

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**73****ALCOBENDAS**

## URBANISMO

El Pleno municipal, en su sesión celebrada el 29 de junio de 2010, ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 2 de marzo de 2010, adoptó el acuerdo relativo a la aprobación inicial de la modificación número 24 del Plan Parcial del Sector “Arroyo de la Vega”, cuyo objeto consistía tanto en la incorporación a ese instrumento de planeamiento de algunas de las modificaciones introducidas por el nuevo Plan General en aquel Sector, como en la adaptación de su Régimen de Usos a la clasificación del mismo Plan General y en la nueva redacción de la norma 3.12, “Zona de Equipamiento Dotacionales”.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes, durante este período se han formulado ante el Ayuntamiento alegaciones por las empresas “Grupo Inmobiliario Delta, Sociedad Anónima” y “Caser Residencial, Sociedad Anónima Unipersonal”, alegaciones analizadas por los servicios jurídicos municipales, cuyo informe y propuesta de estimación o rechazo sirve de motivación a esta Resolución.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 59.2 y 67.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, este órgano plenario, acuerda:

1. Aprobar definitivamente la modificación número 24 del Plan Parcial del Sector “Arroyo de la Vega”, cuyo objeto se refiere en la motivación anterior.

Respecto del documento aprobado inicialmente, se ha subsanado en el mismo el error material consistente en la inclusión, en el cuadro de superficies resultantes de parcelas de la modificación, de la relativa a los “Centros docentes”, eliminándose del documento objeto de la presente aprobación.

2. Desestimar la alegación formulada por la sociedad “Grupo Inmobiliario Delta, Sociedad Anónima” y aceptar la indicación incluida por la empresa “Caser Residencial, Sociedad Anónima Unipersonal” en su escrito de alegación, advirtiendo de la existencia del error material a que se refiere el número anterior; todo ello, en fin, en los términos del informe jurídico que obre en este expediente administrativo.

3. Aprobar el Texto refundido de la presente modificación, en la que se recogen tanto las nuevas determinaciones que la misma incorpora como el resto de las del propio Plan Parcial que permanecen inalteradas.

4. Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y por los medios telemáticos del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de bases citada, con notificación a las sociedades que formularon alegaciones en este expediente; notificación a la que se acompañará el informe emitido al respecto por los servicios jurídicos municipales, en la parte referida a cada una de las alegaciones evacuadas por aquellas empresas.

#### 2.4. Sistemas Locales: Cesiones de Suelo sin Aprovechamiento

Con independencia de las cesiones de suelo para Sistemas Generales, serán asimismo de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor de la Administración Municipal, las superficies de suelo destinadas al uso público que se detallan en los artículos siguientes.

La red viaria, cuyas características están recogidas en los planos de la serie 2.5. "Red Viaria" del Plan Parcial, y en el apartado 3.6. de la Memoria, tiene una superficie de 314.721 m<sup>2</sup>.

La Red Principal está constituida por las vías con denominación H (longitudinales) y V (transversales); la Red Secundaria se compone de los accesos a las Unidades de Edificación, los fondos de saco y la Red Peatonal.

Los Espacios Libres de Uso Público, señalados en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas verdes", y descritos en el apartado 3.4. de la Memoria, se destinan a parques y jardines, y su superficie total es de 75.732 m<sup>2</sup>.

Las reservas de suelo para Equipamientos Dotacionales, recogidas asimismo en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes" y pormenorizado en el mismo apartado 3.4. de la Memoria, y en los destinos y superficie siguientes:

Unidad	Destino	Superficie
ED-1, ED-2, ED-3, ED-4, ED-5, ED-6, ED-7, ED-8 y ED-9	Equipamiento Social	38.226m <sup>2</sup>
Total		38.226 m <sup>2</sup>

La Zona Deportiva, señalada también en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes", y en el apartado 3.4. de la Memoria. Su superficie es de 28.800 m<sup>2</sup>.

### 3.2. Definiciones

Para un mejor desarrollo de las previsiones de este Plan Parcial, se ha introducido además los siguientes términos:

- Unidad de Edificación. Las Unidades de Edificación están definidas en el plano 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y en las Tablas de Características adjuntas a estas Ordenanzas. Las Unidades de Edificación coinciden con la "parcela mínima" a todos los efectos, incluso para su aplicación en el Proyecto de Reparcelación.

Esta regla general tiene su excepción en las parcelas RI, que se subdividen para facilitar las adjudicaciones, y en las parcelas dotacionales que podrán dividirse en función de las necesidades de los equipamientos.

No obstante, con carácter excepcional, en las parcelas TN, TS, podrán autorizarse segregaciones cuya parcela mínima no sea inferior a 2.500 metros cuadrados. Para ello deberá existir una alternativa de ordenación que el Ayuntamiento considere adecuada y que se materializará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle de Ordenación de volúmenes.

- Línea Exterior de Edificación. Línea de retranqueo obligatorio, o límite entre la edificación autorizada y la alineación exterior pública. Coincidirá con ésta cuando no exista retranqueo, o cuando la alineación exterior pública sea línea de edificación obligatoria.
- Área de Movimiento. Es el espacio comprendido entre la Línea de Edificación Exterior, y la Alineación Interior Privada. Su superficie será en general mayor que la de ocupación máxima, con el fin de permitir el juego arquitectónico.

Las Áreas de Movimiento de cada Unidad de Edificación del Plan Parcial están definidas en el plano 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y sus criterios de delimitación se encontrarán en el apartado 3.2. de la Memoria.

- Sólido Capaz. El volumen definido por el área de movimiento y la altura máxima permitida. Es mayor que la edificabilidad máxima permitida, por lo que dentro del sólido capaz cabe jugar con distintas tipologías y alturas.

- Redes Interiores. Constituyen el conjunto de accesos, circulaciones y aparcamientos, e infraestructuras y servicios, en el interior de las manzanas o Unidades de Edificación, y dentro por consiguiente del perímetro definido por las alineaciones exteriores públicas de aquéllas.
- Espacios Libres Interiores. Es la porción de suelo, en el interior de cada Unidad de Edificación, de propiedad y uso privado, que queda obligatoriamente ajardinada y libre de edificación sobre rasante, aunque podrá ocuparse bajo rasante, con las condiciones que se indican más adelante para cada Zona, para uso exclusivo de aparcamiento.
- Alineación Interior Privada. Es la línea, definida en el interior de la manzana, que delimita los Espacios Libres Interiores mínimos de cada Unidad, y que en ningún caso puede sobrepasarse por la edificación.

### **3.3. Zona de Uso Terciario**

Corresponde a las Unidades de Edificación señaladas con esta denominación en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades". Están distribuidas, formando conjuntos, en dos subzonas. Al Norte de la Variante, con la denominación TN y al sur de aquella, con la dominación TS.

**Definición:** Edificios de uso Terciario-oficinas en manzanas; de composición arquitectónica libre, pero manteniendo alineaciones para crear espacios propios del ensanche urbano.

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

#### **Condiciones de Uso**

##### Uso Característico

Uso Terciario: En cada parcela el uso terciario-oficinas será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Se incluye como uso característico el dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo", por su similitud con el uso terciario-oficinas

##### **Terciario:**

- Clase C: Oficinas.
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

##### **Dotacional**

- Clase 4: Administrativo.
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

##### Usos permitidos

##### **Terciario**

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general).
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. En planta baja.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Límite de un 10% de la edificabilidad total.
  - . Situación 4ª Al aire libre.

##### **Industrial**

- Clase B: Taller del automóvil.
  - . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

**Dotacional**

- Clase A-2: Cultural.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Asistencial.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

**Condiciones de Volumen**

- Edificabilidad. Para cada Unidad de Edificación, el índice de edificabilidad, y la superficie máxima edificada serán las que se señalan en las adjuntas Tablas de Características. La altura máxima serán de cinco plantas, o veinte metros en la Unidades al Norte de la Variante (denominación TN), y de cuatro plantas, o dieciséis metros, en las Unidades al Sur de la Variante (denominación TS).
- Áreas de Movimiento. Son las señaladas en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". Las alineaciones tienen carácter de máximas, con lo que la edificación podrá situarse libremente, sin más limitación que la ocupación máxima del 50%. Las edificaciones se situarán de forma que una parte predominante de sus fachadas sea paralela u ortogonal a los ejes de las vías rodeadas a las que den frente.

Los espacios libres que resulten dentro del perímetro de la Unidad de Edificación deberán recibir tratamiento paisajístico, podrán ocuparse con porches o cubiertas ligeras acristaladas, en no más de un 50% de su superficie.

- Accesos

No se permite el contacto directo de las plazas de aparcamiento en superficie con la red viaria pública, sino que esta dotación deberá resolverse a través de los accesos o fondos de saco previstos en el Plan Parcial.

**Condiciones de Desarrollo**

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

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

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

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

**Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio**

La dotación reglamentaria se fija en 1 plaza/35 m<sup>2</sup> edificables. Se resolverá bajo rasante en el interior de la manzana, al menos en un 80% de la dotación total, disponiendo el 20% restante para

visitantes, que podrá situarse en superficie. Para el cómputo de la dotación total podrán incluirse las plazas asociadas a la red viaria.

No obstante, en caso de renovación total (demolición y nueva edificación), de las edificaciones existentes, la nueva edificación deberá cumplir en el interior de la parcela la dotación de aparcamiento establecida en 1 plaza/35 metros cuadrados.

### **3.4. Zona de Uso Terciario con Tolerancia Industrial**

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

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

#### **Definición**

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

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

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

#### **Condiciones de Uso**

##### Uso Característico

Uso Terciario: El uso terciario-comercial será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total.

##### **Terciario:**

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general).  
Para comercio de alimentación límite de 200 m<sup>2</sup> por local.
  - . Situación 1<sup>a</sup>. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2<sup>a</sup>. En edificio compartido con otros usos.

##### Usos permitidos

##### **Terciario**

- Clase C: Oficinas.  
Límite de un 25% de la edificabilidad total.
  - . Situación 1<sup>a</sup>. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2<sup>a</sup>. En edificio compartido con otros usos.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas).  
Límite de un 10% de la edificabilidad total.
  - . Situación 1<sup>a</sup>. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2<sup>a</sup>. En edificio compartido con otros usos.

##### **Industria**

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller.
  - . En edificio compartido con otros usos, anejo al uso comercial. inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase B: Taller del automóvil.
  - . En edificio exclusivo. Inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase C: Almacenaje (excluido el ramo de alimentación).
  - . En edificio exclusivo. Inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

#### **Dotacional**

- Clase A-2: Cultural.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase 4: Administrativo.  
Límite de un 25% de la edificabilidad total.
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-5: Sanitario.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Asistencial.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

#### **Condiciones de Volumen**

- Edificabilidad. Para cada Unidad de Edificación, el índice de edificabilidad, y la superficie máxima edificada serán las que se señalan en las adjuntas Tablas de Características. La altura máxima será de cinco plantas, o veinte metros.
- Áreas de Movimiento. Son las señaladas en el Estudio de Detalle de las parcelas ZI-1, ZI-2, ZI-3 y ZI-4. Aprobación definitiva 27.02.96. Modificado el 25.02.97. No será necesario mantener la línea de Edificación Exterior, que tampoco podrá sobrepasarse. No se fijan alineaciones interiores; la ocupación de la manzana queda sujeta a la limitación del 50%.
- Accesos. Son las señaladas en el Estudio de Detalle de las parcelas ZI-1, ZI-2, ZI-3 y ZI-4. Aprobación definitiva 27.02.96. Modificado el 25.02.97.

#### **Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio**

La dotación reglamentaria se fija en 1 plaz/35 m<sup>2</sup> edificables. Se resolverá bajo rasante en el interior de la manzana, al menos en un 80% de la dotación total, disponiendo el 20% restante para visitantes, que podrá situarse en superficie. Para el cómputo de la dotación total podrán incluirse las plazas asociadas a la red viaria.

### **3.5. Zona terciaria de actividades múltiples**

Corresponde a la manzana que aparece con denominación en los planos 2.2 "Zonificación" y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", situada junto a la intersección de la Variante de la Autovía con el Bulevar transversal denominado H. Sus parámetros numéricos y de aprovechamiento están recogidos en las adjuntas Tablas de Características.

#### **Definición**

Implantación en una zona de usos terciarios mixtos, de carácter suburbano, de rango metropolitano. Tipología arquitectónica libre, predominando los volúmenes horizontales en un conjunto ajardinado.

**Condiciones de uso**Uso Característico**Terciario**

- Clase A: Hotelero.
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª sin límite.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-1 (salas de reuniones).
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas).
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
  - . Situación 4ª Al aire libre.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-3 (Espectáculos).
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

**Dotacional**

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
  - . Situación 1ª. En locales cerrados.
  - . Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
  - . Situación 4ª. Al aire libre.

Estos usos se pueden situar en planta bajo rasante de forma independiente a la planta inmediatamente superior, siempre que el plano inferior del forjado que lo cubre esté a más de ciento cincuenta (150) centímetros, en cualquier punto, por encima de la rasante de la acera o terreno circundante. Además deberá cumplir con las ordenanzas específicas de aplicación al uso. Su superficie computará íntegra a efectos de la edificabilidad total de la parcela.

Usos permitidos**Terciario**

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general).
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.  
En ambas situaciones, hasta un máximo del 25% de la superficie edificable de parcela, en varios locales independientes, cuya superficie no podrá ser superior a 2.500 m<sup>2</sup>, para comercio de alimentación: límite de 200 m<sup>2</sup> por local.
- Clase C: Oficinas.
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.  
En ambas situaciones, hasta un máximo del 15% de la superficie edificable por parcela, en varios locales independientes.

Se autorizarán además todos aquellos usos impuestos por las normativas general y específica, y los usos complementarios que se justifiquen como necesarios o convenientes para el adecuado funcionamiento del uso predominante.

#### Condiciones de Volumen

- Edificabilidad. La superficie máxima edificada es la señalada en la Tabla de Características, que es de 17.568 m<sup>2</sup> sobre la rasante del terreno, la altura máxima será de cuatro plantas, o dieciséis metros.
- Parcela mínima. 4.000 m<sup>2</sup>. En caso de segregación de la manzana será preceptiva la redacción de un estudio de detalle para ordenar los volúmenes resultantes y la distribución de usos entre ellos.
- Área de movimiento. Se señala únicamente la línea Exterior de Edificación, que en este caso no será necesario mantener, pero que tampoco podrá sobrepasarse. Plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La ocupación es libre, pero deberá concretarse si se tramita un estudio de detalle.
- Accesos. Sujeta al Proyecto de Edificación correspondiente.

#### Condiciones de desarrollo

Será preceptivo el desarrollo de un proyecto de ejecución de la manzana, con todas sus edificaciones e infraestructuras, incluso jardinería y mobiliario urbano.

#### Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m<sup>2</sup> edificados. Se resolverán en el interior de la manzana, bajo rasante al menos en un 80% de la dotación total. El 20% restante se podrá situar en superficie.

### **3.6. Zona Residencial Intensiva**

Corresponde a las manzanas situadas en la parte central del Sector, en la intersección del Bulevar principal H-2 con la prolongación del Camino Ancho de la Moraleja, denominando V-3 en este Plan Parcial.

Sus características están recogidas en el plano 2.2. "Zonificación", y para mayor detalle, en el plano 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", con la denominación RI. Sus parámetros de aprovechamiento son los que figuran en las adjuntas Tablas de Características. Como ya se indica en el apartado 3.2.2. de estas Ordenanzas, se consideran también Unidades de Edificación a las parcelas resultantes de la subdivisión de las manzanas RI (ver plano 2.7.C.3./AD/R).

#### Definición

Vivienda Colectiva en bloques, que se alinean para formar manzanas semiabiertas, con espacios libres interiores ajardinados. La amplitud del sólido capaz permite jugar, dentro de la unidad registral de cada manzana, con distintas tipologías arquitectónicas, combinando fondos de edificación y alturas, e introduciendo incluso soluciones de vivienda con acceso independiente.

#### Condiciones de Uso

##### Uso característico

##### **Residencial**

- Clase A (vivienda):
  - . categoría 2<sup>a</sup>. Vivienda colectiva.

##### Usos permitidos

- . Despachos profesionales: anejos a la vivienda del titular, con una superficie máxima por vivienda de 50 m<sup>2</sup>.
- . Lugares de reunión: para uso exclusivo de la comunidad de vecinos; situado en planta baja, y con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.



- Espacios libres comunitarios: incorporando en su diseño los accesos viarios y peatonales a viviendas y aparcamientos, quedarán totalmente ajardinados, permitiéndose únicamente la construcción de piscina y zonas de juegos.

#### Condiciones de Volumen

- Edificabilidad. Para cada Unidad de Edificación, el índice de edificabilidad, la superficie máxima edificada y el número máximo de viviendas construidas serán las que se señalan en las adjuntas Tablas de Características. La altura máxima será de cinco plantas o quince metros.
- Áreas de Movimiento. Son las que aparecen en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La línea de Edificación Exterior deberá mantenerse estrictamente el menos en un 60% de su longitud, en cada fachada de la manzana; la Alineación Interior Privada, en aquellas manzanas en las que se señala, tiene carácter de alineación máxima; y no deberá mantenerse necesariamente, pero no podrá ser sobrepasada en ningún caso. La ocupación se limitará al 50% de la superficie de la manzana.
- Accesos. Los puntos de acceso al interior de la manzana desde la red viaria son vinculantes, y no se permitirán más contactos para vehículos con las vías públicas que los señalados en los planos.

En el caso de que se optase por soluciones de viviendas con acceso y garaje independientes, dichos accesos deberán realizarse desde la red interior de la manzana.

#### Condiciones de Desarrollo

Cada unidad de Edificación será objeto de un Proyecto de Edificación, al menos no sólo las edificaciones previstas en la manzana, sino también todos los accesos, aparcamientos y servicios que ocupasen los espacios libres de la Unidad.

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

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

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

#### Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

Para residentes y visitantes. La dotación será de 2 plazas por cada vivienda o 120 m<sup>2</sup> construidos, y se resolverá al menos en un 80% bajo rasante, y el resto en superficie en el interior de la manzana.

### 3.7. Zona Residencial Extensiva

Corresponde a las manzanas situadas al Sur del Sector, a lo largo de una banda paralela a la Variante de la Autovía Madrid-Burgos, que establece la transición tipológica con los asentamientos residenciales de El Soto y La Moraleja.

Sus características están recogidas en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.7. "Unidades e Edificación. Usos y Edificabilidades", con la denominación RE. Sus parámetros numéricos y de aprovechamiento son los que figuran en las adjuntas Tablas de Características.

**Definición.** Vivienda Unifamiliar agrupada, aislada o en fila, creando conjuntos en los que se combinan las parcelas individuales con zonas privadas ajardinadas, de uso colectivo, para la implantación de piscinas e instalaciones deportivas de pequeña dimensión.

El conjunto recibe un tratamiento arquitectónico y paisajístico global, resolviendo de forma coordinada los accesos a la red viaria y las acometidas a las infraestructuras públicas.

**Condiciones de Uso**Uso característico**Residencial**

- Clase A (vivienda):
  - . categoría 1ª. Vivienda unifamiliar. Agrupada o aislada o en fila.

Usos permitidos.

- Usos Compatibles Permitidos. Serán exclusivamente los siguientes:
  - . Artesanía y despachos profesionales: anejos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>, o del 30% de la superficie de la vivienda.
  - . Espacios libres comunitarios: contendrán los accesos viarios y peatonales y las redes de infraestructuras, estando por lo demás totalmente ajardinados. Se permite en ellos la construcción de piscinas y zonas de juegos, con los anejos previstos reglamentariamente.

**Condiciones de Volumen**

- Edificabilidad. Para cada Unidad de Edificación la superficie máxima edificable, y el número máximo de viviendas construidas, serán las que se señalan en las adjuntas Tablas de Características. La altura máxima será de dos plantas, o nueve metros.
- Áreas de Movimiento. Serán las señaladas en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La ocupación se fija en el 50% de la superficie de la parcela individual.
- Parcelación y Accesos. La concepción general de la parcelación y la situación de los accesos a la red pública son vinculantes, pero no el número y dimensión exacta de las parcelas, ni el diseño y localización precisa de los accesos, que deberán fijarse en los correspondientes Proyectos de Parcelación y Edificación.

**Condiciones de Desarrollo**

Será preceptiva la redacción de un Proyecto de Parcelación de cada Unidad de Edificación. Este Proyecto será previo o simultáneo al Proyecto de ejecución de la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y servicios, y espacios libres, que también será preceptivo para cada Unidad de Edificación completa.

Los proyectos en cuestión podrán determinar, bajo convenio con las Compañías Suministradoras, la necesidad de implantación de centros de transformación y otros servicios no previstos en este Plan Parcial.

Será preceptiva la inclusión en el Proyecto Ejecutivo de Edificación de un estudio de paisajismo que abarque la totalidad de los espacios no ocupados por la edificación; y especialmente los destinados a viales, aparcamientos y otras instalaciones en superficie.

**Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio**

- . Para residentes y visitantes. La dotación será de una plaza en el interior de la parcela individual, y de al menos otro plaza por cada vivienda o 150 m<sup>2</sup> construidos, en el espacio libre comunitario; que podrá ser en superficie, con el adecuado tratamiento paisajístico.

La superficie construida baja rasante a nivel de planta semisótano o sótano que se destine a la dotación de plazas de aparcamiento exigidas, no consume edificabilidad a efectos de cálculo total del aprovechamiento de la parcela, hasta un máximo de 125 m<sup>2</sup>c.

**3.8. Zona de Uso Comercial**

Corresponde a las Unidades de Edificación que aparecen con esta denominación de los planos 2.2. "Zonificación", y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades". Su situación, características, superficies y parámetros de aprovechamiento son los que aparecen en los planos y Tablas de Características adjuntas, así como en los apartados 3.2. y 3.5. de la Memoria.

**Definición**

En este uso se han previsto dos situaciones:

- Centro Comercial Principal, con la denominación C-C.
- Centros de apoyo, con las denominaciones C-1, C-2 y C-3.

La unidad denominada C-C, destinada al Centro Comercial Principal, contempla la implantación de un Centro Comercial Integrado de rango metropolitano, en una parcela de uso exclusivo y localización estratégica. La tipología arquitectónica es libre, dentro de un conjunto de diseño unitario. Predominan los volúmenes horizontales y los espacios peatonales ajardinados, que podrán cubrirse mediante elementos ligeros acristalados.

Los centros de apoyo son pequeñas unidades distribuidas en la zona de Uso Terciario, que tiene por objeto prestar servicios comerciales, personales y de esparcimiento a los usuarios de la zona.

**Condiciones de Uso**Uso característico**Terciario**

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general).
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 4ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas).
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

El uso comercial y terciario recreativo D-1 serán los característicos, y podrán asociarse a las actividades complementarias características de los centros comerciales integrados con objeto de prestar servicios comerciales, personales y de esparcimiento a los usuarios de la zona. Por lo tanto, los usos permitidos serán los siguientes:

Usos permitidos**Terciario**

- Clase C: Oficinas.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-1 (salas de reuniones).
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-3 (Espectáculos).
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificada.

**Dotacional**

- Clase A-2: Cultural.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase A-6: Asistencial.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . Situación 4ª. Al aire libre.

#### Industrial

- Clase C: Almacenaje.
  - . Almacenes: anejos a la explotación comercial, incluyendo cámaras frigoríficas, muelles de carga, y todas las instalaciones necesarias para el funcionamiento del uso predominante.

#### Condiciones de Volumen

- Edificabilidad. La superficie máxima edificada será para cada Unidad de Edificación la que aparece en las adjuntas Tablas de Características. No computarán dentro de esta cifra, en el supuesto de que se dispusieran bajo rasante, los espacios destinados a almacenes, frigoríficos, áreas de preparación, instalaciones técnicas, circulaciones generales de distribución, carga y descarga.
- Áreas de Movimiento. Son las que aparecen en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La línea de Edificación Exterior no deberá mantenerse estrictamente, y tiene carácter de alineación máxima, no pudiendo sobrepasarse en ningún caso. No se fijan Alineaciones Interiores.

La ocupación es libre, sin más limitaciones que la ya mencionada edificabilidad, no fijándose limitación a la ocupación máxima. Todos los espacios libres resultantes se ajardinarán y recibirán tratamiento paisajístico.

La altura máxima será de cinco plantas, o veinte metros sobre rasante en el Centro Comercial Principal, y de tres plantas o doce metros en los Centros de Apoyo.

Los espacios libres interiores al perímetro del Área de Movimiento podrán ocuparse con porches y cubiertas ligeras acristaladas, fácilmente desmontables, cuya superficie computará como edificable al 50%.

- Accesos. Los puntos de acceso a la red viaria pública señalados en el Plan Parcial son meramente indicativos, y podrán modificarse en función del Proyecto de Edificación. En el Centro Comercial Principal, serán totalmente independientes los circuitos de carga y descarga, y de acceso a las instalaciones técnicas, de aquellos destinados a circunstancias y aparcamientos de clientes.

#### Condiciones de Desarrollo

Para cada Unidad de Edificación, será preceptivo el desarrollo de un único Proyecto de Ejecución que incluirá todas las edificaciones e infraestructuras, incluido mobiliario urbano y jardinería, que se prevean en cada una de dichas Unidades. La composición y tipología arquitectónicas serán libres.

Las actividades no computadas como edificabilidad, cuando no existan impedimentos técnicos o funcionales, se situarán bajo rasante, en entreplantas técnicas, o sobre cubierta.

- En el Centro Comercial Principal, al menos un 20% de la superficie de suelo de ventas deberá destinarse a locales individuales, pudiendo el resto constituir una o varias unidades integradas. Dentro de estas, y a título meramente indicativo, se recomienda que la implantación de una gran superficie orientada a la alimentación no sobrepase los 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, destinándose el resto al comercio en general, ocio y esparcimiento, y demás usos permitidos.
- En los Centros de Apoyo, la distribución de usos es libre, en función de lo que en su momento determine la demanda.

En los Proyectos de ejecución de estas Unidades se podrán disponer, con independencia de las dotaciones requeridas, aparcamientos en superficie anejos a la red viaria, cuyo diseño se coordinará con lo de las edificaciones y espacios libres.

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

aparcamientos en superficie, las superficies peatonales, el mobiliario urbano y, en su caso, los porches y estructuras ligeras que se prevean en dichos espacios.

#### **Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio**

En el Centro Comercial Principal, la dotación será de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie bruta edificada sobre rasante, y se situará bajo rasante al menos en un 80% de la cifra total. La dotación en superficie será objeto de tratamiento paisajístico y dispondrá de su propia red viaria interior. En los centros de apoyo, cuya accesibilidad es fundamentalmente peatonal, no se fija una dotación requerida de aparcamientos.

No obstante, en caso de renovación total (demolición y nueva edificación), de las edificaciones existentes en las parcelas C-1, C-2 y C-3, la nueva edificación deberá cumplir en el interior de la parcela la dotación de aparcamiento establecida para cada uso por la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

### **3.9. Zona de Equipamientos privados**

Corresponde a las Unidades de Edificación que aparecen con la denominación EP en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades".

Su situación, características, superficie y parámetros de aprovechamiento son los que aparecen en los planos y Tablas de características adjuntas, así como en lo apartados 3.2. y 3.5. de la Memoria.

#### **Definición**

Dotaciones orientadas a la oferta de servicios culturales y de reunión, personales, de ocio y de esparcimiento.

Se han previsto dos situaciones:

- Unidades EP-1, EP-2, EP-3 y EP-4. próximas al Centro Comercial, y al Parque del Arroyo de La Vega, destinadas a crear un centro cultural y de esparcimiento.
- Unidad EP-5, junto a la Zona deportiva, destinada a club social.

En ambas situaciones la tipología arquitectónica es libre, y se adaptará en cada caso a los requerimientos funcionales específicos.

Se ha previsto además la localización de dos Estaciones de Servicio de Carreteras (ES), sin más aprovechamiento ni edificabilidad que las instalaciones propias de este servicio, según figura en las Tablas de Características. Estas Estaciones de Servicio dispondrán como uso complementario el comercial asociado al establecimiento.

#### **Condiciones de Uso**

##### Uso Característico

#### **Terciario**

- Clase A: Hotelero.
  - . Situación 1<sup>a</sup>. En edificio exclusivo. Categoría 3<sup>a</sup>, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2<sup>a</sup>. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4<sup>a</sup> sin límite.
- Clase C: Oficinas.
  - . Situación 1<sup>a</sup>. En edificio exclusivo. Categoría 3<sup>a</sup>, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2<sup>a</sup>. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4<sup>a</sup>. sin límite.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-1 (salas de reuniones).
  - . Situación 1<sup>a</sup>. En edificio exclusivo. Categoría 3<sup>a</sup>, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2<sup>a</sup>. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4<sup>a</sup>. sin límite .
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas).
  - . Situación 1<sup>a</sup>. En edificio exclusivo. Categoría 3<sup>a</sup>, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2<sup>a</sup>. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4<sup>a</sup>. sin límite.
  - . Situación 4<sup>a</sup> Al aire libre.

- Clase D: Terciario Recreativo. D-3 (Espectáculos).
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª, sin límite.

#### **Dotacional**

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
  - . Situación 1ª. En locales cerrados.
  - . Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
  - . Situación 4ª. Al aire libre.

#### Usos permitidos

##### **Terciario**

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general).
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª inferior al 30% de la edificabilidad.

##### **Industrial**

- Clase C: Almacenaje.
  - . Almacenes: asociados a la actividad principal, incluyendo todas las instalaciones técnicas o de apoyo para el adecuado funcionamiento del uso predominante.

##### **Condiciones de Volumen**

- Edificabilidad. La superficie máxima edificada, para cada Unidad de Edificación, es la que figura en las adjuntas Tablas de Características. No computarán dentro de esta cifra las superficies dedicadas a almacenes, instalaciones técnicas, áreas de distribución, necesarias para el adecuado funcionamiento del uso predominante, siempre que dichos servicios se instalen bajo rasante.
- Áreas de Movimiento. Son las que aparecen en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento".

La línea de Edificación Exterior deberá mantenerse estrictamente al menos en un 60% de la longitud de la fachada. No se fijan Alineaciones Interiores, pero la superficie máxima de ocupación será 2/3 de la superficie de parcela; los espacios interiores resultantes podrán acristalarse mediante elementos ligeros.

La altura máxima será de cinco plantas, o veinte metros, para las Unidades EP -1, EP-2, EP-3 y EP-4, y de tres plantas, o doce metros, para la EP-5.

### Condiciones de Desarrollo

Será preceptivo, para cada Unidad de Edificación, la redacción de un Proyecto de ejecución que incluya no sólo las edificaciones sino también todos los accesos, circulares y aparcamiento, infraestructuras y espacios libres.

La composición arquitectónica será libre. Las superficies que no computan como edificables se situarán bajo rasante, cuando ello sea compatible con sus requerimientos técnicos o funcionales.

En los Proyectos de ejecución de estas Unidades se podrán disponer, con independencia de las dotaciones obligatorias, aparcamientos en superficie anejos a la Red Viaria, cuyo diseño se entregará dentro del proyecto conjunto.

Se incluirá, asimismo, un estudio de paisajismo de los espacios interiores de la Unidad, que garantice el adecuado tratamiento de los accesos, circulaciones y aparcamientos en superficie, el mobiliario urbano, y los porches, cerramientos y estructuras ligeras que se hayan previsto.

### Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de suelo edificable, y se situará bajo rasante, al menos en un 80% de la dotación total. La dotación en superficie recibirá el adecuado tratamiento paisajístico y dispondrá de su propia red viaria interior.

### 3.10. Zona de Equipamientos Generales

Corresponde las Unidades de Edificación con esta denominación (EG), que aparecen en los planos 2.2. "Zonificación", 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y con mayor detalle en el plano 2.4. Equipamientos y Zonas Verdes".

**Definición.** Se corresponde con el sistema general de equipamiento comunitario y comprende aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos previstos en el art. 25.1.d) del Reglamento de Planeamiento en los que el suelo sea de titularidad pública con independencia de la actividad que en ellos se desarrolle y su gestión, que podrá ser privada. Las superficies y características de las parcelas, de cesión obligatoria y gratuita por los propietarios del suelo, son las que se recogen en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes", siendo sus destinos los previstos en el citado texto reglamentario, a excepción de los cementerios, que no se consideran idóneos en esta zona y el comercio que tiene una amplia representación en el sector.

### Condiciones de uso

#### Uso Característico

#### Residencial

- Clase B (residencia comunitaria):
  - Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, pero tienen vínculos de carácter religioso, cultural, social o semejante (residencias de religiosos, colegios mayores, residencias de deportistas u otros análogos.
  - Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
- Clase C. Alojamientos dotacionales:
  - Edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales.). Estos alojamientos tendrán carácter transitorio o rotativo y por lo tanto serán ocupadas por sus usuarios de forma temporal.
  - Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

#### Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos.

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
  - . Situación 1ª. En locales cerrados.
  - . Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
  - . Situación 4ª. Al aire libre.
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres).
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones).
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales).
- Clase E: (Servicios públicos).

#### Usos pormenorizados asociados

Aquellos directamente vinculados a la actividad principal que colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos pormenorizados asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

#### **Condiciones de volumen**

Las edificaciones se circunscribirán a los perímetros de las áreas señaladas en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La edificabilidad máxima será 1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s, para todas las parcelas a excepción de la EG-6, 7 y 8 con edificabilidad de 1,25 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s. La altura máxima se limita a 5 alturas o 15 metros.

#### **Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio**

La dotación de aparcamiento será la establecida para cada uso por la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

#### **3.11. Zonas Verdes**

Corresponde a los espacios con esta denominación en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes". Sus superficies aparecen además en los Cuadros de Zonificación en los apartados 3.3. y 3.4. de la Memoria.

**Definición.** Comprende las superficies, de cesión gratuita y obligatoria por los propietarios del suelo, destinada a parques y jardines de uso público y titularidad municipal.



### Condiciones de Uso y Volumen

Es de aplicación lo establecido en las normas urbanísticas para la Clase B: Red de equipamientos. Zonas verdes y Espacios libres, del vigente Plan General.

### Condiciones de Desarrollo

El tratamiento de estos espacios será objeto del correspondiente capítulo en el Proyecto de Urbanización General, mencionado en el apartado 2.7. de estas Ordenanzas, y su ejecución estará a cargo de los propietarios del suelo.

En el Parque de la Variante, se prevé la posibilidad de ubicar vías de servicio para dicha variante, sin que ello suponga modificación de zonas verdes a los efectos de lo señalado en la Ley del suelo y Reglamento de Planeamiento.

### 3.12. Zonas de Equipamientos Dotacionales

Corresponde a las Unidades de Edificación que con esta denominación (ED), aparecen en los planos 2.2. "Zonificación, 2.7. Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y con mayor detalle en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes".

**Definición.** Comprende las parcelas destinadas a las dotaciones reglamentarias, en grado de equipamientos locales. Las parcelas a las que se aplica esta normas serán en principio bienes patrimoniales de propiedad municipal. A todas ellas les serán de aplicación las normas relativas al uso y disposición del patrimonio municipal de suelo.

Sus superficies, características y destinos están recogidos en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes"; así como en el apartado 3.4. de la Memoria, y en el apartado 3.4. de estas Ordenanzas Reguladoras.

### Condiciones de Uso

#### Uso Característico

#### **Residencial**

- Clase B (residencia comunitaria):  
Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, pero tienen vínculos de carácter religioso, cultural, social o semejante (residencias de religiosos, colegios mayores, residencias de deportistas u otros análogos.
  - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
  
- Clase C. Alojamientos dotacionales:  
Edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales.). Estos alojamientos tendrán carácter transitorio o rotativo y por lo tanto serán ocupadas por sus usuarios de forma temporal.
  - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

#### **Dotacional**

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos.
  
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos.
  
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
  - . Situación 1ª. En locales cerrados.
  - . Situación 2ª. Al aire libre.
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
  - . Situación 4ª. Al aire libre.
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres).
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones).
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales).
- Clase E: ( Servicios públicos).

#### Usos pormenorizados asociados

Aquellos directamente vinculados a la actividad principal que colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos pormenorizados asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

#### **Condiciones de volumen**

Las edificaciones deberán localizarse dentro de los perímetros de las Áreas de Movimiento señaladas en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento" de este Plan Parcial.

Las edificaciones se circunscribirán a los parámetros de las áreas señaladas en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". La edificabilidad máxima será de 1,0 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s. para todas las parcelas a excepción de la ED-6 con edificabilidad de 1,25 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s La altura máxima se limita a 3 plantas o 12 metros, a excepción de la ED-6 que será de 4 plantas y 16 metros.

#### **Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio**

La dotación de aparcamiento será la establecida para cada uso por la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

### **3.13. Red Viaria**

Corresponde a las superficies así definidas en el plano 2.2. "Zonificación", y con mayor detalle en los planos de la serie 2.5. "Red Viaria". Sus características y superficies están recogidas en el apartado 3.6. de la Memoria, Cuadro de Zonificación del Plan Parcial, y en los artículos 2.3.1., 2.3.2. y 2.4.2. de estas Ordenanzas.

#### **Definición**

Contiene las superficies de uso público, de cesión gratuita y obligatoria por los propietarios del suelo, destinadas a la circulación rodada y peatonal. Incluye las bandas de protección, las aceras y paseos, y los aparcamientos públicos anejos a la red.

**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 señalada en los Esquemas de Servicios del Plan Parcial, recogidas y ampliadas, en su día, en el Proyecto de Urbanización que se redacte.

**Condiciones de Desarrollo**

El proyecto de las redes viaria y peatonal será objeto y parte de un único Proyecto de Urbanización General, con las salvedades y precisiones que se hacen en los apartados 2.6. y 2.7. de estas Ordenanzas Reguladoras.

Cualquier alteración de la Red Viaria Principal, según se define ésta en el artículo 2.4.2. de estas Ordenanzas, constituirá modificación del Plan Parcial. No así las modificaciones o ajustes de la Red Secundaria que a tenor de lo que se dispone en el artículo 2.8.3. de las Ordenanzas, podrán realizarse mediante un Estudio de Detalle.

**3.14. Infraestructuras Básicas**

Corresponde a las redes y elementos destinados al saneamiento, abastecimiento de agua y red de riego, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, distribución de gas y comunicaciones telefónicas.

Sus localizaciones y características aparecen en el apartado 3.7. de la Memoria del Plan Parcial, y en los planos de la serie 2.8. "Infraestructuras".

**Definición**

Las redes de infraestructuras se implantan, con carácter general, bajo rasante y en suelo de uso público, zonificado en superficie como red viaria o bien como zonas verdes.

Ello no obstante, los Centros de Transformación, señalados en el plano 2.8.3., se sitúan en sus propias parcelas, señaladas para este uso exclusivo; pudiendo los Proyectos de las Unidades de Edificación, previo acuerdo con las Compañías Suministradoras, determinar la necesidad de implantar otros centro, o elementos de las infraestructuras, no previstos en este Plan Parcial

**Condiciones de Uso y Volumen**

No se prevén en esta zona más usos que el paso y servicio de las infraestructuras correspondientes. En cuanto alas edificaciones necesarias para albergar dichos servicios, se realizarán bajo rasante cuando no existan impedimentos para ello, por sus necesidades técnicas o funcionales.

**Condiciones de Desarrollo**

El proyecto de las infraestructuras es parte integrante del Proyecto de Urbanización General, con las observaciones hechas en los apartados 2.6. y 2.7. de estas Ordenanzas Reguladoras.

**3.15. Zona deportiva**

Corresponde a la Unidad de Edificación con la denominación (S) que aparece en los planos 2.2. "Zonificación", 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", y con mayor detalle en el plano 2.4. "Equipamientos y Zonas Verdes".

**Definición.** Comprende esta zona los terrenos destinados a instalaciones, recintos y edificios destinados a la práctica y enseñanza física y deportes, incluyendo la actividad deportiva considerada como espectáculo, con los servicios anejos al uso mencionado.

**Condiciones de uso****Uso Característico****Dotacional**

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
  - . Situación 4ª. Al aire libre.

#### Usos permitidos

Se permitirán exclusivamente como subordinados al uso principal y no accesibles directamente desde el exterior.

#### **Terciario**

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general).
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª inferior al 30% de la edificabilidad.  
Este uso sólo estará destinado al servicio interno de los usuarios, aunque podrá ir exento.
- Clase C: Oficinas.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 1ª. Inferior al 10% de la superficie edificada.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas).
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificada y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, destinado a los usuarios y espectadores de las instalaciones.

#### Usos pormenorizados asociados

Aquellos directamente vinculados a la actividad principal que colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos pormenorizados asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

#### **Condiciones de Volumen**

- Parcela mínima: no se establece.
- Retranqueos de edificación: No se establecen. Ver condiciones de ocupación.
- Edificabilidad máxima 2.500 m<sup>2</sup>.
- Ocupación: La ocupación máxima por la edificación cerrada será como máximo el 8% de la superficie total de suelo y se situará en la zona más próxima al acceso rodado, a una distancia no superior de 25 metros desde el lindero Norte. La ocupación de superficie en un recinto vallado no podrá superar un tercio de el total; los dos tercios restantes deberán tener un carácter abierto, en forma de espacios ajardinados sobre los que pueda realizarse eventualmente alguna actividad deportiva. Para estos espacios se emplearán especies vegetales similares a las del resto del sector.
- Altura máxima de la Edificación: 2 plantas y 8 m de altura.

#### **Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio**

La dotación de aparcamiento será la establecida para cada uso por la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Además se podrá autorizar bajo rasante el aparcamiento de uso público en contacto con la vía pública, destinado al estacionamiento temporal de vehículos.

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 indicado.

Alcobendas, a 9 de julio de 2010.—El alcalde-presidente, Ignacio García de Vinuesa Gardoqui.

(03/30.494/10)