

**PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL  
USO SERVICIOS EMPRESARIALES EN  
LOS ÁMBITOS DE USO  
CARACTERÍSTICO TERCIARIO OFICINAS**

Septiembre de 2023

**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, LICENCIAS Y PATRIMONIO**

**SUBDIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**

**PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO SERVICIOS  
EMPRESARIALES EN LOS ÁMBITOS DE USO CARACTERÍSTICO  
TERCIARIO OFICINAS**

1.	MEMORIA INFORMATIVA .....	4
1.1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.2.	FORMULACIÓN .....	5
1.3.	ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	5
1.4.	CONTENIDO DOCUMENTAL .....	6
1.5.	MARCO LEGAL .....	7
1.6.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 2009 .....	9
1.6.1.-	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN.....	9
1.6.2.-	EL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS Y USO INDUSTRIAL EN EL VIGENTE PLAN GENERAL. 10	
1.6.3.-	CASO PARTICULAR: EL USO DE SERVICIOS EMPRESARIALES.....	11
1.6.4.-	IMPLANTACIÓN DEL USO DE SERVICIOS EMPRESARIALES EN NORMAS ZONALES. ....	15
1.6.5.-	IMPLANTACIÓN DEL USO DE SERVICIOS EMPRESARIALES EN ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. ....	16
1.6.6.-	REGULACIÓN DEL PGOU 2009 EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	17
1.7.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL .....	18
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	20
2.1.	OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN .....	20
2.2.	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	21
2.3.	CONTENIDO Y ALCANCE DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL .....	22
2.3.1.	CONSIDERACIONES GENERALES .....	22
2.3.2.	CONTENIDO DE LA PROPUESTA.....	22
2.4.	JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLAN GENERAL .....	25
2.5.	SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.....	26
2.5.1.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO - ESTUDIO DE VIABILIDAD .....	26
2.5.2.	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	28
2.6.	INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD .....	30
2.7.	ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.....	31
2.8.	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	32

2.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN EL CASO PARTICULAR DE CENTROS DE PROCESO DE DATOS.....	33
3. NORMATIVA URBANÍSTICA .....	34
3.1 DISPOSICIONES GENERALES .....	34
3.2. DETERMINACIONES PARTICULARES .....	37
4. PLANOS.....	42
5. ANEXOS .....	44
ANEXO I “COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS”	
ANEXO II “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO”	
ANEXO III “MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO”	
ANEXO IV “DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL”	
ANEXO V “DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: MODIFICADA”	
RESUMEN EJECUTIVO	

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, (BOCM número 173 de 23 de julio de 2009), (en adelante PGOU 2009)

El PGOU 2009 se redacta en primer lugar, para adecuar el planeamiento urbanístico vigente en Alcobendas a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), y en segundo para solucionar los problemas de distinta índole detectados en el documento de Información Urbanística que implican la revisión total del plan y la adopción de nuevos criterios de ordenación.

Transcurridos más de 13 años, desde la entrada en vigor del PGOU 2009, el Ayuntamiento de Alcobendas considera que determinadas condiciones de la ordenación urbanística, básicamente de la ordenación pormenorizada del suelo, no se adecuan en la actualidad a las necesidades reales del municipio.

En un contexto de auge de la vida digital, aumento del teletrabajo y crecimiento de las *Smart Cities* y las conexiones *IoT*, la demanda por nuevos espacios donde ubicar centros de datos modernos y sostenibles no deja de crecer. En este sentido, Alcobendas se ha convertido en un enclave tecnológico, en un polo de atracción de centros de datos, en la economía digital no sólo de la Comunidad de Madrid, o de España, sino de Europa.

Es por lo que uno de los objetivos del gobierno municipal es el apoyo y promoción de las empresas innovadoras y pioneras facilitando que se instalen en nuestra ciudad. Uno de los "intereses locales" primordiales es, sin duda, fomentar la actividad económica y el empleo. De ahí que, para la materialización de este interés, el PGOU 2009, debe ordenar los suelos destinados a las actividades económicas, en concreto las destinadas a usos terciarios, proponiendo nuevos espacios para el fomento de la actividad económica basada fundamentalmente en las nuevas tecnologías, la innovación y la creatividad.

La industria de centros de datos es un sector clave para lograr una economía digital activa capaz de crear empleo, atraer inversión y crear riqueza y de impactar en todos los ámbitos de la transformación digital: servicios en la nube, *big data*, ciberseguridad, interconexión de redes y sistemas. Unas necesidades y demanda que encajan con las posibilidades de desarrollo que ofrece la ciudad de Alcobendas. En definitiva, el objetivo es que Alcobendas sea el HUB dentro de la Comunidad de Madrid y del sur de Europa en esta nueva infraestructura digital.

Estos cambios que se han producido en el sector económico justifican por sí mismo la formulación de una nueva propuesta de ordenación de las actividades económicas, mucho más flexible que la recogida en el Plan General de 2009 en lo que se refiere a la propia conceptualización del uso terciario y el industrial, a la determinación de sus categorías, o a la regulación de nuevas condiciones de implantación.

Para ello, es necesario analizar la actual regulación de la Clase E "Servicios Empresariales", del uso industrial, actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, y el uso Terciario, y estudiar el establecimiento de un régimen de compatibilidad entre ellos.

Se redacta este documento de Plan Especial para revisar las condiciones de compatibilidad de los usos terciario e industrial en su clase "Servicios Empresariales", para dar respuesta a las demandas emergentes de las actividades económicas relacionadas con las nuevas

tecnologías, y a las nuevas necesidades de localización espacial de tal forma que las nuevas condiciones respondan al objetivo de posibilitar la implantación del uso de "Servicios Empresariales" en ámbitos y parcelas de uso Terciario, propiciando la diversidad tipológica necesaria. El objetivo es el de captar y retener actividades tecnológicas avanzadas para lo cual hay que facilitar nuevas implantaciones con un cambio controlado de la actual normativa urbanística.

## 1.2. FORMULACIÓN

El presente instrumento de planeamiento se redacta por los Servicios Técnicos de la Subdirección de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcobendas.

La tramitación del instrumento se realizará de conformidad con lo previsto en los artículos 59.2 y 61 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

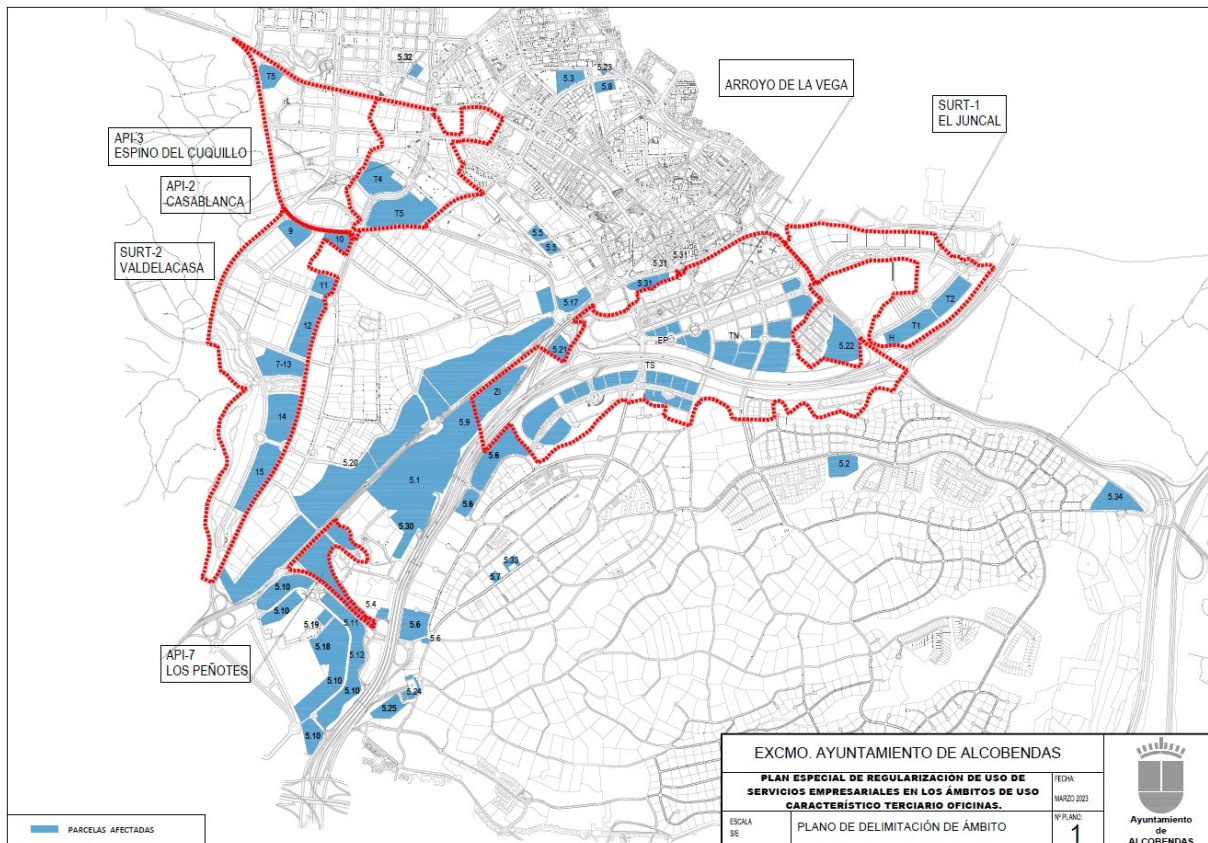
## 1.3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial será de aplicación sobre parcelas de uso característico Terciario tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable cuyo uso pormenorizado característico sea el Terciario-Oficinas.

Por lo tanto, el ámbito de aplicación del Plan Especial se define en las siguientes áreas:

- Parcelas de suelo urbano reguladas por la norma zonal 5 "Edificación para uso Terciario específico" del vigente Plan General, cuyo uso pormenorizado característico sea el Terciario-Oficinas. La superficie de suelo afectada es de 1.180.734 m<sup>2</sup>, si bien el suelo vacante sin edificación es únicamente de 20.000 m<sup>2</sup>.
  
- Parcelas de suelo urbano correspondientes a Áreas de Planeamiento Incorporado (API), del vigente Plan General, de uso pormenorizado característico Terciario-oficinas.
  - API-2 "Casablanca". (suelo afectado 85.213m<sup>2</sup>)
  - API-3 "Espino del Cuquillo". (suelo afectado 13.159 m<sup>2</sup>)
  - API-4 "Arroyo de la Vega". (suelo afectado 256.296 m<sup>2</sup>)
  - API-7 "Los Peñotes". (suelo afectado 59.936 m<sup>2</sup>)La superficie de suelo afectada es de 414.604 m<sup>2</sup>, si bien el suelo vacante sin edificación es de 4.000 m<sup>2</sup>
  
- Parcelas de suelo urbano que se corresponden con Áreas de suelo Urbanizable en Régimen Transitorio (SURT) en el momento de aprobación del vigente Plan General 2009, de uso pormenorizado característico Terciario-Oficinas
  - SURT-1 "El Juncal". (suelo afectado 50.817 m<sup>2</sup>)
  - SURT-2 "Valdelacasa". (suelo afectado 185.873 m<sup>2</sup>)La superficie de suelo afectada es de 236.690 m<sup>2</sup>, si bien el suelo vacante sin edificación es de 179.104 m<sup>2</sup> (28.510 m<sup>2</sup> en El Juncal y 150.594 m<sup>2</sup> en Valdelacasa)

La superficie de suelo urbano afectado por el Plan Especial es de 1.832.028 m<sup>2</sup>. Representa un 9,12 % del suelo urbano actual (20.072.551 m<sup>2</sup>). El suelo vacante sin edificación es de 203.104 m<sup>2</sup> que representa el 1% del suelo urbano actual (20.072. 551 m<sup>2</sup>).



*Esquema del Ámbito en suelo urbano del Plan Especial*

- Parcelas resultantes en suelos urbanizables sectorizados a desarrollar por planes parciales cuyo uso global sea el Terciario.
  - S-2 "Escobares I".
  - S-3 "Escobares II".
  - S-4 "Ampliación de Red Eléctrica".

La superficie de suelo afectada para estos suelos urbanizables será la que se ordene mediante el planeamiento de desarrollo previsto (Planes Parciales), para uso terciario. Los ámbitos disponen de una superficie bruta total a ordenar de 1.126,454 m<sup>2</sup>

## 1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL

El contenido documental se ajusta a los objetivos fijados por el propio Plan Especial tal y como explicita el artículo 52 de la Ley 9/2001:

*“El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.”*

En cualquier caso, el documento completo del Plan Especial consta de: Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normativa Urbanística, Planos, Anexos y Resumen Ejecutivo. Los subapartados de cada uno de ellos se detallan en el índice de este documento.

Al Plan Especial se adjuntarán los informes de los organismos afectados.

## 1.5. MARCO LEGAL

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 38 (Determinaciones sobre los usos del suelo), define el uso global de un suelo, como el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye a cada área homogénea en el ámbito del suelo urbano o a cada sector en el ámbito del suelo urbanizable sectorizado, con un carácter de determinación estructurante. El porcentaje de uso global podrá ser modificado como determinación pormenorizada, siempre con el límite de no desvirtuar su condición de uso global.

En el apartado tercero del mismo artículo se recoge que la ordenación pormenorizada de los usos, en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal, comprende dentro de sus determinaciones la regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación del suelo correspondiente, por lo que los usos pormenorizados constituyen un sistema de usos supeditados a los globales que, en unos casos contribuyen al correcto funcionamiento de aquellos, y en otros completan colateralmente el marco funcional de dichos ámbitos, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo ordenado.

La incorporación de nuevos usos pormenorizados tal como se recoge en el apartado anterior de la ley establece que debe contener en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de los usos, una justificación expresa del cumplimiento de que las condiciones de todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

Según lo señalado en el artículo 35 apartado 4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en donde se determina sin perjuicio de una mayor concreción, en todo caso, que son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, las señaladas en el régimen normativo de los usos pormenorizados los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizados. Lo que por tanto posibilita la modificación de los usos autorizables fijados por el PGOU 2009, siempre que resulten implementados por los nuevos usos.

Para determinar la figura de desarrollo de planeamiento más adecuada para este fin se ha optado por el Plan Especial para los usos autorizables al ajustarse este, según lo señalado en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid a las funciones que se pretenden, en donde se busca modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



El legislador ha configurado los Planes Especiales como los instrumentos adecuados para rectificar, corregir, mejorar, dar solución específica a una concreta situación urbanística o respuesta a una nueva situación que el planeamiento general no pudo en su día prever. El Plan Especial es un instrumento competente y eficaz para el desarrollo y mejora de la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general en el marco de afección sobre determinaciones de carácter pormenorizado.

Así ocurre en la legislación urbanística de Madrid, de tal forma que los Planes Especiales resultan competentes para definir una nueva ordenación urbanística o cualesquiera de sus elementos en virtud de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:*

*a) Cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.*

*b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.*

*d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.*

*e) Otras que se determinen reglamentariamente.*

Además de esta función cualitativa y expresa, los Planes Especiales pueden modificar y/o mejorar la ordenación urbanística pormenorizada o cualesquiera de sus elementos establecida previamente por cualquier otro instrumento de planeamiento de acuerdo con el apartado 3 del citado artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que reconoce que *“Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.”*. En definitiva, el Plan Especial puede, respetando el límite de la estructura del Plan General, proceder a reorganizar el suelo en la forma que el interés general lo exija.

Por tanto, los Planes Especiales, en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, abarcan una variedad tipológica de planes de desarrollo cuyo denominador común está en que todos ellos establecen la ordenación pormenorizada en un territorio, que puede abarcar más de una clase o categoría de suelo; y que la ordenación pormenorizada que establecen no es integral, sino que está en función de un determinado aspecto y finalidad que puede



ser cualquiera de los pormenorizados previamente por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, así como alterar las determinaciones estructurantes, con los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de la LSCM.

Para la consecución de estos objetivos, se reconoce la existencia de una serie de determinaciones propias del Plan Especial de forma que, cuando estas determinaciones hayan sido establecidas inicialmente por el Plan General, podrán ser modificadas por el Plan Especial. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 12 de julio de 2006, señala textualmente que *"al Plan Especial le está permitido un margen mayor de apreciación de determinados objetivos singulares que no se concede al otro, de manera que, en los casos del artículo 76.2.a) del Reglamento de Planeamiento, los Planes Especiales pueden introducir las modificaciones específicas que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines, siempre que no modifiquen la estructura fundamental de los Planes Generales..."*

A la luz de la jurisprudencia examinada y de los límites legales impuestos por la Ley 9/2001, el presente Plan Especial, al limitarse a modificar y mejorar la ordenación pormenorizada vigente en la actualidad en los ámbitos y parcelas de uso característico. Terciario oficinas, para posibilitar la implantación, como uso pormenorizado característico o complementario autorizable, del uso industrial, Clase E "Servicios Empresariales", según determinaciones del Plan General, se ajusta a los requisitos exigidos por la legislación vigente para estos instrumentos del planeamiento.

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con sus sucesivas modificaciones, siendo la última la introducida por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con objeto de adecuar su regulación a la legislación estatal básica, impulsar la actividad económica de la Comunidad de Madrid, adaptar la actividad urbanística a las nuevas realidades sociales y económicas, eliminar cargas urbanísticas innecesarias y modernizar la organización administrativa, el Real Decreto 2159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/01 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Junto a ello, el Plan Especial se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación.

## **1.6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 2009**

### **1.6.1.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN.**

El régimen de compatibilidad de usos constituye una pieza esencial en la ordenación de la ciudad.

El PGOU 2009 incorpora una gama de usos pormenorizados característicos y un sistema de usos compatibles (permitidos), que caracterizan a cada zona o ámbito de la ciudad. A tales efectos, según su régimen de interrelación, las Normas Urbanísticas del PGOU 2009 diferencian los siguientes usos:

- Usos pormenorizados característicos: aquellos predominantes para una determinada parcela o zona del suelo urbano (previstos por el Plan General o por el planeamiento incorporado, específico o remitido), o sector de suelo urbanizable, (previstos por el Plan General o planeamiento de desarrollo).
- Usos pormenorizados permitidos: aquellos que tienen el carácter de secundarios para una determinada parcela o zona del suelo urbano (previstos por el Plan General o por el planeamiento incorporado, específico o remitido), o sector de suelo urbanizable, (previstos por el Plan General o planeamiento de desarrollo). Son complementarios del característico, aportando una diversidad funcional a las áreas, sectores o zonas y favoreciendo la dinámica urbana de las mismas.
- Usos pormenorizados asociados: aquellos directamente vinculados a la actividad principal que colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo.
- También contempla los usos alternativos: son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso característico.

### **1.6.2.- EL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS Y USO INDUSTRIAL EN EL VIGENTE PLAN GENERAL.**

El uso de **servicios terciarios** es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, actividades empresariales, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros, etc.

Se clasifica en:

**Clase A. Hotelero:** cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

**Clase B. Comercial:** cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a particulares.

**Clase C. Oficinas:** cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

**Clase D. Terciario recreativo:** cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

El un **uso industrial** es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de su tecnología.

Se clasifica en:

**Clase A. Industria artesana, pequeña industria o taller:** comprende aquellas actividades que ocupan superficies (salvo en las áreas industriales), menores o iguales a 600 m<sup>2</sup>, cuyo objeto principal es la producción, transformación y reparación o prestación de servicios realizados mediante un proceso en el que la intervención personal constituye factor predominante, determinándose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial totalmente mecanizada o en grandes series.

**Clase B. Taller del automóvil:** comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, conservar o mantener vehículos automóviles no industriales.

**Clase C. Almacenaje:** comprende aquellas actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y también aquellos que tengan un servicio directo al público.

**Clase D. Industria ligera o media:** comprende aquellas actividades autorizables en las áreas industriales, sin limitación de superficie, cuyo objeto principal es la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos por procesos industriales, así como el envasado y embalaje, y el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

**Clase E. Servicios Empresariales:** comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares.

### 1.6.3.- CASO PARTICULAR: EL USO DE SERVICIOS EMPRESARIALES.

El uso "Servicios Empresariales", clase E del uso Industrial, se incorpora por primera vez con oportunidad de la revisión del Plan General de 1.999 (vigente PGOU 2009), y en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, redactada en el año 2004, (en adelante OEI). Por lo tanto, no existía ni en el Plan General de 1984, ni en el Plan General de 1.999.

En efecto, en el vigente Plan General de 2009, se incorpora una nueva clase de uso industrial denominada Clase E "Servicios Empresariales", en el apartado 4.4.2. "Clasificación categorías y situaciones", de las Normas Urbanísticas, definida del siguiente modo:

“.....

**Clase E. Servicios Empresariales:** comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares.

...”

La OEI incorpora en su artículo 90 este nuevo uso, conforme a la definición del Plan General 2009, indicando que las condiciones de los locales serían las correspondientes al uso de oficinas.

“.....

SERVICIOS EMPRESARIALES

– **Artículo 90. Definición**

Comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares. Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas **para el uso de oficinas**

.....”

Actualmente y tras la modificación realizada en el año 2013 a la OEI, se completó la definición de este uso de Servicios Empresariales distinguiendo distintas categorías. El artículo 90 de la OEI actual es el siguiente:

“....

SERVICIOS EMPRESARIALES

– **Artículo 90. Definición**

Comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares que puedan justificar documentalmente su pertenencia a este grupo.”

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tecnologías de la Información y las comunicaciones, que incluye las siguientes actividades:
  - Producción y desarrollos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones
  - Radiodifusión y telecomunicaciones
  - Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- Servicios empresariales, que incluye las actividades siguientes:
  - Actividades relaciones con bases de datos y manejo de información.
  - Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
  - Suministro de bienes y servicios digitalizados.
  - Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
  - Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
- Investigación, desarrollo y producción.
  - Centros de investigación.

- Centros de información, documentación y asesoría.
- Editoriales y empresas de creación audiovisual.
- Actividades relacionadas con la industria medioambiental

*Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de oficinas.*

..."

Esta nueva clase de uso se incorpora al Plan General 2009, para regular las nuevas actividades surgidas de la transformación socioeconómica sufrida en los 20 años transcurridos tras la aprobación del primer Plan General de 1984.

Se trataba de actividades relacionadas con almacenamiento y gestión de aplicaciones y de datos de empresas (incluyen *routers, switches, firewalls*, sistemas de almacenamiento, servidores y controladores de entrega de aplicaciones). Actividades que no tenían un encaje claro en las categorías del uso Terciario (hotelero, comercial, oficinas, terciario recreativo), ni en el uso industrial (Industria artesana, pequeña industria o taller; Taller del automóvil; Almacenaje; Industria ligera o media) y necesitaban ser definidas como un nuevo uso urbanístico en el que se integrase.

En efecto, aunque en el apartado 4.5.2. "**Clase C Oficinas**" de las Normas Urbanísticas del Plan General se define el uso de oficina como: "... las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, ..." y las nuevas actividades basadas en nuevas tecnologías, pudiesen tener encaje en la definición de oficinas por manejar información y procesar datos, se optó por crear una nueva clase de uso industrial denominada Clase E "Servicios Empresariales", de forma que dichas actividades tuviesen acomodo en el polígono industrial existente. Como se puede ver el denominador común de ambas clases de uso es que en las dos definiciones se introduce el término "manejo de información"

La diferencia se encuentra en que el término "manejo de información", en el caso de las Oficinas se emplea como medio para la prestación de un servicio y en el caso de los Servicios Empresariales como objeto de producción. Como ejemplo de Servicio Empresarial tenemos las actividades relacionadas con almacenamiento y gestión de aplicaciones y de datos de empresas, que son encuadrables dentro de esta clase de uso, por ser una actividad basada fundamentalmente, en nuevas tecnologías cuyo objeto de producción es el manejo de información (centros de datos)

No obstante, a pesar de su inclusión como clase industrial, la OEI señala que cumplirá las mismas condiciones de funcionalidad, de uso y de accesibilidad del uso de oficinas.

Por lo tanto, el PGOU 2009, asimila el uso Terciario-oficinas, con el uso industrial de Servicios Empresariales, exigiendo para ambos usos, unas condiciones particulares similares para su implantación en cualquier edificio.

En cuanto a la implantación de estos usos en el citado apartado 4.4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General 2009, se establecen cinco situaciones para la implantación de las distintas clases de uso industrial, y un cuadro donde se indica para cada clase que situación es autorizable.

" .....

Se establecen cinco situaciones:

Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificio.

- Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado a planta baja
- Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a la calle, en zonas de uso característico residencial. (zona 1 y zona 4)
- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos diferentes de vivienda. (zona 5 y 6)
- Situación 5ª. En áreas industriales. (zona 6)
- ....”

CLASE DE LA INDUSTRIA	SITUACIÓN RELATIVA					Potencia superficie
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	
A. Artesana, pequeña o taller	NO	10 200	25 600	25 600	llimitado llimitado	CV m²
B. Taller del automóvil	NO	10 200	25 600	25 600	llimitado llimitado	CV m²
C. Almacenaje	10 1000	10 1000	10 1000	50 2.000	llimitado llimitado	CV m²
D. Ligera o media	NO	NO	NO	NO	llimitado llimitado	CV m²
E. Servicios Empresariales.	NO	llimitado	llimitado	llimitado	llimitado	CV m²

Como se observa, para la clase E “Servicios Empresariales”, se prevé la situación 4ª, en edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos diferentes de vivienda, sin limitación de superficie **en la zona 5 “Edificación para uso terciario específico” y en la zona 6 “industria”**.

- “....
- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos diferentes de vivienda. (zona 5 y 6)
- ...”

De la lectura de este apartado se desprende que la voluntad del Plan General es que el uso “Servicios Empresariales”, se admita en suelo calificado como terciario (norma zonal 5) tanto en edificio exclusivo como en edificio compartido con otros usos (uso alternativo o permitido) y no exclusivamente en parcelas calificadas como industrial (en concreto en el polígono industrial: zona 6). En definitiva, se trata de usos similares a efectos de su implantación en áreas empresariales y compatibles entre sí.

#### 1.6.4.- IMPLANTACIÓN DEL USO DE SERVICIOS EMPRESARIALES EN NORMAS ZONALES.

La posibilidad de implantación del uso de Servicios Empresariales en las diferentes normas zonales se resume a continuación:

- **En la Norma Zonal 1." Manzana cerrada".** Regula el área de suelo urbano incluida con el Código 1 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y el uso característico es el residencial.

El uso de Servicios Empresariales se puede implantar como uso permitido, en edificio compartido con uso de vivienda (Situación 2ª) y como alternativo en edificio exclusivo (Situación 3ª), tal y como establece el apartado 4.4.2 de las NNUU.

- **En la Norma Zonal 2." Edificación abierta".** Regula el área de suelo urbano incluida con el Código 2 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y el uso característico es el residencial.

El uso de Servicios Empresariales se puede implantar en la mayoría de los grados como permitido en edificio compartido con el uso de vivienda (Situación 2ª) tal y como establece el apartado 4.4.2 de las NNUU.

- **En la Norma Zonal 4." Manzana cerrada mixta".** Regula el área de suelo urbano incluida con el Código 4 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y el uso característico es el residencial.

El uso de Servicios Empresariales se puede implantar como uso permitido, en edificio compartido con uso de vivienda (Situación 2ª) y como alternativo en edificio exclusivo (Situación 3ª), tal y como establece el apartado 4.4.2 de las NNUU.

- **En la Norma Zonal 5." Edificación para uso terciario específico",** Regula el área de suelo urbano incluida con el Código 5 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y el uso característico es el terciario.

El uso de Servicios Empresariales se puede implantar como uso alternativo, en edificio exclusivo o como uso permitido compartido, conforme al apartado 4.4.2 de las NNUU (Situación 4ª), aunque por omisión no se ha especificado para cada grado.

- **En la Norma Zonal 6." Industria",** Regula el área de suelo urbano incluida con el Código 6 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y el uso característico es el industrial. Por lo tanto, se extiende sobre zonas destinadas a usos industriales (polígono industrial), en coexistencia con terciario.



En general esta norma zonal se concibe en un sentido abierto, no excluyente, que propicie la diversificación funcional no sólo entre usos característicos, sino mediante un régimen más amplio en la compatibilidad de usos, que evite la excesiva especialización.

En la Norma Zonal 6, el uso de Servicios Empresariales tiene la condición de característico y por lo tanto se puede implantar como característico, en edificio exclusivo o permitido compartido, conforme al apartado 4.4.2 de las NNUU (Situación 4ª)

### **1.6.5.- IMPLANTACIÓN DEL USO DE SERVICIOS EMPRESARIALES EN ÁMBITOS DE ORDENACIÓN.**

#### **1.- Áreas de Planeamiento Incorporado - APIs.**

Las Áreas de Planeamiento Incorporado (APIs) se regulan normativamente en el Capítulo 13 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Se definen como aquellas zonas de la ciudad en las que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedentes, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.

*(...) Se mantiene con carácter general el Planeamiento redactado en desarrollo del Plan General que ahora se revisa.*

*(...). En estas áreas serán de aplicación las Normas de carácter general del Título II, en tanto que como Normas particulares regirán las contenidas en el planeamiento antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas de Áreas de Planeamiento Incorporado y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifica en dichas fichas.*

*En estas áreas de planeamiento incorporado, los usos permitidos hacen referencia a la clasificación del Plan General de 1984. Al ser de aplicación en estas áreas las Normas de carácter general del Título II, es de aplicación las equivalencias entre las clases de usos del Plan General de 1984 y del presente Plan General, establecidas en el Capítulo 4º del Título II."*

En cuanto al uso de Servicios Empresariales, en ninguna de las APIs, (planeamientos anteriores al PGOU 2009) se contempla su posible implantación expresamente, debido a que dicho uso, como se ha señalado anteriormente, se incorpora por primera vez con oportunidad de la revisión del Plan General de 1.999 (vigente PGOU 2009), para regular las nuevas actividades surgidas de la transformación socioeconómica sufrida en los 20 años transcurridos tras la aprobación del primer Plan General de 1984.

#### **2.- Áreas de Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio -SURT**

Los ámbitos de suelo urbanizable en régimen transitorio (SURT) se regulan normativamente en el Capítulo 10 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

El PGOU 2009 las define como *“aquellos terrenos que en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 1999 carecen de las características establecidas en el TRLS 2/2008, para ser clasificados como suelos urbanos, y sin embargo, tienen establecida en sus correspondientes instrumentos de planeamiento, su propia ordenación.”*

Su desarrollo será el establecido en sus correspondientes instrumentos de planeamiento (Planes Parciales).

El suelo urbanizable en régimen transitorio coincide con los ámbitos denominados El Juncal y Valdelacasa, que actualmente forman parte del suelo urbano al haberse completado su desarrollo (2011 y 2013 respectivamente)

En el ámbito correspondiente al parque empresarial “Valdelacasa”, concebido como una moderna área empresarial con actividades diversificadas, el uso de Servicios Empresariales se puede implantar en las parcelas de uso industrial sin limitación, mientras que en las parcelas de uso terciario no se contempla tal posibilidad.

En el ámbito correspondiente a El Juncal, concebido como una zona mixta de vivienda y usos terciarios, que remata el continuo urbano, con localización de usos terciarios y servicios que se apoya en la autovía A-1 y sirve de fachada a ésta, el uso de Servicios Empresariales no se contempla expresamente en las parcelas de uso terciario.

### **3.- Áreas de Suelo Urbanizable Sectorizado -SUS**

En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

En estos ámbitos, el régimen de compatibilidad del uso Servicios Empresariales quedará regulado en las correspondientes ordenanzas de cada uno de los documentos de desarrollo. (Planes Parciales)

En la actualidad únicamente el Sector S-1 “Los Carriles”, dispone de Planeamiento de desarrollo aprobado (2019). El uso de Servicios Empresariales, de acuerdo con las ordenanzas de aplicación se puede implantar en las parcelas de uso terciario (Zona Terciario), como uso alternativo y como permitido compartido con otros usos.

### **1.6.6.- REGULACIÓN DEL PGOU 2009 EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.**

Como se señala en el punto 1. 3 de esta Memoria “Ámbito del Plan Especial”, el presente Plan Especial delimita varias áreas.

Atendiendo a dicha distribución, se recogen a continuación las diferentes normas zonales y ámbitos de planeamiento (ordenanzas)

#### **Normas Zonales:**

- Norma Zonal 5

#### **Áreas de Planeamiento Incorporado - APIs.**

- API-2 “Casablanca”  
Ordenanza “Edificación para empleo Terciario”
- API-3 “Espino del Cuquillo”

- Ordenanza "Edificación para empleo Terciario"
- API-4 "Arroyo de la Vega"
  - Ordenanza "Zona de equipamiento privado"
  - Ordenanza "Zona de Uso Terciario con Tolerancia Industrial"
  - Ordenanza "Zona de Uso Terciario"
- API-7 "Los Peñotes".
  - Ordenanza "Zona TOC.-Terciario de Oficinas y comercial"

#### Áreas de Suelo Urbanizable Régimen Transitorio -SURT

- SURT-1 "El Juncal".
  - Ordenanza T "Edificación para uso terciario específico "
- SURT-2 "Valdelacasa".
  - Ordenanza: "Zona Mixta: Industria-Terciario (M)".
  - Ordenanza: "Zona Terciaria (T)".

#### Áreas de Suelo Urbanizable Sectorizado -SUS

El régimen de compatibilidad del uso Servicios Empresariales quedará regulado en las correspondientes ordenanzas de cada uno de los documentos de desarrollo. (Planes Parciales)

- S-2 "Escobares I".
- S-3 "Escobares II".
- S-4 "Ampliación de Red Eléctrica".

## 1.7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

El vigente Plan General de Ordenación Urbanos de Alcobendas definía entre sus objetivos el establecer un modelo de asentamientos para el desarrollo de actividades económicas más acorde con las demandas actuales, basándose en la percepción de que las ciudades deben entenderse como entidades económicas y sociales que desempeñan un papel motor en el crecimiento regional y nacional, comportándose no solo como grandes centros demográficos, sino también como centros de producción y consumo.

Por ello, entre las pautas necesarias para conseguir este objetivo, se definió una "nueva tipología industrial, los "Servicios Empresariales" y el reequipamiento de las zonas industriales existentes".

Se tuvo en cuenta las transformaciones habidas en el proceso de producción con la incorporación de las nuevas tecnologías más avanzadas, que han hecho aparecer nuevas tipologías de espacios de actividades económicas. El Plan General hacía referencia a parques tecnológicos y parques empresariales, para la localización de una serie de empresas tecnológicas innovadoras con alto grado de actividad de I+D+I.

Sin embargo, a lo largo de los años de desarrollo del vigente Plan General se ha visto que estos objetivos no han tenido la suficiente cobertura con las condiciones actualmente definidas. En la actualidad como consecuencia del proceso de transformación que vienen produciéndose en ámbitos industriales y de las nuevas necesidades que surgen tras la implantación de usos vinculados a Servicios Empresariales, permitidos por la normativa, se ha

producido una amplia demanda desde diversos sectores para ubicar actividades relacionadas con las nuevas tecnologías, la innovación y la creatividad, en ámbitos terciarios, que favorezcan el desarrollo de entornos urbanos aún sin edificar. En definitiva, propiciar la relocalización de actividades de “Servicios Empresariales”, en suelos de actividades terciarias y no únicamente en suelos industriales productivos.

Tras el análisis realizado en los apartados anteriores se concluye que es necesario cualificar el espacio destinado a actividades económicas favoreciendo una mayor flexibilidad entre los distintos usos y propiciar la diversidad tipológica necesaria para alcanzar una mayor variedad de la oferta del espacio productivo y con el objetivo de romper con la uniformidad en la oferta del espacio de actividades económicas

El Ayuntamiento de Alcobendas elabora el presente Plan Especial para actualizar en su ámbito de aplicación, la regulación urbanística de la implantación del uso Servicio Empresariales en las Normas Urbanísticas del PGOU 2009.

Los cambios que se han producido en el sector económico justifican por sí mismo la formulación de una nueva propuesta de ordenación de las actividades económicas, mucho más flexible que la recogida en el Plan General de 2009 en lo que se refiere a la propia conceptualización del uso terciario y el industrial, a la determinación de sus categorías, o a la regulación de nuevas condiciones de implantación.

Esta Plan Especial pretende definir un modelo de distribución de las actividades económicas que permita una mayor mezcla de los distintos usos localizados en los espacios de actividad económica y la corrección de los desequilibrios detectados entre las distintas normas zonales y ámbitos de ordenación.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN

Como ya se ha enunciado en la introducción de este documento, el presente Plan Especial se redacta para revisar las condiciones de compatibilidad de los usos terciario e industrial en su clase "Servicios Empresariales", para dar respuesta a las demandas emergentes de las actividades económicas relacionadas con las nuevas tecnologías, y a las nuevas necesidades de localización espacial de tal forma que las nuevas condiciones respondan al objetivo de posibilitar la implantación del uso de "Servicios Empresariales" en ámbitos y parcelas de uso Terciario, propiciando la diversidad tipológica necesaria. El objetivo es el de captar y retener actividades tecnológicas avanzadas para lo cual hay que facilitar nuevas implantaciones con un cambio controlado de la actual normativa urbanística.

Con este Plan Especial se ordenará la pormenorización del régimen de interrelación del uso de Servicios Empresariales, superponiéndose esta regulación para su ámbito de actuación al régimen que a tal efecto se establece y que rige en la actualidad para las diferentes normas zonales y áreas de planeamiento (APIs, SURTs y SUS).

Para conseguir los objetivos anteriormente enumerados se propone:

- La compatibilidad del uso de Servicios Empresariales y del uso terciario, en su clase de oficinas para facilitar la implantación de nuevas actividades económicas en espacios calificados de uso Terciario, evitando esta restricción que impide la convivencia de actividades diversas perfectamente compatibles.
- Se procederá a homogeneizar el régimen de usos permitidos y compatibles en suelo Terciario en estos ámbitos (APIs, SURTs y SUS), con los establecidos en la norma zonal 5 "Edificación para uso terciario específico", del vigente Plan General, en relación con el uso de Servicios Empresariales.

La regulación vigente de las APIs y SURTs, al ser planeamientos anteriores al vigente PGOU 2009 que incorpora el uso de Servicios Empresariales, no contempló para el suelo terciario, el uso de Servicios Empresariales, como sí contempla la norma zonal 5 "Edificación para uso terciario específico", del vigente Plan General, y por lo tanto restringe la implantación de actividades económicas que añadan valor y faciliten el desarrollo empresarial. En este sentido se orienta la propuesta de homogeneizar los usos a través del Plan Especial, y cuya equiparación se pretende para las APIs, SURTs y SUS.

Por lo tanto, se propone admitir el uso de Servicios Empresariales en aquellas parcelas calificadas con uso terciario que autorice el uso de oficinas, posibilitando la coexistencia del uso terciario-oficinas y el de Servicios Empresariales. No se trata, por lo tanto, de una modificación del uso del suelo, sino de regular la implantación de usos pormenorizados compatibles con los existentes y contemplados en el apartado 4.4.2 de las NNUU del vigente PGOU 2009

Estas condiciones de implantación del uso de Servicios Empresariales se harán extensivas a las parcelas resultantes en los sectores de suelos urbanizables sectorizados cuyo uso global sea el Terciario y que se ordenen en los correspondientes Planes Parciales, pudiéndose implantar como uso característico en las parcelas resultantes.

## 2.2. ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Se plantean 2 alternativas distintas. La primera (Alternativa 0) consiste en el mantenimiento de la situación actual, mientras que la segunda alternativa (alternativa 1) plantea una nueva regulación para la implantación del uso de Servicios Empresariales y dar respuesta a los objetivos planteados en el presente Plan Especial.

### Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de la no modificación de la regulación vigente en los términos descritos en el apartado 1.6 del presente documento. En este caso, los suelos de uso terciario en su clase oficinas en los ámbitos de APIs, SURTs y SUS, seguirían sin admitir como uso compatible permitido el de Servicios Empresariales impidiendo la implantación de actividades económicas que añadan valor y faciliten el desarrollo empresarial.

No se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera necesario revisar las condiciones de compatibilidad de los usos terciario e industrial en su clase "Servicios Empresariales", para dar respuesta a las demandas emergentes de las actividades económicas relacionadas con las nuevas tecnologías, y a las nuevas necesidades de localización espacial.

### Alternativa 1

La alternativa 1 consiste en la nueva regulación para la implantación del uso de Servicios Empresariales y dar respuesta a los objetivos planteados en el presente Plan Especial.

Se procederá a homogeneizar el régimen de usos permitidos y compatibles en suelo Terciario en los ámbitos (APIs, SURTs y futuros SUS), con los establecidos en la norma zonal 5 "Edificación para uso terciario específico", del vigente Plan General, en relación con el uso de Servicios Empresariales.

Por lo tanto, se propone admitir el uso de Servicios Empresariales en aquellas parcelas o ámbitos calificados con uso terciario que autorice el uso de oficinas, posibilitando la coexistencia del uso terciario-oficinas y el de Servicios Empresariales.

Estas condiciones de implantación se harán extensivas a las parcelas resultantes en los sectores de suelos urbanizables sectorizados cuyo uso pormenorizado global sea el Terciario y que se ordenen en los correspondientes Planes Parciales, pudiéndose implantar el uso de Servicios Empresariales como uso característico en las parcelas resultantes.

El Ayuntamiento de Alcobendas, en el ámbito de sus competencias, pretende establecer una nueva regulación para la implantación del uso de Servicios Empresariales. La definición del Plan Especial para regular la implantación del uso de Servicios Empresariales se constituye como la Alternativa 1.

De este modo, y partiendo de los argumentos señalados, se hace necesaria la aplicación de la Alternativa 1.

## 2.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL

### 2.3.1. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente Plan Especial se redacta para revisar las condiciones de compatibilidad del uso terciario e industrial en su clase "Servicios Empresariales", para dar respuesta a las demandas emergentes de las actividades económicas relacionadas con las nuevas tecnologías, y a las nuevas necesidades de localización espacial.

Las nuevas condiciones responden al objetivo de posibilitar la implantación del uso de "Servicios Empresariales" en ámbitos y parcelas de uso Terciario, propiciando la diversidad tipológica necesaria. El objetivo es el de captar y retener actividades tecnológicas avanzadas para lo cual hay que facilitar nuevas implantaciones con un cambio controlado de la actual normativa urbanística.

El criterio general atiende a equiparar las condiciones de implantación del uso de Servicios Empresariales con la Clase de oficinas del uso terciario. El presente Plan Especial regula la implantación del uso de Servicios Empresariales en aquellas parcelas calificadas de terciario donde se autorice el uso de oficinas, posibilitando la coexistencia del uso terciario-oficinas y el de Servicios Empresariales. No se trata, por lo tanto, de una modificación del uso del suelo, sino de regular la implantación de usos pormenorizados compatibles con los existentes y contemplados en el apartado 4.4.2 de las NNUU del vigente PGOU 2009.

Esta regulación se impondrá sobre la establecida en la actualidad para diferentes normas zonales y en las ordenanzas de las áreas de planeamiento (APIs, SURTs y SUS).

Como se ha señalado en el apartado 1.3 de la presente Memoria, el ámbito está formado por las parcelas de uso característico Terciario en su clase Oficinas, en suelo urbano (norma zonal 5), en suelo urbano correspondientes a Áreas de Planeamiento Incorporado (API-2; API-3; API-4 y API-7), en suelo urbano que se corresponden con Áreas de suelo Urbanizable en Régimen Transitorio (SURT) en el momento de aprobación del vigente Plan General 2009, (SURT-1, SURT-2 ), y en parcelas resultantes en suelos urbanizables sectorizados (S-2 ; S-3 y S-4), cuyo uso global sea el Terciario y que se ordenen en los correspondientes Planes Parciales, pudiéndose implantar el uso de Servicios Empresariales como uso característico en las parcelas resultantes.

La nueva regulación se basa en la del Plan General vigente, y en la OECl, que asimila el uso Terciario-oficinas, con el uso industrial de Servicios Empresariales que exige para ambos usos, unas condiciones particulares similares de funcionalidad, de uso y de accesibilidad y por lo tanto de implantación en cualquier edificio.

### 2.3.2. CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

Las determinaciones del Plan Especial se limitan a modificar las condiciones de implantación del uso de Servicios Empresariales en su ámbito de aplicación, estableciendo un nuevo régimen de implantación similar al establecido para el uso Terciario en su Clase Oficina.



Se pretende que la actividad de Servicios Empresariales se pueda implantar en suelos destinados a actividades empresariales-económicas en otras zonas de la ciudad y no exclusivamente en el polígono industrial o en suelos con calificación industrial.

La regulación definida en el Plan Especial ha partido de los siguientes criterios:

Actualmente los suelos calificados de uso Terciario se encuentran regulados en el PGOU 2009 por:

1. Directamente por la Norma Zonal 5. "Edificación para uso Terciario específico" del vigente Plan General 2009.
2. Por las normas urbanísticas (ordenanzas) particulares del planeamiento incorporado "APIs" o de los ámbitos de Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio "SURT".

#### **Implantación de uso Servicios Empresariales en la norma zonal 5:**

La Norma Zonal 5, posee 30 grados de los cuales únicamente resta por edificar un grado de ellos, (grado 30, con unos 20.000 m<sup>2</sup> de suelo). El criterio para la norma zonal 5, es permitir la implantación del uso Servicios Empresariales, en aquellos grados en los cuales se permita el uso terciario en su Clase de Oficinas. No se permitirá en aquellos grados en los que no se autorice el uso terciario en su clase oficinas. El uso Servicios Empresariales pasa a poder implantarse como uso pormenorizado característico y permitido.

#### **Implantación de uso Servicios Empresariales en los APIs**

De los siete APIs delimitados en el PGOU 2009, se excluyen del ámbito del presente Plan Especial el API-1 "El Encinar de los Reyes", el API-5 "Valdelasfuentes" y API-9 "Fuente Lucha", ya que no cuentan con parcelas calificadas de uso terciario en su clase oficinas.

Se han incluido en el ámbito del Plan Especial las parcelas calificadas de uso terciario del API-2 "Casablanca", API-3 "Espino del Cuquillo", API-4 "Arroyo de la Vega" y API-7 "Los Peñotes", en las que las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado permiten el uso terciario en su clase oficinas. La implantación del uso Servicios Empresariales se permitirá en aquellas parcelas en las cuales se permita el uso terciario en su Clase de Oficinas, como un uso pormenorizado característico y permitido.

#### **Implantación de uso Servicios Empresariales en los SURTs**

Se han incluido en el ámbito del Plan Especial las parcelas calificadas de uso terciario del SURT-1 "El Juncal", SURT-2 "Valdelacasa", en las que las ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo permiten el uso terciario en su clase oficinas. La implantación del uso Servicios Empresariales se permitirá en aquellas parcelas en las cuales se permita el uso terciario en su Clase de Oficinas, como un uso pormenorizado característico y permitido.

#### **Implantación de uso Servicios Empresariales en los SUS.**

En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

El Sector S-1 "Los Carriles", dispone de Planeamiento de desarrollo aprobado (2019), y el uso de Servicios Empresariales, de acuerdo con las ordenanzas de aplicación ya se puede implantar en las parcelas de uso terciario (Zona Terciario), como uso alternativo y como permitido compartido con otros usos, por lo tanto, se excluye del ámbito del presente Plan Especial.

Para el resto de los ámbitos, aún sin desarrollo, el régimen de compatibilidad del uso Servicios Empresariales quedará regulado en las correspondientes ordenanzas de cada uno de los documentos de desarrollo. (Planes Parciales), atendiendo a la premisa de que el uso de Servicios Empresariales se podrá implantar en las parcelas que determine el Plan Parcial, como uso característico, alternativo y como permitido compartido con otros usos.

#### **Dotación de aparcamiento en el caso particular de Centros de Proceso de Datos.**

Los centros de proceso de datos se encuadran dentro de las actividades incluidas en el epígrafe de Servicios Empresariales que tienen unos condicionantes de diseño muy específicos para los edificios destinados exclusivamente a esta actividad.

La evolución de las edificaciones para adaptarse a las nuevas necesidades derivadas del progreso tecnológico lleva a la aparición de grandes edificios destinados al Proceso de Datos que básicamente se componen de dos bloques claramente diferenciados:

- Bloque administrativo destinado a recepción, oficinas, locales técnicos auxiliares, núcleos de comunicaciones verticales, talleres de reparación de equipos propios y locales asimilables.
- Bloque de centro de datos o Data Center, destinado propiamente al centro de proceso de datos para el alojamiento de servidores y equipamiento IT (*Information Technology*) diverso.

La particularidad de estos edificios reside en que el bloque de centro de datos es una zona estanca y climatizada con acceso muy restringido que ocupa generalmente más del 80% de la superficie edificada total, en la cual no hay ocupantes de forma continuada ni temporal, salvo en ocasiones puntuales de instalación, mantenimiento y/o reparación de equipos, realizadas por personal técnico destinado en el bloque administrativo.

Es por esta razón que la superficie construida destinada al bloque de centro de datos no genera necesidades de dotación de servicio de aparcamiento, por lo que se exime de la totalidad de servicio de aparcamiento a esta zona, reduciendo así la dotación obligatoria o mínima establecida para la edificación. La dotación de aparcamiento para el bloque administrativo se establecerá en 1 plaza por cada 35 m<sup>2</sup> correspondiéndose a los estándares más exigentes para el uso de oficinas que se establecen en las diferentes ordenanzas zonales y áreas de planeamiento de Alcobendas.

## 2.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLAN GENERAL

Como ya se ha expresado anteriormente, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid posibilita la modificación de los Planes Generales y los de Sectorización, exclusivamente en lo concerniente a las condiciones y/o elementos de la ordenación pormenorizada establecidos por ellos, a través tanto de los Planes Parciales como de los Planes Especiales.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece con cierto detalle la definición y condiciones de diferenciación de las determinaciones o elementos de la ordenación estructurante (propia del planeamiento general) y aquellas otras de la pormenorizada (correspondientes al planeamiento de desarrollo).

Esta definición se realiza en el artículo 35 de la Ley, teniendo como referencia las determinaciones contenidas en los artículos 33.1.d) y 34.3 de la misma Ley.

No obstante, además de que el articulado es por sí solo muy clarificador al respecto, el apartado VII de la Exposición de Motivos de la propia Ley 9/2001, lo es aún más si cabe:

*“En el título II la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística municipal (art. 33.1.d)) diferencia las determinaciones estructurantes, correspondiente al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo. Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.*

*Son determinaciones pormenorizadas aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.*

*Son una determinación estructurante del planeamiento los elementos de las redes públicas o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles: Los que conforman la red supramunicipal, la red general y la red local. Este sistema de redes públicas se localiza sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita por los promotores del suelo y se integra dentro de las reservas para dotaciones cuyos estándares se revisan o modifican radicalmente respecto de los establecidos por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y su Reglamento de Planeamiento de 1.978, justificando este hecho en el cambio sustantivo de la realidad social y urbana de la Comunidad de Madrid desde entonces hasta nuestros días...*

*Son determinaciones estructurantes las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. En suelo urbano consolidado, la superficie edificable de cada solar o parcela vendrá definida según las condiciones de intensidad edificatoria...”.*

En virtud de lo anterior, todas las innovaciones, alteraciones o modificaciones de la ordenación pormenorizada o de cualquiera de sus elementos constitutivos, pueden ser formuladas, sustanciadas administrativamente y aprobadas mediante la elaboración de un Plan Especial que, además, debe considerarse de Mejora cuando se sustancian administrativamente cuestiones normativas y de procedimiento que implican la mejora del

Plan General y su adecuación a nueva legislación vigente o a las circunstancias cambiantes en el ámbito urbano, tales como los cambios sociales, económicos o demográficos que requieran una actualización del planeamiento.

En el caso del presente documento, la modificación propuesta por el Plan Especial afecta a la ordenación pormenorizada vigente en la actualidad en los ámbitos y parcelas de uso característico Terciario, para posibilitar la implantación, como uso pormenorizado autorizable, del uso industrial, Clase E "Servicios Empresariales", según determinaciones del Plan General, sin afectar al modelo de utilización del territorio, ni del desarrollo urbano y sin afectar a determinaciones estructurantes (uso global, edificabilidad, aprovechamiento urbanístico, clasificación, redes públicas).

Como se refleja en el apartado 4 d) del artículo 35, el régimen normativo de los usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizados son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística. Lo que posibilita la modificación de los usos compatibles y autorizables fijados por el PGOU 2009 a través de la figura de un Plan Especial.

La actuación regula un aspecto puntual y limitado de las determinaciones pormenorizadas de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009, en un ámbito territorial concreto, específicamente en aquellas parcelas o ámbitos calificadas con uso terciario que autorice el uso de oficinas, posibilitando la coexistencia del uso terciario-oficinas y el de Servicios Empresariales, adecuándose a las necesidades reales del municipio, sin alterar en ningún caso, las condiciones propias de las determinaciones estructurantes del Plan General.

Se da cumplimiento al artículo 67, apartado 1 de la Ley 9/2001, que dice:

*"1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta Ley."*

Se estima que las modificaciones propuestas se refieren a elementos de ordenación y determinaciones que, por su naturaleza y alcance, no afectan a elementos estructurantes del planeamiento y, proceden ser resueltas por un Plan Especial, ajustándose a lo establecido por el Plan General, debiéndose adoptar para su tramitación las reglas propias de aprobación de los Planes Especiales, de conformidad con lo establecido por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En efecto la regulación de los usos compatibles autorizables participa del carácter de ordenación pormenorizada, en virtud de lo establecido en los artículos 35 y 38 de la nueva Ley del Suelo referida, siendo el instrumento de ordenación elegido plenamente ajustado a derecho.

## **2.5. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA**

### **2.5.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO - ESTUDIO DE VIABILIDAD**

El Estudio de Viabilidad viene recogido en la legislación autonómica, Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, como uno de los documentos con los que

necesariamente ha de contar el planeamiento, refiriéndose expresamente a los Planes Generales y Planes Sectoriales. Con respecto a los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle esta exigencia no consta de manera expresa.

Artículos 43 (PG) y 46 (PS) LSCM: hacen referencia al "**Estudio de viabilidad**: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal."

Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio: Se denomina estudio económico-financiero y se exige para la totalidad de los instrumentos de planeamiento.

#### Artículo 42

El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

1. La **evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio** definida en el art. 19,1 b) del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación **del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General**, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, **de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión**.

#### Artículo 77

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.  
En los supuestos del núm. 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.
2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:  
(...)  
**g) Estudio económico-financiero.**
3. **El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquélla será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.**

La jurisprudencia juega un papel crucial en la exigencia de este documento económico pues existe numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo que destaca la importancia de la

inclusión del mismo en todos los instrumentos de planeamiento, como por ejemplo la Sentencia 278/2017 de 17 Feb. 2017, Rec. 1125/2016, que se pronuncia en este sentido.

El Estudio Económico Financiero es el instrumento donde se justifica la **sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado**, es decir, la **viabilidad económica** de lo propuesto por el planeamiento para que, como señala la STS de 19 de marzo de 1994, se garantice su posible realización:

*"...requiriéndose no ya una cuenta analítica exhaustiva, sino que es suficiente con que indique las fuentes de financiación que quedarán afectas a la ejecución del Plan, de acuerdo con la previsión lógica y ponderada que garantice la **real posibilidad de su realización**, en función de la importancia de las determinaciones del planeamiento".*

En consecuencia, por todo lo expuesto y de acuerdo con lo señalado tanto por la doctrina y la jurisprudencia, en el caso concreto que nos ocupa el "PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO SERVICIOS EMPRESARIALES EN LOS ÁMBITOS DE USO CARACTERÍSTICO TERCIARIO OFICINAS", supone que los propietarios de las parcelas de uso característico Terciario Oficinas, tienen la posibilidad de implantación, como uso pormenorizado permitido, del uso industrial, Clase E "Servicios Empresariales", según determinaciones del Plan General, sin afectar al modelo de utilización del territorio, ni del desarrollo urbano y sin afectar a determinaciones estructurantes (uso global, edificabilidad, aprovechamiento urbanístico, clasificación, redes públicas). No comporta incremento de las obligaciones de los propietarios, ni requiere de nuevas acciones de urbanización, ni altera las condiciones de sostenibilidad y viabilidad económica definidas en el Plan General vigente por cuanto solamente afecta a condiciones de compatibilidad de usos. La prestación de los servicios urbanos a sus actuales y potenciales usuarios no va a precisar de nuevas inversiones en urbanización, y en consecuencia, no genera ningún gasto adicional a los ya previstos en el vigente Plan General, y por lo tanto la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicio propia del Estudio Económico- Financiero no resulta necesaria.

### 2.5.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El apartado 4 del artículo 22 del 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 prescribe la necesidad de un informe o memoria de sostenibilidad económica como parte de la documentación en las actuaciones de transformación urbanística:

*"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."*

El Informe de Sostenibilidad Económica tiene por objeto justificar la sostenibilidad económica que a largo plazo debe suponer para la Hacienda Local Municipal



(principal afectada por el desarrollo de un ámbito urbanístico) la incorporación o modificación de alguna de sus características.

Para la determinación de la repercusión que tendrá en las arcas municipales el contenido de este Plan Especial, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal.
- Los ingresos por impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (ICIO), no incluidos entre los dependientes de la población.
- El coste del mantenimiento, si los hubiera, de los espacios libres y zonas verdes, el viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

El presente informe excluye de su análisis los gastos de ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras puesto que el objeto del presente Plan Especial no supone coste alguno en este concepto, ya que no implica alteración de lo ya existente.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- Las determinaciones del Plan Especial son sostenibles para el Ayuntamiento, por cuanto, que los ingresos derivados del desarrollo serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener un nivel de servicios adecuado para la población tras el desarrollo de las determinaciones del Plan Especial.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva ordenación de planeamiento, consistente en la compatibilidad del uso de Servicios Empresariales y del uso terciario, en su clase de oficinas para facilitar la implantación de nuevas actividades económicas en espacios calificados de uso Terciario-Oficina, determinará la sostenibilidad económica de la propuesta.

Las nuevas condiciones de ordenación en el ámbito del Plan Especial suponen regular la implantación de usos pormenorizados compatibles con los existentes y contemplados en el vigente PGOU 2009. Por lo tanto, no es necesaria la realización de la Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica en cumplimiento de lo establecido en el número 4 y 5 del artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica" del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, al no tratarse de una actuación de transformación urbanística, ni afectar a los límites del deber legal de conservación ni suponer mayor carga para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

No requiere de nuevas acciones de urbanización por cuanto solamente afecta a la regulación del régimen de compatibilidad de usos actual. Por ello, la prestación de los servicios urbanos a sus potenciales usuarios no va a precisar de nuevas inversiones en urbanización, y en consecuencia no genera ningún gasto adicional a los ya existentes y previstos en el vigente Plan General. Las determinaciones del presente Plan Especial no implican cargas extraordinarias en relación con el deber de conservación de los propietarios.



No existe impacto negativo en la Hacienda Pública Local al no ser necesaria la implantación y el mantenimiento de nuevas infraestructuras o la prestación de nuevos servicios, pues no afecta a espacio públicos, ni supone ningún tipo de actuación de transformación urbanística. En todo caso podrían incrementarse puntualmente los ingresos a percibir por el Ayuntamiento derivados de la tasa por tramitación de licencia urbanística o del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO), y periódicamente los de IBI, IVTM y otros. Los costes fijos actuales que debe afrontar el municipio derivados del mantenimiento y limpieza de viales, alumbrado público, espacios libres y mobiliario urbano, así como los gastos de los servicios municipales, no se verán alterados. Constituyen gastos que ya estaban contemplados en el estudio de viabilidad en el vigente Plan General 2009.

En este marco, se concluye que los gastos de mantenimiento y servicios asociados al ámbito del presente Plan Especial, ya contemplados en el vigente Plan General, serán igualmente cubiertos por los ingresos fijos municipales, de tal forma que la propuesta planteada es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.

## **2.6. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD**

El Plan General vigente ha justificado, en el suelo urbano, la suficiencia y funcionalidad de los elementos que se califican como integrantes de la red pública, en relación con la densidad global máxima o techo de capacidad de carga sostenible del territorio en función del conjunto de usos previstos y previsibles, es decir, de los usos residenciales, terciarios, industriales, comerciales, etc.

Dicha densidad global, en función de los distintos usos implantados y previstos determina una población, no sólo en términos de población residente (para un uso residencial), sino también de la población propia de los usos de actividades económicas (población terciaria, industrial...). En definitiva, una población vinculada a los distintos usos.

La LSM ha establecido los estándares relacionados con las redes públicas fijando una proporción de metros cuadrados de suelo respecto de la edificabilidad máxima edificada de cualquier uso, eliminando cualquier relación o referencia específica al número de viviendas o núcleos familiares que fueron objeto de cálculo y construcción de la regulación contenida en el Reglamento de Planeamiento de 1978.

En efecto, las reservas de suelo para equipamientos y dotaciones no se exigen en función del número de viviendas (y por lo tanto, en función de la población residencial), sino en función del número de metros cuadrados que se vayan a construir sea cual fuere el uso del suelo (viviendas, oficinas, terciario...), es decir teniendo en cuenta la densidad global en función de los usos previstos.

La previsión de redes públicas sirve a los distintos usos previstos y previsibles. El Plan General tuvo en cuenta la edificabilidad (m<sup>2</sup> edificables), en cada zona, para el establecimiento de las redes públicas correspondientes.

El ámbito del presente Plan Especial, como suelo urbano consolidado, dispone de importantes infraestructuras y dotaciones que dan servicio a la población actual existente

(residente), y también a la población propia de los usos de actividades económicas (población terciaria, industrial, ...)

Se considera acreditada la suficiencia y funcionalidad de los elementos integrantes de la red pública de dotaciones, para satisfacer las necesidades de la población teniendo en cuenta que no se afecta a determinaciones estructurantes (uso global, edificabilidad, aprovechamiento urbanístico, clasificación, redes públicas). No comporta incremento de las obligaciones de los propietarios, ni requiere de nuevas acciones de urbanización.

En cuanto a la movilidad, hay que señalar que las actividades relacionadas con los Servicios Empresariales requieren de menos trabajadores en relación con la superficie de la actividad. Mientras el uso de oficinas dispone de una densidad de ocupación (m<sup>2</sup>/persona) de 15 m<sup>2</sup>/persona, el uso de Servicios Empresariales requiere de entre 35-40 m<sup>2</sup>/persona. Esto supone que comparativamente con actividades terciario-oficinas se produce una menor ocupación de los edificios y por lo tanto una disminución de los desplazamientos en transporte privado (vehículos privados), en definitiva, del tráfico privado. Por ello, la implantación de usos de Servicios Empresariales en las parcelas de uso Terciario-oficinas, no agrava los problemas de movilidad actuales, puesto que la ocupación de las edificaciones se reduciría en más del 50%, en relación al uso terciario-oficinas y por lo tanto, se reducirían igualmente los desplazamientos en vehículos privados.

## 2.7. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, mientras no se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en los términos previstos en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50, y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a la modificación objeto de análisis le es de aplicación un procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

Con el fin de evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente del presente Plan Especial, se adjunta a esta memoria el documento "Anexo II: Documento Ambiental Estratégico".

La evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente del Plan General de Ordenación Urbana ya fue realizada de manera exhaustiva mediante el correspondiente procedimiento de análisis ambiental de acuerdo con los informes favorables de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El alcance del presente Plan Especial no afecta al contenido de los citados informes ni a las conclusiones entonces obtenidas.

Dado que el Plan Especial no plantea una modificación del uso del suelo, sino la regulación de la implantación de usos pormenorizados compatibles con los existentes y contemplados en el apartado 4.4.2 de las NNUU del vigente PGOU 2009, no supone cambio alguno ni en la edificabilidad máxima ni en las condiciones de volumen, ni de usos establecidos por el

vigente Plan General 2009, informado favorablemente por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y por el Canal de Isabel II en relación con el Decreto 170/1998 durante la tramitación de la revisión del Plan General. Tampoco implica alteración alguna de la calidad del aire, de la calidad del suelo, de las aguas del entorno, de la contaminación acústica o lumínica, ni sobre la movilidad o las infraestructuras, puesto que no existe alteración de parámetro alguno que afecte a estas cuestiones.

Por lo tanto, se mantienen las mismas condiciones que en la actualidad se definen por el Plan General y con las mismas determinaciones que resultaron de la evaluación ambiental preceptiva del propio Plan General, no existen sobre el medio ambiente efectos adicionales a los ya existentes y previstos en el referido Plan General.

Por ello, el presente Plan Especial no requiere de medidas adicionales que garanticen la protección del Medio Ambiente, que serán remitidas a la legislación vigente en la materia.

Se acompaña como Anexo II, Documento Ambiental Estratégico, para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente del presente Plan Especial. En dicho Documento Ambiental Estratégico se indica que no cabe esperar efecto ambiental alguno de la aprobación definitiva del Plan Especial. No obstante, como garantía de contención y control de posibles efectos ambientales negativos, en cuanto a las actividades que el Plan Especial facilita que sean ubicadas en suelos de uso terciario- oficinas, existe una importante normativa ambiental que habrá de cumplirse para su autorización, entre la que se destaca la siguiente:

- En materia de contaminación acústica, las actividades que se autoricen habrán de demostrar que cumplen los objetivos de calidad acústica que correspondan con la zonificación acústica de la parcela en la que se ubique.
- En materia de contaminación del aire, en el caso de implantación de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera, según lo establecido en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, se deberá cumplir lo establecido en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera obteniéndose, en caso de ser necesaria, la autorización del órgano ambiental, establecida en dicha legislación.
- En materia de residuos y suelos contaminados; en el caso de implantación de actividades sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

## 2.8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

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

El ámbito del presente Plan Especial está situado al Noroeste del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas. Se corresponde con las parcelas enumeradas en el apartado 1.3 "Ámbito del Plan Especial" de la presente Memoria, perteneciendo todas ellas al suelo urbano consolidado.

El ámbito se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. El presente Plan Especial incluye un ANEXO I denominado "COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS", que acredita la compatibilidad de la ordenación con las servidumbres aeronáuticas.

## **2.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN EL CASO PARTICULAR DE CENTROS DE PROCESO DE DATOS.**

Los centros de proceso de datos se encuadran dentro de las actividades incluidas en el epígrafe de Servicios Empresariales que tienen unos condicionantes de diseño muy específicos para los edificios destinados exclusivamente a esta actividad.

La evolución de las edificaciones para adaptarse a las nuevas necesidades derivadas del progreso tecnológico lleva a la aparición de grandes edificios destinados al Proceso de Datos que básicamente se componen de dos bloques claramente diferenciados:

- Bloque administrativo destinado a recepción, oficinas, locales técnicos auxiliares, núcleos de comunicaciones verticales, talleres de reparación de equipos propios y locales asimilables.
- Bloque de centro de datos o Data Center, destinado propiamente al centro de proceso de datos para el alojamiento de servidores y equipamiento IT (*Information Technology*) diverso.

La particularidad de estos edificios reside en que el bloque de centro de datos es una zona estanca y climatizada con acceso muy restringido que ocupa generalmente más del 80% de la superficie edificada total, en la cual no hay ocupantes de forma continuada ni temporal, salvo en ocasiones puntuales de instalación, mantenimiento y/o reparación de equipos, realizadas por personal técnico destinado en el bloque administrativo.

Es por esta razón que la superficie construida destinada al bloque de centro de datos no genera necesidades de dotación de servicio de aparcamiento, por lo que se exime de la totalidad de servicio de aparcamiento a esta zona, reduciendo así la dotación obligatoria o mínima establecida para la edificación. La dotación de aparcamiento para el bloque administrativo se establecerá en 1 plaza por cada 35 m<sup>2</sup>c correspondiéndose a los estándares más exigentes para el uso de oficinas que se establecen en las diferentes ordenanzas zonales y áreas de planeamiento de Alcobendas.

### 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

#### 3.1 DISPOSICIONES GENERALES

El presente Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Empresariales en los ámbitos de uso característico Terciario Oficinas, incorpora normas urbanísticas específicas y particulares para el ámbito de aplicación definido en ellas.

Estas normas serán de aplicación con carácter preferente en dicho ámbito sobre la norma zonal u ordenanza particular del área de planeamiento correspondiente. 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.

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 éste.

#### **Objeto y ámbito**

El objeto del presente Plan Especial es revisar las condiciones de compatibilidad de los usos terciario e industrial en su clase "Servicios Empresariales", para posibilitar la implantación del uso de "Servicios Empresariales" en ámbitos y parcelas de uso Terciario, propiciando la diversidad tipológica necesaria. El objetivo es el de captar y retener actividades tecnológicas avanzadas para lo cual hay que facilitar nuevas implantaciones con un cambio controlado de la actual normativa urbanística

La delimitación del área de ordenación objeto del Plan Especial está grafiada en el plano "Ámbito de aplicación", de la Documentación Gráfica.

#### **Vigencia y obligatoriedad**

El presente Plan Especial entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

La entrada en vigor del Plan Especial le otorga los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

### **Ejecución del Plan Especial.**

Dado que el presente Plan Especial se limita a posibilitar la implantación del uso de "Servicios Empresariales" en ámbitos y parcelas de uso Terciario, 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.

- **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:

- TITULO II. Condiciones de ocupación del edificio en la parcela.
- TITULO 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:

- TITULO 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, TITULO 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: TITULO VII Condiciones de Seguridad

## 7. Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Al encontrarse la totalidad del ámbito del Plan Especial incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, 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 en su actual redacción.

## 8: Determinaciones ambientales

De la aprobación definitiva del Plan Especial no cabe esperar efecto ambiental alguno, motivo por el cual no se considera necesaria la aplicación de medidas preventivas y/o correctoras específicas que garanticen la protección del medio ambiente, más allá del cumplimiento de la normativa ambiental en la tramitación de las licencias de actividad.

La ejecución del Plan Especial no conlleva actuaciones que requieran de un seguimiento ambiental específico, más allá del control ambiental municipal de las actividades.

No obstante, como garantía de contención y control de posibles efectos ambientales negativos, en cuanto a las actividades que el Plan Especial facilita que sean ubicadas en suelos de uso terciario- oficinas, existe una importante normativa ambiental que habrá de cumplirse para su autorización, entre la que se destaca la siguiente:

- En materia de contaminación acústica, las actividades que se autoricen habrán de demostrar que cumplen los objetivos de calidad acústica que correspondan con la zonificación acústica de la parcela en la que se ubique.
- En materia de contaminación del aire, en el caso de implantación de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera, según lo establecido en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, se deberá cumplir lo establecido en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera obteniéndose, en



caso de ser necesaria, la autorización del órgano ambiental, establecida en dicha legislación.

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

### **3.2. DETERMINACIONES PARTICULARES**

#### **REGIMEN DEL USO SERVICIOS EMPRESARIALES.**

**Implantación de la Clase E “Servicios Empresariales” de las normas Generales del Uso Industrial, definido en el artículo 4.4.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.**

Esta clase de uso podrá implantarse además de en las situaciones contempladas en el apartado 4.4.2 de las NNUU del PGOU 2009, en cualquier suelo calificado para uso terciario en su clase de oficinas en las normas zonales del Plan General, en las áreas de planeamiento incorporado o remitido (APIs, SURT y SUS), conforme al presente Plan Especial de regulación del Uso Servicios Empresariales en los Ámbitos de uso característico Terciario.

#### **NORMA ZONAL 5. “EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO ESPECÍFICO”**

Se incluye el uso industrial Clase E “Servicios Empresariales” como característico en la norma zonal 5 “Edificación para uso Terciario Específico”, regulado en el artículo 14.5.4 del PGOU 2009

##### **“Uso característico**

Uso Terciario: En cada parcela el uso terciario será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Se incluyen como uso característico el dotacional- Equipamiento. Clase 4 “Administrativo” y el industrial Clase E “Servicios Empresariales” por su similitud con el uso terciario oficinas.”

Se podrá implantar el uso - Clase E: Servicios Empresariales:

##### Como uso característico.

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

##### Como uso permitido

- Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

### **Ámbito territorial**

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 5 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", del PGOU 2009, comprendidas en el ámbito de aplicación señalado en el apartado 1.3 "Ámbito del Plan Especial", con uso característico Terciario Oficinas.

## **ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO - APIS.**

### **API-2 "Casablanca"**

#### **Ordenanza "Edificación para empleo Terciario"**

Se podrá implantar el uso - Clase E: Servicios Empresariales:

##### Clase E: Servicios Empresariales

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos diferentes de vivienda.

### **Ámbito territorial**

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "T", (T4 y T5)

### **API-3 "Espino del Cuquillo"**

#### **Ordenanza "Edificación para empleo Terciario"**

Se podrá implantar el uso - Clase E: Servicios Empresariales:

##### Clase E: Servicios Empresariales

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos diferentes de vivienda.

### **Ámbito territorial**

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "T", (T5)

### **API-4 "Arroyo de la Vega"**

#### **Ordenanza "Zona de equipamiento privado"**

Se podrá implantar el uso - Clase E: Servicios Empresariales:

##### Clase E: Servicios Empresariales

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos diferentes de vivienda.

### Ámbito territorial

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "EP", (EP1, EP2, EP3 Y EP4)

### Ordenanza "Zona de Uso Terciario con Tolerancia Industrial"

Se podrá implantar el uso - Clase E: Servicios Empresariales:

#### Clase E: Servicios Empresariales

- En edificio exclusivo. Inferior al 50% de la superficie edificable
- En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

### Ámbito territorial

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "ZI"

### Ordenanza "Zona de Uso Terciario"

Se incluye el uso industrial Clase E "Servicios Empresariales" como característico.

#### "Uso característico"

Uso Terciario: En cada parcela el uso terciario será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Se incluyen como uso característico el dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo" y el industrial Clase E "Servicios Empresariales" por su similitud con el uso terciario oficinas."

Se podrá implantar el uso - Clase E: Servicios Empresariales:

#### Como uso característico.

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

#### Como uso permitido

- Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

### Ámbito territorial

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "TN y TS"

### API-7 "Los Peñotes".

### Ordenanza "Zona TOC.-Terciario de Oficinas y comercial"

Se incluye el uso industrial Clase E "Servicios Empresariales" como característico.

#### "Uso característico"

Uso Terciario: En cada parcela el uso terciario será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Se incluyen como uso característico el dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo" y el industrial Clase E "Servicios Empresariales" por su similitud con el uso terciario oficinas."

Se podrá implantar el uso - Clase E: Servicios Empresariales:

Como uso característico.

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

Como uso permitido

- Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

**Ámbito territorial**

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "TOC"

**ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE RÉGIMEN TRANSITORIO –SURT**

**SURT-1 "El Juncal".**

**Ordenanza T "Edificación para uso terciario específico "**

Se podrá implantar el uso - Clase E: Servicios Empresariales:

Como uso alternativo

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.
- Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

**Ámbito territorial**

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "T", en sus grados 1º y 3º (parcelas H, T1 y T2)

**SURT-2 "Valdelacasa".**

**Ordenanza: "Zona Mixta: Industria-Terciario (M)".**

En la zona mixta para la edificabilidad de uso terciario:

Se podrá implantar el uso - Clase E: Servicios Empresariales:

Como uso característico.

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

Como uso permitido

- Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

**Ámbito territorial**

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "M"

**Ordenanza: "Zona Terciaria (T)".**

Se incluye el uso industrial Clase E "Servicios Empresariales" como característico.

**"Uso característico**

Uso Terciario: En cada parcela el uso terciario será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Se incluyen como uso característico el dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo" y el industrial Clase E "Servicios Empresariales" por su similitud con el uso terciario oficinas."

Se podrá implantar el uso - Clase E: Servicios Empresariales:

Como uso característico.

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

Como uso permitido

- Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

**Ámbito territorial**

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "T"

**ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO –SUS**

El régimen de compatibilidad del uso Servicios Empresariales quedará regulado en las correspondientes ordenanzas de cada uno de los documentos de desarrollo. (Plan Parcial)

El uso de Servicios Empresariales se podrá implantar en las parcelas que determine el Plan Parcial, como uso característico, alternativo y como permitido compartido con otros usos.

- S-2 "Escobares I".
- S-3 "Escobares II".
- S-4 "Ampliación de Red Eléctrica".

### DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN EL CASO PARTICULAR DE CENTROS DE PROCESO DE DATOS.

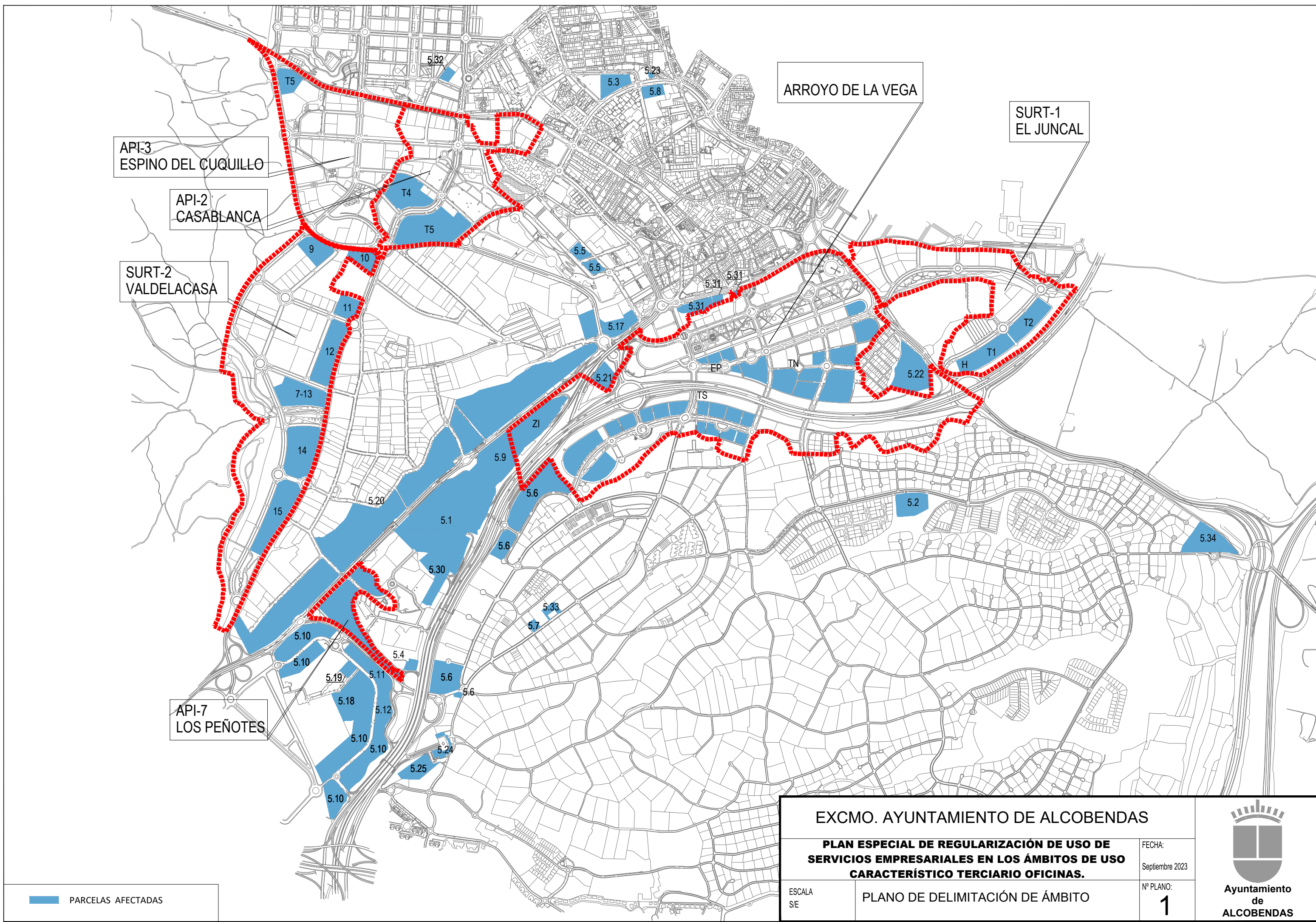
La superficie de la zona del bloque de centro de datos, considerada aquella destinada propiamente al centro de proceso de datos para el alojamiento de servidores y equipamiento IT (*Information Technology*) diverso en una zona exclusiva estanca y climatizada con acceso restringido, no entrará en el cómputo de superficie a los efectos del cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento.

El resto del edificio, tendrá una dotación de servicio de aparcamiento de 1 plaza por cada 35 m<sup>2</sup> construidos.

## 4. PLANOS

- PLANO 1. DELIMITACION DEL ÁMBITO





API-3  
ESPINO DEL CUQUILLO

API-2  
CASABLANCA

SURT-2  
VALDELACASA

API-7  
LOS PEÑOTES

ARROYO DE LA VEGA

SURT-1  
EL JUNCAL

■ PARCELAS AFECTADAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

**PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE USO DE  
SERVICIOS EMPRESARIALES EN LOS ÁMBITOS DE USO  
CARACTERÍSTICO TERCIARIO OFICINAS.**

FECHA:  
Septiembre 2023

ESCALA  
S/E

PLANO DE DELIMITACIÓN DE ÁMBITO

Nº PLANO:  
**1**



**Ayuntamiento  
de  
ALCOBENDAS**



## 5. ANEXOS

Se incluyen como anexos al presente Plan Especial los siguientes:

**ANEXO I “COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS”**

**ANEXO II “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO”**

**ANEXO III “MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO”**

**ANEXO IV “DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL”**

**ANEXO V “DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: MODIFICADA”**

**RESUMEN EJECUTIVO**

Alcobendas 18 de septiembre de 2023

Fdo: Pedro de la Torre Hernández  
Arquitecto:  
Subdirector General de Urbanismo  
Firma digital

Fdo: Javier Merino Diaz  
Arquitecto  
Firma digital