

RESUMEN EJECUTIVO

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**

RESUMEN EJECUTIVO

(Artículo 25.3 - 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.)

1.	MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1.	INTRODUCCIÓN.....	3
1.2.	ÁMBITO	4
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
2.1.	OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN	5
	Dotación de aparcamiento en el caso particular de Centros de Proceso de Datos.....	6
2.2.	PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN	7
	Dotación de aparcamiento en el caso particular de Centros de Proceso de Datos.....	8
3.	ANEXO	8
	ANEXO: PLANO DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	9

1. MEMORIA INFORMATIVA

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo conforme a lo establecido en el artículo 25.3 sobre "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística" 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.

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

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 urbano consolidado, 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. ÁMBITO

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 m², si bien el suelo vacante sin edificación es únicamente de 20.000 m².
- 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 85.213m²)
 - API-3 "Espino del Cuquillo". (suelo afectado 13.159 m²)
 - API-4 "Arroyo de la Vega". (suelo afectado 256.296 m²)
 - API-7 "Los Peñotes". (suelo afectado 59.936 m²)La superficie de suelo afectada es de 414.604 m², si bien el suelo vacante sin edificación es de 4.000 m²
- 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 m²)
 - SURT-2 "Valdelacasa". (suelo afectado 185.873 m²)

La superficie de suelo afectada es de 236.690 m², si bien el suelo vacante sin edificación es de 179.104 m² (28.510 m² en El Juncal y 150.594 m² en Valdelacasa)

- 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 urbano afectado por el Plan Especial es de 1.832.028 m². Representa un 9,12 % del suelo urbano actual (20.072.551 m²). El suelo vacante sin edificación es de 203.104 m² que representa el 1% del suelo urbano actual (20.072. 551 m²).

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN

Los objetivos del presente Plan Especial de Regulación del Uso Servicios Empresariales en los Ámbitos de uso característico Terciario-Oficinas son los siguientes:

- 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-Oficinas.
- Posibilitar la implantación del uso de "Servicios Empresariales" en ámbitos y parcelas de uso Terciario, propiciando la diversidad tipológica necesaria
- Captar y retener actividades tecnológicas avanzadas para lo cual hay que facilitar nuevas implantaciones con un cambio controlado de la actual normativa urbanística.

Los criterios empleados en el presente Plan Especial para conseguir los objetivos anteriormente enumerados son los siguientes:

- a) 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.
- b) 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 si 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.

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 m²c 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.

2.2. PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN

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 m² 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.

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 m² construidos.

3. ANEXO

Se acompaña como anexo el plano de delimitación del ámbito de actuación del presente Plan Especial.

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

ANEXO: PLANO DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN

