

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

2**ALCOBENDAS**

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 12 de septiembre de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«El pasado 22 de febrero de 2019, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar inicialmente el documento del Plan Especial de las parcelas A1 y A2 de la Zona Este de La Moraleja-Ámbito de la Carrascosa, que se encuentran en el Camino Ancho de la Zona Este de La Moraleja, en el municipio de Alcobendas (Madrid). El Plan Especial se redacta al amparo del punto 1 del artículo 56 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 9/2.001) y del 3.4.1 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, por iniciativa del Gobierno Municipal del Ayuntamiento, en el ejercicio de la potestad de planeamiento y su objeto se limita a la implantación de una nueva ordenación pormenorizada del Plan General de Alcobendas en el ámbito de las parcelas A-1 y A-2, situadas en la Zona Este de La Moraleja, modificando el uso característico terciario (con tolerancia de espacios profesionales) de las citadas parcelas por el uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar.

Igualmente, se acordó someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un diario de los de mayor circulación de la provincia, así como dar traslado del mismo a la Dirección General de Aviación Civil, al órgano ambiental al que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y a los restantes organismos y entidades que, por razón de los intereses por ellos gestionados, deben emitir informe durante el mismo período de información pública, con notificación personal a los propietarios de las parcelas objeto del Plan Especial.

Sometido el expediente a información pública mediante anuncio insertado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 11 de marzo de 2019 y en el diario La Razón, únicamente ha presentado escrito de alegaciones al mismo la Entidad Urbanística de Conservación de “La Moraleja”. De la misma forma, han tenido entrada en este Ayuntamiento los Informes sectoriales emitidos por los organismos y compañías que se recogen en el expediente.

Finalmente, el pasado 11 de junio de 2019 ha sido emitido el Informe Ambiental Estratégico con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial y en el que se concluye que “...teniendo en cuenta tales extremos, el hecho de que el ámbito es suelo urbano y que la documentación recibida justifica de manera exhaustiva que el uso residencial en la zona (incluyendo la manzana B) es preferible por sus efectos ambientales al uso terciario previsto inicialmente en el Plan General vigente, esta Dirección General no aprecia que el Plan Especial de ordenación pormenorizada de las parcelas A1 y A2, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente informe ambiental estratégico”.

En definitiva, el informe considera adecuadas las medidas de prevención, reducción y corrección de los potenciales efectos ambientales, propuestas en el Plan Especial, así como las de seguimiento ambiental, pero considera que dichas medidas deben incluirse en las NNUU del Plan Especial. Por ello, se ha introducido este único cambio en la Normativa Urbanística del Plan Especial aprobado inicialmente, que se ha completado y ampliado con un nuevo apartado “7.1 Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente: Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir cualquier efecto negativo”, como consecuencia de las conclusiones del informe Ambiental Estratégico.

Analizada la documentación por los servicios técnicos municipales, estos concluyen que “el documento presentado para la aprobación definitiva incorpora los condicionantes impuestos en el informe ambiental estratégico de fecha de 11 de junio de 2019, adaptando su redacción y contenido, por lo que no existen inconvenientes técnicos para la tramitación del documento”.

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

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente el Plan Especial de las parcelas A1 y A2 de la Zona Este de La Moraleja-Ámbito de la Carrasposa, cuyo objeto se limita a la implantación de una nueva ordenación pormenorizada del Plan General de Alcobendas en el ámbito de las parcelas A-1 y A-2, situadas en la Zona Este de La Moraleja, modificando el uso característico terciario (con tolerancia de espacios profesionales) de las citadas parcelas por el uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar y encaja en el tipo legal previsto para esta figura de planeamiento en el artículo 50.1 c) de la Ley 9/2001.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en la forma señalada en el artículo 66.1 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedando derogado en ese momento, de forma expresa y por sustitución, el Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas A-1 y A-2 de la Zona Este de La Moraleja, aprobado definitivamente por el Pleno municipal de 26 de junio de 2012.

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

3. Notificar la presente resolución y el informe emitido por los servicios municipales a los administrados que hubiesen formulado alegaciones durante el período de exposición pública, así como a Universal de Negocios e Inversiones, Pryconsa y Hazelton, S. L., como propietarios de las parcelas objeto del Plan Especial».

NORMATIVA URBANÍSTICA

2.8. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

2.8.1. Disposiciones generales

El presente Plan Especial es un instrumento de planeamiento que modifica la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General, y por lo tanto, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones que defina el Plan General para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida y vinculada a la del Plan General al que modifica.

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa, relativo a la definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en el Plan General de Alcobendas que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por el presente Plan Especial, siempre que no supongan contradicción con las determinaciones establecidas por este.

Determinaciones generales

1. Determinaciones generales de volumen y ocupación.

En lo referente a las Determinaciones Generales de Volumen, se estará a lo establecido en la vigente Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones en sus apartados:

- Título II. Condiciones de ocupación del edificio en la parcela.
- Título III. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

2. Determinaciones generales de servicios e instalaciones.

En lo referente a las Determinaciones Generales de Servicios e Instalaciones, se estará a lo establecido a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y en la vigente Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, en su apartado:

- Título VII. Condiciones de Dotación de Servicios de los Edificios.

3. Determinaciones generales de la edificación.

En lo referente a las Determinaciones Generales de la Edificación, se estará a lo establecido en:

- Código Técnico de la Edificación.
- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 6º, Normas Generales de la Edificación.
- Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

4. Determinaciones generales de urbanización.

En lo referente a las Determinaciones Generales de la Urbanización, se estará a lo establecido en:

- Código Técnico de la Edificación.
- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 5º, Normas Generales de la Urbanización

5. Determinaciones generales de uso.

En lo referente a las Determinaciones Generales de Uso, se estará a lo establecido en:

- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 4º, Normas Generales de Uso.
- Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, Título VI Condiciones de Funcionalidad: Condiciones de Uso y Accesibilidad

6. Determinaciones generales de protección.

En lo referente a las Determinaciones Generales de Protección, se estará a lo establecido en:

- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II, Normas de Carácter General, capítulo 7º, Normas Generales de Protección.
- Ordenanza De Edificación, Construcciones e Instalaciones: Título VII Condiciones de Seguridad.

7. Condicionantes ambientales (Informe ambiental estratégico de fecha 11/06/2019.)

Conforme al apartado 4.1.7 del informe ambiental estratégico de fecha 11 de junio de 2019, se procede a incorporar a las NNUU del Plan Especial los siguientes condicionantes ambientales.

7.1. Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente: Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir cualquier efecto negativo.

7.1.1. Condiciones ambientales del PGOU.

Los informes de análisis ambiental del PGOU establecen determinadas condiciones ambientales de carácter general, concretamente:

- En relación con las Zonas Verdes, con carácter general, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la vegetación: Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.

En las nuevas zonas verdes correspondientes a las redes públicas establecidas en la Ley del Suelo se procederá a la plantación de especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del ámbito de estudio, de acuerdo con lo establecido en el capítulo III de la Ordenanza Municipal para el ahorro de consumo de agua en el término municipal de Alcobendas de 26 de diciembre de 2001.

- En cuanto a la Red Viaria, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la atmósfera y la vegetación: Se preverán zonas de transición entre las vías y las zonas verdes o residenciales de los sectores urbanizables en las cuales se amortigüen los niveles acústicos y de inmisión de contaminantes atmosféricos en cumplimiento de la Ley 25/1988, de 29 de junio, de carreteras, la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid, así como del Decreto 78/1999, de protección contra la contaminación acústica.

Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

- En cuanto a la red de alumbrado público, del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección del medio nocturno:
 - a. Se adoptarán las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor luminoso” del Comité Español de Iluminación.
 - b. Los proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior deben estar orientados a iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplan los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
 - c. Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar orientados a iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplan los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
 - d. Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
 - e. Las instalaciones han de llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
 - f. Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.
 - g. Las instalaciones se deberán adaptar de manera general a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.
- Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección del paisaje: Los proyectos relacionados con instalaciones de antenas de telefonía móvil estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Por ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, en aquellas zonas singulares (espacios que están protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones no quedará autorizada.
Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Tajo tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9.

7.1.2. Medidas de carácter general.

Con carácter general se tendrán en cuenta una serie de medidas con el objetivo de evitar o minimizar los efectos que el Plan pueda tener sobre el medio ambiente.

- Vallado de las zonas de actuación. El objetivo es aislar las zonas de obras para minimizar los impactos producidos (ruido, emisión de polvo a la atmósfera, disminución de la calidad visual del paisaje). También tiene como objetivo evitar la entrada de personas ajenas a las obras y disminuir el riesgo de accidentes.
- La maquinaria a emplear durante las obras será revisada periódicamente al objeto de evitar pérdidas de lubricante, combustible, etc. Los cambios de aceite, repara-

ciones y lavados de la maquinaria durante las obras, en su caso, se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas superficiales. Los residuos procedentes de estas actuaciones serán gestionados por gestor autorizado.

- Establecimiento de un parque de maquinaria. Para controlar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en la fase de edificación y evitar la ocurrencia de efectos negativos (vertidos de sustancias peligrosas, compactación del suelo, etc.).
- Eliminación adecuada de los materiales sobrantes.
- La gestión de los residuos se ejecutará de acuerdo a la normativa autonómica y estatal vigente.

7.1.3. Medidas relacionadas con el diseño de los edificios.

- Se deben incorporar las exigencias relativas a eficiencia energética de los edificios que se contempla en el Código Técnico de la Edificación.

7.1.4. Medidas relacionadas con el diseño de las zonas verdes.

- Se favorecerá la plantación de árboles en las zonas verdes que absorben el ruido y el CO₂.
- Retirada selectiva de los materiales procedentes de la cobertura del suelo con el fin de conservar la tierra vegetal existente para utilizarla con posterioridad en el enriquecimiento y restitución del estrato edáfico.

7.1.5. Medidas relacionadas con la calidad del aire.

Los principales focos de contaminación atmosférica serán los vehículos y las calefacciones, así como el polvo generado durante el movimiento de tierras de la fase de obras. Como medidas preventivas se aconseja:

- La instalación de calefacciones de bajo consumo y que usen combustibles poco contaminantes, como el gas natural.
- Revisiones periódicas de los vehículos para garantizar el buen estado de los motores.
- Durante la fase de obras será importante el riego periódico (especialmente en la época estival) de pistas y caminos para evitar la emisión de polvo a la atmósfera.

7.1.6. Medidas relacionadas el ahorro de agua.

Las medidas propuestas para el ahorro de agua son:

- Inodoros: se deben instalar los de bajo consumo, que disponen de dos posibilidades de utilización de 3 y 6 litros.
- Grifos (llaves): las llaves de lavabos, fregaderos, lavaderos, etc., pueden adaptarse, con restrictores de flujo.
- Aspersores para riego: se pueden adaptar relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores de agua para riego de jardines, para que puedan operarse y pararse automáticamente durante la noche, cuando la evaporación de agua es mínima.

7.1.7. Medidas relacionadas con la calidad del suelo. (Informe área de planificación y gestión de residuos de fecha 14 de junio de 2019).

- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

2.8.2. Norma zonal de aplicación (ordenanza)

Las parcelas incluidas en el ámbito de este Plan Especial se regularán por la siguiente norma zonal.

Zona 3. Edificación unifamiliar. Grado 13. Camino ancho

1. **Ámbito territorial.**—Comprende las áreas de suelo grafiadas en los planos de ordenación con el código 3.13
2. **Tipología edificatoria.**—Vivienda unifamiliar en tipología de vivienda aislada, en hilera, pareada y adosada.
3. **Obras permitidas.**—Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General

4. Usos pormenorizados:
 - Uso característico:
 - Residencial:
 - Clase A (vivienda):
Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.
 - Usos permitidos:
 - Dotacional:
 - Clase A-9 (equipamiento deportivo):
Situación 3.ª En edificio compartido con uso de vivienda, anejo al uso de vivienda unifamiliar.
Situación 4.ª, Al aire libre, anejo al uso de vivienda unifamiliar.
 - Usos prohibidos: Los no permitidos.
 - 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.
5. Intensidad de uso:
 - a) Las alineaciones exteriores de la edificación son las establecidas en el conjunto de planos de ordenación del presente Plan Especial.
 - b) Aprovechamiento bajo cubierta: la altura de la edificación y el número de plantas es la señalada en el cuadro adjunto a esta norma. No obstante, se autoriza la utilización del hueco bajo cubierta inclinada, quedando en este supuesto limitada la altura máxima a 3 plantas, incluida la edificada bajo cubierta, y 10,20 metros medida hasta la altura de coronación de la misma.
 - c) Vuelos: Se autorizan los vuelos de acuerdo a las normas establecidas en la Ordenanza de Edificación, construcciones e instalaciones.
 - d) Número de viviendas: el número máximo de viviendas será de 205.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

GRADO	EDIFICABILIDAD	RETRANQUEO	OCUPA. MÁX	PARCELA MÍN	PARCELA MÍN VIV	ALTURA MÁX	Nº PLANTA
13.Camino Ancho (4)	0,8135 m ² /m ²	3 m a todos los linderos	50%	3.500 m ²	--	7,20 m	2

(4) Fachada mínima de parcela 40 metros.

El número máximo de viviendas de 205 viviendas, se distribuyen del siguiente modo en las parcelas:

PARCELA	Nº VIVIENDAS
A-1	80
A-2.a	30
A-2.b	95

6. Condiciones estéticas.—Cerramiento de parcela.

En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos 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. Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio.—La dotación de aparcamiento en parcela será la establecida en la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones para el uso residencial.

8. Servidumbres aeronáuticas.—El ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas impuestas como consecuencia de su proximidad al Aeropuerto de Madrid-Barajas. Debido a ello la obtención de cualquier licencia municipal sobre las parcelas, de construcción, instalación o implantación de elementos, necesitará con carácter previo el acuerdo favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

2.9. Ejecución del Plan Especial

Dado que el presente Plan Especial se limita al cambio de uso de las parcelas en el ámbito de “La Carrascosa” y la adecuación de determinados parámetros al nuevo uso y tipología edificatoria, no se modifican las determinaciones del vigente Plan General en cuanto a la ejecución del planeamiento.

Las parcelas quedarán vinculadas por la ordenación urbanística que se establecerá como consecuencia de la aprobación del Plan Especial. Al quedar definida la ordenación detallada en el presente Plan Especial, no es preciso elaborar ningún tipo de planeamiento de desarrollo.

Para la ejecución de este Plan Especial será precisa la obtención de las preceptivas licencias y/o autorizaciones urbanísticas que procedan, conforme a la normativa aplicable.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, significando que, contra ese acuerdo, podrá acudir directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa mediante recurso a interponer en el plazo de dos meses ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, a contar desde el día siguiente a la publicación de ese acto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Alcobendas, a 19 de septiembre de 2019.—La secretaria general del Pleno, Gloria Rodríguez Marcos.

(03/31.442/19)

