

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

67**ALCOBENDAS****URBANISMO**

El Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el 26 de junio de 2012, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en su sesión de 13 de marzo de 2012, resolvió aprobar inicialmente la Modificación Puntual número 25 del Plan Parcial del Sector “Arroyo de la Vega”, cuyo objeto consiste en la nueva redacción de la ordenanza “Zona de uso terciario” para la ampliación de los usos permitidos dotacionales como alternativos al uso terciario, que serán admitidos en coexistencia con el uso terciario en la zona, y de la ordenanza “Zona de uso terciario con tolerancia industrial”, manteniendo la obligación de destinar el 50 por 100 de la edificabilidad de las parcelas a uso comercial, pero permitiendo que el otro 50 por 100 se destine a cualquiera de los usos permitidos (oficinas, recreativo, artesanía, taller del automóvil, almacenaje, cultural, docente, administrativo, sanitario, asistencial y deportivo), según explica la documentación del expediente y recoge el informe emitido en su momento por estos servicios jurídicos.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes mediante anuncio insertado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 21 de abril de 2012, en el diario “La Razón” de 3 de abril de 2012 y en la web municipal el 23 de abril de 2012, no se ha presentado ninguna alegación.

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

I. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 25 del Plan Parcial del Sector “Arroyo de la Vega”, cuyo objeto se refiere en la motivación de la resolución y se concreta en las siguientes adaptaciones del Plan Parcial:

1. Nueva redacción de la ordenanza “Zona de uso terciario con tolerancia industrial”, para flexibilizar los usos permitidos.

La ordenanza actualmente permite, además del uso terciario-comercial, otros usos que complementen al comercial cumpliendo una doble condición: no superar un porcentaje individual respecto del total de la edificabilidad y no superar en su conjunto (suma de todos los usos permitidos) el 50 por 100 de la edificabilidad total de la parcela que debe dedicarse a terciario-comercial. Es decir, el uso comercial debe ocupar el 50 por 100 de la edificabilidad y el otro 50 por 100 puede ser ocupado por otros usos, respetando los porcentajes particulares que para cada uno se fije. Porcentaje que, sin embargo, no es igual para todos ellos.

Se propone flexibilizar los porcentajes de ocupación individual de los usos permitidos, igualándolos todos ellos a un máximo del 50 por 100, de tal forma que la única condición sea la de no superar en su conjunto el 50 por 100 de la edificabilidad total de la parcela. Se persigue con ello facilitar la implantación de actividades y servicios que tienen un perfecto acomodo en la zona, sin que se desvirtúe la zonificación establecida por el Plan Parcial respecto del uso característico, que seguirá siendo el comercial.

2. Nueva redacción de la ordenanza “Zona de uso terciario”, para la ampliación de los usos permitidos dotacionales como alternativos al uso terciario.

Ante la ausencia de suelo privado para dotaciones de carácter social (equipamientos docentes, culturales, sanitarios, asistenciales, etcétera), se propone establecer para las parcelas TS y TN y como uso alternativo del terciario-oficinas, el uso dotacional: Clase A “Equipamientos”, en edificio exclusivo. En concreto, las siguientes clases: A2 Cultural, A3 Docente (dedicado a enseñanza superior o universitaria), A5 Sanitario (sin hospitalización) y el A6 Asistencial. Estos usos dotacionales serán admitidos en coexistencia con el uso terciario en la zona y podrán sustituir al característico, desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela. Serán, por tanto, las necesidades de estos usos lo que en definitiva determine si el destino final de las citadas parcelas es terciario o dotacional, usos urbanísticamente compatibles que pueden coexisten en un mismo ámbito territorial.

De los usos dotacionales propuestos en la modificación como alternativos al uso terciario, el docente y el cultural son los únicos más sensibles acústicamente y, por lo tanto deberán extremarse las medidas de aislamiento acústico en las edificaciones.

II. Aprobar el texto refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector “Arroyo de la Vega”, que contiene las nuevas determinaciones introducidas por la Modificación Puntual número 25 del Plan Parcial, así como las determinaciones que quedan en vigor, según lo ordenado en el artículo 67.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid.

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

ORDENANZAS REGULADORAS (Apartados modificados)

3.3. Zona de uso terciario

Corresponde a las Unidades de Edificación señaladas con esta denominación en los planos 2.2. “Zonificación” y 2.7. “Unidades de edificación. Usos y edificabilidades”. Están distribuidas, formando conjuntos, en dos subzonas: al Norte de la variante, con la denominación TN, y al Sur de aquella, con la denominación TS.

Definición: edificios de uso terciario-oficinas en manzanas, de composición arquitectónica libre, pero manteniendo alineaciones para crear espacios propios del ensanche urbano.

La amplitud del sólido capaz en relación con la edificabilidad, permite todo tipo de soluciones arquitectónicas, desde el diseño en manzana semiabierta, mediante bloques alineaciones a fachada, hasta el planeamiento de un edificio en bloque aislado.

Condiciones de uso:

Uso característico.—Uso terciario-oficinas: en la zona el uso terciario-oficinas será el pormenorizado característico y representará, como mínimo, el 50 por 100 de la superficie edificable total de la zona. Se incluye como uso característico el dotacional-equipamiento, clase 4 “administrativo”, por su similitud con el uso terciario-oficinas

Terciario:

— Clase C. Oficinas:

- Situación primera. En edificio exclusivo, categoría tercera, sin limitación de superficie.
- Situación segunda. En edificio compartido con otros usos, categoría cuarta, sin límite.

Dotacional:

— Clase 4. Administrativo:

- Situación primera. En edificio exclusivo, categoría tercera, sin limitación de superficie.
- Situación segunda. En edificio compartido con otros usos, categoría cuarta, sin límite.

Usos permitidos y alternativos.—Los usos permitidos y alternativos no podrán superar el 50 por 100 de la superficie edificable total de la zona.

Permitidos:

Terciario:

— Clase B. Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general):

- Situación segunda. En edificio compartido con otros usos, en planta baja.

— Clase D. Terciario recreativo D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas):

- Situación segunda. En edificio compartido con otros usos. Límite de un 10 por 100 de la edificabilidad total.
- Situación cuarta. Al aire libre.

Industrial:

- Clase B. Taller del automóvil:
 - Situación cuarta. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total.

Dotacional:

- Clase A-2. Cultural:
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-3. Docente:
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-5. Sanitario (sin hospitalización):
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-6. Asistencial:
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-9. Deportivo:
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total.

Alternativos—Se admiten los siguientes usos alternativos que podrán sustituir al uso característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela.

Dotacional:

- Clase A-2. Cultural:
 - Situación primera. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Clase A-3. Docente (dedicado a enseñanza superior o universitaria):
 - Situación primera. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Clase A-5. Sanitario (sin hospitalización):
 - Situación primera. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Clase A-6. Asistencial:
 - Situación primera. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.

Condiciones de volumen:

- Edificabilidad: para cada Unidad de Edificación, el índice de edificabilidad y la superficie máxima edificada serán las que se señalan en las adjuntas tablas de características. La altura máxima serán de cinco plantas o 20 metros en las Unidades al Norte de la Variante (denominación TN), y de cuatro plantas, o 16 metros, en las Unidades al Sur de la Variante (denominación TS).
- Áreas de movimiento: son las señaladas en el plano 2.6, “Áreas de Movimiento”. Las alineaciones tienen carácter de máximas, con lo que la edificación podrá situarse libremente, sin más limitación que la ocupación máxima del 50 por 100. Las edificaciones se situarán de forma que una parte predominante de sus fachadas sea paralela u ortogonal a los ejes de las vías rodadas a las que den frente. Los espacios libres que resulten dentro del perímetro de la Unidad de Edificación deberán recibir tratamiento paisajístico, podrán ocuparse con porches o cubiertas ligeras acristaladas, en no más de un 50 por 100 de su superficie.
- Accesos: no se permite el contacto directo de las plazas de aparcamiento en superficie con la red viaria pública, sino que esta dotación deberá resolverse a través de los accesos o fondos de saco previstos en el Plan Parcial.

Condiciones de desarrollo: cada Unidad de Edificación será objeto de un Proyecto de Edificación, al menos, en grado de Proyecto Básico. Este Proyecto abarcará no solo las edificaciones previstas en la manzana, sino también todos los accesos, aparcamientos y servicios que ocupasen los espacios libres de la Unidad.

Si se desarrollase el Proyecto Básico de la Unidad en varias fases de Proyectos de Ejecución, estos abarcarán, al menos, una fachada completa de la manzana. Y, en este caso, la ejecución de los accesos, aparcamientos y servicios interiores deberá incluirse, en su totalidad, en la primera fase o Proyecto de Ejecución.

Los Proyectos en cuestión podrían determinar, bajo convenio con la compañías suministradoras, la necesidad de implantación de centros de transformación u otros elementos infraestructurales no previstos en este Plan Parcial.

Será preceptiva la inclusión en los Proyectos de un estudio específico de paisajismo referido a los espacios interiores de la Unidad, con especial atención al tratamiento de los accesos y aparcamientos en superficie.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio: la dotación reglamentaria se fija en una plaza/35 metros cuadrados edificables. Se resolverá bajo rasante en el interior de la manzana, al menos, en un 80 por 100 de la dotación total, disponiendo el 20 por 100 restante para visitantes, que podrá situarse en superficie. Para el cómputo de la dotación total podrán incluirse las plazas asociadas a la red viaria.

No obstante, en caso de renovación total (demolición y nueva edificación) de las edificaciones existentes, la nueva edificación deberá cumplir en el interior de la parcela la dotación de aparcamiento establecida en una plaza/35 metros cuadrados.

Calidad acústica: los proyectos de edificaciones y de instalaciones que acompañen a las oportunas licencias municipales, garantizarán el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (requisitos de aislamiento acústico en función del uso previsto y de los niveles estimados en ambiente exterior). Se deberán extremar las medidas correctoras de aislamiento acústico en las edificaciones con aplicación del Documento Básico HR, protección frente al ruido del CTE, entendiendo que con el cumplimiento de las exigencias del citado documento se garantiza que el edificio es conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de los objetivos de calidad acústica al espacio interior de las edificaciones incluidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y sus desarrollos reglamentarios.

3.4. Zona de uso terciario con tolerancia industrial

Corresponde a las Unidades de Edificación situadas al Oeste del Sector, a lo largo de la antigua carretera N-1, o carretera de Fuencarral. Su localización y características están recogidas en los planos 2.2, “Zonificación”, y en el 2.7, “Unidades de edificación. Usos y edificabilidades”, con la denominación ZI. Sus parámetros numéricos y de aprovechamiento son los que aparecen en la adjuntas tablas de características.

Como excepción a la regla general, las Unidades de Edificación de esta zona no constituyen manzanas limitadas por suelo de uso público en todo su perímetro, sino solares con algún lindero a suelo de uso privado.

Definición: zona de transición, entre las áreas industriales adyacentes al Sector y los nuevos usos terciarios y comerciales proyectados. Cumple, asimismo, una función de “renovación de fachada” a lo largo de la carretera en que se sitúan.

Se trata de un conjunto de edificios fundamentalmente administrativos, pero vinculados a la exposición, distribución y/o comercialización de productos manufacturados, en los que se podrán efectuar pequeñas operaciones de transformación o reparación.

El concepto arquitectónico en cuanto a libertad de composición dentro de unas alineaciones determinadas es análogo al de la zona de uso terciario en general; si bien por la introducción de un mayor abanico de usos cabe esperar también una mayor variedad de tipologías.

Condiciones de uso:

Uso característico.—Uso terciario: el uso terciario-comercial será el pormenorizado característico y representará, como mínimo, el 50 por 100 de la superficie edificable total.

Terciario:

— Clase B. Comercial (para el grupo B-1, Comercio en general).

Para comercio de alimentación límite de 200 metros cuadrados por local:

- Situación primera. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Situación segunda. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.

Usos permitidos.—No podrán superar el 50 por 100 de la superficie edificable total.

Terciario:

- Clase C. Oficinas.
Inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total:
 - Situación primera. En edificio exclusivo.
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos.
- Clase D. Terciario recreativo D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas).
Inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total:
 - Situación primera. En edificio exclusivo.
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos.

Industria:

- Clase A. Industria artesana, pequeña industria o taller:
 - En edificio compartido con otros usos, anejo al uso comercial, inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total.
- Clase B. Taller del automóvil.
Inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total:
 - Situación primera. En edificio exclusivo.
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos.
- Clase C. Almacenaje (excluido el ramo de alimentación).
Inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total:
 - Situación primera. En edificio exclusivo.
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos.

Dotacional:

- Clase A-2. Cultural:
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total.
- Clase A-3. Docente:
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total.
- Clase 4. Administrativo.
Inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total:
 - Situación primera. En edificio exclusivo.
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-5. Sanitario:
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total.
- Clase A-6. Asistencial:
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total.
- Clase A-9. Deportivo:
 - Situación segunda. En edificio compartido con otros usos, Inferior al 50 por 100 de la edificabilidad total.

Condiciones de volumen:

- Edificabilidad: para cada Unidad de Edificación, el índice de edificabilidad y la superficie máxima edificada serán las que se señalan en las adjuntas tablas de características. La altura máxima será de cinco plantas o 20 metros.
- Áreas de movimiento: son las señaladas en el Estudio de Detalle de las parcelas ZI-1, ZI-2, ZI-3 y ZI-4. Aprobación definitiva 27 de febrero de 1996, modificado el 25 de febrero de 1997. No será necesario mantener la línea de edificación exterior, que tampoco podrá sobrepasarse. No se fijan alineaciones interiores; la ocupación de la manzana queda sujeta a la limitación del 50 por 100.

- Accesos: son los señalados en el Estudio de Detalle de las parcelas ZI-1, ZI-2, ZI-3 y ZI-4. Aprobación definitiva de 27 de febrero de 1996. Modificado el 25 de febrero de 1997.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio: la dotación reglamentaria se fija en una plaza/35 metros cuadrados edificables. Se resolverá bajo rasante en el interior de la manzana, al menos, en un 80 por 100 de la dotación total, disponiendo el 20 por 100 restante para visitantes, que podrá situarse en superficie. Para el cómputo de la dotación total podrán incluirse las plazas asociadas a la red viaria.

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

Alcobendas, a 10 de julio de 2012.—El alcalde-presidente, Ignacio García de Vinuesa Gardoqui.

(03/26.645/12)