

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

60**ALCOBENDAS**

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión ordinaria celebrada el 1 de abril de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Con fecha 4 de febrero de 2025, D.^a María Begoña Moreno Vicente en representación de la “Entidad de Conservación La Moraleja” presenta en registro telemático con número 2025007937, 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, solicitando que sea tenido en cuenta por el departamento de Urbanismo y en definitiva para que el Ayuntamiento haga suya la propuesta y pase a convertirse en proposición municipal para el impulso de la misma. Posteriormente, como mejora y subsanación del expediente, con fecha 21 de febrero de 2025, presenta el registro telemático número 2025013064 con documentación que designa como complementaria tras la inclusión de un resumen ejecutivo y la incorporación de la firma electrónica en todos los documentos, solicitando su tramitación. Esta documentación consiste en una versión completa sustitutoria de la presentada inicialmente. Tras esta aportación, con fecha 4 de marzo de 2025 y registro telemático número 2025016432, se entrega documentación consistente en un archivo digital que sustituye al anteriormente presentado “Plan Especial La Moraleja-Anexos IV_signed.pdf”, como así expresa la solicitud, que consiste en una versión extractada del anterior archivo del mismo nombre.

Segundo.—Por Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación de La Moraleja, de 20 de marzo de 2024, en segunda convocatoria, válidamente constituida y sin necesidad de ningún quorum de asistencia conforme a lo estipulado artículo 12.2 de sus Estatutos, se aprueba solicitar al Ayuntamiento de Alcobendas modificar la normativa que regula los vallados exteriores de las parcelas, siendo aprobado por una cuota de participación a favor de 31,80 %, en contra 2,53 % y un voto en blanco.

Se trata de un Plan Especial presentado por la Entidad de Conservación de la Moraleja con domicilio en calle Camino de Hoyarrasa, 28109 Alcobendas y CIF: E28762953, redactado por D.^a Marta González Alonso, arquitecta colegiada número 12.691, del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, si bien el Ayuntamiento de Alcobendas hace suya la propuesta y pasa a convertirse en proposición municipal para el impulso de esta.

Tercero.—El objeto de este Plan Especial es la modificación de las determinaciones pormenorizadas establecidas por el Plan General en lo que corresponde a la definición y características de los cerramientos de parcela en el ámbito de “La Moraleja”, redefiniendo las condiciones que deben cumplir los cerramientos de las parcelas dentro del ámbito indicado.

Actualmente, en el ámbito de la urbanización “La Moraleja”, coexisten cerramientos de parcela vegetales con cerramientos opacos de 3,00 metros de altura según la zona. El tiempo transcurrido desde la aprobación del vigente PGOU ha puesto de manifiesto que los cerramientos opacos de 3 metros de altura según la zona han generado una imagen urbana hermética y poco deseable, con percepción de estar en un lugar aislado al bloquearse la vista por muros altos, generando una sensación de desconexión, al estar en un espacio cerrado sin vida ni interacción. A ello se une que, en verano, la presencia predominante en los cerramientos de materiales duros y opacos como la piedra y el hormigón hacen que el calor se acumule, lo que se evitaría notablemente con vegetación, generando de nuevo un lugar agradable, verde y sostenible.

Se realiza con la pretensión de una mejor imagen urbana sin merma de las condiciones de seguridad frente a la intrusión, integrando elementos que potencien la sensación de estar en un entorno natural dominado por masa arbórea. Al diseñar cerramientos que propicien la vegetación como setos, enredaderas u otros elementos naturales se fomenta un entorno más fresco y saludable. La vegetación no sólo embellece el paisaje, sino que desempeña un papel funcional al regular la temperatura y humedad, especialmente en épocas secas y cálidas.

Se desarrolla en un ámbito clasificado como Suelo Urbano Consolidado.

Dicho Plan Especial, tras su aprobación no tendría efecto retroactivo.

Cuarto.—El Plan Especial comprende las parcelas incluidas en la Norma Zonal 3. Edificación unifamiliar, en los Grados 3.º, 4.º, 5.º, 6.º y 7.º. Estos grados corresponden a las áreas de la Moraleja identificadas como:

- Grado 3.º La Moraleja Sur.
- Grado 4.º La Moraleja Centro.
- Grado 5.º La Moraleja Este 1.ª.
- Grado 6.º La Moraleja Este 2.ª.
- Grado 7.º La Moraleja Este 3.ª.

Su actuación se focaliza en la nueva concreción y especificación de las características que deberán tener los cerramientos de parcela de los citados grados.

De acuerdo con lo expuesto, la ordenación que se propone en el presente Plan Especial se concreta en la modificación de la siguiente documentación del Plan General de Ordenación urbana de Alcobendas de 2009:

NORMAS URBANÍSTICAS

PGOU 2009: Capítulo 14.º Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano-Normas zonales-14.3-Zona 3-Edificación unifamiliar.

14.3.6. Condiciones estéticas.

Se propone modificar la normativa vigente estableciendo límites a las superficies completamente opacas utilizadas en los cerramientos.

La normativa vigente permite que pueda optarse porque el cerramiento de parcela, en los grados 3, 4, 5, 6 y 7 sea opaco en su totalidad. Con una solución mediante materiales pétreos o cerámicos hasta 1 metro de altura y el resto hasta los 3 metros, con otros materiales diferentes de los anteriores.

Con la modificación, ahora se establecería que 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 hasta completar los 3,00 metros se resolvería con elementos constructivos diáfanos mediante materiales mallados no opacos, visualmente transparentes y contando al menos con el 75 % de superficie de huecos. Estos elementos constructivos superiores deberán ir acompañados al interior de la parcela de elementos vegetales naturales que los cubran, con el fin de priorizarlos sobre los constructivos. Estos elementos vegetales no podrían 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, cumplirían las mismas características que los cerramientos de parcela con la alineación oficial, pero con una altura máxima total de 2,50 metros, pudiendo ser opaca hasta 1 metro de altura y el resto resuelto con elementos constructivos diáfanos de iguales características, y acompañados de elementos vegetales naturales. 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.

La valoración jurídica de los hechos expuestos es la siguiente:

Primero.—El legislador ha configurado los Planes Especiales como los instrumentos adecuados para definir, modificar, ampliar o proteger, rectificar, corregir, mejorar, dar solución específica a una concreta situación urbanística o respuesta a una nueva situación que el planeamiento general no pudo en su día prever. Y bajo estas premisas, el artículo 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio, tras la modificación introducida por Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio desarrolla en su artículo 50.1 las funciones de los planes especiales, entre las que se encuentra, en su apartado 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”.

Segundo.—Para la consecución de estos objetivos, se reconoce la existencia de una serie de determinaciones propias del Plan Especial de forma que, cuando estas determinaciones hayan sido establecidas inicialmente por el Plan General, podrán ser modificadas por el Plan Especial, y atendiendo a lo indicado en el punto 2 del artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se considera que el presente Plan Especial es el instru-

mento idóneo para la redefinición de las determinaciones pormenorizadas establecidas dentro del Plan General, sin alterar la estructura fundamental del mismo.

“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, en congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial”.

En virtud de lo anterior, todas las mejoras, alteraciones o modificaciones de la ordenación pormenorizada o de cualquiera de sus elementos constitutivos, pueden ser formuladas, sustanciadas administrativamente y aprobadas mediante la elaboración de un Plan Especial. El objeto del presente es redefinir las condiciones pormenorizadas que deben cumplir los cerramientos de las parcelas en el ámbito de La Moraleja, y por lo tanto la actuación regula un aspecto puntual y limitado de las determinaciones pormenorizadas de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente. Esta modificación no afecta 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 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.

Se da cumplimiento al artículo 67, apartado 1 de la Ley 9/2001, que dice:

“Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas aprobaciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta Ley”.

Tercero.—El Plan Especial queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental contemplado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, 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.

Cuarto.—Respecto a informes sectoriales, cabe recordar que el artículo 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, prevé la necesidad de requerir los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios, habiendo igualmente cumplido con lo preceptuado artículo 59 del mismo texto legal.

En consonancia con lo expuesto no se considera necesario:

- Solicitud e incorporación del informe previsto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, al no darse el supuesto de hecho que hace necesaria la solicitud.
- Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo al no afectar al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, conforme al artículo 25.4 del texto refundido Ley de Aguas aprobado por Real Decreto 1/2001.
- Solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, puesto que queda acreditado que las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial sobre los aspectos estéticos modificados no supone cambio alguno en la altura máxima permitida para dichos cerramientos 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.

Si se hace pertinente la evaluación e informe sobre impacto en materia de Igualdad de Género y en materia de Infancia, Adolescencia y Familia por parte de la Dirección General de Bienestar Social del Ayuntamiento de Alcobendas y sobre accesibilidad universal por parte de Dirección de Medio Ambiente y Mantenimiento de la Ciudad del Ayuntamiento de Alcobendas.

En consecuencia, podemos decir que el Plan Especial presentado tiene plena validez como figura de planeamiento de desarrollo necesaria para la actualización y modificación de un aspecto puntual que, indudablemente, implica la mejora del entorno.

Se formula de acuerdo con la legislación urbanística vigente, al amparo del artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ajustándose en cuanto a su contenido y documentación a lo previsto en los artículos 51 y 52 del citado texto legal.

Quinto.—El procedimiento de aprobación de un Plan Especial encuentra su regulación en el artículo 57 y siguientes de la Ley de la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en particular el artículo 59 corresponde que por el órgano municipal competente se apruebe inicialmente la presente modificación, sometiendo el expediente a información pública para alegaciones por plazo de un mes.

En todo caso, el órgano municipal que habrá de adoptar ese acuerdo de aprobación inicial será la Junta de Gobierno Local, en el marco de lo previsto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, que atribuye a este órgano “las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización”.

ACUERDA

Resolver lo siguiente:

Primero.—Aprobar inicialmente 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”, 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.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La ordenación que se propone en el presente Plan Especial se concreta en la modificación de la siguiente documentación del Plan General de Ordenación urbana de Alcobendas de 2009:

NORMAS URBANÍSTICAS

PGOU 2009: Capítulo 14.º Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano-Normas zonales-14.3-Zona 3-Edificación unifamiliar.

14.3.6. Condiciones estéticas.

Segundo.—Que por la Dirección General de Urbanismo, Vivienda y Licencias se lleve a efecto la ejecución de este Acuerdo y proceda a someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un diario de los de mayor circulación de la provincia; plazo durante el cual el expediente podrá ser examinado y formuladas cuantas alegaciones se estimen oportunas por los interesados, así como efectuar la publicación por medios telemáticos a la que se refiere el artículo 70 ter de la Ley de 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Tercero.—Solicitar los informes de los órganos y entidades administrativas previstos legalmente como preceptivos, y los de la legislación sectorial necesarios conforme a lo dispuesto en el artículo 59.2 b) de la Ley 9/2001, concretados en la Dirección General de Bienestar Social del Ayuntamiento de Alcobendas y Dirección de Medio Ambiente y Mantenimiento de la Ciudad.

Cuantas personas se consideren interesadas podrán examinar dicho expediente en las mañanas de los días hábiles, durante el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en el Departamento de Urbanismo (2.ª planta) y a través de la web municipal www.alcobendas.org, así como formular por escrito, que habrá de presentarse en el Registro General de la Corporación o en su registro electrónico, cuantas alegaciones estimen pertinentes a sus derechos.

Alcobendas, a 10 de abril de 2025.—La alcaldesa, Rocío García Alcántara.

(03/5.997/25)

