

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada en el Ámbito del Suelo Urbano – Parcela en Calle El Espino 1

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO
PARA APROBACIÓN INICIAL

22 de JULIO, 2024

Preparado para:

Algete Data Hub, S.L.
Avenida Doctor Arce 14
Madrid

Redactado por:

AECOM Team
T: +34 915 487 790

AECOM Spain DCS
S.L.U.
Calle Alfonso XII 62
Planta 5
28014 Madrid

T: + 34 915 487 790
aecom.com

© November 4 2022 AECOM Spain DCS S.L.U. All Rights Reserved.

This document has been prepared by AECOM Inocsa; S.L.U. ("AECOM") for sole use of our client (the "Client") in accordance with generally accepted consultancy principles, the budget for fees and the terms of reference agreed between AECOM and the Client. Any information provided by third parties and referred to herein has not been checked or verified by AECOM, unless otherwise expressly stated in the document. No third party may rely upon this document without the prior and express written agreement of AECOM.

Índice

1.	Memoria de Información	1
1.1.	Introducción	1
1.2.	Formulación y Proceso de Tramitación.....	2
1.3.	Ámbito del Plan Especial.....	2
1.4.	Contenido Documental	3
1.5.	Marco Legal	3
1.6.	Marco de Planeamiento	4
1.7.	Conveniencia y Oportunidad del Plan Especial	7
2.	Anexos a la Memoria de Información	11
2.1.	Plano de Localización.....	11
2.2.	Plano de Clasificación y Calificación – PGOU Algete 1999	11
2.3.	Plano de Calificación – PGOU Algete – Documento Refundido 2023 (visor CAM).....	11
2.4.	Plano de Ordenanzas Gráficas.....	11
2.5.	Plano de Afecciones	11
3.	Memoria de Ordenación	12
3.1.	Objetivos y Criterios.....	12
3.2.	Contenido y Alcance de la Propuesta de Plan Especial	14
3.3.	Justificación de las Determinaciones del Plan Especial.....	15
3.4.	Sostenibilidad y Viabilidad Técnica y Económica	16
3.5.	Aspectos Medioambientales	17
3.6.	Servidumbres Aeronáuticas	17
3.7.	Determinaciones Normativas.....	17
1.	Anexos a la Memoria de Ordenación	19
1.1.	Plano de Ordenanzas Gráficas.....	19
1.2.	Secciones Indicativas	19

1. Memoria de Información

1.1. Introducción

El Plan General de Ordenación Urbana de Algete (en adelante PGOU) fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 4 de febrero de 1999, y publicado (más subsanaciones posteriores) por Resolución del 23 de febrero de 1999 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte (BOCM número 71 de 25 de marzo de 1999), (en adelante PGOU).

Transcurridos 25 años de la entrada en vigor del PGOU, es necesario revisar y actualizar determinadas condiciones de la ordenación pormenorizada del suelo con el fin de acomodar las necesidades reales del municipio y de nuevos usos que son cada vez más relevantes para el crecimiento y desarrollo económico y social de Algete.

En este aspecto, uno de los sectores económicos que ha experimentado una mayor expansión en los últimos años es el de la digitalización y las tecnologías de la información. En la Comunidad de Madrid, por ejemplo, el INE estima que en el año 2020 los servicios de alta tecnología generaron un valor añadido de aproximadamente 18 mil millones de euros (y más de 84 mil millones de euros en el año 2021 en España). El crecimiento de la economía digital, la digitalización de los sectores productivos, y el uso de la tecnología para promover progreso social dependen en gran medida del establecimiento de nuevas redes de transmisión de datos de alta capacidad estructuradas en torno a centros de datos sostenibles. Éstos son elementos clave para el desarrollo de ecosistemas digitales, y requieren para su implantación y operación de condiciones particulares con relación a su ubicación, conectividad, accesibilidad, gestión y mantenimiento.

Algete se está situando a la vanguardia de la digitalización en la Comunidad de Madrid. El próximo desarrollo de un macrocentro de datos en el municipio como parte de una región cloud de múltiples emplazamientos (denominada Spain Central) le posiciona como ámbito clave en el área metropolitana de Madrid para la dinamización de su sector productivo. Su proximidad a los corredores tecnológicos de Madrid Este y de Madrid Norte refuerza esta posición. Sin embargo, en un mercado de gran competitividad y en constante evolución, la capacidad de seguir atrayendo inversión para la instalación de centros de datos e infraestructuras asociadas depende, entre otros aspectos, de un marco de planeamiento y normativo que se adecue a los requerimientos técnicos de dichas tipologías edificatorias.

Este último aspecto se ha constatado en un estudio de implantación de un centro de datos de hiperescala en una parcela de suelo urbano consolidado de uso industrial situada en la Calle El Espino, número 1. Una premisa del estudio era comprobar si la regulación de la edificación para la parcela, en aplicación de la Ordenanza 4, grado 2 de las NN.UU. del PGOU de Algete, permitía la construcción de un edificio con dos plantas independientes de salas de datos o data halls. El ejercicio concluyó que la altura máxima permitida para la ordenación pormenorizada de la parcela es menor de la que se requiere para esta tipología de edificio de centro de datos. Sí cumplían, sin embargo, el resto de los parámetros de diseño del edificio con las condiciones de volumen de la ordenanza de aplicación.

Considerando que la viabilidad de una iniciativa de inversión de impacto socioeconómico positivo para Algete depende, en gran medida, de una determinación de ordenación urbanística que no es estructurante del PGOU, se redacta el presente Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada para la parcela en Calle El Espino 1. Mediante el PE se plantea aumentar, de manera exclusiva para edificios de centros de datos, la altura máxima de edificación.

Adicionalmente el PE propone cambiar la regulación de las dotaciones mínimas de aseos en los edificios de datos, y de aparcamientos en parcelas de dichos edificios, para adecuarse a su ocupación.

1.2. Formulación y Proceso de Tramitación

El presente instrumento de planeamiento se redacta por AECOM Spain DCS S.L.U en virtud del encargo que esta tiene con Algete Data Hub S.L.

La tramitación del instrumento se realizará de conformidad con lo previsto en los artículos 57, 59.4 y 61.4 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid. La aprobación definitiva del Plan Especial, así como de sus modificaciones, se llevará a cabo por el Pleno del Ayuntamiento de Algete. Las fases son las siguientes:

1 - El Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

1.º Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.

2.º Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

3.º Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

b) Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el número 2, salvo lo siguiente:

1.º La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

2.º De introducirse modificaciones con la aprobación provisional del proyecto del Plan, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.

1.3. Ámbito del Plan Especial

El ámbito objeto del presente Plan Especial es la parcela en suelo urbano industrial localizada en la Calle del Espino número 1, en el polígono industrial de los Malatones, a aproximadamente 2 kilómetros

al noroeste del casco urbano de Algete. La parcela, con referencia catastral 4958001VK5945N0001ZG, tiene una superficie de 38,379 m², y está construida sin división horizontal.

La delimitación de la parcela y usos adyacentes se resumen a continuación:

- NORTE. Delimita con Camino de Los Malatones. Al norte de dicho viario hay un número de usos industriales, regulados por la Ordenanza 4, grado 2. Los usos del conjunto de naves existentes incluyen la manufactura de productos siderúrgicos (SOGEISA), fabricación de componentes metálicos (Juntasa), o diseño y fabricación de sistemas auxiliares de elevación para la construcción (Encomat).
- OESTE. Delimita con Calle El Espino. Se localizan en dicho viario usos industriales (Promade, especializada en productos para la madera), con residenciales (viviendas aisladas en parcela individual).
- SUR. Delimita con una parcela con un número de edificaciones de uso industrial o almacenaje.
- ESTE. Delimita con suelo sin desarrollar incluido en la delimitación del sector urbanizable programado S-6, con uso predominante industrial. Según lo grafiado en el planos 05-Zonificación del Plan Parcial S-6, aprobado definitivamente el 21 de octubre de 2002 y publicado en el BOE de la Comunidad de Madrid número 276, de 20 de noviembre de 2002,

1.4. Contenido Documental

El contenido documental se ajusta a lo requerido por el propio Plan Especial, de acuerdo con las determinaciones del artículo 52 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid:

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.

- Memoria de Información
- Anexos a la Memoria de Información
- Memoria de Justificación
- Anexos a la Memoria de Justificación

1.5. Marco Legal

El marco normativo básico bajo el que se redacta el presente Plan Especial, está configurado por la siguiente legislación:

Legislación estatal:

- 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
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística

Legislación Autonómica:

- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

Junto a ello, el Plan Especial se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación. Debe señalarse que la función del marco estatal así integrado no implica en modo alguno una posición de prevalencia respecto de la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística. Dado que ésta se mueve en un espacio de competencia plena (o, en terminología constitucional: exclusiva) sus relaciones con la legislación estatal asimismo plena se rigen exclusivamente por el principio de competencia y en modo alguno por el de la prevalencia.

1.6. Marco de Planeamiento

El marco de planeamiento municipal en el que se inscribe la zona de actuación es el Plan General de Ordenación Urbana de Algete de 1999. Es un suelo urbano consolidado de uso industrial en el que aplica la Ordenanza nº4 – Industria y Almacén - de las NN.UU. del PGOU:

ARTÍCULO 17.6. ORDENANZA 4. INDUSTRIA Y ALMACÉN

1 Condiciones Generales

1.1 Definición

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que se pueden desarrollar dentro de las áreas previstas y las medidas de protección preceptivas.

Las edificaciones pueden ser aisladas o adosadas en hilera.

Se dividen en:

Grado 1. Parcelas de más de 5.000 metros cuadrados (5.000 m²)

Grado 2. Parcelas de más de 1.000 metros cuadrados (1.000 m²)

Grado 3. Parcelas de más de 250 metros cuadrados (250 m²)

1.2 Tipología de la Edificación

Sólo se permite la edificación industrial, con sus servicios anejos, oficinas y vivienda para guarda. Se acepta en la construcción los condicionantes – puentes grúa, tolvas, alturas, etc.- inherentes a la actividad a desarrollar.

2 Condiciones de Volumen

2.1 Alineaciones y rasantes.

Las existentes en los polígonos existentes, o las definidas en el Plan correspondiente en las áreas de nueva corrección.

2.2 Alturas máximas.

La altura máxima permitida será de doce metros (12 m) a cornisa en Grado 1°, de diez metros (10 m) en el Grado 2°, y de siete metros (7 m) en el Grado 3°. Se autoriza sobrepasar con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la industria, y previa conformidad de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid.

Para todos los grados la altura máxima será de dos plantas (2).

2.3 Altura mínima

No se define

2.4 Altura de pisos

Doscientos cincuenta centímetros (2,50 m) libres, de pavimento a falso techo, o cara inferior del forjado de techo. En todos los grados.

2.5 Superficie máxima ocupada

Grado 1. Cuarenta por ciento (40%) de parcela neta (edificable).

Grado 2. Sesenta por ciento (60%) de parcela neta (edificable).

Grado 3. Setenta por ciento (70%) de parcela neta (edificable).

2.6 Edificación máxima permitida

Grado 1. 1,20 m²/m² sobre parcela (edificable).

Grado 2. 1,50 m²/m² sobre parcela (edificable).

Grado 1. 1,40 m²/m² sobre parcela (edificable).

2.7 Retranqueos

Los retranqueos se fijan en función de los distintos grados previstos en la Ordenanza 4ª, quedando de la siguiente forma:

Grado 1. Diez metros (10 m) a alineación oficial y siete metros (7 m) a resto de lindes.

Grado 2. Ocho metros (8 m) a alineación oficial y cinco metros (5 m) a resto de lindes.

Grado 3. Cero metros (0 m) a alineación oficial y tres metros (3 m) a resto de lindes.

Se permite el adosamiento y el adosamiento sucesivo registrada la obligación de que en todos los grados se deberá respetar un paso perimetral libre para bomberos de 5 m de ancho.

Cada parcela debe resolver en su interior el aparcamiento de vehículos de toda su actividad, incluso carga y descarga, así como los vehículos de sus trabajadores.

El perímetro de cerramiento será ajardinado con seto verde y arbolado en su totalidad.

En industrias adosadas, se protegerán las fachadas libres con cerramiento ajardinado y línea de árboles.

2.8 Frente mínimo de parcela

Grado 1. Cincuenta metros (50 m).

Grado 2. Veinte metros (20 m).

Grado 3, Diez metros (10 m).

3 Condiciones estéticas

Libres

4 Condiciones de uso

4.1 Usos permitidos

4.1.1 Vivienda – Se permitirá la construcción de vivienda sólo para guarda o portero de la instalación

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.

4.1.2 Comercial – En categoría 3ª y 4ª. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²). Sólo se permite en planta baja y primera, con posibilidad de uso de almacén en plantas sótano y semisótano.

4.1.3 Oficinas – Se admiten en edificio exclusivo, o también aquellas oficina exclusivamente vinculadas a la actividad de la industria y en un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

4.1.4 Social – En categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, en planta baja y primera.

Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

4.1.5 Religioso – En categoría 4ª. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

4.1.6 Cultural – En categoría 1ª, sólo para actividades vinculadas a las industrias permitidas en la zona.

4.1.7 Industria – Las siguientes categorías y situaciones con los siguientes límites expresados en cv, para la potencia mecánica, metros cuadrados para la superficie edificada, en decibelios para ruidos y para cualquiera de los índices de contaminación recogidos en el Anejo nº1 de esta Ordenanza.

4.1.10 Residencial colectivo – En categorías 3ª, 4ª y 5ª. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cinco (5) dormitorios en las categorías 4ª y 5ª, y cada tres (3) dormitorios en los restantes.

4.1.11 Garaje-aparcamiento – En categorías 1ª a 6ª.

4.1.12 Servicios del automóvil – En categoría 1ª, 2ª y 3ª

4.2 Usos prohibidos.

Esta norma no autoriza otros usos que los anteriormente definidos.

La dotación mínima de aseos y de aparcamientos está regulada por los artículos 9.27.3 y 9.27.7 respectivamente de las NN.UU. del PGOU de Algete:

ARTÍCULO 9.27. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES

3 Aseos

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción, superior a diez y por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).

7 Aparcamientos

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²).

1.7 Conveniencia y Oportunidad del Plan Especial

La presente propuesta de Plan Especial se redacta al objeto de facilitar, desde un aspecto normativo, la implantación de centros de datos en la parcela urbana con uso predominante industrial localizada en la Calle El Espino del municipio de Algete mediante la actualización de aspectos específicos de las determinaciones pormenorizadas de las NN.UU. del PGOU. Se resumen a continuación las consideraciones del contexto económico, social, tecnológico y de planeamiento urbano que han informado la conveniencia de promover la redacción del Plan Especial:

Marco territorial: alineamiento con estrategia de crecimiento socioeconómico en la Región de Madrid – La Comunidad de Madrid ha identificado la digitalización de su sector productivo y la transformación digital de ámbitos sociales y económicos de la Región como elementos clave para mejorar la competitividad, eficiencia y bienestar de la sociedad en su conjunto. Para ello es necesario contar con una infraestructura de gran capacidad para la gestión, almacenamiento y transporte de datos. Los centros de datos son parte fundamental de dicha estructura, particularmente en un contexto de desarrollo de la tecnología digital ligada a la inteligencia artificial (IA). La Comunidad de Madrid apuesta por la instalación de este tipo de infraestructuras en la Región, y en su Estrategia Digital 2023-2026 establece, como medida del Eje Estratégico “Madrid, Hub Digital del Sur de Europa”, la Oficina de Impulso a los Centros de Procesamiento de Datos (OICPD) *para fomentar el emprendimiento del ecosistema empresarial de tecnologías asociadas a la explotación de estas*

instalaciones (Guía de implantación para Centros de Datos). La presente propuesta de Plan Especial se alinea, en su objetivo de posibilitar la implantación de un centro de datos en Algete, con las iniciativas del gobierno regional para impulsar la transformación digital.

Actualización del PGOU de Algete – Uno de los objetivos de la redacción del PGOU vigente de Algete fue redimensionar y reestructurar el planeamiento del sector industrial/terciario para promover su revitalización. En su Memoria Descriptiva y Justificativa se apuntaba la disfuncionalidad del modelo de asentamiento industrial del municipio (sección 2.1.1.6) que, entre otras consideraciones, había generado un *sentimiento de las oportunidades perdidas de haber asentado en el Término Municipal importantes industrias, que eligieron municipios colindantes, y no por razones edafológicas o de situación sino por falta de suelo ordenado o de fácil adquisición y ordenación*. El PGOU estableció una serie de sectores industriales para estructurar y ordenar los usos productivos en el municipio. En la actualidad es aconsejable reforzar la capacidad de los polígonos industriales de mantener su impacto tractor sobre la actividad económica, y actualizar las determinaciones de sus usos junto con las de ordenación de sectores por desarrollar para adecuarlas a las necesidades emergentes de nuevas actividades económicas y productivas en un marco de transformación digital. El Plan Especial propuesto ilustra cómo una herramienta de planeamiento permite recualificar una parcela en suelo urbano para posibilitar su adaptación a nuevas necesidades ligadas a dicha transformación.

Posicionar Algete en un mercado competitivo y en constante transformación: El mercado de productos y servicios digitales, particularmente desde la irrupción de la IA, está creciendo a un ritmo acelerado. En este punto de inflexión de la economía digital, la infraestructura de centros de datos es un elemento clave para mantener la dinámica de expansión. Hay por tanto una gran demanda a corto y medio plazo de desarrollo de centros de datos. En el contexto nacional, Madrid está a la cabeza de la oferta nacional, aunque hay otras regiones (Cataluña, Aragón) que están atrayendo a cada vez más inversores, desarrolladores de suelo y operadores.

Uno de los factores que determina la capacidad de dar respuesta a la demanda actual, al margen de consideraciones técnicas e infraestructurales, es el peso los aspectos burocráticos y regulatorios en los procesos de planificación y construcción de centros de datos. Si Algete quiere capitalizar la oportunidad de atraer inversión en el marco de la 'ventana de oportunidad' actual, es aconsejable que elimine, en la medida de lo posible, los condicionantes artificiales al crecimiento. La propuesta del presente PE responde, desde un punto de vista del planeamiento urbanístico, a esta consideración.

Las alteraciones a aspectos específicos de la ordenación pormenorizada del ámbito facilitan y posibilitan adaptar el PGOU a cambios socioeconómicos que requieren la actualización del planeamiento de ordenación urbana de Algete. Se considera por tanto que el PE sea de Mejora.

El PE se formula para una única parcela al no reunir el resto de parcelas de uso industrial en suelo urbano consolidado con Ordenanza 4, Grado 2, y localizadas en torno al Camino de los Malatones, las condiciones necesarias para la implantación de un edificio de centros de datos e instalaciones

asociadas (siendo esta la finalidad específica de las determinaciones del PE). Dichas condiciones incluyen:

- Una superficie de parcela, y unas dimensiones de fondo y ancho de esta que permiten la implantación de la tipología de edificio de centro de datos, incluidas las áreas ajardinadas permeables para la gestión de aguas pluviales.
- Una geometría regular y una proporción entre fondo y ancho de parcela que posibilitan una eficiencia óptima de ocupación por el uso propuesto, así como ajustarse a los parámetros mínimos de retranqueos e instalación de vallados de seguridad que requieren los centros de datos.
- La geometría de la parcela también permite organizar y optimizar circulaciones internas de vehículos de servicio y mantenimiento (potencialmente de gran tamaño) de las instalaciones.
- La parcela cuenta con dos frentes a viario público (Calle El Espino y Paseo de los Malatones) que permite localizar entradas diferenciadas al complejo de un centro de datos. Este aspecto es clave para aspectos operacionales de este tipo de instalaciones.
- Los dos frentes de parcela a viario público tienen la longitud mínima necesaria para localización de elementos del complejo de centro de datos (que incluye infraestructura eléctrica) en área perimetrales de la parcela.
- La parcela tiene una morfología urbana diferenciada con respecto al resto de parcelas adyacentes reguladas por la Ordenanza 4, Grado 2, con un número reducido de edificaciones diseminadas que suponen una ocupación en planta limitada.
- El conjunto de parcelas al norte del Camino de los Malatones tiene un grado de consolidación claramente diferenciado con el ámbito del PE propuesto. Existe por tanto la oportunidad de plantear unos parámetros de ordenación pormenorizada que se ajusten a nuevas tipologías edificatorias y morfologías urbanas.

Se plantea por tanto un tratamiento urbanístico diferenciado del ámbito dentro de un entorno urbano en principio susceptible de trato homogéneo al estar regulado por la misma ordenanza. En consecuencia, se propone considerarlo como área homogénea, referenciando las determinaciones del artículo 37.1 del texto refundido de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

...Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal.

En el mismo artículo (37.3), se determina:

Las áreas homogéneas, los ámbitos de actuación y los sectores son tanto delimitaciones de suelo respecto de los que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Las áreas homogéneas, los ámbitos y los sectores podrán ser continuos o discontinuos.

La propuesta de delimitación del ámbito en área homogénea se enmarca por tanto en la finalidad del presente PE de posibilitar la implantación de una tipología edificatoria diferente a las reguladas por la Ordenanza 4, Grado 2, de las NN.UU. del PGOU de Algete.

2. Anexos a la Memoria de Información

PI.1 Plano de Localización

PI.2 Plano de Clasificación y Calificación – PGOU Algete 1999

PI.3 Plano de Calificación – PGOU Algete – Documento Refundido 2023 (visor CAM)

PI.4 Plano de Ordenanzas Gráficas

PI.5 Plano de Usos y Edificaciones Existentes

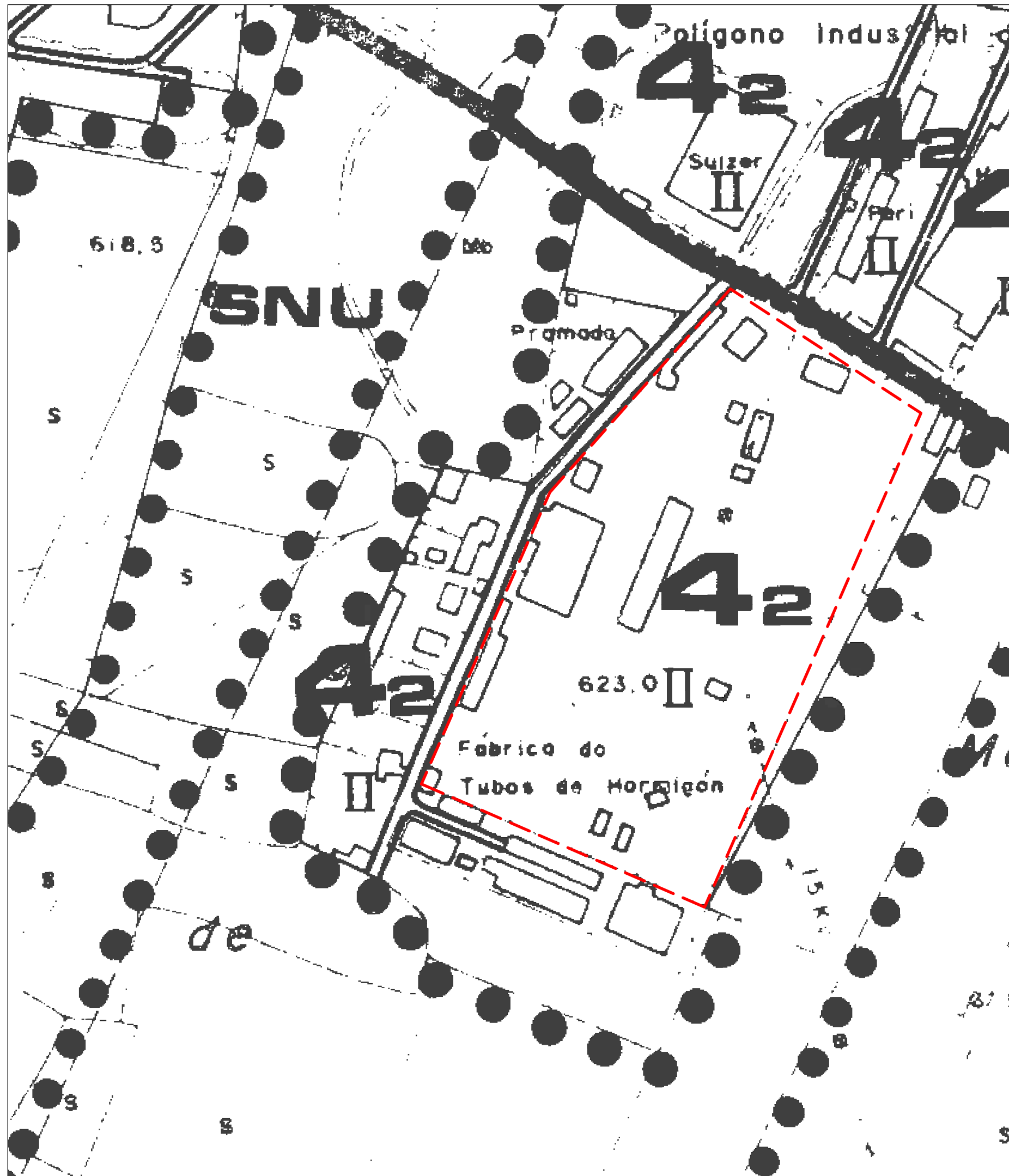
PI.6 Plano Topográfico



LOCALIZACIÓN RESPECTO AL CASCO URBANO DE ALGETE

— — — — — ÁMBITO DEL P.E.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO - PARCELA EN CALLE EL ESPINO 1	
Planos de Información	P1.1
PLANO DE LOCALIZACIÓN	
0 25 50 100 m	Escala: 1:5.000 @ DIN A3
	Julio 2024



SUELO URBANO	
1	CASO ANTIGUO
2	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
4	INDUSTRIA ALMACEN
5	SERVICIOS
6	EQUIPAMIENTO URBANO
7	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
8	ESPACIOS LIBRES
9	ZONAS ESPECIALES
10	CONSERVACION Y PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO
11	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
12	CASA DE CULTURA Y NUEVO AYUNTAMIENTO
API	AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
APR	AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

SUELO URBANIZABLE	
SUP	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUNP	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SUELO NO URBANIZABLE	
SNU	SUELO NO URBANIZABLE COMUN

SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
COMUNICACIONES		COMUNICACIONES	
RED VIARIA		RED VIARIA	
ESPACIOS LIBRES		ESPACIOS LIBRES	
PARQUES URBANOS Y ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		JARDINES	
PARQUE REGIONAL DEL JARAMA MEDIO		AREAS PEATONALES	
EQUIPAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS	
ADMINISTRATIVO		ADMINISTRATIVO	
EDUCATIVO		EDUCATIVO	
CULTURAL		CULTURAL	
SANITARIO		SANITARIO	
BIENESTAR SOCIAL-ASISTENCIAL		BIENESTAR SOCIAL-ASISTENCIAL	
RELIGIOSO		RELIGIOSO	
OCIO		OCIO	
DEPORTIVO		DEPORTIVO	
INFRAESTRUCTURA BASICA			
SERVICIOS URBANOS			

DELIMITACIONES	
	LIMITE DEL SUELO URBANO
	SUELO NO URBANIZABLE
	LIMITE DE LOS SISTEMAS GENERALES
	LIMITE DE LOS SISTEMAS LOCALES
	LIMITE DE LOS SISTEMAS GENERALES DE NUEVA REACCION
	LIMITE DE LOS SISTEMAS LOCALES DE NUEVA CREACION
	LIMITE DE AREA CON PLANEAMIENTO INCORPORADO
	LIMITE DE ZONAS EN SUELO URBANO
	ALINEACION
	NUEVA ALINEACION

ORDENACION ZONAL	
	IDENTIFICACION DE LA ZONA Y GRADO
	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION
	LIMITE ENTRE DIFERENTES ALTURAS EN LA MISMA MANZANA
	LIMITE ENTRE GRADOS DIFERENTES DENTRO DE LA MISMA ZONA

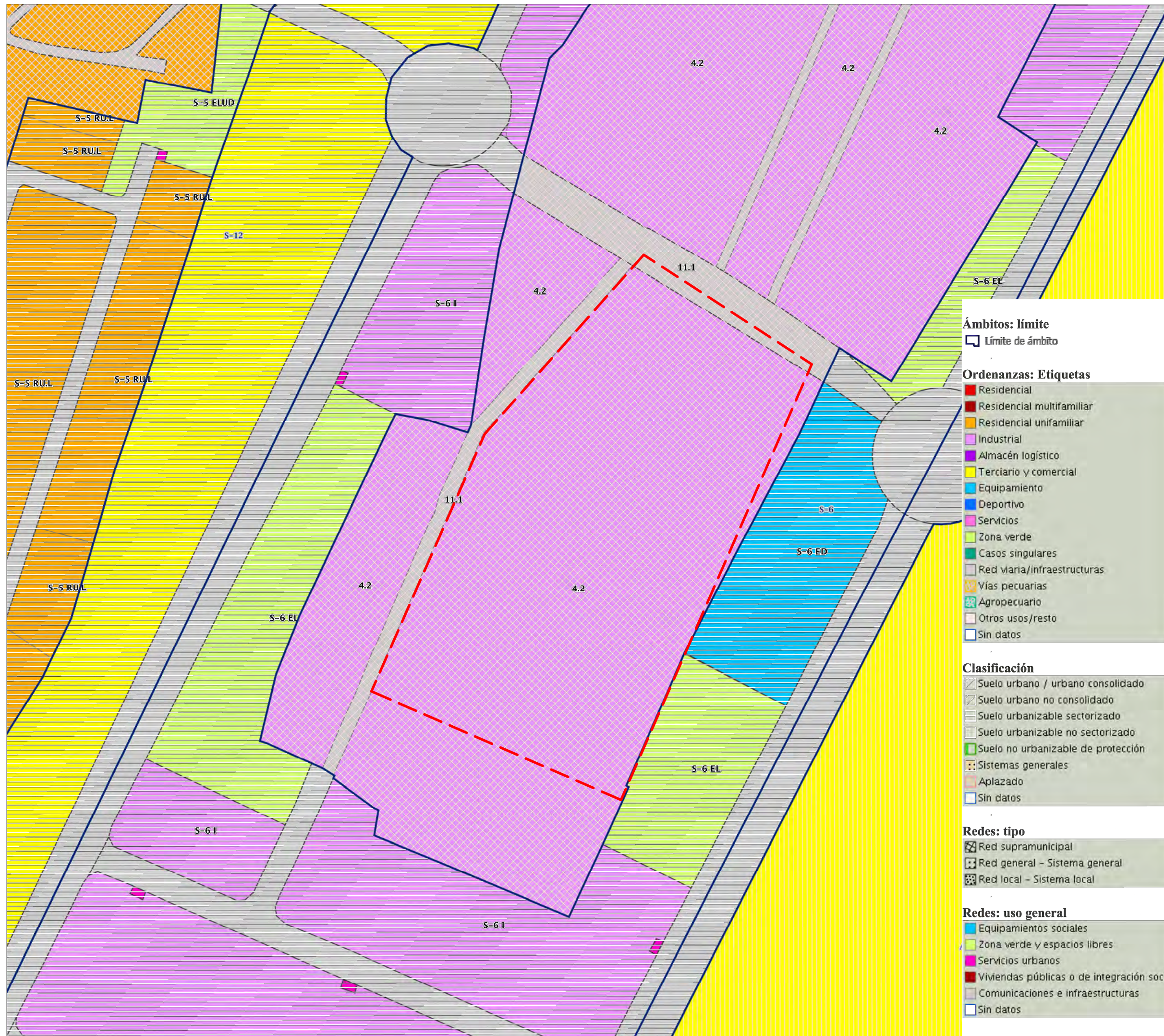


PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO - PARCELA EN CALLE EL ESPINO 1

Planos de Información P12

PLANO DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN - PGOU ALGETE 1999

0 10 20 30 50 m Escala: 1:2.000 @ DIN A3 Julio 2024



Ámbitos: límite

- Límite de ámbito

Ordenanzas: Etiquetas

- Residencial
- Residencial multifamiliar
- Residencial unifamiliar
- Industrial
- Almacén logístico
- Terciario y comercial
- Equipamiento
- Deportivo
- Servicios
- Zona verde
- Casos singulares
- Red viaria/infraestructuras
- Vías pecuarias
- Agropecuario
- Otros usos/resto
- Sin datos

Clasificación

- Suelo urbano / urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado
- Suelo no urbanizable de protección
- Sistemas generales
- Aplazado
- Sin datos

Redes: tipo

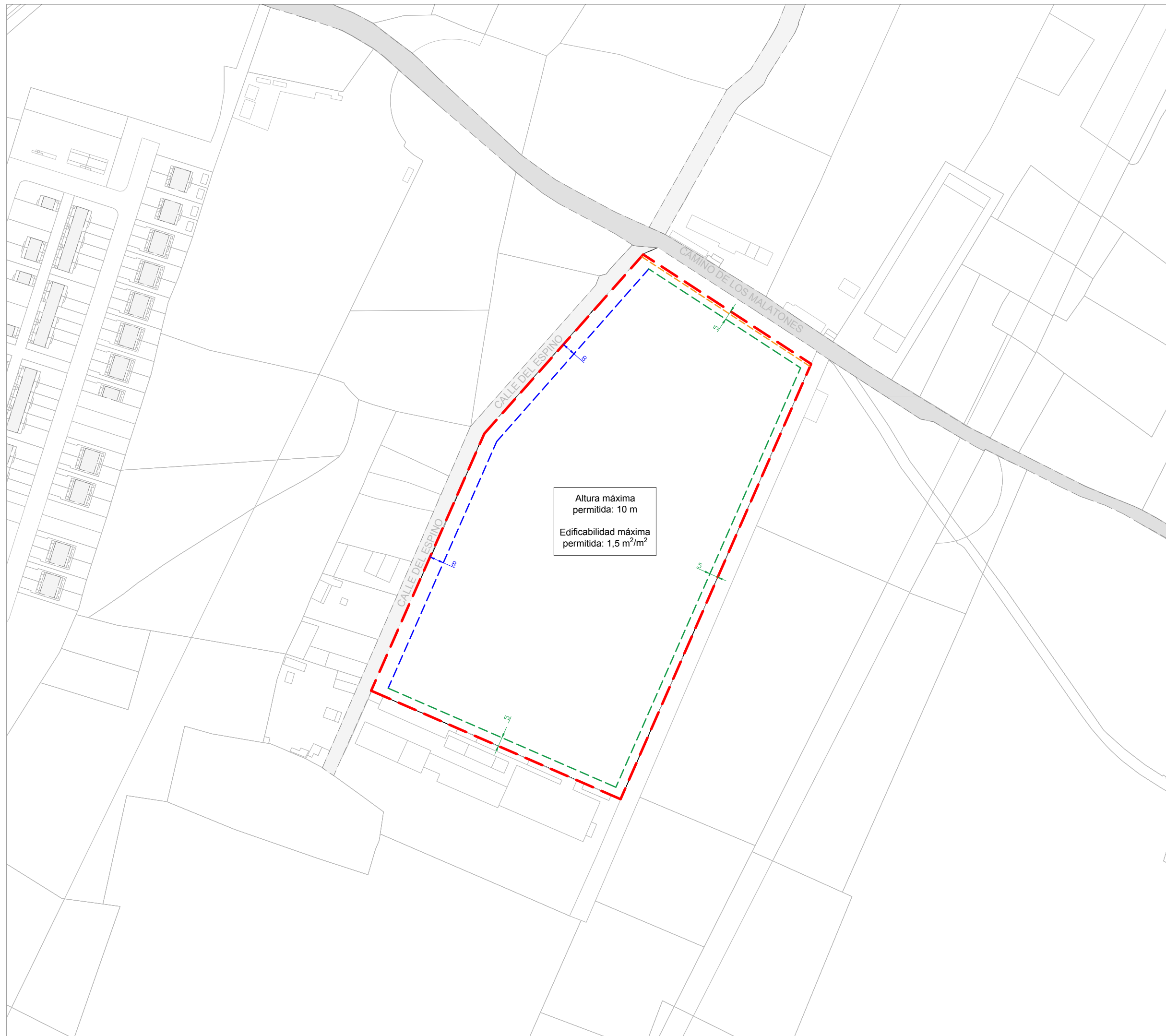
- Red supramunicipal
- Red general - Sistema general
- Red local - Sistema local

Redes: uso general

- Equipamientos sociales
- Zona verde y espacios libres
- Servicios urbanos
- Viviendas públicas o de integración social
- Comunicaciones e infraestructuras
- Sin datos

— — — — — ÁMBITO DEL P.E.

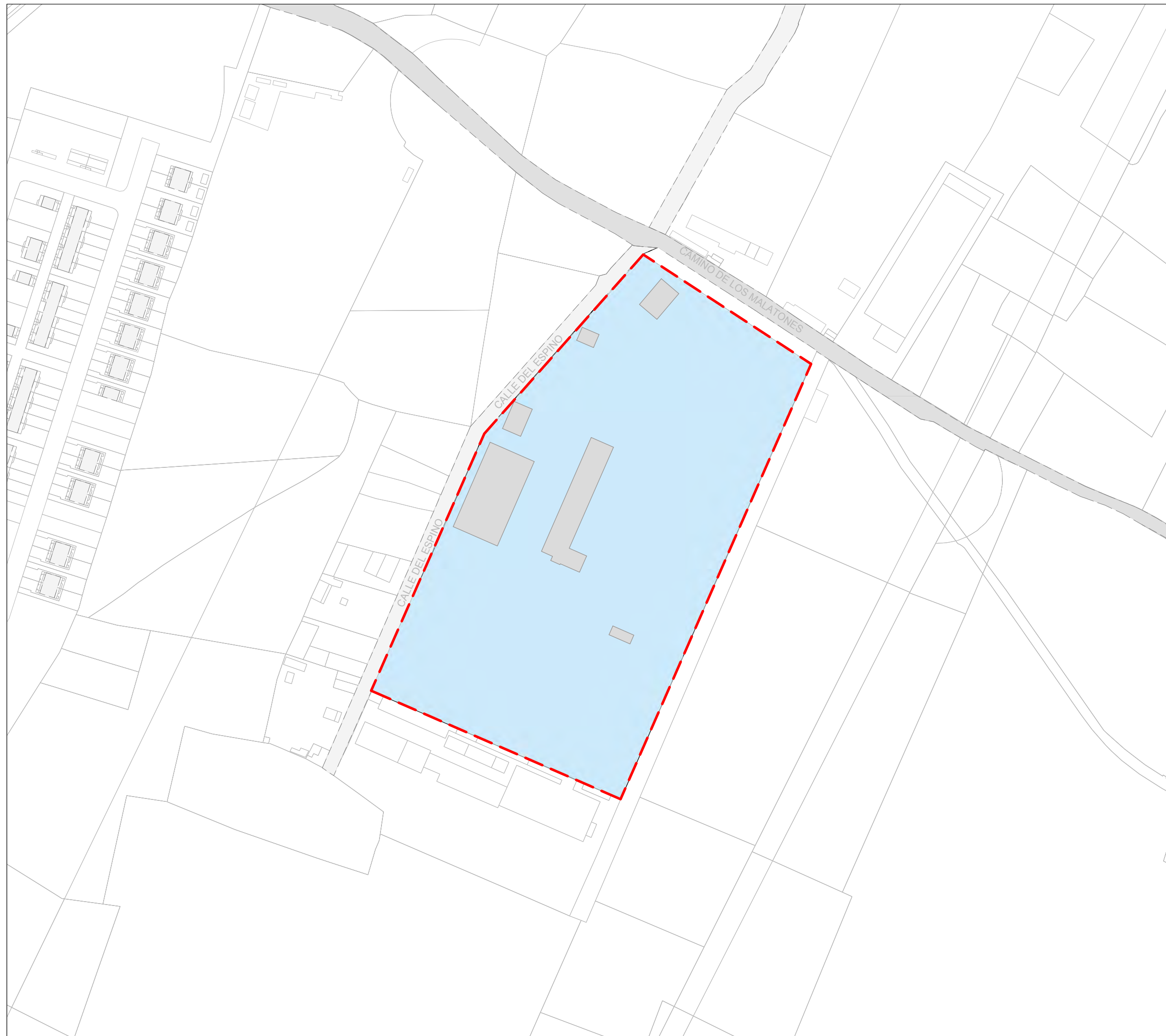
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO - PARCELA EN CALLE EL ESPINO 1	
Planos de Información	
PLANO DE CALIFICACIÓN - PGOU ALGETE - DOCUMENTO REFUNDIDO 2023	P13
0 10 20 30 50 m Escala: 1:2.000 @ DIN A3	Julio 2024






Altura máxima permitida: 10 m
Edificabilidad máxima permitida: 1,5 m²/m²

- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (50 m)
- RETRANQUEO A ALINEACIÓN OFICIAL (8 m)
- RETRANQUEO A RESTO DE LINDES (5 m)
- ÁMBITO DEL P.E.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO - PARCELA EN CALLE EL ESPINO 1	
Planos de Información	P14
PLANO DE ORDENANZAS GRÁFICAS	
0 10 20 30 50 m Escala: 1:2.000 @ DIN A3	Julio 2024



-  USO ACTUAL (INDUSTRIAL)
-  EDIFICACIONES EXISTENTE
-  ÁMBITO DEL P.E.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN
EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO - PARCELA EN CALLE EL ESPINO 1

Planos de Información

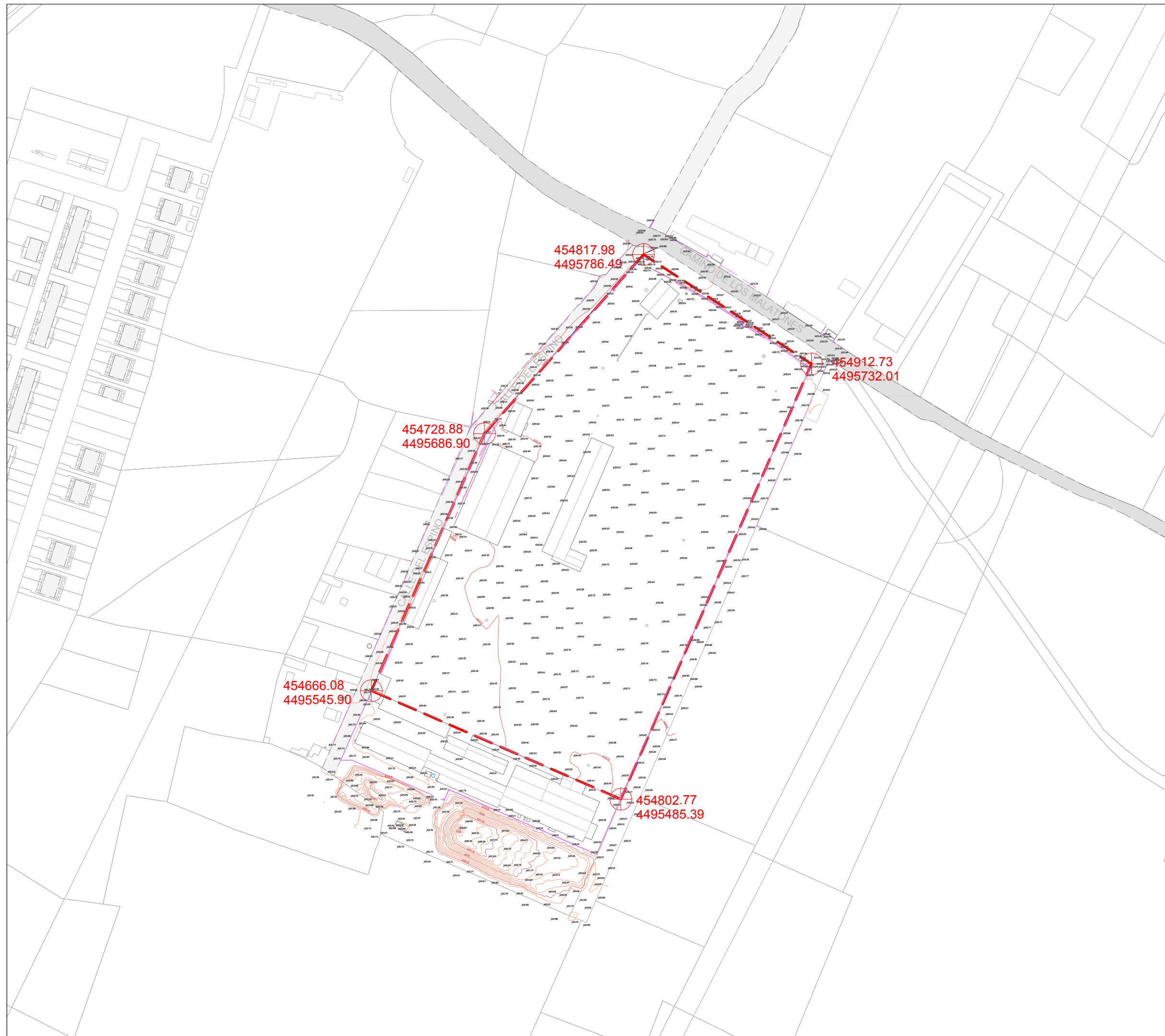
P15

PLANO DE USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

0 10 20 30 50 m Escala: 1:2.000 @ DIN A3



Julio 2024



- CURVAS DE NIVEL
- POZO DE AGUA
- VALLAS Y CERRAMIENTOS
- EDIFICACIONES EXISTENTE
- - - ÁMBITO DEL P.E.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO - PARCELA EN CALLE EL ESPINO 1	
Planos de Información	P16
PLANO TOPOGRÁFICO	
	Escala: 1:2.000 @ DIN A3
	Julio 2024

3. Memoria de Ordenación

3.1. Objetivos y Criterios

El presente Plan Especial tiene como objetivo establecer unos parámetros de ordenación pormenorizada del ámbito que faciliten la implantación de centros de datos de hiperescala y por tanto habilite el crecimiento de industrias tecnológicas y de servicios en el Municipio. En concreto, plantea establecer una **nueva altura máxima de edificación permitida** que se adecue a los requerimientos técnicos y de uso de dicha tipología edificatoria. Estos se resumen a continuación:

- Un centro de datos es una instalación para albergar y gestionar una gran cantidad de equipos informáticos, redes y sistemas de almacenamiento de datos. Desde un punto de vista operativo, se diseña para ser escalable (y poder adaptarse a las necesidades cambiantes de una organización), y tener capacidad de redundancia en sus sistemas críticos para minimizar periodos de inactividad en caso de fallo o avería. Esto significa que la sala de datos (o data hall) tiene que dimensionarse con capacidad suficiente para acomodar futuros cambios de equipos de hardware.
- El espacio de la sala de datos requiere, al mismo tiempo, ser flexible para la instalación de equipos de energía eléctrica y refrigeración de funcionamiento continuo que previsiblemente, debido a la constante innovación tecnológica y de diseño, deberán ser totalmente o parcialmente sustituidos durante la vida operativa del centro de datos en aras de mejorar la eficiencia y sostenibilidad del centro de datos.
- La planta de las salas de servidores o “data-halls” debe ser lo más diáfana posible, evitando pilares intermedios, lo que resulta en grandes luces entre apoyos y por lo tanto vigas de gran canto, dada la elevada carga que suponen los armarios de servidores, llegando a exceder los 150cm por cada planta y cubierta. Es decir, en un edificio de dos plantas más cubierta, la estructura puede llegar a consumir entre 4,50 m y 5,00 m de la altura disponible.
- La altura libre entre la cara superior de forjado y cara inferior de la estructura del forjado superior necesita ser de al menos 2,5 metros más que la altura de los armarios de servidores, para poder permitir los flujos de aire necesarios para la refrigeración correcta de los “data-halls”.
- La altura necesaria para alojar los armarios de servidores se ha incrementado durante los últimos 5 años de forma significativa, pasando a ser frecuentes el tipo 48U (2,2 m aprox.) e incluso el tipo 60U (2,7 m aprox.)
- Es decir, la altura necesaria por planta incluyendo estructura debe ser de al menos 7m, pero es muy conveniente contar con holgura adicional para poder acomodar instalación de suelo técnico elevado de al menos otros 60cm por planta. El resultado total es una altura libre de 16 metros a cornisa.

Partiendo de la consideración de estos requerimientos, el criterio de aumentar la altura máxima de edificación permitida para el ámbito se basa en las conclusiones del ejercicio de ordenación de la parcela para la implantación de un centro de datos desarrollado por AECOM para Algete Data Hub. Dicho estudio planteaba la construcción de un centro de datos en nube (o hiperescala), con recurso de infraestructura de tecnología de la información para múltiples operadores. Se planteaba un centro de

datos con 8 'data halls' de 7MW (4.5 MW de IT) y su infraestructura asociada, distribuidos en dos plantas de entre 6 y 6,5 metros de altura (considerando con una altura libre de 4 metros para el mantenimiento de los racks, un mínimo de 1 metro para las instalaciones de refrigeración, y 1 metro para estructura y forjado). La altura total a cornisa del edificio de 12,5 metros superaba los 10 metros de altura máxima determinados por la Ordenanza 4, grado 2, obligando a implantar el centro de datos a 2,5 metros por debajo de la cota del terreno. La solución de tratar la planta baja como un semisótano con patio inglés afectaba considerablemente a la viabilidad comercial y operativa del centro de datos al aumentar la afección por posibles filtraciones de agua a unos equipos muy sensibles a la humedad, y dificultar los accesos para el mantenimiento de dichos equipos.

Cabe apuntar que el estudio de implantación cumplía con el resto de determinaciones de las condiciones de volumen de la Ordenanza 4, grado 2, al no colmatar la edificabilidad máxima, y no exceder la ocupación máxima en planta de parcela, retranqueos mínimos a bordes de parcela, altura máxima en plantas, y altura mínima de plantas.

Con posterioridad al estudio de implantación, el desarrollo de innovaciones técnicas como el diseño de nuevos equipos de refrigeración o la densificación de racks hacen necesario actualizar los parámetros de dimensionamiento de los centros de datos (y en particular las salas de los 'data halls'). Se plantea por tanto el criterio de una altura de 8 metros por planta (de forjado a forjado) en base a requerimientos técnicos actuales y para dotar a la infraestructura de flexibilidad y capacidad de adaptación a necesidades futuras de equipos de TI, energía y refrigeración cada vez más eficientes y sostenibles.

Como objetivo adicional, la presente propuesta de PE plantea modificar el criterio de aplicación de las ordenanzas de las NN.UU. del PGOU que regulan la **dotación mínima de aseos y de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela**, en base a las siguientes consideraciones:

Dotación mínima de aseos – La ordenanza de aplicación para normar los usos del ámbito corresponde a su uso característico (industrial), que está regulado por los artículos 9.23 a 9.27 del Capítulo 9 (Regulación de Usos Según su Función) del Título II (regulación de Usos) de las NN.UU. del PGOU. La dotación mínima de aseos está regulada por el artículo 9.27.2, cuyo criterio se basa en tipologías 'tradicionales' de usos industriales con una ocupación relativamente alta de operarios o trabajadores tanto en las zonas de producción de las naves industriales como en las zonas administrativas. Un centro de datos, por otro lado, no requiere de presencia permanente o regular de personal, si no sólo un número limitado de accesos de personal para su gestión y mantenimiento. Gran parte del espacio de los centros de procesos de datos (en torno a un 80% de la superficie total) están destinados a alojar equipos técnicos en zonas estancas y climatizadas. Este área se ve altamente penalizada al requerir un elevado número de aseos y duchas que en la práctica no serán utilizados, no solo por la ausencia de personal sino porque, debido a los requerimientos de seguridad de un centro de datos, obligatoriamente se sitúan fuera del edificio y difícilmente accesibles. Cabe asimismo apuntar el gasto de agua que implica el mero mantenimiento de dichos aseos, que como se ha comentado, no serán usados.

Dotación mínima de plazas de aparcamiento - Nuevamente el edificio queda definido en una zona administrativa que se rige bajo los ratios de oficinas y una industrial. En esta última la ordenanza define una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²). Esta dotación resulta excesiva para el limitado número de personal en las instalaciones de un centro de datos.

3.2. Contenido y Alcance de la Propuesta de Plan Especial

El Plan Especial proponen modificar, para el ámbito (parcela en suelo urbano consolidado en Calle El Espino), la determinación de altura máxima edificable en base a los requerimientos de construcción, operación, gestión y mantenimiento de un centro de datos hiperescala. Asimismo, plantea la determinación de la provisión mínima de aseos y plazas de aparcamiento en base a la ocupación real del centro de datos y los diferentes espacios funcionales que estructuran dicha tipología.

Altura máxima edificable en el caso particular de centros de datos

Actualmente determinada en el artículo 17.6.2.2, Capítulo 17 (División del Suelo Urbano en Zonas y Ordenanzas que las Regulan), Título IV, Ordenanzas para el Suelo Urbano, que regula las alturas máximas de la Ordenanza 4 "Industria y Almacenes". La altura máxima para el Grado 2° de la Ordenanza es de 10 metros a cornisa y 2 plantas.

En base a las especificaciones técnicas del diseño de la tipología de edificación de un centro de datos hiperescala, se plantea modificar, para la parcela en Calle El Espino número 1, la altura máxima edificable a 16 metros a cornisa para el caso concreto de dicha tipología. Se mantiene la altura máxima de 2 plantas.

Dotación de aseos en el caso particular de los centros de datos

Actualmente es de aplicación el artículo 9.27.2 de las NN.UU. en consideración a la totalidad del edificio. La dotación dispondrá de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción superior a diez (10) y por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados (500 m²). El criterio de interpretación prima la máxima de los dos parámetros como el aplicable.

En el caso particular de los centros de datos se plantea que entre en el cómputo de superficie a efectos del cálculo de la dotación de aseos aquellas zonas de dichos edificios que vayan a tener una ocupación regular. Esta consideración excluiría a las salas de datos al ser espacios estancos con accesibilidad restringida y ocupación mínima, limitada a visitas puntuales para labores de revisión y mantenimiento de los equipos de TI.

La dotación de aseos se establecerá por tanto en base a la ocupación determinada por los usos de las zonas administrativas o de oficinas de los edificios de centros de datos.

Dotación de plazas de aparcamiento en el caso particular de los centros de datos

Actualmente es de aplicación el artículo 9.27.7 de las NN.UU. en consideración a la totalidad del edificio. Este establece una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²).

En el caso particular de los centros de datos se plantea que entre en el cómputo de superficie a efectos del cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento aquellas zonas de dichos edificios que vayan a tener una ocupación regular. Esta consideración excluiría a las salas de datos al ser espacios estancos con accesibilidad restringida y ocupación mínima, limitada a visitas puntuales para labores de revisión y mantenimiento de los equipos de TI.

La dotación de aparcamiento se establecerá por tanto en base a la ocupación determinada por los usos de las zonas administrativas o de oficinas de los edificios de centros de datos.

3.3. Justificación de las Determinaciones del Plan Especial

Como ya se ha expresado anteriormente, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid posibilita la modificación de los Planes Generales y los de Sectorización, exclusivamente en lo concerniente a las condiciones y/o elementos de la ordenación pormenorizada establecidos por ellos, a través tanto de los Planes Parciales como de los Planes Especiales. La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece, en el artículo 50.1 las funciones de los Planes Especiales, que incluyen la mejora del medio urbano.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece con cierto detalle la definición y condiciones de diferenciación de las determinaciones o elementos de la ordenación estructurante (propia del planeamiento general) y aquellas otras de la pormenorizada (correspondientes al planeamiento de desarrollo). Esta definición se realiza en el artículo 35 de la Ley, teniendo como referencia las determinaciones contenidas en los artículos 33 y 34.3 de la misma.

En el caso del presente documento, la modificación propuesta por el Plan Especial afecta a la ordenación pormenorizada en el ámbito de una norma zonal de suelo urbano consolidado, sin afectar al modelo de utilización del territorio, ni del desarrollo urbano y sin afectar a determinaciones estructurantes (uso global, edificabilidad, aprovechamiento urbanístico, clasificación, redes públicas). La actuación regula un aspecto puntual y limitado de las determinaciones pormenorizadas de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, específicamente una altura de edificación, adecuándose a las necesidades reales del municipio, sin alterar en ningún caso, las condiciones propias de las determinaciones estructurantes del PGOU. La modificación del articulado de dichas normas se propone en virtud de lo determinado en el artículo 35.5 de la Ley:

5. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, las determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que pueden ser alterados mediante planes especiales y con las siguientes condiciones y límites son las siguientes:

d) Determinaciones establecidas en el articulado general de las normas urbanísticas sobre condiciones higiénicas, estéticas, de edificación, o de la urbanización que no sean coherentes o impidan la adaptación de los edificios a la legislación ambiental, de la edificación, de eficiencia energética.

La delimitación del ámbito se ajusta a las determinaciones sobre la división del suelo establecidas en el artículo 37.1 de la Ley, que remiten al artículo 42.6.e) cuando se prevea la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo para admitir la delimitación de ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado.

e) La totalidad de las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones, incluyendo, al menos, las enumeradas en el número 4 del artículo 35 de la presente Ley. No obstante, se admitirá que el Plan General no establezca la completa ordenación pormenorizada sobre los siguientes ámbitos de suelo urbano:

2.º Piezas concretas de suelo urbano consolidado, sean manzanas o incluso solares individuales, sobre las que se propone una ordenación singular, de forma que, previamente a autorizar actos de ejecución en las mismas, sea necesario formular algún instrumento urbanístico de desarrollo al que se remite la fijación de alguna o varias de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Asimismo, el artículo 33.2 de la Ley por el cual se regula el ejercicio de la potestad del planeamiento, legitima el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:

d) Derive de un cambio razonado de criterio u orientación en las políticas de ordenación territorial y urbanística.

e) Resulte necesario para establecer en el medio urbano, actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración, o por motivos de la protección ambiental suelo, o de la protección del patrimonio histórico-artístico o arquitectónico en cualquier clase de suelo.

3.4. Sostenibilidad y Viabilidad Técnica y Económica

La finalidad principal del Plan Especial propuesto es facilitar la implantación de un centro de datos en la parcela mediante una nueva determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito. Al no existir un aumento de edificabilidad ni nuevos usos con respecto a los permitidos en la Ordenanza nº4 de las NN.UU. del PGOU de Algete, no es necesario incrementar las dotaciones de redes públicas ya existentes en el área homogénea ni la ejecución de obras de urbanización del viario público.

Por otra parte, junto con la mejora del entorno urbano, la implementación de un centro de datos en el ámbito del PE generará un impacto económico muy positivo en el Municipio, afianzando el papel de las empresas y operadores del sector digital localizadas en Algete en el desarrollo de la capacidad de procesamiento de datos necesaria para el crecimiento de actividades productivas ligadas a la tecnología de la información y, cada vez más, a la inteligencia artificial. El crecimiento de la actividad económica, en parte gracias a la optimización de la cadena de valor y los beneficios del clustering de

hubs de digitalización, tendrá un impacto positivo para el Municipio ligado al potencial aumento de ingresos tributarios.

Se concluye por tanto que el Plan Especial será viable y económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Algete.

3.5. Aspectos Medioambientales

En materia de evaluación ambiental será de aplicación la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El Plan Especial propuesto tiene un muy escaso alcance, acotado a una sola parcela en suelo urbano consolidado y con el objetivo de regular aspectos puntuales de la ordenación pormenorizada del ámbito. En este sentido, no plantea modificaciones de las determinaciones de ordenación del suelo urbano del PGOU al que se subordina. Asimismo, el aumento de altura edificable no genera, en un ámbito sin valores ambientales relevantes, una incidencia negativa en el medioambiente, la movilidad o las infraestructuras, puesto que no existe alteración de parámetro alguno que afecte a estas cuestiones. No requiere de medidas adicionales que garanticen la protección del medio ambiente.

Se propone por tanto excluirlo de la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, y remitirse a los informes favorables emitidos en su día por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid previo a la aprobación definitiva del vigente PGOU de Algete.

3.6. Servidumbres Aeronáuticas

La parcela objeto de la presente propuesta de Plan Espacial se sitúa al noreste del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, y tiene una cota máxima de 622 metros sobre el nivel del mar. La determinación propuesta del PE de aumentar la altura máxima de la edificación de 10 a 16 metros supondría por tanto una altura edificada de 638 metros sobre el nivel del mar. El PE propuesto no contempla la instalación de aerogeneradores o infraestructuras similares.

A falta de comprobar la superficie horizontal de limitación de alturas para el ámbito del PE, y en espera a la emisión del informe pertinente al presente documento de aprobación inicial del PE, se asumen las determinaciones del informe emitido por AESA para la aprobación definitiva del PGOU de Algete.

3.7. Determinaciones Normativas

El presente Plan Especial es un instrumento de planeamiento que mejora la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General para un ámbito específico (parcela en Calle El Espino 1), 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.

La Incidencia del PE se centra en el siguiente artículo de la Ordenanza nº4 de las NN.UU. del PGOU:

- **En el artículo 2.2 Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de doce metros (12 m) a cornisa en Grado 1º, de diez metros (10 m) en el Grado 2º, y de siete metros (7 m) en el Grado 3º. Se autoriza sobrepasar con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la industria, y previa conformidad de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid.

Para todos los grados la altura máxima será de dos plantas (2).

Se pasará a especificar:

La altura máxima permitida será de doce metros (12 m) a cornisa en Grado 1º, de diez metros (10 m) en el Grado 2º, y de siete metros (7 m) en el Grado 3º. En la parcela de suelo urbano consolidado en Calle El Espino 1, la altura máxima permitida será de dieciséis exclusivamente para edificios de centros de datos. Se autoriza sobrepasar con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la industria, y previa conformidad de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid.

Para todos los grados la altura máxima será de dos plantas (2).

- **En el artículo 9.27 Dimensiones y Condiciones de los locales**

2 Aseos. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción, superior a diez y por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados (500 m²)

Se pasará a especificar:

2 Aseos. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción, superior a diez y por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados (500 m²). Para edificios de centros de datos en la parcela en Calle El Espinar 1, será de aplicación, para aquellos espacios ocupados por operarios y visitantes, el artículo 9.15.5 de las presentes NN.UU

En el artículo 9.27 Dimensiones y Condiciones de los locales

7 Aparcamientos. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²)

Se pasará a especificar:

7 Aparcamientos. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²)., En edificios de centros de datos en la parcela en Calle El Espinar 1 será de aplicación el artículo 9.15.14 de las presentes NN.UU

4. Anexos a la Memoria de Ordenacion

PO.1 Plano de Ordenanzas Gráficas

PO.2 Secciones Indicativas

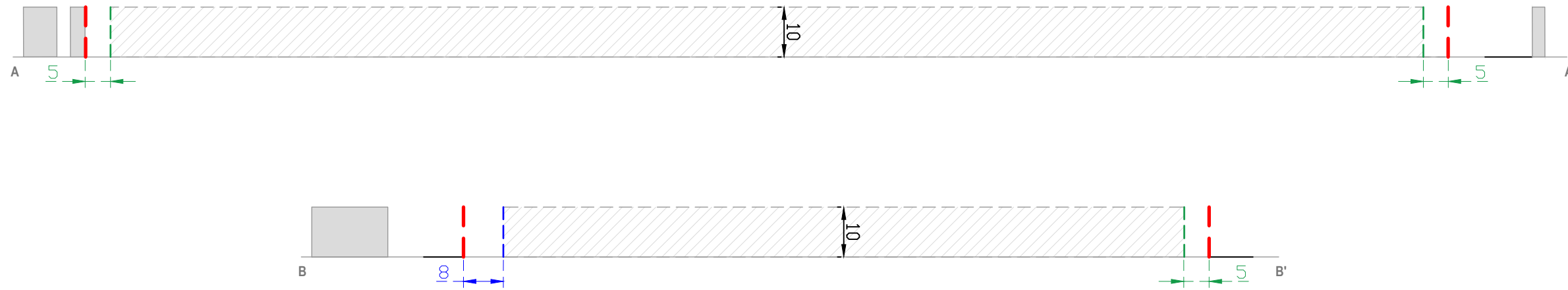


Altura máxima propuesta: 16 m
Edificabilidad máxima permitida: 1,5 m²/m²

- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (50 m)
- RETRANQUEO A ALINEACIÓN OFICIAL (8 m)
- RETRANQUEO A RESTO DE LINDES (5 m)
- ÁMBITO DEL P.E.

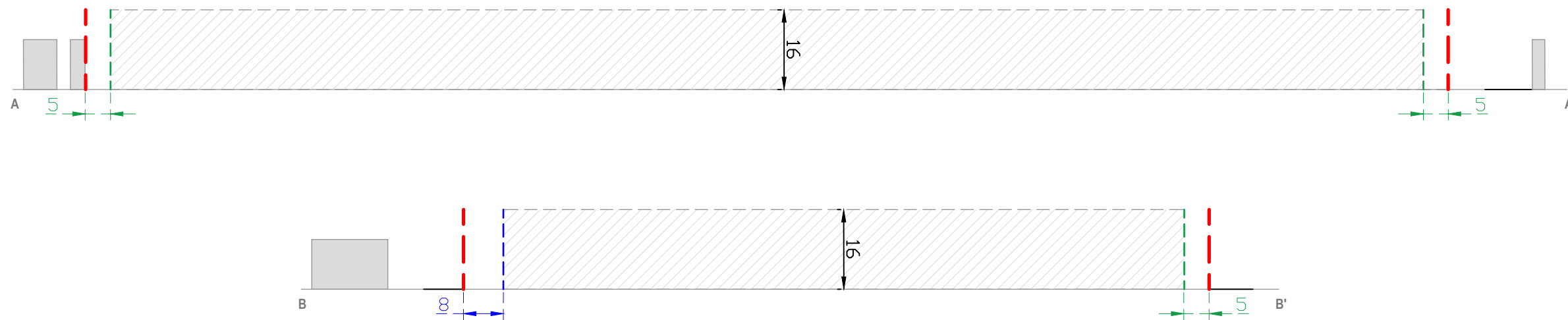
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO - PARCELA EN CALLE EL ESPINO 1	
Planos de Ordenación	PO.1
PLANO DE ORDENANZAS GRÁFICAS	
0 10 20 30 50 m Escala: 1:2.000 @ DIN A3	Julio 2024

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (10m)



PLANO LLAVE

ALTURA MÁXIMA PROPUESTA (16m)



- VOLUMEN TEÓRICO DISPONIBLE
- EDIFICACIONES EXISTENTE
- RETRANQUEO A ALINEACIÓN OFICIAL (8 m)
- RETRANQUEO A RESTO DE LINDES (5 m)
- ÁMBITO DEL P.E.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO - PARCELA EN CALLE EL ESPINO 1	
Planos de Ordenación	P02
SECCIONES INDICATIVAS	
	Escala: 1:1.000 @ DIN A3
	Julio 2024

