

PLAN ESPECIAL PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA EN LA ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, EN LOS GRADOS 3, 4, 5, 6 Y 7.

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS.

19 DE FEBRERO DE 2025

PLAN ESPECIAL PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA EN LA ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, EN LOS GRADOS 3, 4, 5, 6 Y 7.

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS.

19 DE FEBRERO DE 2025

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	3
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	4
1.1. INTRODUCCIÓN	4
1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO	5
1.3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	5
1.4. FORMULACIÓN.....	6
1.5. MARCO LEGAL	6
1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL.....	9
1.7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	10
1.7.1. SITUACIÓN ACTUAL.....	10
1.7.2. PLANEAMIENTO VIGENTE	10
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....	11
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	12
2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL	12
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	12
2.2.1. SITUACIÓN ACTUAL.....	12
2.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	12
2.3. EJEMPLOS GRÁFICOS	14
2.4. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO	15
2.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	17
2.6. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.....	18
2.6.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO – ESTUDIO DE VIABILIDAD	18
2.6.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	19
2.7. INCIDENCIA EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES Y RECURSOS HÍDRICOS.....	21
2.7.1. TELECOMUNICACIONES	21
2.7.2. RECURSOS HÍDRICOS	21
2.8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	21
2.8.1. NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE REFERENCIA.....	22
2.8.2. AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO	22
2.8.3. CONCLUSIÓN	22
3. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	23
3.1. DISPOSICIONES GENERALES	23
3.2. DETERMINACIONES PARTICULARES	24
4. ESTUDIO DE IMPACTOS	26
4.1. IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO.....	26
4.1.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN	26
4.1.2. JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO.....	26
4.2. IMPACTO EN MATERIA DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA	26
4.2.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN	26
4.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO.....	26
4.3. IMPACTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	26
4.3.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN	26

4.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO	26
5. PLANOS	27
ANEXOS	27
ANEXO I. “PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS”	27
ANEXO II. “DOCUMENTACIÓN DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL”	27
ANEXO III. “DOCUMENTACIÓN DE PLAN GENERAL: MODIFICADA”	27
ANEXO IV. Acta No. 744, de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación de La Moraleja (celebrada el 20 de marzo de 2024).....	27
RESUMEN EJECUTIVO	27

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, B.O.C.M. de 23 de julio de 2009), define las normas zonales aplicables al suelo urbano consolidado, especificando las condiciones técnicas y legales que deben cumplir las construcciones dentro de las parcelas. Estas disposiciones regulan los parámetros de edificabilidad, ocupación, altura, retranqueos, y demás aspectos físicos y jurídicos de las actuaciones urbanísticas permitidas. Asimismo, establecen las condiciones que deben cumplir los cerramientos de parcela definiendo la altura permitida, los materiales, la composición o cualquier otro parámetro que defina la ejecución de los mismos. Concretamente en lo que a cerramientos de parcela se refiere, el Plan General contempla que en los grados de la Norma Zonal 3 correspondientes al ámbito de la Urbanización de La Moraleja, éstos puedan tener una altura de hasta 3 metros y que puedan ser opacos en su totalidad.

La finalidad que se pretende con este Plan Especial es la modificación del Plan General en lo que corresponde a la Definición de Cerramientos de Parcela en el ámbito de La Moraleja.

Para poner en contexto la situación en lo que a los cerramientos se refiere se aportan los siguientes datos:

El 2 de diciembre de 2008, y por tanto previo a la aprobación definitiva del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, tuvo lugar una reunión del Consejo Rector de la Entidad de Conservación de La Moraleja en la que se expuso la necesidad de regular los criterios de vallado de las parcelas. En el acta de dicha reunión figura que estuvo presente la representante municipal Dña. Marifé Palacio y consta lo siguiente:

“6.- Solicitud al Ayuntamiento de Alcobendas de la emisión de unas normas reguladoras para las vallas exteriores de los chalets de la urbanización.

Ante la falta de cumplimiento de un número considerable de vecinos de la normativa vigente por considerarlas contrarias a garantizar la seguridad de sus viviendas, el consejo acuerda la petición al Ayuntamiento de que se controle el cumplimiento de dicha normativa, y en su defecto, la redacción de unas nuevas normas acordes a la preocupación en materia de seguridad de los vecinos, conociendo que el interés de la entidad de conservación de La Moraleja es que no se permitan vallas opacas en las viviendas, exista limitación de altura, y estime la obligación de que los cerramientos vayan acompañados de especies arbóreas o vegetales.” (Acta de la reunión del Consejo Rector de la Entidad Conservadora de La Moraleja, celebrada el 2 de diciembre de 2008)

Poco después de esta solicitud se aprobó en 2009 el Plan General, que permitía el cierre opaco en los 3 m de altura, mediante un muro de 1 m y un cierre superior también opaco hasta completar los 3 m.

Posteriormente, ya en 2024, tuvo lugar una Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación de La Moraleja en la que uno de los puntos a tratar fue de nuevo el cerramiento de las parcelas:

"[...] La explicación de los puntos cuarto y quinto del orden del día corrió a cargo del Gerente, que dijo que se iba a proponer a la Asamblea que votaran a favor del establecimiento de unas normas mínimas para el vallado de las parcelas, normas que supondrían que la parte opaca del muro de cerramiento sólo alcanzara la altura de un metro y que por encima de ese metro, permitirían que hubiera un cerramiento vegetal hasta un máximo de tres metros a contar desde el suelo. Al parecer estas normas, que nunca tendrían efecto retroactivo, no entrarían en vigor desde el momento mismo de la votación sino que sería necesario poner en marcha un proceso para conseguir su aprobación por la Administración." (Acta No. 744, de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación de La Moraleja celebrada el 20 de marzo de 2024)

Este punto fue sometido a votación y ante un porcentaje de asistencia del 35,48% de los vecinos integrantes, el punto fue aprobado con una cuota a favor del 31,80%, en contra del 2,53% y un voto en blanco. Esto hace evidente el descontento de los vecinos respecto a la normativa vigente que ampara la ejecución de cerramientos de parcela de hasta tres metros completamente opacos. Se considera por tanto necesaria la redacción de unas normas pormenorizadas que respondan a esta problemática y sustituyan a las contempladas en el actual Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Para poder realizar la citada modificación de la definición de cerramiento se plantea la redacción del presente Plan Especial.

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente Plan Especial es redefinir las condiciones que deben cumplir los cerramientos de las parcelas dentro del ámbito de la Moraleja, y que están contempladas dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Las normas urbanísticas tienen el efecto que les corresponde en los planes especiales de conformidad con la legislación vigente. De tal modo que los actuales cerramientos que sean opacos estarían, tras la aprobación del PE, en situación de fuera de ordenación por razón del material utilizado, sin que ello comporte la obligación de retirarlos, demolerlos o modificarlos.

1.3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito del presente Plan Especial comprende las parcelas dentro de la Norma Zonal 3. Edificación unifamiliar, en lo Grados 3º, 4º, 5º, 6º y 7º. Estos grados corresponden a las distintas áreas de la Moraleja que se indican a continuación:

Grado 3º. La Moraleja Sur

Grado 4º. La Moraleja Centro

Grado 5º. La Moraleja Este 1ª

Grado 6º. La Moraleja Este 2ª

Grado 7º. La Moraleja Este 3ª

1.4. FORMULACIÓN

El presente Plan Especial se redacta por encargo de La Entidad de Conservación de la Moraleja con domicilio en C/ Camino de Hoyarrasa, 28109, Alcobendas y CIF E28762953, a Doña Marta González Alonso, arquitecto colegiado número del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Su tramitación se realizará de conformidad con lo previsto en los artículos 59 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.5. MARCO LEGAL

Los Planes Especiales son instrumentos urbanísticos empleados en muchos casos para rectificar o redefinir normas concretas del Plan General, con el fin de mejorarlo o subsanar posibles deficiencias, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y su modificación según la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, donde queda redactado de la siguiente manera:

Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Se adjunta texto según versión vigente derivada de la Ley 7/2024 de 26 de diciembre):

“Artículo 50. Funciones de los planes especiales.

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

a) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, 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, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta Ley.

Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial.

Lo expresado en este apartado será de aplicación sin perjuicio de lo establecido en los artículos 26 y 29 bis, y las viviendas públicas de protección establecidas en los artículos 36.2.c).2.o y 67.1.

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) Conservar, proteger y rehabilitar el patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.

e) Otras que se determinen reglamentariamente.

2. 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.

3. Además de lo establecido en el apartado anterior, los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras a), b), c) y d) del apartado 1 de este artículo podrán, basándose en los principios de la ordenación urbanística establecidos en el artículo 3, alterar las determinaciones estructurantes, con los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta ley.

4. Los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras b), c) y d) del apartado 1 de este artículo, deberán formularse exclusivamente por las Administraciones públicas cuando alteren determinaciones estructurantes.

5. En cualquier caso, cualquier plan especial que altere las determinaciones estructurantes, deberá incluir una justificación suficiente del interés general al que se someten para dicha alteración. Ultimada toda la tramitación y con carácter previo a su aprobación definitiva conforme al artículo 59, requerirán de informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Urbanismo de Madrid que se emitirá respecto de cuestiones de legalidad, sobre la conformidad de los informes sectoriales, y de cumplimiento de los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta ley, así como la afectación a los intereses supramunicipales que, en su caso, estén presentes. Este informe deberá emitirse en un plazo de tres meses, debiendo entenderse desfavorable en caso de no haberse emitido. En el caso de ser necesaria la aprobación definitiva por algún órgano de la Comunidad de Madrid, se entenderá sustituido este informe por el propio de la aprobación definitiva con los plazos y sentido establecidos en los artículos 61 y 63 de la presente Ley”

Tal y como se indica anteriormente, el objeto del presente Plan especial es redefinir las condiciones pormenorizadas que deben cumplir los cerramientos de las parcelas en el ámbito de la Moraleja. Esta modificación no afecta por tanto a las determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, ya que se trata de un ajuste específico sobre aspectos relacionados con el diseño de los cerramientos, sin alterar las condiciones estructurantes del Plan General, tales como la clasificación del suelo, las condiciones de edificabilidad, la ubicación de infraestructuras principales, la distribución de los usos del suelo y la protección del medio ambiente. Del mismo modo, no altera la red de servicios, ni la disposición de equipamientos públicos y privados, ni afecta a los elementos que configuran la estructura urbana global del municipio.

Por todo ello, y atendiendo a lo indicado en el punto 2 del citado Artículo 50, se considera el presente Plan Especial como el instrumento idóneo para la redefinición de las determinaciones pormenorizadas establecidas dentro del Plan General, siempre sin alterar la estructura fundamental del mismo.

Además, también la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid se indica:

“Artículo 56. Formación y avances del planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras, sin perjuicio del derecho de los particulares a la formulación de propuestas de planeamiento general con las limitaciones previstas en el último párrafo del artículo 5.4 de la presente Ley. “

“Artículo 5. Actividad de planeamiento urbanístico.

[..]

4. Los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante:

a) La formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley.

b) La intervención en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones.

La formulación de iniciativas y propuestas, así como la de sugerencias y alegaciones, en ningún caso genera derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.”

En este contexto, el presente Plan Especial ha sido promovido por iniciativa privada, respaldada por lo dispuesto en el citado Artículo 56, en el que se establece que los Planes de Ordenación Urbanística, con excepción de los Planes Generales, pueden ser formulados por los particulares. En cualquier caso, el proceso de formulación y tramitación del Plan Especial sigue los procedimientos administrativos establecidos para su aprobación, asegurando su conformidad con el marco legal aplicable y su ajuste al interés público.

1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL

El contenido del presente Plan Especial se ajusta al objeto y ámbito que le compete, de acuerdo con el Artículo 52 de la Ley 9/2001:

“Artículo 52. Documentación.

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.”

Se enumeran a continuación los contenidos básicos del presente documento:

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. INTRODUCCIÓN
- 1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO
- 1.3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
- 1.4. FORMULACIÓN
- 1.5. MARCO LEGAL
- 1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL
- 1.7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL
- 2.3. EJEMPLOS GRÁFICOS
- 2.4. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO
- 2.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
- 2.6. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA
- 2.7. INCIDENCIA EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES Y RECURSOS HÍDRICOS
- 2.8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 3.1. DISPOSICIONES GENERALES
- 3.2. DETERMINACIONES PARTICULARES

4. ESTUDIO DE IMPACTOS

- 4.1. IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO.
- 4.2. IMPACTO EN MATERIA DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
- 4.3. IMPACTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

5. PLANOS

ANEXOS

- ANEXO I. “PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS”
- ANEXO II. “DOCUMENTACIÓN DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL”
- ANEXO III. “DOCUMENTACIÓN DE PLAN GENERAL: MODIFICADA”
- ANEXO IV. Acta No. 744, de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación de La Moraleja (celebrada el 20 de marzo de 2024)
- RESUMEN EJECUTIVO

1.7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.7.1. SITUACIÓN ACTUAL

Tal y como se indica anteriormente, el ámbito de aplicación del presente documento abarca las parcelas situadas dentro de la Norma Zonal 3. Edificación unifamiliar, en los Grados 3º, 4º, 5º, 6º y 7º. Estas parcelas se encuentran dentro de la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, según el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

1.7.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones de las Condiciones estéticas que han de cumplir los cerramientos de estas parcelas están recogidas dentro del Capítulo 14º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES, en el subcapítulo 14.3. ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, y dentro de éste, en el punto 14.3.6. Condiciones Estéticas.

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL

Tal y como se indica al inicio del documento, el presente Plan Especial tiene como objetivo la definición de unas nuevas condiciones para la ejecución de los futuros cerramientos de las parcelas dentro del ámbito de la Zona 3, en los grados 3º, 4º, 5º, 6º y 7º.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

2.2.1. SITUACIÓN ACTUAL

Desde hace varios años, los vecinos de la urbanización de La Moraleja han expresado su preocupación por la recurrente construcción de grandes muros opacos para el cerramiento de muchas parcelas. Este tipo de cerramientos hacen que las calles, que deberían ser espacios abiertos y conectados, estén flanqueadas por imponentes muros que se erigen como barreras físicas que dan la sensación de ser murallas que protegen lo que hay en el interior de las parcelas. Además, al contar cada uno con una estética muy diferente, han provocado que el paisaje urbano adquiera una apariencia poco armónica y bastante desordenada.

Esta práctica en el diseño de los cerramientos de parcela no es solo una cuestión estética, sino que se ha convertido en un problema palpable para quienes caminan por estas calles. La percepción de estar en un lugar aislado y desolado es cada vez mayor, ya que la vista se ve bloqueada por estos muros altos, lo que genera una sensación de desconexión con el entorno, al estar en un espacio cerrado, sin vida ni interacción.

Este fenómeno se vuelve aún más problemático en los días calurosos de verano. La presencia predominante de materiales duros y opacos como la piedra y el hormigón y de vallado opaco con materiales metálicos continuos frente a la vegetación, hace que el calor se acumule de forma notable. La sensación térmica se eleva considerablemente, convirtiendo el paseo por estas calles en una experiencia incómoda. En lugar de ser un lugar fresco y agradable para caminar, el entorno se torna sofocante, lo que hace poco atractivo el pasear por las calles de La Moraleja. Este conjunto de factores hace que el espacio urbano, en lugar de ser un lugar agradable, verde y sostenible, se convierta en un entorno duro que fomenta el aislamiento y la desconexión.

2.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Con el fin de abordar la problemática actual identificada, se propone la modificación de la normativa vigente estableciendo límites a las superficies completamente opacas utilizadas en los cerramientos. Estas superficies deberán tener una altura máxima de 1 metro, a partir de la cual se permitirá la instalación de elementos de cierre adicionales de hasta 2 metros, siempre que dichos elementos sean permeables visualmente y estén acompañados por vegetación plantada en el interior de la parcela. De esta manera, esta propuesta mantendría la altura total de 3 metros permitida actualmente para los cerramientos y que aportan seguridad a la parcela, pero sin un impacto visual tan duro en la estética de la calle y consiguiendo una imagen verde y sostenible, más acorde con el entorno que le rodea.

Del mismo modo, para los cerramientos en los lindes entre parcelas vecinas se establecería el mismo criterio, pero se limitaría la altura total a 2,50 metros, pudiendo contar igualmente con una superficie opaca de hasta 1 metro de altura y por encima de ésta, una superficie permeable que irá acompañada de elementos vegetales plantados en el interior de la parcela. De esta manera, se mejora ya no sólo la estética general de la urbanización, sino también la circulación del aire entre parcelas, consiguiendo así un entorno más respetuoso con el medio ambiente y acogedor para los ocupantes de las parcelas y que al mismo tiempo permite la privacidad entre los distintos propietarios.

Con el fin de salvaguardar la estética general, las superficies opacas situadas en las bases de los cerramientos deberán ser de hormigón, ladrillo caravista, o ir revestidas con materiales pétreos o cerámicos, consiguiendo así una armonía entre los elementos de las distintas parcelas, siempre con materiales nobles que permitan mantener la esencia de La Moraleja.

Un aspecto clave de esta propuesta es la integración de elementos que potencien la sensación de estar en un entorno natural dominado por masa arbórea. Al diseñar cerramientos que prioricen la vegetación, como setos, enredaderas u otros elementos naturales, se fomenta un entorno más fresco y saludable. La vegetación no solo embellece el paisaje, sino que también desempeña un papel funcional al regular la temperatura y humedad, especialmente en épocas cálidas y secas, y proporcionar sombra que mejora la experiencia de los paseantes. Esto contribuye a crear un espacio más acogedor, donde los vecinos y visitantes pueden disfrutar de un ambiente más agradable y sostenible.

El cambio en las condiciones estéticas de los cerramientos de parcela propicia la creación de una imagen unificada que favorece la percepción de cohesión y armonía dentro de la urbanización. Al establecer criterios estéticos comunes, se elimina la disparidad visual que pueden generar cerramientos heterogéneos, logrando que el conjunto de parcelas proyecte una identidad más verde, atractiva y ordenada. Este enfoque no solo mejora el valor visual del entorno, sino que también refuerza la sensación de pertenencia a un espacio compartido, lo que puede ser beneficioso para los residentes y visitantes.

También cabe destacar que la unificación estética de los cerramientos tiene implicaciones directas en la seguridad de los propietarios. Al reducir las características distintivas de cada parcela y establecer un diseño más homogéneo, se protege la privacidad de los residentes y se dificulta la identificación específica de las propiedades y sus dueños, lo que puede actuar como un aspecto disuasivo para potenciales actos de intrusión o robo.

En conjunto, estas razones justifican ampliamente la necesidad de implementar cambios en las condiciones de los cerramientos de parcela, en beneficio del entorno y de quienes lo habitan.

2.3. EJEMPLOS GRÁFICOS



En las imágenes 1 y 2 se muestran dos calles de la urbanización de La Moraleja en las se puede apreciar cerramientos de parcela opacos de 3 metros de altura.



En las imágenes 3 y 4 se muestran dos calles de la urbanización de La Moraleja en las se puede apreciar cerramientos de parcela vegetales, tanto con base de muro ciego como sin él.

2.4. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO

Como se ha indicado anteriormente, el presente Plan Especial tiene como fin la modificación y mejora de lo contemplado en el punto 14.3.6. del actual Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas. Se expone a continuación el citado punto en su estado actual y el estado modificado del mismo por el actual Plan Especial.

ARTÍCULO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ACTUAL:

14.3.6. Condiciones estéticas

“Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparentes deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

En los grados 3, 4, 5, 6 y 7, el cerramiento de parcela podrá tener una altura máxima de 3 metros. Además podrá ser opaco en su totalidad mediante materiales pétreos o cerámicos hasta 1 metro de altura y el resto hasta los 3 metros se podrá resolver con otros materiales diferentes de los anteriores y siempre salvaguardando las estética del entorno.

En los grados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 y 11 los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.

En los grados 8 y 9, el cerramiento será de fábrica hasta 1,50 m de altura, y de malla o reja metálica y seto verde, el resto hasta 2,50 m.”

ARTÍCULO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICADO:

14.3.6. Condiciones estéticas

Se mantiene:

“Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparentes deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.”

Se modifica:

En los grados 3, 4, 5, 6 y 7, el cerramiento de parcela con la alineación oficial podrá tener una altura máxima de 3 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante muros que podrán ser de hormigón, ladrillo caravista, o bien revestidos con materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 3,00 metros se resolverá con elementos constructivos diáfanos mediante materiales mallados no opacos (verjas, celosías, alambradas, ...), que serán visualmente transparentes y deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos. Estos elementos constructivos superiores deberán ir acompañados al interior de la parcela de plantaciones de elementos vegetales naturales que los cubran, con el fin de priorizar los elementos vegetales sobre los constructivos. Estos elementos vegetales no podrán invadir en ningún caso la alineación oficial.

Del mismo modo, los cerramientos de parcela en los linderos entre parcelas colindantes para los grados 3, 4, 5, 6 y 7, cumplirán las mismas características que los cerramientos de parcela con la alineación oficial, pero la altura máxima total será de 2,50 metros, pudiendo ser opaca hasta 1 metro de altura y el resto se resolverá con elementos constructivos diáfanos que cumplirán las mismas características indicadas, e igualmente deberán ir acompañados de elementos vegetales naturales plantados que no podrán invadir la parcela colindante.

Cuando la rasante de la acera esté inclinada con más del 12% de pendiente, las alturas indicadas deberán cumplirse en el punto medio del tramo de cerramiento y, en cualquier caso, nunca se superarán estas alturas más de 0,30 metros en ninguno de los puntos.

Se mantiene:

“En los grados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 y 11 los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.

En los grados 8 y 9, el cerramiento será de fábrica hasta 1,50 m de altura, y de malla o reja metálica y seto verde, el resto hasta 2,50 m.”

2.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, de carácter estatal y de aplicación en todo el territorio nacional, regula los procedimientos de evaluación ambiental de planes y programas con posible incidencia ambiental. En la Comunidad de Madrid, esta normativa determina si los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, como el presente Plan Especial, deben someterse a evaluación ambiental estratégica, atendiendo a su contenido y efectos.

El presente Plan Especial se limita exclusivamente a modificar los criterios estéticos de los cerramientos de las parcelas, dentro de un ámbito clasificado como suelo urbano consolidado, que no incluye espacios naturales protegidos ni afecta a ecosistemas relevantes, áreas de especial sensibilidad o zonas vulnerables. Además, la modificación de las condiciones estéticas propuesta no implica alteraciones en los usos del suelo, en la ordenación general del territorio, ni en la capacidad de acogida de actividades potencialmente impactantes, ni establece un marco normativo para la autorización de proyectos con posibles impactos ambientales significativos. Del mismo modo, no introduce nuevos condicionantes sobre recursos naturales, biodiversidad, calidad del aire, agua o suelo, ni afecta a las infraestructuras existentes.

Como se ha indicado anteriormente, la modificación de las condiciones estéticas del cerramiento de las parcelas no genera ningún impacto ambiental distinto del que genera el vigente Plan General de 2009, el cual fue avalado tanto por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid como por el Canal de Isabel II durante la revisión del Plan General y en aplicación del Decreto 170/1998.

En virtud de lo anterior, se considera que la aprobación del presente Plan Especial no tendrá impacto alguno sobre el medio ambiente más allá del que pudieran tener las condiciones estéticas de los cerramientos de parcela definidos en el actual Plan General que ya fueron sometidas a evaluación.

El párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid establece:

“Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística”.

El Plan Especial queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental contemplado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, al cumplirse los parámetros contenidos en la misma, dado que el Plan Especial actúa sobre un ámbito concreto de suelo urbano no proponiendo ningún aumento de edificabilidad ni del número de viviendas, limitándose a establecer las condiciones estéticas de los cerramientos de las parcelas, definidos en el Plan General.

2.6. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

2.6.1. 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.”**

Según el 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 PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA EN LA ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, EN LOS GRADOS 3, 4, 5, 6 Y 7, no afecta al modelo de utilización del territorio, ni del desarrollo urbano, ni 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, 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.

2.6.2. 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 redefinir las condiciones estéticas que deben cumplir los cerramientos de las parcelas dentro del ámbito de la Moraleja, determinará la sostenibilidad económica de la propuesta.

Las determinaciones establecidas por el Plan Especial suponen regular las condiciones estéticas que han de cumplir los cerramientos de las parcelas situadas dentro de la Norma Zonal 3. Edificación unifamiliar, en los Grados 3º, 4º, 5º, 6º y 7º del 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). 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.

2.7. INCIDENCIA EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES Y RECURSOS HÍDRICOS

2.7.1. TELECOMUNICACIONES

Según el ámbito y objeto del planeamiento, la ordenación propuesta en el Plan Especial no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los términos establecidos en la legislación en materia de comunicaciones electrónicas.

2.7.2. RECURSOS HÍDRICOS

El Plan Especial se refiere a aspectos estéticos en una zona consolidada del casco urbano de Alcobendas por lo que, al no suponer un aumento de las previsiones ya establecidas en el PGOU 2009, no se generan nuevas demandas de recursos hídricos ni afectan al Dominio Público Hidráulico o zonas asociadas.

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 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea con fecha 10 de junio de 2009. En el mencionado informe se recogía, en relación con las alturas previstas por el planeamiento en suelo urbano, que:

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

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

Se adjunta en el ANEXO I plano de ubicación del ámbito del presente Plan Especial sobre el plano de Servidumbres Aeronáuticas.

2.8.1. NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE REFERENCIA

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
- Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E. nº 164, de 8 de julio de 2009).
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).
- Real Decreto 680/2021, de 27 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores (B.O.E. nº 190, de 10 de agosto de 2021).

2.8.2. AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

La totalidad del ámbito del presente Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. En el plano que se adjunta en el anexo I, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito.

El Plan Especial tiene como objetivo regular las condiciones estéticas que han de cumplir los cerramientos de las parcelas situadas dentro de la Norma Zonal 3. Edificación unifamiliar, en los Grados 3º, 4º, 5º, 6º y 7º del vigente PGOU 2009, **sin aumentar la altura de los cerramientos sobre el terreno, actualmente autorizadas, que es lo que principalmente podría influir en la operación de las aeronaves y en consecuencia nunca supondrían un incremento de altura sobre las cotas autorizadas.**

Los aspectos puntuales del Plan Especial que se modifican no supone cambio alguno en incrementos de edificabilidad ni incremento de las condiciones de volumen establecidas previamente, quedando acreditado que no se aumenta la altura máxima permitida respecto a la contemplada en el Plan General vigente y **se adecuan a las condiciones establecidas en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de junio de 2009, al Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009.**

2.8.3. CONCLUSIÓN

Queda acreditado que con las determinaciones establecidas por el presente Plan Especial, no se aumenta la altura máxima permitida para los cerramientos de parcela respecto a la contemplada en el PGOU de Alcobendas vigente, al tratarse de la regulación de las condiciones estéticas de dichos cerramientos de parcelas de suelo urbano consolidado, y por lo tanto sin incremento de altura sobre las cotas autorizadas, adecuándose a las condiciones establecidas en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de junio de 2009.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. DISPOSICIONES GENERALES

El presente Plan Especial de regulación de las condiciones de los cerramientos de parcela en la zona 3. Edificación unifamiliar en los grados 3, 4, 5, 6 y 7, 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 redefinir las condiciones que deben cumplir los cerramientos de las parcelas dentro del ámbito de la Moraleja, y que están contempladas dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

La delimitación del área de ordenación objeto del Plan Especial está grafiada en los planos 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 redefinir las condiciones que deben cumplir los cerramientos de las parcelas dentro del ámbito de la Moraleja, 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.

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.

3.2. DETERMINACIONES PARTICULARES

El presente Plan Especial tiene como fin la modificación y mejora de lo contemplado en el apartado 14.3.6 “Condiciones estéticas”, de la Norma Zonal 3 “Vivienda Unifamiliar” del actual Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas. Se expone a continuación la nueva redacción del citado apartado 14.3.6 de las NNUU del PGOU.

NORMA ZONAL 3. “EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR”

14.3.6. Condiciones estéticas

Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparentes deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.”

En los grados 3, 4, 5, 6 y 7, el cerramiento de parcela con la alineación oficial podrá tener una altura máxima de 3 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante muros que podrán ser de hormigón, ladrillo caravista, o bien revestidos con materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 3,00 metros se resolverá con elementos constructivos diáfanos mediante materiales mallados no opacos (verjas, celosías, alambradas, ...), que serán visualmente transparentes y deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos. Estos elementos constructivos superiores deberán ir acompañados al interior de la parcela de plantaciones de elementos vegetales naturales que los cubran, con el fin de priorizar los elementos vegetales sobre los constructivos. Estos elementos vegetales no podrán invadir en ningún caso la alineación oficial.

Del mismo modo, los cerramientos de parcela en los linderos entre parcelas colindantes para los grados 3, 4, 5, 6 y 7, cumplirán las mismas características que los cerramientos de parcela con la alineación oficial, pero la altura máxima total será de 2,50 metros, pudiendo ser opaca hasta 1 metro de altura y el resto se resolverá con elementos constructivos diáfanos que cumplirán las mismas características indicadas, e igualmente deberán ir acompañados de elementos vegetales naturales plantados que no podrán invadir la parcela colindante.

Cuando la rasante de la acera esté inclinada con más del 12% de pendiente, las alturas indicadas deberán cumplirse en el punto medio del tramo de cerramiento y, en cualquier caso, nunca se superarán estas alturas más de 0,30 metros en ninguno de los puntos.

En los grados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 y 11 los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.

En los grados 8 y 9, el cerramiento será de fábrica hasta 1,50 m de altura, y de malla o reja metálica y seto verde, el resto hasta 2,50 m.”

4. ESTUDIO DE IMPACTOS

4.1. IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO.

4.1.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- La Ley 57/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, modificada por la Ley 30/2003 de, 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

4.1.2. JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO

El presente Plan Especial no tiene impacto alguno en materia de género, al tratarse de intervenciones en los cerramientos de parcela, que no tienen repercusión alguna en la sociedad en términos de discriminación por razón de sexo.

4.2. IMPACTO EN MATERIA DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

4.2.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.

4.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO

El presente Plan Especial no tiene repercusión en materia de infancia, adolescencia y familia, ya que no afecta a los derechos del menor, ni a los de la familia.

4.3. IMPACTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

4.3.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

4.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO

El presente Plan Especial no tiene repercusión en materia de accesibilidad ya que afecta al cerramiento fijo de las parcelas y no a los accesos a las mismas, por lo que no impide que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, a aquellas con movilidad reducida.

5. PLANOS

ANEXOS

ANEXO I. “PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS”

ANEXO II. “DOCUMENTACIÓN DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL”

Página 255 de las NNUU del PGOU 2009. Apartado 14.3.6

ANEXO III. “DOCUMENTACIÓN DE PLAN GENERAL: MODIFICADA”

Página 255 y 255bis de las NNUU del PGOU 2009. Apartado 14.3.6

ANEXO IV. Acta No. 744, de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación de La Moraleja (celebrada el 20 de marzo de 2024)

RESUMEN EJECUTIVO

Tal y como se ha indicado a lo largo del documento, el presente Plan Especial afecta únicamente a los criterios de ejecución de los cerramientos de parcela. No supone por tanto un cambio para ninguno de los planos incluidos dentro del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas. No obstante, se incluyen a modo informativo los siguientes planos:

- . Plano de situación del ámbito del Plan especial.
- . Plano del ámbito del Plan Especial.
- . Plano de detalle de los nuevos cerramientos de parcela.

En virtud de lo expuesto en el presente documento firman:

Alcobendas a 19 de febrero de 2025.

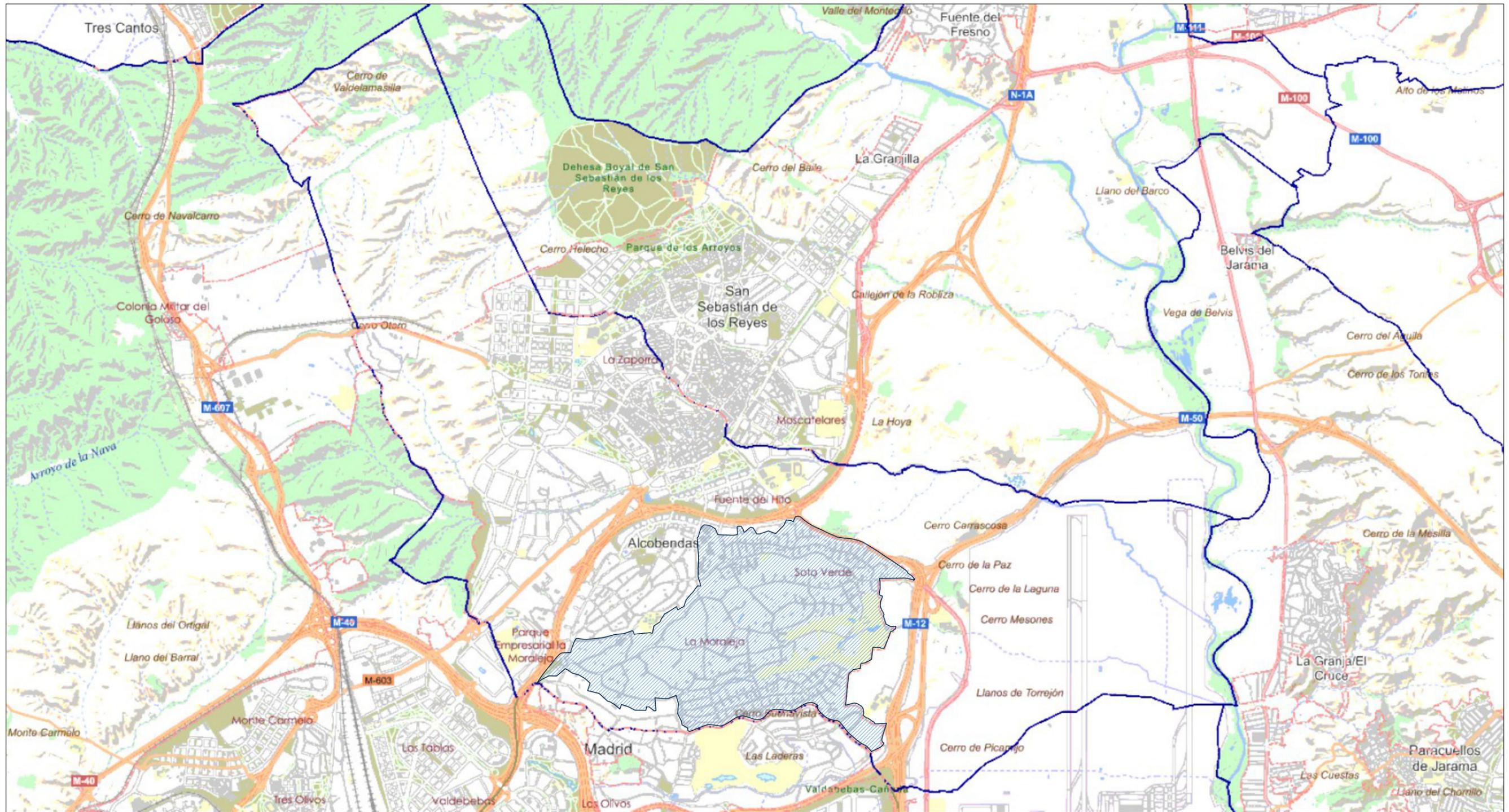
PROMOTOR.

ARQUITECTO.

Firmado por ***0729** JULIO
JOSE IRANZO (R: ****6295*) el
día 20/02/2025 con un
certificado emitido por AC
Representación

La Entidad de Conservación de La Moraleja

Marta González Alonso.



ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. La Moraleja.

Firmado por ***0729**
 JULIO JOSE IRANZO (R:
 ****6295*) el día
 21/02/2025 con un

PLAN ESPECIAL PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS
 CERRAMIENTOS DE PARCELA EN LA ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, EN
 LOS GRADOS 3, 4, 5, 6 Y 7. AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



PLANO DE SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

0 100 500 1.000 2.000 3.000 m

ESCALA: 1 : 50.000 (A3)

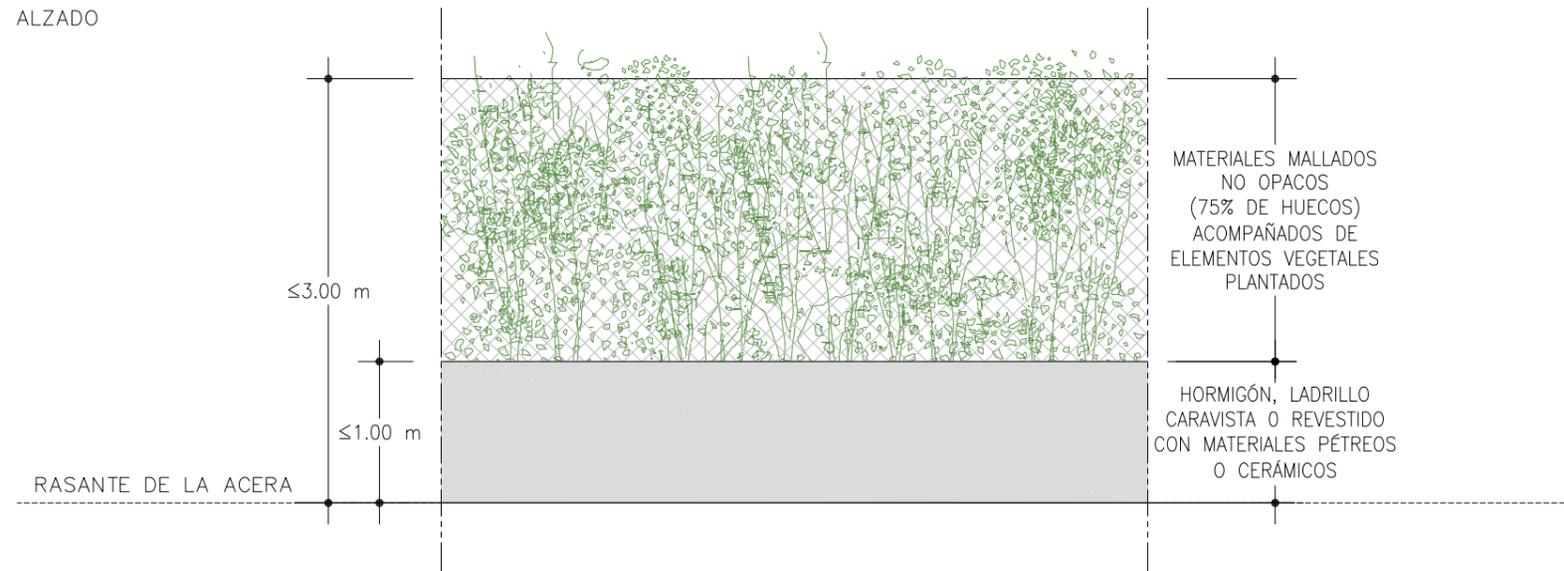
A01

FEBRERO 2025
 EL PROMOTOR,
 ENTIDAD DE
 CONSERVACIÓN
 DE LA MORALEJA

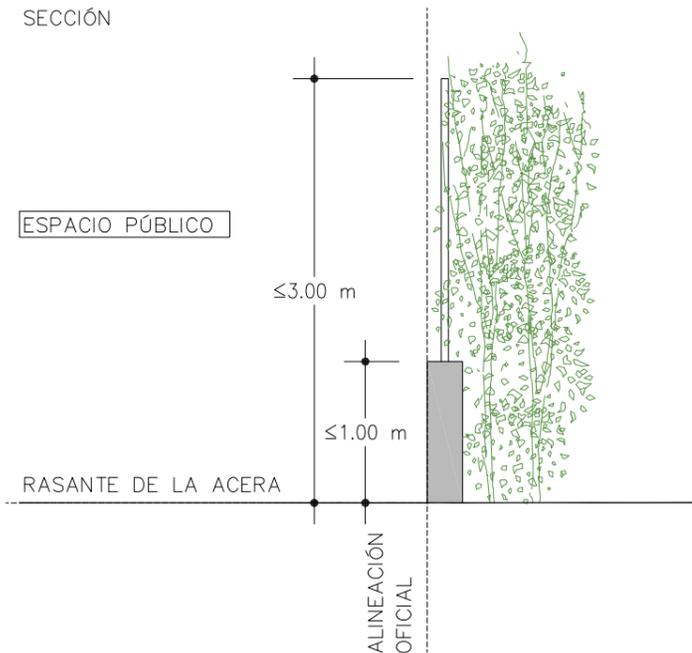
EL ARQUITECTO REDACTOR,
 MARTA GONZÁLEZ ALONSO
 T. 630 96 08 55
 www.martagonzalez.com

CERRAMIENTOS DE PARCELA CON LA ALINEACIÓN OFICIAL

ALZADO

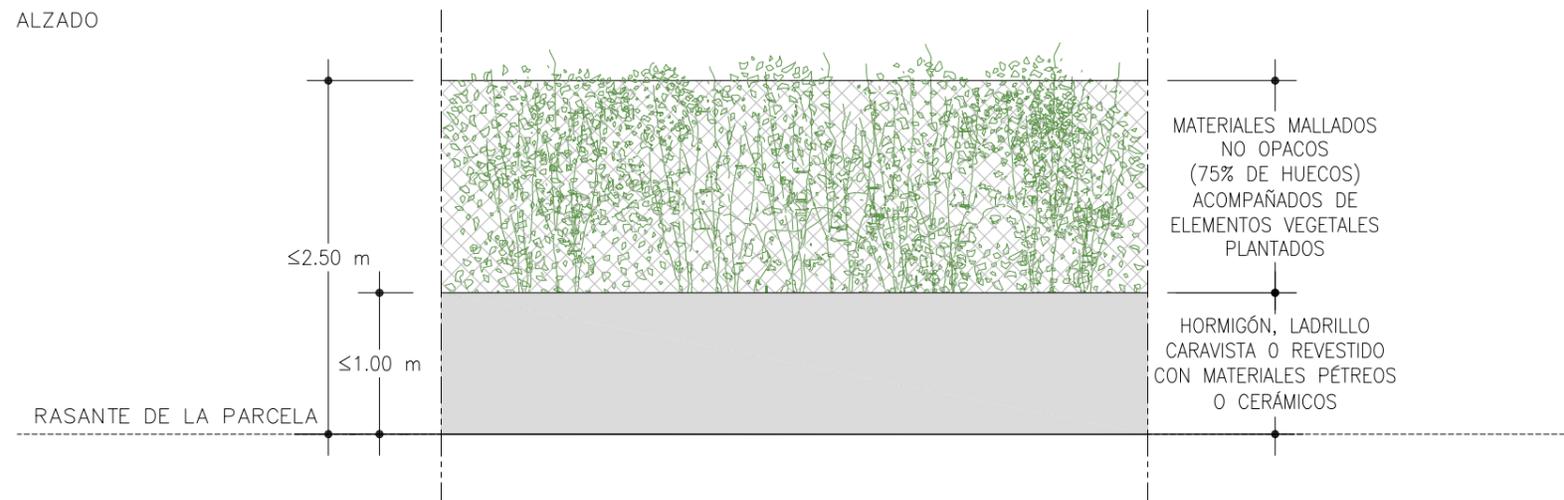


SECCIÓN

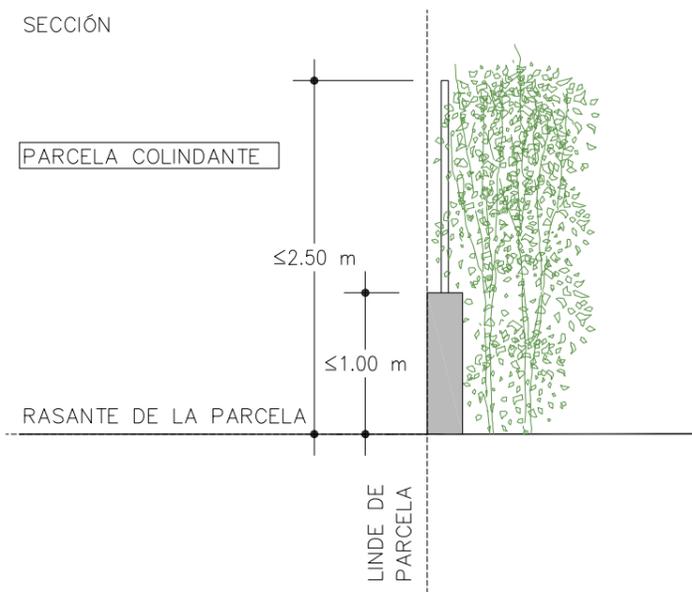


CERRAMIENTOS DE PARCELA CON LAS PARCELAS COLINDANTES

ALZADO

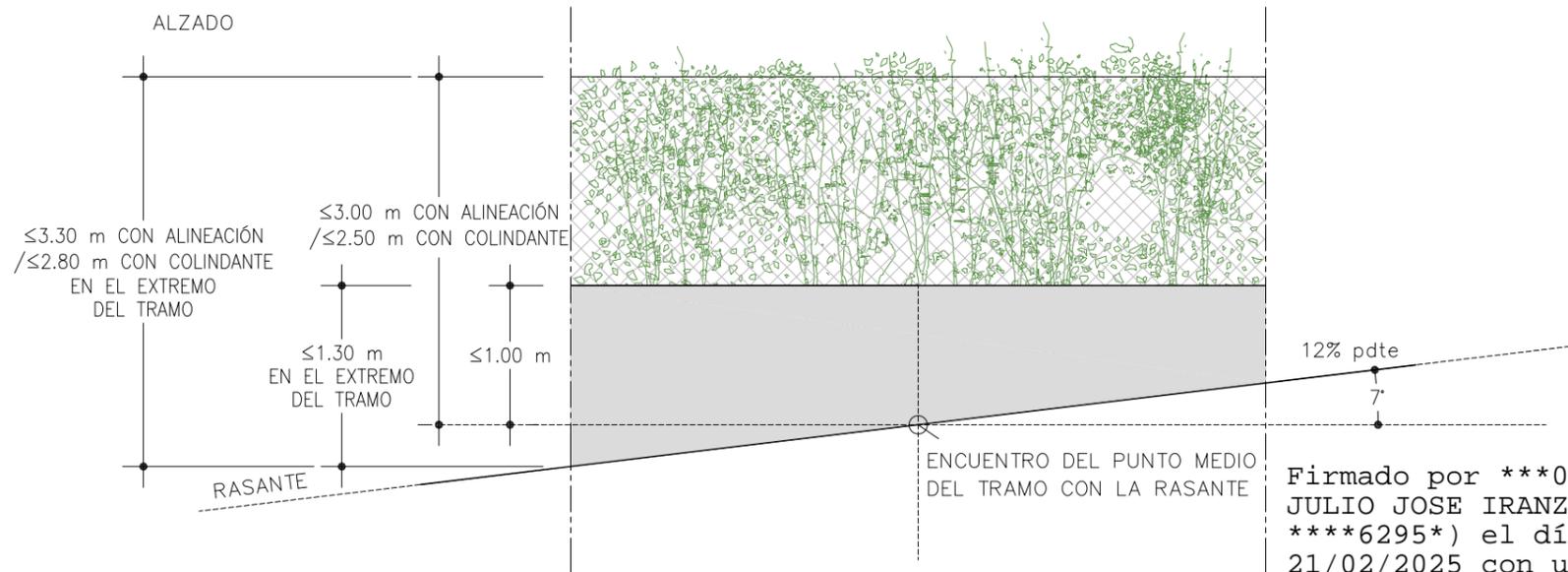


SECCIÓN



MEDICIÓN DE ALTURAS EN EL PUNTO MEDIO DEL PAÑO EN AMBAS SITUACIONES

ALZADO



(COTAS EN METROS)

PLAN ESPECIAL PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA EN LA ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, EN LOS GRADOS 3, 4, 5, 6 Y 7. AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PLANO DE DETALLE DE LOS NUEVOS CERRAMIENTOS DE PARCELA



ESCALA: 1 : 50 (A3)

A03

FEBRERO 2025

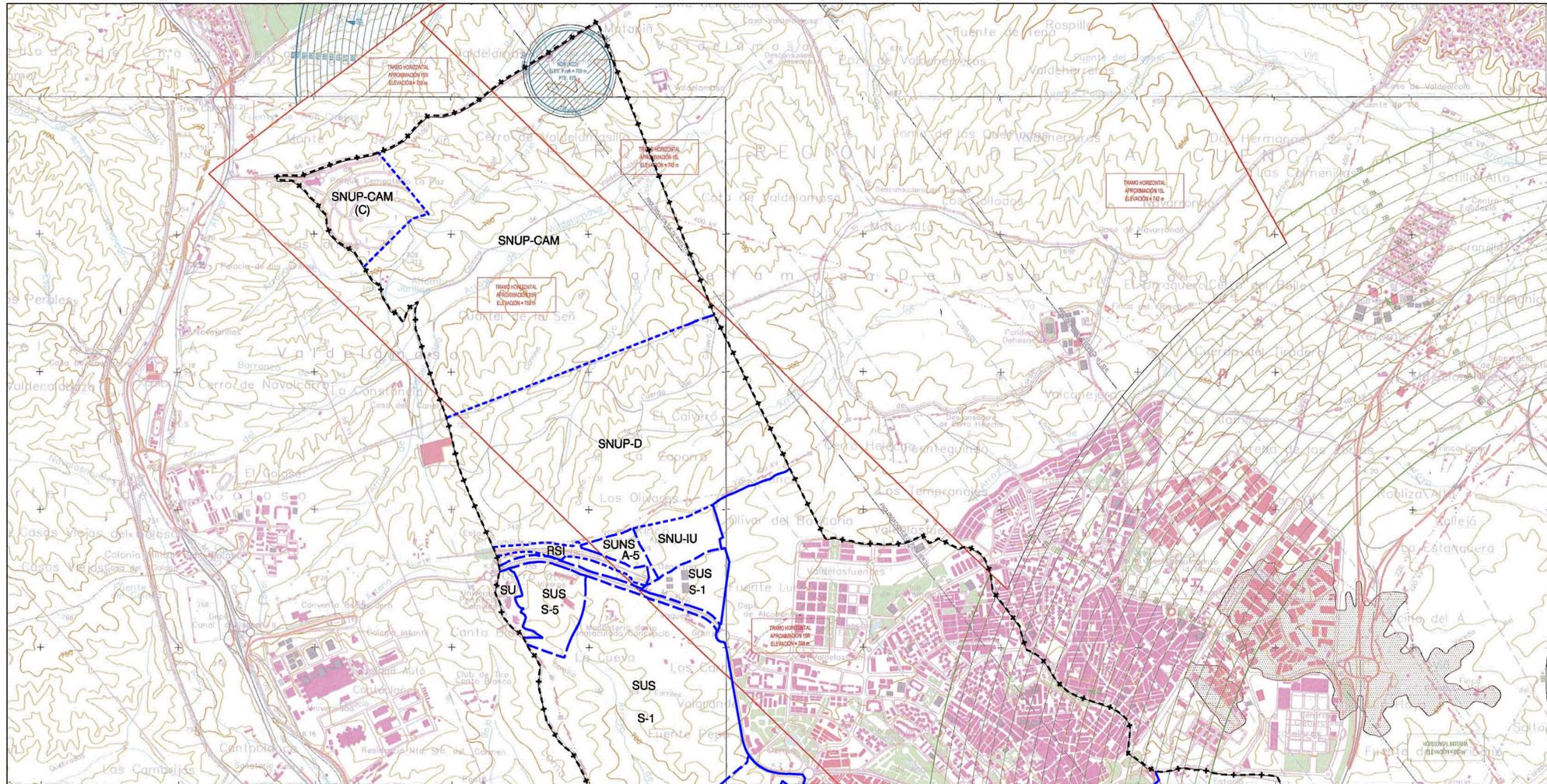
EL PROMOTOR,
ENTIDAD DE
CONSERVACIÓN
DE LA MORALEJA

EL ARQUITECTO REDACTOR,
MARTA GONZÁLEZ ALONSO
T. 630 96 08 55
www.martagonzalez.com

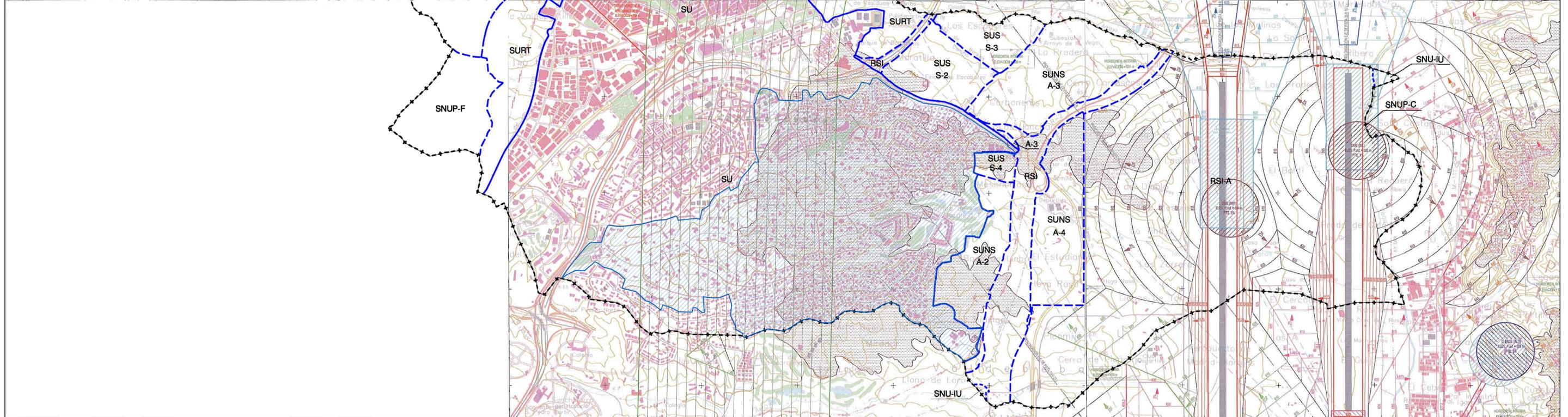
Firmado por ***0729**
JULIO JOSE IRANZO (R:
****6295*) el día
21/02/2025 con un

ANEXOS

ANEXO I. "PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS"

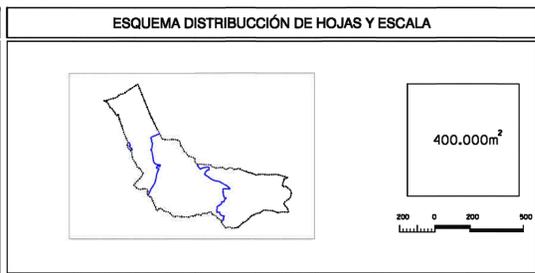


ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. La Moraleja.



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
---	LÍMITE DEL SUELO URBANO
---	LÍMITE DE ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE
---	LÍMITE DE ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
RSI	RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS
SURT-Nº	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO
SUNS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
A-Nº	ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
S-Nº	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SNUP-D	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE NORMATIVA ESPECÍFICA, DEFENSA NACIONAL
SNUP-CAM	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES
SNUP-F	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEY FORESTAL
SNUP-C	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CAUCES
SNU-IU	SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO INADECUADO PARA LA URBANIZACIÓN

LEYENDA DEL PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO MADRID-BARAJAS	
<p>Área de servidumbre sujeta por el terreno.</p> <p>Línea negra continua: Intersección entre superficies.</p> <p>Línea negra gruesa: Borde de construcciones.</p> <p>NOTA: Servidumbres representadas en línea discontinua:</p> <ul style="list-style-type: none"> Servidumbres de aproximación y salida en el despegue. El contorno de ellas se representa en línea discontinua cuando se trata de una zona. Servidumbres de aproximación y salida en el aterrizaje. El contorno de ellas se representa en línea discontinua cuando se trata de una zona. <p>SIGNOS CONVENCIONALES</p> <p>Carreteras</p> <p>Autopistas</p> <p>Autovías</p> <p>Carreteras</p> <p>Autopistas</p> <p>Autovías</p> <p>Carreteras</p> <p>Autopistas</p> <p>Autovías</p> <p>Carreteras</p> <p>Autopistas</p> <p>Autovías</p>	<p>Ferrocarriles</p> <p>Alta velocidad. Electrificado.</p> <p>Vía normal: doble, sencilla.</p> <p>Vía estrecha: doble, sencilla.</p> <p>En construcción. Abandonado.</p> <p>Estación: Tercio, Aparadora.</p> <p>Límites de explotación: admi./ind./agr./res.</p> <p>Hoche. Compañía Autónoma.</p> <p>Previd. Nucleoide.</p> <p>Línea límite que pasa de acuerdo.</p> <p>Parque. Medio. Parque. Medio.</p> <p>Hidrografía</p> <p>Curso de agua permanente. Intermitente.</p> <p>Canal. Superior. 20 m. 1-2 m. 0-1 m.</p> <p>Conducción subterránea. Drenaje.</p> <p>Ranchar o elevación. Curva balneática.</p> <p>Aljibe</p> <p>Curso de agua. Autóctono. Hoyo o depresión.</p> <p>Desmonte. Terrapén. Vertedero, escombrera.</p>



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

FECHA: ABRIL-2015
 ESCALA: 1 / 20.000
 PLANO: 2.2

HOJA 1 DE 1

ANEXO II. "DOCUMENTACIÓN DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL"

Página 255 de las NNUU del PGOU 2009. Apartado 14.3.6

“DOCUMENTACIÓN DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL”

Página 255 de las NNUU del PGOU 2009. Apartado 14.3.6

Edificabilidad y número máximo de viviendas del grado 11. El Soto Convenio

Nº de manzana	Edificabilidad (m ²)	Número máximo de viviendas
II, III	4.655	39
IV	11.825	100
IX	2.211	19
X	3.554	27
XIII	1.553	9
XV	4.372	35
XVI	27.275	189
XVII	6.450	51
XVIII	17.398	146
XIX	28.151	244
XXI	10.422	101
XXII	14.942	119
XXIII	19.518	159
XXV	14.079	110
XXVII	11.227	99
XXVIII	19.285	197

14.3.6. Condiciones estéticas

Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparentes deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

En los grados 3, 4, 5, 6 y 7, el cerramiento de parcela podrá tener una altura máxima de 3 metros. Además, podrá ser opaco en su totalidad mediante materiales pétreos o cerámicos hasta 1 metro de altura y el resto hasta los 3 metros se podrá resolver con otros materiales diferentes de los anteriores y siempre salvaguardando la estética del entorno.

En los grados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 y 11 los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.

En los grados 8 y 9, el cerramiento será de fábrica hasta 1,50 m de altura, y de malla o reja metálica y seto verde, el resto hasta 2,50 m.

14.3.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamiento en parcela será de 1 plaza por vivienda, salvo para el grado 10 que será de 1,5 plazas por vivienda.

En virtud de lo expuesto en el presente documento firman:

Alcobendas a 19 de febrero de 2025.

PROMOTOR.

ARQUITECTO.

Firmado por ***0729** JULIO JOSE IRANZO (R: ****6295*) el día 20/02/2025 con un certificado emitido por AC Representación

La Entidad de Conservación de La Moraleja

Marta González Alonso.

ANEXO III. "DOCUMENTACIÓN DE PLAN GENERAL: MODIFICADA"

Página 255 y 255bis de las NNUU del PGOU 2009. Apartado 14.3.6

“DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: MODIFICADA”

Página 255 y 255bis de las NNUU del PGOU 2009. Apartado 14.3.6

Edificabilidad y número máximo de viviendas del grado 11. El Soto Convenio

Nº de manzana	Edificabilidad (m ²)	Número máximo de viviendas
II, III	4.655	39
IV	11.825	100
IX	2.211	19
X	3.554	27
XIII	1.553	9
XV	4.372	35
XVI	27.275	189
XVII	6.450	51
XVIII	17.398	146
XIX	28.151	244
XXI	10.422	101
XXII	14.942	119
XXIII	19.518	159
XXV	14.079	110
XXVII	11.227	99
XXVIII	19.285	197

14.3.6. Condiciones estéticas

Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparentes deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

En los grados 3, 4, 5, 6 y 7, el cerramiento de parcela con la alineación oficial podrá tener una altura máxima de 3 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante muros que podrán ser de hormigón, ladrillo caravista, o bien revestidos con materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 3,00 metros se resolverá con elementos constructivos diáfanos mediante materiales mallados no opacos (verjas, celosías, alambradas, ...), que serán visualmente transparentes y deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos. Estos elementos constructivos superiores deberán ir acompañados al interior de la parcela de plantaciones de elementos vegetales naturales que los cubran, con el fin de priorizar los elementos vegetales sobre los constructivos. Estos elementos vegetales no podrán invadir en ningún caso la alineación oficial.

Del mismo modo, los cerramientos de parcela en los linderos entre parcelas colindantes para los grados 3, 4, 5, 6 y 7, cumplirán las mismas características que los cerramientos de parcela con la alineación oficial, pero la altura máxima total será de 2,50 metros, pudiendo ser opaca hasta 1 metro de altura y el resto se resolverá con elementos constructivos diáfanos que cumplirán las mismas características indicadas, e igualmente deberán ir acompañados de elementos vegetales naturales plantados que no podrán invadir la parcela colindante.

Cuando la rasante de la acera esté inclinada con más del 12% de pendiente, las alturas indicadas deberán cumplirse en el punto medio del tramo de cerramiento y, en cualquier caso, nunca se superarán estas alturas más de 0,30 metros en ninguno de los puntos.

En los grados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 y 11 los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.

En los grados 8 y 9, el cerramiento será de fábrica hasta 1,50 m de altura, y de malla o reja metálica y seto verde, el resto hasta 2,50 m.

14.3.7. Dotación de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamiento en parcela será de 1 plaza por vivienda, salvo para el grado 10 que será de 1,5 plazas por vivienda.

En virtud de lo expuesto en el presente documento firman:

Alcobendas a 19 de febrero de 2025.

PROMOTOR.

ARQUITECTO.

Firmado por ***0729** JULIO JOSE IRANZO (R: ****6295*) el día 20/02/2025 con un certificado emitido por AC Representación

La Entidad de Conservación de La Moraleja

Marta González Alonso.

ANEXO IV. Acta No. 744, de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación de La Moraleja (celebrada el 20 de marzo de 2024).

Se adjunta Extracto del acta correspondiente a la motivación del presente Plan Especial

puso un video para apoyar las explicaciones sobre lo gastado en 2023 y lo presupuestado para 2024. Se había entregado a todos los asistentes un cuadernillo explicativo de las cuentas con sus informes de auditoría, que dejo unido a la presente.

La explicación de los puntos cuarto y quinto del orden del día corrió a cargo del Gerente, que dijo que se iba a proponer a la Asamblea que votaran a favor del establecimiento de unas normas mínimas para el vallado de las parcelas, normas que supondrían que la parte opaca del muro de cerramiento sólo alcanzara la altura de un metro y que por encima de ese metro, permitirían que hubiera un cerramiento vegetal hasta un máximo de tres metros a contar desde el suelo. Al parecer estas normas, que nunca tendrían efecto retroactivo, no entrarían en vigor desde el momento mismo de la votación sino que sería necesario poner en marcha un proceso para conseguir su aprobación por la Administración. _____

También el Gerente expuso un programa de remuneraciones y otros incentivos que se iba a poner en marcha para evitar que los vigilantes de la Empresa de Seguridad, cambiaran de trabajo y dejaran la empresa con la frecuencia con que lo hacían, para



intentar conseguir una mayor estabilidad en dicho personal. _____

Seguidamente, a las 20,50 horas, se entró en el Turno de Ruegos y Preguntas, aunque al mismo tiempo que se sucedían las intervenciones de los asistentes a la Asamblea, ya se abrió la posibilidad de votar introduciendo los votos en una urna que estaba preparada al efecto en la sala. Así pues, unos estaban atentos a las intervenciones y otros votaban y se marchaban. No había mucho control sobre la introducción de los votos pero, al parecer, no era necesario ya que las papeletas de voto de cada parcela estaban identificadas con un número que identificaba a la parcela que emitía el voto, lo que era absolutamente necesario pues el peso del voto de cada parcela no era el mismo y había que saber a qué parcela correspondía el voto para ponderarlo y asignarle el voto que en realidad le correspondía en relación al voto de las demás. _____

Antes de la primera intervención, el Presidente

anunció eso sí, el quorum de asistencia. Él dijo a la Asamblea que había sido muy elevado y que estaba en torno al 35,50% (con el resultado exacto que se me dio después, era del 35,48014%). Nadie hizo manifestación alguna en relación a este quorum. ____

Hubo muchas intervenciones y también contestaciones a algunas de ellas. Nadie pidió que su intervención constara en el acta notarial (se había advertido a los asistentes de que la Asamblea sería grabada). Aparte de algunas cuestiones particulares, la polémica básica entre el Consejo Rector y los asistentes que podían calificarse como "oposición", se basaba en que la Mesa pretendía explicar a la sala que una Entidad de Conservación es una organización que ha recibido por delegación varias funciones del propio Ayuntamiento, está tutelada por el Ayuntamiento y, por tanto, la colaboración entre Entidad y Ayuntamiento es esencial y el enfrentamiento con la Corporación no es posible. Sin embargo las intervenciones de miembros de "la oposición" pedían al Consejo Rector que, ya que ellos tenían acceso al Ayuntamiento, les defendieran de la Corporación en los problemas que tenía la Moraleja (especialmente en los problemas



que para el tráfico, el asfaltado,... suponían el exceso de Colegios, exceso que no tenía pinta de corregirse en el futuro pues al parecer incluso estaba en trámites de aprobación la apertura de un Colegio nuevo y se estaba construyendo una Residencia, se estaban talando gran cantidad de árboles,...) Los miembros del Consejo Rector estaban totalmente de acuerdo en los problemas que se denunciaban, pero afirmaban que no era competencia suya resolverlos ya que no estaba entre sus funciones y algunos propietarios sugerían que habría que hacer una Asociación para tratar esos problemas con el Ayuntamiento mientras que otros decían que, como ya existía la Entidad, debería ser ésta la que asumiera esa defensa aunque no fueran sus cometidos típicos.

Aunque seguían las intervenciones, en un momento determinado, se pidió a los que aún no hubieran votado, que lo hicieran, ya que se iba a iniciar el recuento de los votos aunque el que quisiera pudiera seguir preguntando. En ese momento

“la oposición” pidió que el recuento se hiciera con la presencia de interventores y ofreció a varias personas para tal función. Se nombraron varios con cuya designación estaban conformes tanto la Mesa como la oposición, y retiraron la urna y se desplazaron a otra sala para hacer el recuento (dado que el recuento era complicado ya que había que identificar la parcela a la que correspondía cada voto, y luego apuntar el voto de esa parcela, lo que en función del coeficiente que tenía asignado esa parcela, suponía la determinación de un peso diferente para cada voto).

Eso hizo que el recuento fuera muy lento, hasta el punto de que a las diez horas ocho minutos se levantó la sesión (ya no había más asistentes que quisieran intervenir) y muchos de los asistentes se marcharon mientras que otros nos quedábamos hasta que terminara el recuento. Por fin, a las diez hora cuarenta y cinco minutos volvieron a la sala los que habían hecho el recuento y el Gerente, para los que todavía estábamos allí, dio lectura en voz alta a los resultados finales, anunciando que el punto 1 de los votados (Aprobación de las Cuentas del ejercicio 2023) había sido aprobado con una cuota de votación



a favor del 24,72%, en contra del 9,61% y un voto en blanco; el punto 2 (Aprobación del Presupuesto para el año 2024) había sido aprobado con una cuota de votación a favor del 22,76%, en contra del 11,19% y un voto en blanco; y el punto 3 (Establecimiento de Normas para el vallado) también había sido aprobado con una cuota de votación a favor del 31,80%, en contra del 2,53% y un voto en blanco. _____

En ese momento yo pedí que me enviaran por correo electrónico los resultados exactos y al día siguiente me fueron enviados y, como coinciden básicamente con los reseñados que son los que se dijeron en la sala, los imprimo y los dejo unidos a la presente, _____

Así queda redactada el acta redactada por mí con base en determinados aspectos de lo tratado en la Asamblea, acta que es independiente de la que se redacte por el Consejo Rector de acuerdo con su forma de funcionamiento habitual. _____

Doy fe, yo el Notario, de que lo relacionado es



En virtud de lo expuesto en el presente documento firman:

Madrid a 19 de febrero de 2025.

PROMOTOR.

ARQUITECTO.

Firmado por ***0729** JULIO JOSE IRANZO (R: ****6295*) el día 04/03/2025 con un certificado emitido por AC Representación

La Entidad de Conservación de La Moraleja

Marta González Alonso.

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA EN LA ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, EN LOS GRADOS 3, 4, 5, 6 Y 7.

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS.

19 DE FEBRERO DE 2025

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.)

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	2
1. MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1. INTRODUCCIÓN	3
1.2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	4
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	5
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	6
2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL	6
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL	6
2.2.1. SITUACIÓN ACTUAL.....	6
2.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	6
2.3. EJEMPLOS GRÁFICOS	8
2.4. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO	9
ANEXOS	11
ANEXO I. “PLANO DE SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL”	11
ANEXO II. “PLANO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL”.....	11
ANEXO III. “PLANO DE DETALLE DE LOS NUEVOS CERRAMIENTOS DE PARCELA”	11

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo conforme a lo establecido en el 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, donde se indica:

“Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística.

[...]

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 (aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, B.O.C.M. de 23 de julio de 2009), define las normas zonales aplicables al suelo urbano consolidado, especificando las condiciones técnicas y legales que deben cumplir las construcciones dentro de las parcelas. Estas disposiciones regulan los parámetros de edificabilidad, ocupación, altura, retranqueos, y demás aspectos físicos y jurídicos de las actuaciones urbanísticas permitidas. Asimismo, establecen las condiciones que deben cumplir los cerramientos de parcela definiendo la altura permitida, los materiales, la composición o cualquier otro parámetro que defina la ejecución de los mismos. Concretamente en lo que a cerramientos de parcela se refiere, el Plan General contempla que en los grados de la Norma Zonal 3 correspondientes al ámbito de la Urbanización de La Moraleja, éstos puedan tener una altura de hasta 3 metros y que puedan ser opacos en su totalidad.

La finalidad que se pretende con este Plan Especial es la modificación del Plan General en lo que corresponde a la Definición de Cerramientos de Parcela en el ámbito de La Moraleja.

Para poner en contexto la situación en lo que a los cerramientos se refiere se aportan los siguientes datos:

El 2 de diciembre de 2008, y por tanto previo a la aprobación definitiva del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, tuvo lugar una reunión del Consejo Rector de la Entidad de Conservación de La Moraleja en la que se expuso la necesidad de regular los criterios de vallado de las parcelas. En el acta de dicha reunión figura que estuvo presente la representante municipal Dña. Marifé Palacio y consta lo siguiente:

“6.- Solicitud al Ayuntamiento de Alcobendas de la emisión de unas normas reguladoras para las vallas exteriores de los chalets de la urbanización.

Ante la falta de cumplimiento de un número considerable de vecinos de la normativa vigente por considerarlas contrarias a garantizar la seguridad de sus viviendas, el consejo acuerda la petición al Ayuntamiento de que se controle el cumplimiento de dicha normativa, y en su defecto, la redacción de unas nuevas normas acordes a la preocupación en materia de seguridad de los vecinos, conociendo que el

interés de la entidad de conservación de La Moraleja es que no se permitan vallas opacas en las viviendas, exista limitación de altura, y estime la obligación de que los cerramientos vayan acompañados de especies arbóreas o vegetales.” (Acta de la reunión del Consejo Rector de la Entidad Conservadora de La Moraleja, celebrada el 2 de diciembre de 2008)

Poco después de esta solicitud se aprobó en 2009 el Plan General, que permitía el cierre opaco en los 3 m de altura, mediante un muro de 1 m y un cierre superior también opaco hasta completar los 3 m.

Posteriormente, ya en 2024, tuvo lugar una Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación de La Moraleja en la que uno de los puntos a tratar fue de nuevo el cerramiento de las parcelas:

“[...] La explicación de los puntos cuarto y quinto del orden del día corrió a cargo del Gerente, que dijo que se iba a proponer a la Asamblea que votaran a favor del establecimiento de unas normas mínimas para el vallado de las parcelas, normas que supondrían que la parte opaca del muro de cerramiento sólo alcanzara la altura de un metro y que por encima de ese metro, permitirían que hubiera un cerramiento vegetal hasta un máximo de tres metros a contar desde el suelo. Al parecer estas normas, que nunca tendrían efecto retroactivo, no entrarían en vigor desde el momento mismo de la votación sino que sería necesario poner en marcha un proceso para conseguir su aprobación por la Administración.” (Acta No. 744, de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación de La Moraleja celebrada el 20 de marzo de 2024)

Este punto fue sometido a votación y ante un porcentaje de asistencia del 35,48% de los vecinos integrantes, el punto fue aprobado con una cuota a favor del 31,80%, en contra del 2,53% y un voto en blanco. Esto hace evidente el descontento de los vecinos respecto a la normativa vigente que ampara la ejecución de cerramientos de parcela de hasta tres metros completamente opacos. Se considera por tanto necesaria la redacción de unas normas pormenorizadas que respondan a esta problemática y sustituyan a las contempladas en el actual Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

Para poder realizar la citada modificación de la definición de cerramiento se plantea la redacción del presente Plan Especial.

1.2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito del presente Plan Especial comprende las parcelas dentro de la Norma Zonal 3. Edificación unifamiliar, en lo Grados 3º, 4º, 5º, 6º y 7º. Estos grados corresponden a las distintas áreas de la Moraleja que se indican a continuación:

Grado 3º. La Moraleja Sur

Grado 4º. La Moraleja Centro

Grado 5º. La Moraleja Este 1ª

Grado 6º. La Moraleja Este 2ª

Grado 7º. La Moraleja Este 3ª

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial tiene como objetivo la definición de unas nuevas condiciones para la ejecución de los futuros cerramientos de las parcelas dentro del ámbito de la Zona 3, en los grados 3º, 4º, 5º, 6º y 7º.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

2.2.1. SITUACIÓN ACTUAL

Desde hace varios años, los vecinos de la urbanización de La Moraleja han expresado su preocupación por la recurrente construcción de grandes muros opacos para el cerramiento de muchas parcelas. Este tipo de cerramientos hacen que las calles, que deberían ser espacios abiertos y conectados, estén flanqueadas por imponentes muros que se erigen como barreras físicas que dan la sensación de ser murallas que protegen lo que hay en el interior de las parcelas. Además, al contar cada uno con una estética muy diferente, han provocado que el paisaje urbano adquiera una apariencia poco armónica y bastante desordenada.

Esta práctica en el diseño de los cerramientos de parcela no es solo una cuestión estética, sino que se ha convertido en un problema palpable para quienes caminan por estas calles. La percepción de estar en un lugar aislado y desolado es cada vez mayor, ya que la vista se ve bloqueada por estos muros altos, lo que genera una sensación de desconexión con el entorno, al estar en un espacio cerrado, sin vida ni interacción.

Este fenómeno se vuelve aún más problemático en los días calurosos de verano. La presencia predominante de materiales duros y opacos como la piedra y el hormigón y de vallado opaco con materiales metálicos continuos frente a la vegetación, hace que el calor se acumule de forma notable. La sensación térmica se eleva considerablemente, convirtiendo el paseo por estas calles en una experiencia incómoda. En lugar de ser un lugar fresco y agradable para caminar, el entorno se torna sofocante, lo que hace poco atractivo el pasear por las calles de La Moraleja. Este conjunto de factores hace que el espacio urbano, en lugar de ser un lugar agradable, verde y sostenible, se convierta en un entorno duro que fomenta el aislamiento y la desconexión.

2.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Con el fin de abordar la problemática actual identificada, se propone la modificación de la normativa vigente estableciendo límites a las superficies completamente opacas utilizadas en los cerramientos. Estas superficies deberán tener una altura máxima de 1 metro, a partir de la cual se permitirá la instalación de elementos de cierre adicionales de hasta 2 metros, siempre que dichos elementos sean permeables visualmente y estén acompañados por vegetación plantada en el interior de la parcela. De esta manera, esta propuesta mantendría la altura total de 3 metros permitida actualmente para los cerramientos y que aportan seguridad a la parcela, pero sin un impacto visual tan duro en la estética de la calle y consiguiendo una imagen verde y sostenible, más acorde con el entorno que le rodea.

Del mismo modo, para los cerramientos en los lindes entre parcelas vecinas se establecería el mismo criterio, pero se limitaría la altura total a 2,50 metros, pudiendo contar igualmente con una superficie opaca de hasta 1 metro de altura y por encima de ésta, una superficie permeable que irá acompañada de elementos vegetales plantados en el interior de la parcela. De esta manera, se mejora ya no sólo la estética general de la urbanización, sino también la circulación del aire entre parcelas, consiguiendo así un entorno más respetuoso con el medio ambiente y acogedor para los ocupantes de las parcelas y que al mismo tiempo permite la privacidad entre los distintos propietarios.

Con el fin de salvaguardar la estética general, las superficies opacas situadas en las bases de los cerramientos deberán ser de hormigón, ladrillo caravista, o ir revestidas con materiales pétreos o cerámicos, consiguiendo así una armonía entre los elementos de las distintas parcelas, siempre con materiales nobles que permitan mantener la esencia de La Moraleja.

Un aspecto clave de esta propuesta es la integración de elementos que potencien la sensación de estar en un entorno natural dominado por masa arbórea. Al diseñar cerramientos que prioricen la vegetación, como setos, enredaderas u otros elementos naturales, se fomenta un entorno más fresco y saludable. La vegetación no solo embellece el paisaje, sino que también desempeña un papel funcional al regular la temperatura y humedad, especialmente en épocas cálidas y secas, y proporcionar sombra que mejora la experiencia de los paseantes. Esto contribuye a crear un espacio más acogedor, donde los vecinos y visitantes pueden disfrutar de un ambiente más agradable y sostenible.

El cambio en las condiciones estéticas de los cerramientos de parcela propicia la creación de una imagen unificada que favorece la percepción de cohesión y armonía dentro de la urbanización. Al establecer criterios estéticos comunes, se elimina la disparidad visual que pueden generar cerramientos heterogéneos, logrando que el conjunto de parcelas proyecte una identidad más verde, atractiva y ordenada. Este enfoque no solo mejora el valor visual del entorno, sino que también refuerza la sensación de pertenencia a un espacio compartido, lo que puede ser beneficioso para los residentes y visitantes.

También cabe destacar que la unificación estética de los cerramientos tiene implicaciones directas en la seguridad de los propietarios. Al reducir las características distintivas de cada parcela y establecer un diseño más homogéneo, se protege la privacidad de los residentes y se dificulta la identificación específica de las propiedades y sus dueños, lo que puede actuar como un aspecto disuasivo para potenciales actos de intrusión o robo.

En conjunto, estas razones justifican ampliamente la necesidad de implementar cambios en las condiciones de los cerramientos de parcela, en beneficio del entorno y de quienes lo habitan.

2.3. EJEMPLOS GRÁFICOS



En las imágenes 1 y 2 se muestran dos calles de la urbanización de La Moraleja en las se puede apreciar cerramientos de parcela opacos de 3 metros de altura.



En las imágenes 3 y 4 se muestran dos calles de la urbanización de La Moraleja en las se puede apreciar cerramientos de parcela vegetales, tanto con base de muro ciego como sin él.

2.4. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO

Como se ha indicado anteriormente, el presente Plan Especial tiene como fin la modificación y mejora de lo contemplado en el punto 14.3.6. del actual Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas. Se expone a continuación el citado punto en su estado actual y el estado modificado del mismo por el actual Plan Especial.

ARTÍCULO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ACTUAL:

14.3.6. Condiciones estéticas

“Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparentes deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

En los grados 3, 4, 5, 6 y 7, el cerramiento de parcela podrá tener una altura máxima de 3 metros. Además podrá ser opaco en su totalidad mediante materiales pétreos o cerámicos hasta 1 metro de altura y el resto hasta los 3 metros se podrá resolver con otros materiales diferentes de los anteriores y siempre salvaguardando las estética del entorno.

En los grados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 y 11 los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.

En los grados 8 y 9, el cerramiento será de fábrica hasta 1,50 m de altura, y de malla o reja metálica y seto verde, el resto hasta 2,50 m.”

ARTÍCULO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICADO:

14.3.6. Condiciones estéticas

Se mantiene:

“Cerramiento de parcela: En general podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales. Los elementos visualmente transparentes deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.”

Se modifica:

En los grados 3, 4, 5, 6 y 7, el cerramiento de parcela con la alineación oficial podrá tener una altura máxima de 3 metros. La parte baja podrá ser opaca mediante muros que podrán ser de hormigón, ladrillo caravista, o bien revestidos con materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de 1 metro. El resto de la altura hasta completar los 3,00 metros se resolverá con elementos constructivos diáfanos mediante materiales mallados no opacos (verjas, celosías, alambradas, ...), que serán visualmente transparentes y deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos. Estos elementos constructivos superiores deberán ir acompañados al interior de la parcela de plantaciones de elementos vegetales naturales que los cubran, con el fin de priorizar los elementos vegetales sobre los constructivos. Estos elementos vegetales no podrán invadir en ningún caso la alineación oficial.

Del mismo modo, los cerramientos de parcela en los linderos entre parcelas colindantes para los grados 3, 4, 5, 6 y 7, cumplirán las mismas características que los cerramientos de parcela con la alineación oficial, pero la altura máxima total será de 2,50 metros, pudiendo ser opaca hasta 1 metro de altura y el resto se resolverá con elementos constructivos diáfanos que cumplirán las mismas características indicadas, e igualmente deberán ir acompañados de elementos vegetales naturales plantados que no podrán invadir la parcela colindante.

Cuando la rasante de la acera esté inclinada con más del 12% de pendiente, las alturas indicadas deberán cumplirse en el punto medio del tramo de cerramiento y, en cualquier caso, nunca se superarán estas alturas más de 0,30 metros en ninguno de los puntos.

Se mantiene:

“En los grados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 y 11 los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.

En los grados 8 y 9, el cerramiento será de fábrica hasta 1,50 m de altura, y de malla o reja metálica y seto verde, el resto hasta 2,50 m.”

ANEXOS

ANEXO I. “PLANO DE SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL”

ANEXO II. “PLANO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL”

ANEXO III. “PLANO DE DETALLE DE LOS NUEVOS CERRAMIENTOS DE PARCELA”

En virtud de lo expuesto en el presente documento firman:

Alcobendas a 19 de febrero de 2025.

PROMOTOR.

ARQUITECTO.

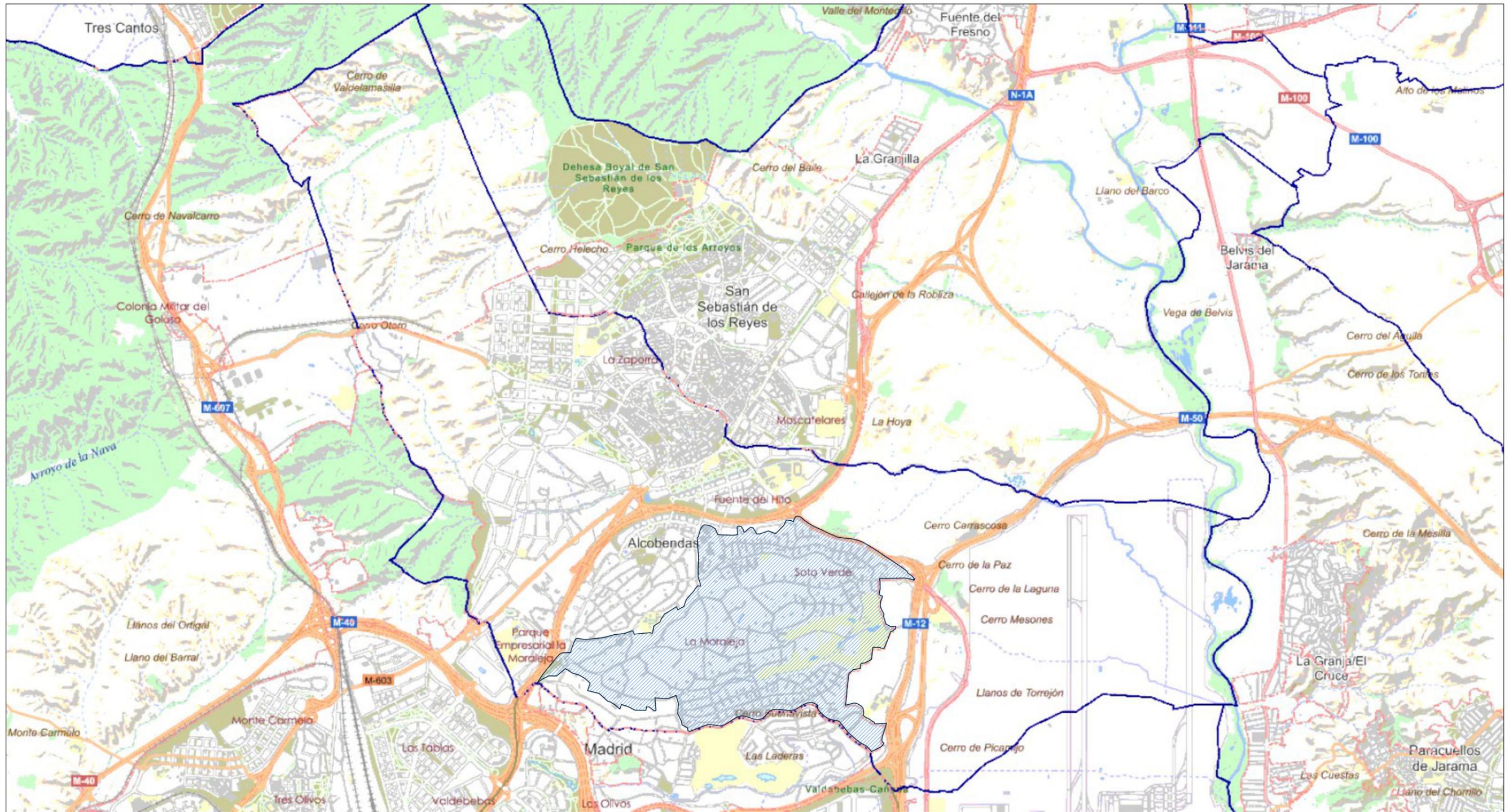
Firmado por ***0729** JULIO JOSE IRANZO (R: ****6295*) el día 21/02/2025 con un certificado emitido por AC Representación

La Entidad de Conservación de La Moraleja

Marta González Alonso.

ANEXOS

ANEXO I. "PLANO DE SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL"



ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. La Moraleja.

PLAN ESPECIAL PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA EN LA ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, EN LOS GRADOS 3, 4, 5, 6 Y 7. AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



PLANO DE SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

0 100 500 1.000 2.000 3.000 m

ESCALA: 1 : 50.000 (A3)

A01

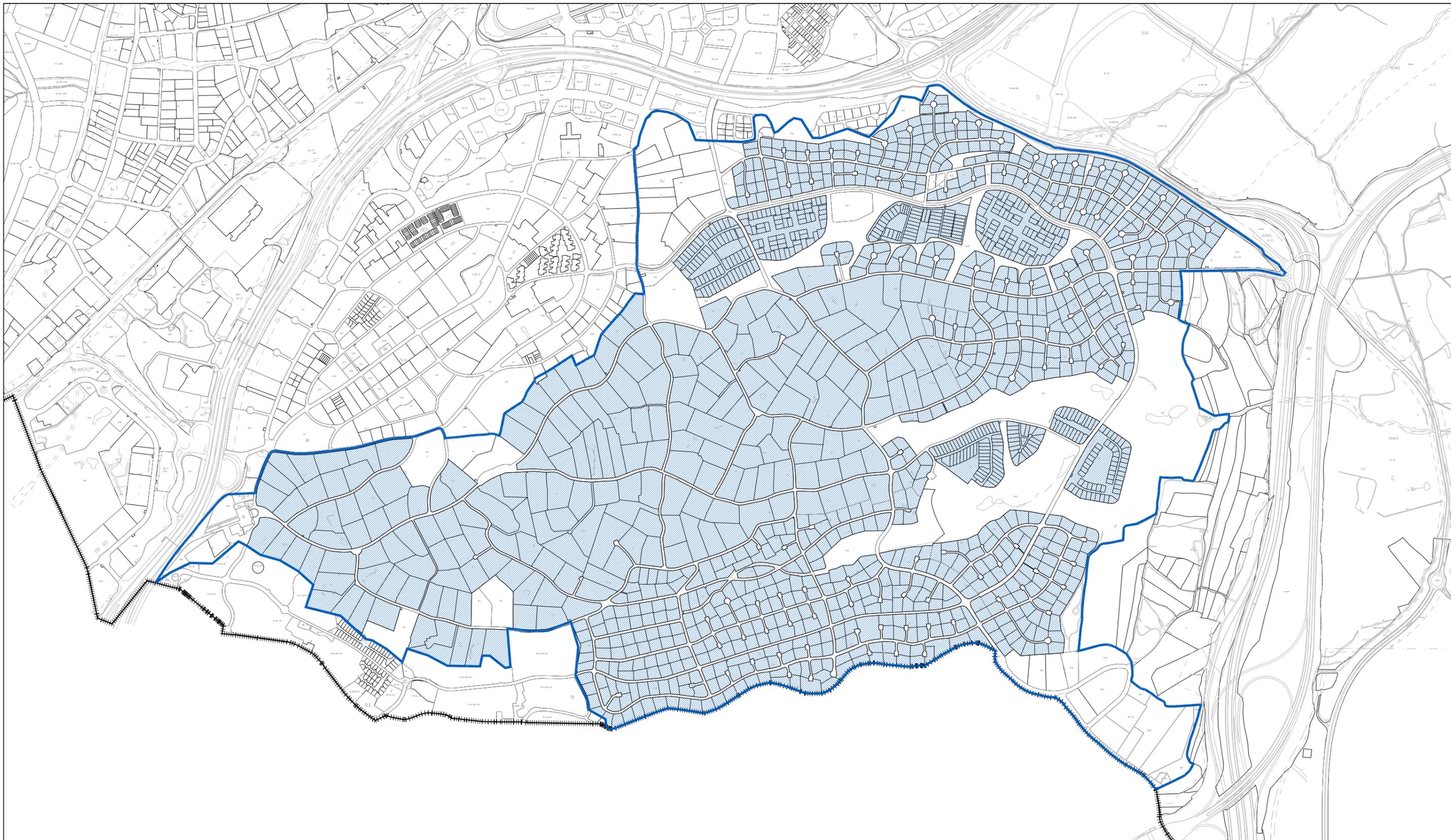
Firmado por ***0729**
 JULIO JOSE IRANZO (R:
 ****6295*) el día
 21/02/2025 con un

FEBRERO 2025

EL PROMOTOR,
 ENTIDAD DE
 CONSERVACIÓN
 DE LA MORALEJA

EL ARQUITECTO REDACTOR,
 MARTA GONZÁLEZ ALONSO
 T. 630 96 08 55
 www.martagonzalez.com

ANEXO II. "PLANO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL".



— ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. La Moraleja.

----- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

▨ PARCELAS ZONA 3. Grados 3, 4, 5, 6 y 7

Firmado por ***0729**
 JULIO JOSE IRANZO (R:
 ****6295*) el día
 21/02/2025 con un

PLAN ESPECIAL PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS
 CERRAMIENTOS DE PARCELA EN LA ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, EN
 LOS GRADOS 3, 4, 5, 6 Y 7. AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PLANO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
 0 100 500 1.000 m

ESCALA: 1 : 15.000 (A3) **A02**

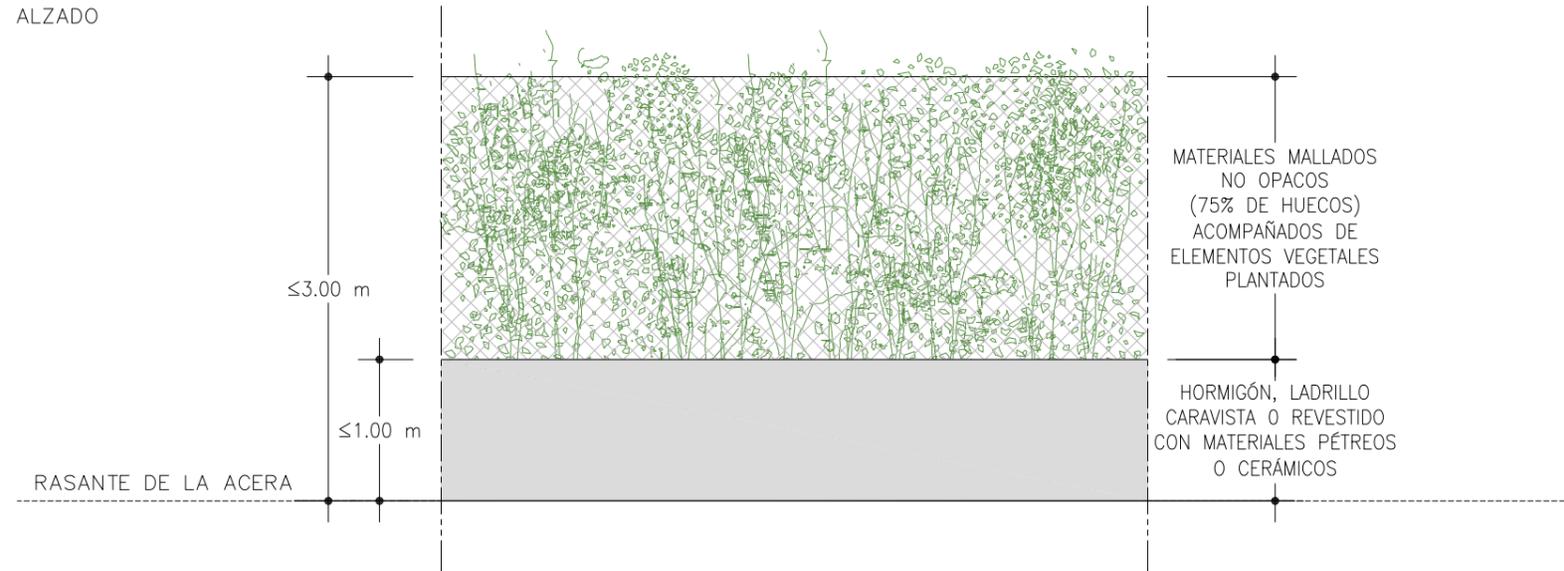
FEBRERO 2025
 EL PROMOTOR,
 ENTIDAD DE
 CONSERVACIÓN
 DE LA MORALEJA

EL ARQUITECTO REDACTOR,
 MARTA GONZÁLEZ ALONSO
 T. 630 96 08 55
 www.martagonzalez.com

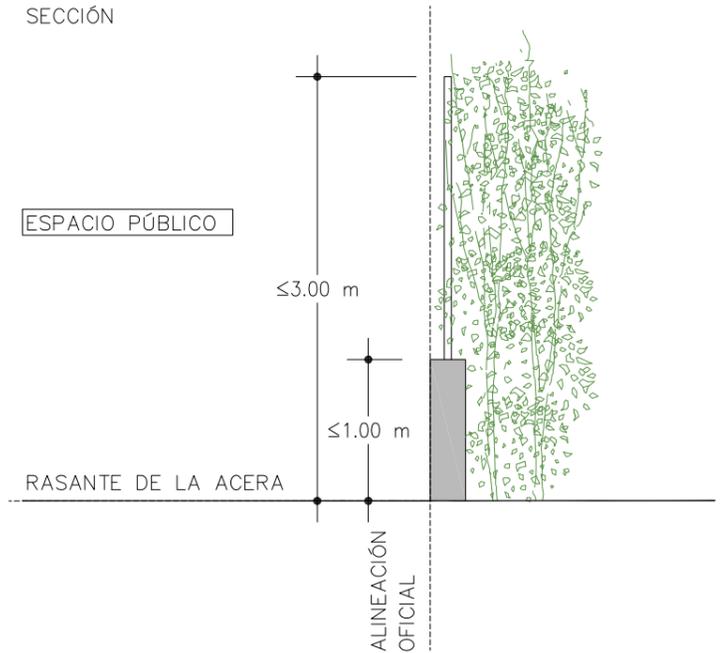
ANEXO III. "PLANO DE DETALLE DE LOS NUEVOS CERRAMIENTOS DE PARCELA".

CERRAMIENTOS DE PARCELA CON LA ALINEACIÓN OFICIAL

ALZADO

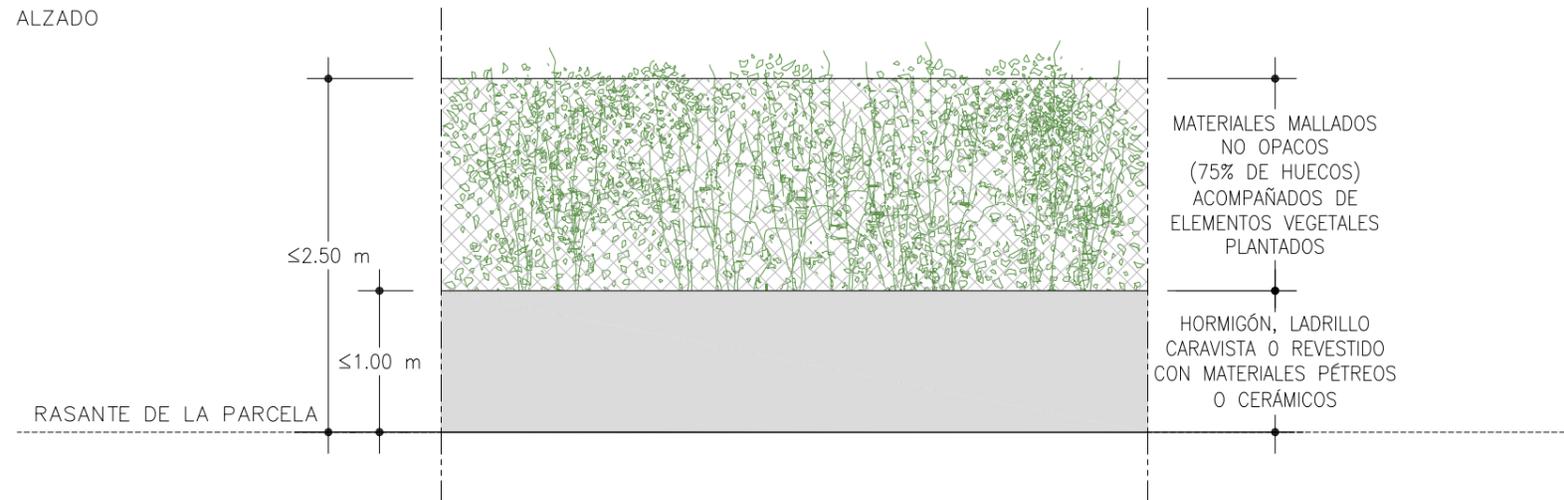


SECCIÓN

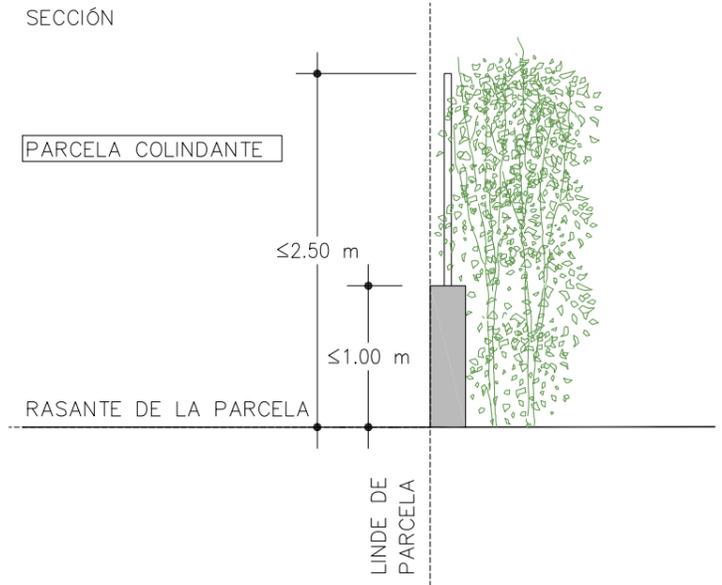


CERRAMIENTOS DE PARCELA CON LAS PARCELAS COLINDANTES

ALZADO

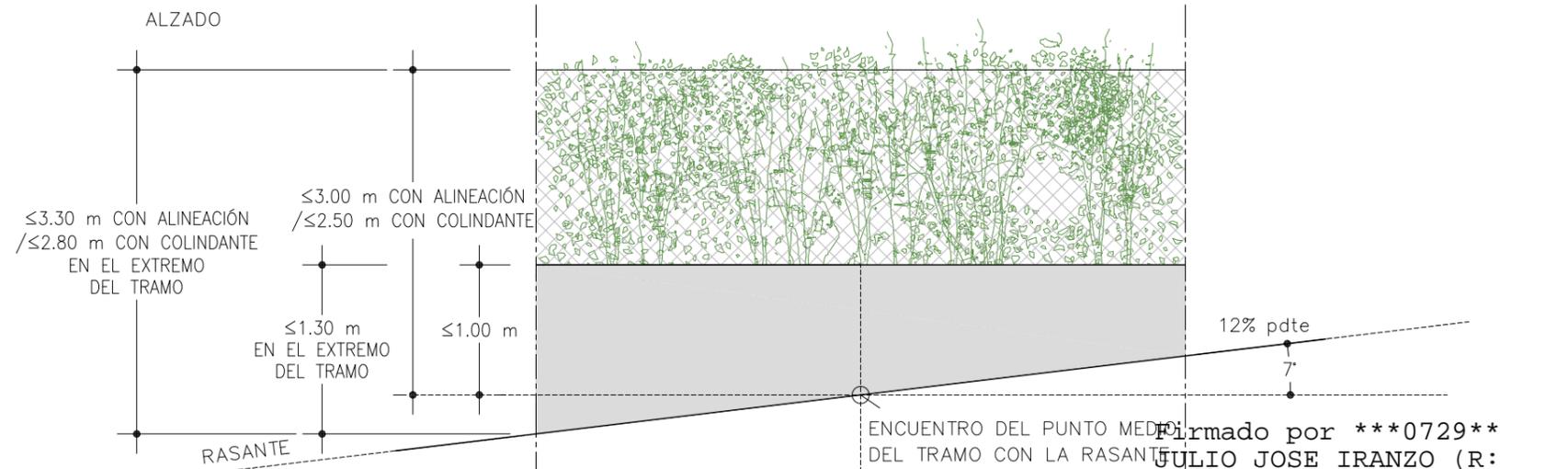


SECCIÓN



MEDICIÓN DE ALTURAS EN EL PUNTO MEDIO DEL PAÑO EN AMBAS SITUACIONES

ALZADO



(COTAS EN METROS)

PLAN ESPECIAL PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA EN LA ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, EN LOS GRADOS 3, 4, 5, 6 Y 7. AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PLANO DE DETALLE DE LOS NUEVOS CERRAMIENTOS DE PARCELA



ESCALA: 1 : 50 (A3)

A03

FEBRERO 2025

EL PROMOTOR,
ENTIDAD DE
CONSERVACIÓN
DE LA MORALEJA

EL ARQUITECTO REDACTOR,
MARTA GONZÁLEZ ALONSO
T. 630 96 08 55
www.martagonzalez.com

Firmado por ***0729**
JULIO JOSE IRANZO (R:
****6295*) el día
21/02/2025 con un
certificado emitido por AC