

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

47

ALCOBENDAS

URBANISMO

El Pleno Municipal, en su sesión ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2015, adoptó, entre otros, el acuerdo cuyo tenor literal es el siguiente:

«La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en su sesión de 14 de octubre de 2014, resolvió aprobar inicialmente el “Plan Especial de modificación y mejora de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado que incluye las parcelas zona 5/grado 15 “Aguilera”; T-3 “El Juncal” y suelo de dominio público afecto a la red de infraestructuras de comunicaciones y transportes”, presentado por la sociedad “Agruppa Homes, Sociedad Limitada”, así como someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en un diario de los de mayor circulación de la provincia y efectuar la publicación por medios telemáticos a los que se refiere el artículo 70.3 de la Ley de Bases de Régimen Local.

El citado documento es un plan especial de iniciativa privada que tiene por objeto la definición y ampliación de la red pública de infraestructuras de comunicaciones y transportes mediante la creación de un área ajardinada de acompañamiento que complementa la red viaria existente, la modificación del uso en las parcelas privadas incluidas en el ámbito de actuación, pasando del uso terciario-industrial al uso residencial y la mejora de la ordenación pormenorizada previamente establecida por el plan general vigente mediante la reordenación espacial de usos.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes mediante anuncio insertado en el diario “La Razón” y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 28 de noviembre de 2014, no se ha formulado alegación alguna. Simultáneamente, el expediente fue remitido a los organismos y entidades que, por razón de los intereses por ellos gestionados, debían emitir informe durante el mismo periodo de información pública. Así, en el informe técnico se detallan los cambios que se han introducido en el documento para aprobación definitiva y que se derivan de los Informes sectoriales que han sido emitidos.

Analizada la documentación por los servicios técnicos municipales, estos concluyen que “el documento presentado constituye un texto completo y ha incluido las consideraciones señaladas en los informes recibidos. Contiene la documentación mínima necesaria y con la extensión y el nivel de concreción adecuada para su tramitación. Previamente al inicio de las obras de urbanización y edificación se tendrá que hacer un estudio de caracterización analítica del suelo que deberá ser informado por la Dirección General de Evaluación Ambiental”.

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:

1. Aprobar definitivamente el “Plan Especial de modificación y mejora de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado que incluye las parcelas zona 5/grado 15 “Aguilera”; T-3 “El Juncal” y suelo de dominio público afecto a la red de infraestructuras de comunicaciones y transportes”, formulado por la mercantil “Agruppa homes, Sociedad Limitada”, cuyo objeto se refiere en la motivación de esta resolución y encaja en el tipo legal previsto para esta figura de planeamiento en el artículo 50.1.c) de la Ley 9/2001.

No obstante lo anterior, previamente al inicio de las obras de urbanización y edificación, se deberá realizar un estudio de caracterización analítica del suelo que deberá ser informado por la Dirección General de Evaluación Ambiental.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con inclusión del texto íntegro de las normas urbanísticas, así como efectuar la publicación por medios telemáticos a la que se refiere el artículo 70.3 de la Ley de Bases de Régimen Local.

3. Dar traslado a la mercantil “Agruppa Homes, Sociedad Limitada”, del presente acuerdo como proponente del Plan Especial que se aprueba».

TEXTO ÍNTEGRO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

3. Normativa de aplicación.—El presente Plan Especial es un instrumento de planeamiento que modifica y mejora la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan Eeneral, y por 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.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida y vinculada a la del Plan General al que modifica y mejora.

3.1. Parcela resultante (RV-1); Titularidad pública/excelentísimo Ayuntamiento de Alcobendas.

— Ordenanza de aplicación; clase C. Red de infraestructuras de comunicaciones y transportes.

3.2. Parcela resultante (R-1); Titularidad privada/“Agruppa Homes, Sociedad Limitada”.

— Ordenanza de aplicación; Zona 2. Edificación abierta. Grado 24.

- (Se deberán contemplar las medidas correctoras establecidas en el estudio de impacto acústico adjunto)

3.3. Régimen urbanístico de las instalaciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan Especial.

- Régimen de las obras: se permitirán todas excepto las de nueva edificación, reestructuración y restauración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al uso establecido por el presente Plan.
- Régimen de los usos: se podrán mantener los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan, autorizándose las obras señaladas en el número anterior. Se podrán implantar o cambiar los usos y actividades, siempre que se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

ANEXO VI

NORMATIVA DE APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Servidumbres aeronáuticas

Se adjunta como plano B.2.7 y B.2.8 plano de servidumbres aeronáuticas y plano de sección longitudinal de las mismas donde se reflejan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de obstáculos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto y determinan las alturas que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates, etcétera). La altura máxima de las construcciones propuestas señalada en el plano B.2.8, incluye todos estos elementos.

El término municipal de Alcobendas se encuentra afectado en su totalidad por las Servidumbres Aeronáuticas impuestas como consecuencia de su proximidad al Aeropuerto de Madrid-Barajas. Debido a ello la obtención de cualquier licencia municipal de construcción, instalación o implantación de elementos necesitará con carácter previo el acuerdo favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Los particulares y/o empresas interesadas en construir, instalar o plantar elementos deben instar al Ayuntamiento para que solicite de AESA, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal, la preceptiva autorización en materia de servidumbres aeronáuticas (artículo 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril).

Si para la instalación de cualquier elemento es necesario utilizar otro auxiliar (grúas móviles o similar) este deberá ser incluido en la solicitud que se presente en el Ayuntamiento para remitir a AESA, de tal forma que la autorización que otorgue este organismo contemple también dicho elemento auxiliar. Para ello, se detallarán las características y altura que alcanzará así como el período de tiempo y fecha en que será utilizada.

Normas particulares de urbanización

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Plan Especial. Cumplirá las condiciones establecidas en el capítulo 5 “Normas generales de la urbanización” del vigente Plan General y en las instrucciones técnicas aprobadas por el Ayuntamiento de Alcobendas para las obras de urbanización.

Respecto a la capacidad de depuración de aguas residuales el proyecto de urbanización del ámbito tendrá en cuenta que el caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el Plan Especial, no será superior a 37 m³/día. El destino final de las aguas residuales generadas será el EDAR del Arroyo de la Vega.

Normas particulares de protección ambiental

El Plan Especial cumplirá las condiciones establecidas en el capítulo 7 “Normas generales de protección” del vigente Plan General.

Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable:

- Se cumplirán las determinaciones de la ordenanza municipal para el ahorro de consumo de agua.
- Se utilizarán en los ajardinamientos especies de bajos requerimientos hídricos.
- Se utilizará agua reciclada en el riego de zonas verdes.
- Los sistemas de riego aprovecharán al máximo el agua. Se fomentará el uso del riego por goteo y en horario nocturno.
- Se instalarán en obra de saneamientos y grifería dispositivos de ahorro de agua (cisternas con selección de descarga reducida, grifos automáticos, etcétera).

Protección de la vegetación:

- Para el arbolado urbano se alterarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.
- Las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. Se limitarán las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energía. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas de menores requerimientos hídricos.

Calidad del suelo:

Al objeto de profundizar en la calidad del suelo previamente al inicio de las obras de urbanización y edificación se tendrá que realizar un estudio de caracterización analítica del suelo que deberá ser informado favorablemente por la Dirección General de Evaluación ambiental.

“En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a los dispuestos en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso, también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 21/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid”.

Ordenanzas de aplicación

En el ámbito de este Plan Especial se establecen las siguientes ordenanzas:

Parcela residencial (R-1).

- 1) Norma zonal 2. Edificación abierta. Grado 24. Aguilera.
1. Ámbito y características: comprende las áreas de suelo grafiadas en los planos de ordenación con el código R-1.
2. Tipología edificatoria: edificación colectiva en disposición de bloques abiertos.
3. Obras permitidas: todas las previstas en el epígrafe 3.2.4, apartado 1, de las Normas Urbanísticas del Plan General.
4. Uso característico: residencial. Clase A (vivienda): categoría 2^a. En edificación colectiva.
5. Usos prohibidos: expresamente el Uso Industrial y todos aquellos distintos al uso característico.

6. Usos asociados: se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.
7. Intensidad de uso: las alineaciones exteriores de la edificación son las establecidas en el conjunto de planos de ordenación del presente Plan Especial.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

	EDIFICABILIDAD (m ²)	RETRANQUEOS (m)	OCUPACIÓN MÁX.	PARCELA MÍN. (m ²)	ALTURA MÁX. (m)	N.º PLANTAS
Aguilera	7.558 m ²	Los señalados en los planos de ordenación	50%	La existente	20 *	5

*La altura máxima del elemento más sobresaliente (antenas, casetones de ascensores...) será de 26 m.

8. Condiciones estéticas: el cerramiento de parcela, salvo en aquellas zonas donde el estudio acústico establezca otras características, tendrá una altura máxima de 2,5 m, siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas ...) o transparentes y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

Los cerramientos que se efectúen con objeto de cumplir los objetivos de calidad acústica dispondrán de las dimensiones que se establecen en el estudio acústico. Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

9. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio: la parcela contará con 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.

Parcela dotacional (RV-1). Red de infraestructuras de comunicaciones y transportes.

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los planos de ordenación con el código RV-1.

Definición: contiene las superficies de uso público, destinadas a la circulación rodada y peatonal, así como los espacios adyacentes, cuya función principal es el acompañamiento al viario, constituyendo elementos cualificados del espacio urbano que no reúnen las condiciones para ser consideradas áreas estanciales de espacios libres y zonas verdes.

Condiciones de uso y volumen: no se prevén en esta zona más usos que el de circulación de vehículos y personas, y el paso de las infraestructuras señaladas en los planos de redes y servicios y en el proyecto de obras complementario de la urbanización existente que se redacte.

Condiciones de desarrollo: el tratamiento de estos espacios será desarrollado en el correspondiente proyecto de obras complementario de la urbanización existente y su ejecución estará a cargo de los propietarios del suelo de la parcela de uso residencial.

La ejecución material se ajustará a las determinaciones establecidas en la Instrucción Técnica de vías públicas del Ayuntamiento de Alcobendas.

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 26 de octubre de 2015.—El alcalde-presidente, Ignacio García de Vinuesa Gardoqui.

(02/5.529/15)

