

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

48**ALCOBENDAS****URBANISMO**

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión ordinaria celebrada el 25 de abril de 2024, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de regulación del uso servicios empresariales en los ámbitos de uso característico terciario-oficinas.

Habiéndose detectado en el anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 116, de 16 de mayo de 2024, la omisión de la normativa urbanística recogida en la memoria del Plan Especial aprobado, se procede a publicar su contenido en el presente anuncio complementario.

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:

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

2. Determinaciones generales de servicios e instalaciones.

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

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

3. Determinaciones generales de la edificación.

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

- Código Técnico de la Edificación.
- NNUU del vigente Plan General de Alcobendas: Título II. Normas de Carácter General, capítulo 6.º, 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 5.º, 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 4.º, Normas Generales de Uso.
- Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, Título VI. Condiciones de Funcionalidad: Condiciones de Uso y Accesibilidad.

6. Determinaciones generales de protección.

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

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

los 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.—*Régimen 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 por 100 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 4.^a. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

Como uso permitido:

- Situación 4.^a. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 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 4.^a. 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 4.^a. 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 4.^a. 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 por 100 de la superficie edificable.
- En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 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 por 100 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 4.^a. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

Como uso permitido:

- Situación 4.^a. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 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 por 100 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 4.^a. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

Como uso permitido:

- Situación 4.^a. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 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 4.^a. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.
- Situación 4.^a. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.

Ámbito territorial:

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas “T”, en sus grados 1.º y 3.º (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 4.^a. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

Como uso permitido:

- Situación 4.^a. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 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 por 100 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 4.^a. En edificios exclusivos aislados o compartidos con otros usos distintos de vivienda, sin limitación de superficie.

Como uso permitido:

- Situación 4.^a. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 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 edificada 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 de superficie edificada del edificio tendrá una dotación de servicio de aparcamiento de una plaza por cada 35 m² construidos.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el acuerdo plenario y como complemento al anuncio publicado el pasado 16 de mayo del año en curso, significando que el citado acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcobendas, a 20 de mayo de 2024.—La directora general de Urbanismo, Vivienda y Licencias, María del Mar Morales Baeza.—La secretaria general del Pleno, Gloria Rodríguez Marcos.

(03/7.831/24)

