creación de una banda de protección a lo largo del límite del Monte de Valdelatas.   |   |                               |                            |                               |  |
| Configurar una nueva área regional de calidad para el desarrollo de nuevas actividades industriales, económicas y tecnológicas.  |   |                               |                            |                               |  |
| Compatibilizar el desarrollo urbanístico con el paisaje y medio natural  |   |                               |                            |                               |  |
| <b>APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO</b>   | 0,660671802   |                               |                            |                               |  |
| <b>ÁREA DE REPARTO</b>   | SUS A-4   |                               |                            |                               |  |
| <b>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS</b>   | INDUSTRIAL  | 1                             |                            |                               |  |
|  | TERCIARIO   | 1,8                           |                            |                               |  |
| <b>EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m2 construidos)</b>   |   |                               |                            |                               |  |
|  | INDUSTRIAL  | TERCIARIO                     | TOTAL USOS LUCRATIVOS      |                               |  |
|  | 205.099 m <sup>2</sup>                                  | 201.038 m <sup>2</sup>        | 406.137 m <sup>2</sup>     |                               |  |
| <b>REDES PÚBLICAS</b>  |   |                               |                            |                               |  |
| <b>NIVEL SUPRAMUNICIPAL</b>  | Zona verde. Banda de protección del Monte de Valdelatas |                               | 54.529 m <sup>2</sup>      |                               |  |
|  | Zona verde. Banda de protección del Monte de Valdelatas |                               | 81.334 m <sup>2</sup>      |                               |  |
| <b>NIVEL GENERAL</b>   | Equipamiento social                                     |                               | 38.213 m <sup>2</sup>      |                               |  |
|  | Infraestructura viaria                                  |                               | 85.749 m <sup>2</sup>      |                               |  |
|  | Servicios urbanos                                       | Accesos rodados               |                            | 54.838 m <sup>2</sup>         |  |
|  |   | Infraestructuras              |                            | 3.000 m <sup>2</sup>          |  |
|  |   | Aparcamiento                  |                            | 25.824 m <sup>2</sup>         |  |
| <b>INSTRUCCIONES DE DESARROLLO</b>   |   |                               |                            |                               |  |
| Se reservará una banda en el límite oeste de esta área para la instalación de infraestructuras supramunicipales, dentro de la cual se localizarán las 10 Ha de espacios libres de sistemas generales.  |   |                               |                            |                               |  |
| El sistema de actuación será el de expropiación  |   |                               |                            |                               |  |
| Determinar la ordenación pormenorizada completando la establecida en el PGOU y en el PS  |   |                               |                            |                               |  |
| Localizar dotaciones públicas complementarias de los usos industriales, tecnológicos y terciarios  |   |                               |                            |                               |  |
| Resolver el enlace con las infraestructuras.   |   |                               |                            |                               |  |
| Las edificaciones no se podrán situarse a menos de 25 metros a ambos márgenes del cauce del Arroyo de la Vega  |   |                               |                            |                               |  |
| No se podrán aprobar los Proyectos de Urbanización sin haber satisfecho las cantidades correspondientes en cuanto al saneamiento y depuración de acuerdo con lo establecido en el Convenio suscrito por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. |   |                               |                            |                               |  |
| En la zona norte del ámbito, lindando con la M 616, se ubicarán el uso industrial E, Servicios Empresariales , dentro de la zona acústica III ( 65-55 Db (A)).según el Decreto 78/99 artículo 12.1   |   |                               |                            |                               |  |

## **6. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL**

El efecto de la ordenación urbana sobre las Haciendas Publicas no municipales derivará de evaluar el impacto de las inversiones sobre la actividad (Valor Añadido Bruto y Producción), empleo y, en última instancia, los ingresos públicos derivados: IRPF, IVA, Impuestos Especiales, Impuesto de Sociedades, Cotizaciones a la Seguridad, Social e impuestos autonómicos (Impuesto sobre sucesiones y donaciones, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, etc.).

Nuevamente, y al igual que se señalaba a la hora de analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, cabe señalar que la incidencia de la Modificación nº5 en el contexto de este análisis podría no considerarse dado el tamaño de la actuación propuesta y la nula variación a los efectos de este estudio respecto al planeamiento vigente en la actualidad.

## 7. CONCLUSIÓN

El presente Informe de sostenibilidad contiene una estimación de los ingresos y gastos corrientes (apartados 2 y 3) que se prevé se producirán en el Ayuntamiento de Alcobendas derivados de la ejecución y mantenimiento del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa" objeto de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Se deduce del mismo un efecto nulo dado la situación real de ejecución del planeamiento del Plan Parcial, en el cual tanto las diferentes cesiones obligadas por la legislación urbanística como la urbanización se encuentran completadas. Por el tamaño de la Modificación (35617,82 m<sup>2</sup>s) y no afectar condiciones de edificabilidad, uso principal y aprovechamiento urbanístico de las únicas dos parcelas afectadas por su aprobación no se consideran variaciones en los ingresos municipales derivados de su construcción.

Pro la misma razón, en el ámbito supramunicipal, tampoco se identifica ingresos fiscales generados por la modificación planteada en esta actuación urbanística ni en el ámbito estatal ni autonómico.

En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, se consideran cubiertas las necesidades productivas de la población residente trabajadora en el municipio en la misma medida que previas a la aprobación de la Modificación. En este sentido, la aprobación del documento no implicaría variación entre la edificabilidad existente y prevista para usos productivos en el ámbito del Plan Parcial.

En Madrid, 1 de marzo de 2019



Rafael Córdoba Hernández

Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid  
Especialidad en Planeamiento y Medio Ambiente