

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**51****ALCOBENDAS**

## URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 de junio de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en su sesión de 21 de diciembre de 2021, resolvió aprobar inicialmente la modificación puntual n.º 2 del Plan Parcial de Reforma Interior del API-7 “Los Peñotes”, del PGOU 2009, presentada por D.ª Nieves Salmerón García, en su nombre y en representación de la mercantil Hortícola del Centro, S. L., cuyo objeto se limita, en el ámbito de la parcela denominada A “zona MCJ”, a completar la normativa de aplicación a la misma, para que entre los usos permitidos en la norma zonal de aplicación: “zona MCJ”, “Centro de Jardinería”, se permita, en primer lugar, además de la venta de animales y sus equipamientos, su cuidado y la prestación de servicio sanitario y, en segundo lugar, permitir el consumo de bebidas y comida en edificios compartidos con otros usos.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes mediante anuncio insertado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 28 de enero de 2022, en el diario La Razón y en la web municipal, no se ha presentado ninguna alegación. En cuanto a los informes sectoriales y de evaluación ambiental estratégica simplificada, cabe señalar que, con fecha 17 de marzo de 2022, se recibe el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil y con fecha 31 de marzo de 2022, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid da traslado del informe ambiental estratégico, favorable, indicando en el mismo que no aprecia que la modificación planteada pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente, si bien recoge una serie de condicionantes ambientales que se debe tener en cuenta para el desarrollo de la modificación puntual (apartado 4.1.1; 4.1.2; 4.1.3 y 4.1.4, del informe). Además, se han recibido e incorporado al expediente los Informes sectoriales Dirección General de Telecomunicaciones y tecnología de la información de la Secretaría de Estado para el avance digital, del Ministerio de economía y empresa, la Dirección General de Bienestar Social de Alcobendas y la Dirección de Medio Ambiente y Mantenimiento de la Ciudad de Alcobendas.

Tras el período de información pública y el análisis de los informes sectoriales recibidos, con fecha 7 de abril de 2022, fue remitido al promotor de la presente modificación puntual los informes sectoriales evacuados por los distintos organismos, con indicación expresa de la necesidad de presentación de un nuevo documento técnico completo, incorporando las correcciones y condicionantes señalados en los informes de la Dirección General de Telecomunicaciones y tecnología de la información de la Secretaría de Estado para el avance digital del Ministerio de economía y empresa y de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid. Con fecha 21 de abril y 12 de mayo de 2022, el promotor aporta la documentación requerida. Los servicios técnicos municipales concluyen en su informe que “el documento para aprobación definitiva ha incluido las consideraciones señaladas en los informes recibidos, por lo que, desde un punto de vista técnico, cabe someter el mismo a los órganos competentes y, en su caso, aprobación”.

En el presente caso, las variaciones introducidas no implican una alteración fundamental del planeamiento, ni de la estructura y criterios básicos del Plan. No se produce un cambio sustancial en los criterios y soluciones del plan inicialmente aprobado y, desde esa perspectiva, cabe entender que las modificaciones no alteran de forma esencial las líneas, criterios básicos y estructura del Plan, afectando al modelo territorial dibujado en el mismo dando lugar a un Plan distinto, por lo que no es necesario reiterar el trámite de la información pública.

Considerado lo anterior y vistos los citados Informes de los servicios municipales, 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 Sueño de la Comunidad de Madrid,

## ACUERDA

I. Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 2 del Plan Parcial de Reforma Interior del API-7 “Los Peñotes”, del PGOU 2009, presentada por D.<sup>a</sup> Nieves Salmerón García, en su nombre y en representación de la mercantil Hortícola del Centro, S. L., cuyo objeto se limita, en el ámbito de la parcela denominada A “zona MCJ”, a completar la normativa de aplicación a la misma, para que entre los usos permitidos en la norma zonal de aplicación: “zona MCJ”, “Centro de Jardinería”, se permita, en primer lugar, además de la venta de animales y sus equipamientos, su cuidado y la prestación de servicio sanitario y, en segundo lugar, permitir el consumo de bebidas y comida en edificios compartidos con otros usos.

II. 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.

III. Notificar esta resolución a la mercantil Hortícola del Centro, S. L.”

## MODIFICACIONES NORMAS URBANÍSTICAS

### 2. *Modificación*

2.1. Modificación de la norma urbanística particular de la zona MCJ. Mantenimiento del Centro de Jardinería.

2.1.1. En las características de los usos.

En el apartado 2.3.1. Ámbito territorial y características.

Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código MCJ en los planos de Ordenación.

El objeto de la presente Norma es la regulación pormenorizada de las condiciones del suelo, de la edificación y de los usos para el mantenimiento y potenciación de la actividad terciaria de comercio que en la actualidad se desarrolla y consiste en la venta de especies vegetales en maceta, elementos de jardinería en general y para las actividades al aire libre, incluyendo la venta de animales domésticos y sus equipamientos, la impartición de seminarios y clases sobre naturaleza, la guardería de niños y la hostelería de restauración. Actividades englobadas bajo el concepto general de centro de Jardinería.

En el segundo párrafo que se refiere a las características, donde dice “incluyendo la venta de animales domésticos y sus equipamientos”, se añade “y el servicio de cuidado de animales domésticos incluido el uso sanitario”.

2.1.2. En la definición del Centro de Jardinería.

En el apartado 2.3.2 Condiciones pormenorizadas del uso Terciario Comercial. Centro de Jardinería.

Se pormenoriza el uso Terciario Comercial en su especialización de Centro de Jardinería debido a que este uso, existente en la actualidad en el ámbito del API, se mantiene, siendo este un objetivo principal que debe cumplir la ordenación del área, conforme se expresa en su ficha de planeamiento, y también por sus peculiares características.

Se define como Centro de Jardinería el dedicado a venta de especies vegetales en maceta, de elementos de jardinería en general y para el equipamiento de espacios libres de uso particular, así como de los elementos complementarios necesarios, incluida la venta de animales domésticos y sus equipamientos.

La actividad se complementa con cursos de formación sobre la naturaleza y técnicas de jardinería mediante la impartición de clases, seminarios y aulas de la naturaleza.

Son igualmente actividades complementarias, el mantenimiento y la reparación de los elementos del Centro y los por él comercializados, la de guardería de niños y hostelería de restauración.

La actividad se desarrolla en un tipo de instalaciones que requieren de gran superficie ya que los productos en venta (las especies vegetales en maceta) se exponen en un solo nivel de anaqueles (bancales) de los que los compradores pueden irlos tomando. Los recintos necesarios para ello, en general de gran volumen, son pabellones de características específicas según su cometido, y necesariamente independientes unos de otros, son pabellones abiertos o de cerramientos ligeros, que requieren poca alteración del perfil del terreno para su ubicación y que ofrecen un aspecto de conjunto de gran diversidad y riqueza, con un predominio del espacio libre y la vegetación”.

En el segundo párrafo que define el Centro de Jardinería se añade: “y el servicio de cuidado de animales domésticos incluido el uso sanitario”.

2.1.3. En la definición del uso característico de la Zona.

En el apartado 2.3.4 Regulación pormenorizada de los usos.

Al final del primer párrafo del epígrafe 2.3.4.1 Usos característico.

Se define como uso característico el terciario, en su categoría de comercial y especialización concreta en la actual venta de especies vegetales en maceta, elementos de jardinería en general y para las actividades al aire libre, incluyendo la venta de animales de compañía.

Se añade y el cuidado de estos, incluido el uso sanitario. En conjunto, los englobados bajo el concepto de Centro de Jardinería.

2.1.4. En las condiciones exigibles a los usos permitidos.

En el epígrafe 2.3.4.2 Usos permitidos:

— En el Uso Terciario: Clase D. Recreativo D-2. “Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes y cafeterías, excepto bares especiales.

En situación de edificio exclusivo y hasta 1.000 metros cuadrados por edificio”.

Se añade: En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

Al aire libre”.

— En el Uso Dotacional:

• Clase A. Equipamiento.

– A-2. Cultural.

– A-3. Docente.

Se añade:

– A.4. Sanitario.

2.1.5. Texto completo de las Norma MCJ. Mantenimiento del Centro de Jardinería modificada.

2.3. Zona MCJ. Mantenimiento del Centro de Jardinería

2.3.1. Ámbito territorial y características.

Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código MCJ en los planos de Ordenación.

El objeto de la presente Norma es la regulación pormenorizada de las condiciones del suelo, de la edificación y de los usos para el mantenimiento y potenciación de la actividad terciaria de comercio que en la actualidad se desarrolla y que consiste en la venta de especies vegetales en maceta, elementos de jardinería en general y para las actividades al aire libre, incluyendo la venta de animales domésticos y el servicio de cuidado de animales domésticos, incluido el uso sanitario y sus equipamientos, la impartición de seminarios y clases sobre naturaleza, la guardería de niños y la hostelería de restauración. Actividades englobadas bajo el concepto general de Centro de Jardinería.

2.3.1.1. Tipología edificatoria.

La existente. En el Anexo V de la Memoria se detalla el Catálogo de Edificaciones existentes, con su definición en plantas, alzados, secciones, uso y superficies.

2.3.2. Condiciones pormenorizadas del uso Terciario Comercial. Centro de Jardinería.

Se pormenoriza el uso Terciario Comercial en su especialización de Centro de Jardinería debido a que este uso, existente en la actualidad en el ámbito del API, se mantiene, siendo este un objetivo principal que debe cumplir la ordenación del área, conforme se expresa en su ficha de planeamiento, y también por sus peculiares características.

Se define como Centro de Jardinería el dedicado a venta de especies vegetales en maceta, de elementos de jardinería en general y para el equipamiento de espacios libres de uso particular, así como de los elementos complementarios necesarios, incluida la venta de animales domésticos y el servicio de cuidado de animales domésticos, incluido el uso sanitario y sus equipamientos.

La actividad se complementa con cursos de formación sobre la naturaleza y técnicas de jardinería mediante la impartición de clases, seminarios y aulas de la naturaleza.

Son igualmente actividades complementarias, el mantenimiento y la reparación de los elementos del Centro y los por él comercializados, la de guardería de niños y hostelería de restauración.

La actividad se desarrolla en un tipo de instalaciones que requieren de gran superficie ya que los productos en venta (las especies vegetales en maceta) se exponen en un solo ni-

vel de anaqueles (bancales) de los que los compradores pueden irlos tomando. Los recintos necesarios para ello, en general de gran volumen, son pabellones de características específicas según su cometido, y necesariamente independientes unos de otros, son pabellones abiertos o de cerramientos ligeros, que requieren poca alteración del perfil del terreno para su ubicación y que ofrecen un aspecto de conjunto de gran diversidad y riqueza, con un predominio del espacio libre y la vegetación.

### 2.3.3. Regulación pormenorizada de la edificación.

#### 2.3.3.1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima la superficie configurada por esta Norma Particular como MCJ.

#### 2.3.3.2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes oficiales de la manzana a que corresponde la presente Norma son las definidas en los correspondientes planos de Ordenación.

#### 2.3.3.3. Posición de la edificación en la parcela.

La posición de la edificación respecto de las alineaciones exteriores oficiales y a las bandas de protección del viario será libre sin que pueda rebasar ésta más que con los elementos de la edificación permitidos, debiendo observar las limitaciones que para las edificaciones, construcciones y cerramientos de parcela se establecen en las bandas de protección de las carreteras que delimitan el ámbito de actuación.

Las nuevas edificaciones respetarán una separación a los linderos de al menos 12 metros con la urbanización de Cuestablanca, y 8 metros al resto de linderos.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela será la establecida en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

#### 2.3.3.4. Ocupación.

La ocupación de la parcela por la edificación o por el conjunto de estas no será superior al 80 por 100 en consideración al uso y tipología de las edificaciones demandadas por los usos autorizados.

#### 2.3.3.5. Cerramiento de parcela.

Sin perjuicio de las determinaciones pormenorizadas para las bandas de protección del viario, el cerramiento de la parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, etc. pudiendo ser la parte baja de obras de fábrica con una altura máxima de 1 metro.

#### 2.3.3.6. Edificabilidad.

La superficie de la zona regulada por esta Norma y la edificabilidad máxima asignada a la misma se cuantifica en el siguiente cuadro:

ZONA MCJ MANTENIMIENTO DEL CENTRO DE JARDINERÍA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD USO CARACTERÍSTICO (TOC) m <sup>2</sup>	COEFICIENTE HOGENIZACIÓN	EDIFICABILIDAD USO MCJ m <sup>2</sup>
PARCELA A	22.924,00	3.614,05	0,55	6.571
SUPERFICIE TOTAL ZONA MCJ	22.924,00	3.614,05	0,55	6.571

#### 2.3.3.7. Altura máxima.

Se establece una altura máxima de la edificación de 16 metros.

El número máximo de plantas será de cuatro.

A este respecto será de aplicación lo establecido en el punto 2.1.3.

#### 2.3.3.8. Salientes y vuelos.

En el interior de la parcela no se establecen limitaciones para estos elementos.

### 2.3.4. Regulación pormenorizada de los usos.

#### 2.3.4.1. Uso característico.

Se define como uso característico el terciario, en su categoría de comercial y especialización concreta en la actual venta de especies vegetales en maceta, elementos de jardinería en general y para las actividades al aire libre, incluyendo la venta de animales de compañía y el cuidado de estos, incluido el uso sanitario.

En conjunto, los englobados bajo el concepto de Centro de Jardinería.

Su tipificación es:

— Uso Terciario:

- Clase B1. Comercial.
  - En situación de edificio exclusivo.
  - En edificación compartida con otros usos.

- En construcciones singulares de tipología específica.
- Al aire libre.

#### 2.3.4.2. Usos permitidos:

##### — Uso Residencial:

- Clase A. Vivienda.

Se admite únicamente la vivienda unifamiliar para la custodia de la actividad y exclusivamente en las siguientes condiciones:

- Un máximo de una vivienda por parcela del uso característico.
- Tendrá el carácter de vivienda asociada al uso característico, destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros.

Podrá constituir un edificio exclusivo o formar parte de un edificio destinado a otro uso, en cuyo caso contará con entrada independiente de la de este.

##### — Uso Terciario:

- Clase B2. Estaciones de servicio.
- Clase C. Oficinas vinculadas a la actividad comercial.
  - En situación de edificio exclusivo y hasta 1.000 metros cuadrados por edificio.
  - En edificación compartida con otros usos.
- Clase D. Recreativo D-2. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes y cafeterías, excepto bares especiales.
  - En situación de edificio exclusivo y hasta 1.000 metros cuadrados por edificio.
  - En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  - Al aire libre.

##### — Uso Dotacional:

- Clase A. Equipamiento.
  - A-2. Cultural.
  - A-3. Docente.
  - A-4. Sanitario.

#### 2.3.4.3. Usos prohibidos: los no permitidos.

2.3.5. Dotación de aparcamientos: en el interior de la parcela se preverá una dotación de aparcamientos para vehículos en la proporción de una plaza por cada 235 metros cuadrados de superficie de parcela.

Dichos aparcamientos podrán ubicarse en los sótanos de los edificios o en los espacios libres de la parcela, sobre o bajo rasante.

2.3.6. Transformación del uso existente: cuando la actividad que se viene desarrollando actualmente en la parcela grafiada con el código MCJ en los planos de Ordenación, cese por completo, la nueva ordenación pasará a regularse por la norma zonal TOC del presente Plan Parcial.

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

Alcobendas, a 26 de julio de 2022.—El Secretario General del Pleno Accidental, Francisco Coronado Martínez.

(02/15.647/22)

