

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

67**ALCOBENDAS****URBANISMO**

El Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el 22 de diciembre de 2010, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en su sesión de 14 de septiembre de 2010, resolvió aprobar inicialmente la modificación puntual número 3 del Plan Parcial del Sector “Valdelacasa”, elaborada por los Servicios Técnicos del Área de Urbanismo. Tal como se refiere en la memoria de la modificación, la misma tiene por objeto la actualización del Plan Parcial, flexibilizando algunas determinaciones en consonancia con el régimen legal de aplicación y ordenando el desarrollo de algunas actuaciones singulares del ámbito y, así, se propone destinar las parcelas dotacionales a cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, eliminar la obligatoriedad de alineación de los edificios a una distancia respecto de la calle, establecer un grado específico para las parcelas número 1 y número 9 adjudicadas a la Universidad Politécnica de Madrid que permita destinar las mismas a un uso de carácter plenamente dotacional público y disponer las condiciones de desarrollo de la parcela número 14 para el supuesto de ordenación singular del volumen mediante edificación en altura, según explica la documentación del expediente y recoge el informe emitido en su momento por los Servicios Jurídicos.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes mediante anuncio insertado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 20 de octubre de 2010 y en el diario “La Razón” de 11 de octubre de 2010, la Universidad Politécnica de Madrid ha presentado alegaciones que han sido debidamente analizadas por los Servicios Municipales y han dado lugar a la emisión del correspondiente informe en los que se propone la estimación parcial de aquellas por virtud de las razones que en los mismos se consignan.

Considerado lo anterior, es por lo que este órgano plenario, en ejercicio de la competencia prevista en los artículos 123.1.i) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, y 61.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, acuerda:

1. Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por la Universidad Politécnica de Madrid durante el período de exposición pública de la modificación puntual número 3 del Plan Parcial del Sector “Valdelacasa”, asumiendo el sentido que a tales alegaciones atribuye el informe emitido por los Servicios Municipales y que se incorpora a este expediente.

Aprobar definitivamente la modificación puntual número 3 del Plan Parcial del Sector “Valdelacasa”, cuyo objeto se refiere en la motivación de esta resolución.

2. Respecto del documento aprobado inicialmente y como consecuencia de la estimación parcial de las alegaciones, se introducen las siguientes modificaciones no sustanciales en el texto con el fin de aclarar su redacción y subsanar el error detectado:

- La redacción del segundo párrafo del apartado 10 del artículo 36 pasa a ser textualmente “(...) Para el grado 3.º la dotación de aparcamiento en parcela será de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificables, pudiéndose disponer libremente bajo o sobre rasante (...)”.
- En coherencia con esta aclaración se añade al final de la letra a) del punto 9 del artículo 36, “(...) Todo ello sin perjuicio de lo previsto en el párrafo segundo del punto 10 de este artículo (...)”.
- Se subsana el error material detectado en el punto 1 del artículo 36; donde dice: “(...) Se establecen 2 grados (...)”; debe decir: “(...) Se establecen 3 grados (...)”.

3. Aprobar el texto refundido del Plan Parcial “Valdelacasa”, que contiene las nuevas determinaciones introducidas por la modificación puntual número 3 del Plan Parcial, así como las determinaciones que quedan en vigor.

4. Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con inclusión del texto íntegro de las modificaciones de las normas urbanísticas, y efectuar la publicación por medios telemáticos a la que se refiere el artículo 70 ter de la Ley de Bases de Régimen Local.

5. Notificar individualizadamente la presente resolución a la Universidad alegante, acompañando el informe municipal evacuado al respecto y que servirá de motivación a este acuerdo, así como al Consorcio Urbanístico “Valdelacasa”».

TEXTO ÍNTEGRO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

TÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Clasificación del suelo.*—A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la Clasificación del Suelo Urbanizable Sectorizado de acuerdo a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001.

Art. 11. *Calificación del suelo.*—Es la establecida por el Plan a través de su Plano de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo.

A los efectos de lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación, primando la más restrictiva en caso de diferencias u holguras.

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas; se califican como zonas para uso de redes públicas los suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos y destinados a comunicaciones e infraestructuras, zonas verdes y espacios libres arbolados, equipamientos sociales y servicios urbanos; se califican como zonas para usos no dotacionales los demás suelos, en los que los propietarios o adjudicatarios podrán ejercer sus facultades dominicales de acuerdo con las especificaciones relativas. Se entiende por “zona” el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Las zonas en que se divide el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

De carácter supramunicipal:

— RS-EL: red supramunicipal de espacios libres.

De carácter general:

- RG-IV: red general infraestructura viaria.
- RG-SUAR: red general de servicios urbanos (accesos rodados).
- RG-EL: red general de espacios libres, parque urbano.
- RG-ES: red general de equipamientos sociales.

De carácter local:

- RL-SUAR: red local de servicios urbanos (accesos rodados).
- RL-EL: red local de espacios libres, parque urbano.
- RL-ES: red local de equipamientos sociales.

De carácter no dotacional: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

Uso industrial.

— Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza:

- I-1.º Tipología aislada. Edificabilidad 0,694 m²/m².
- I-2.º Tipología aislada. Edificabilidad 1 m²/m².
- I-3.º Parcela de regularización. Edificabilidad 0,457 m²/m².
- I-4.º Centro de investigación científico-tecnológica. Edificabilidad 1 m²/m².

Usos terciarios.

- T-1.º Oficinas.
- T-2.º Comercial-recreativo.
- T-3.º Centro de investigación científico-tecnológica.

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las ordenanzas generales y condiciones particulares.

Art. 12. *Sistema de actuación.*—Para el desarrollo del presente Plan Parcial, en desarrollo del conjunto con el Plan de Sectorización, se prevé el sistema de expropiación.

Art. 13. *Cesiones obligatorias.*—Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor de la Comunidad de Madrid en sus organismos competentes, las superficies

de suelo destinadas a redes con carácter supramunicipal, y al Ayuntamiento de Alcobendas las superficies de suelo destinadas por el presente Plan Parcial a redes con carácter general y local. Dicha asignación será realizada por el Proyecto de Parcelación.

Art. 14. *Edificabilidades y usos.*—Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo del Plan de Sectorización SUS A-4 “Valdelacasa”, quedando según se expresa en el cuadro resumen de características.

Art. 15. *Asignación de edificabilidades.*—1. Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área según el cuadro resumen general de características mediante valores absolutos.

2. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse de manera separada cada uno de esos límites.

3. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por usos.

Art. 16. *Condicionantes de ordenación de volúmenes.*—Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son los resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los planos de ordenación.

Art. 17. *Estudios de Detalle.*—Los Estudios de Detalle tendrán en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Plan Parcial.

Someterán las condiciones de su redacción y tramitación a las que establezca la Ley del Suelo.

Su redacción será preceptiva cuando se pretenda modificar determinaciones sobre línea exterior de edificación, alineaciones y definición de sólido capaz, fijadas por el Plan Parcial.

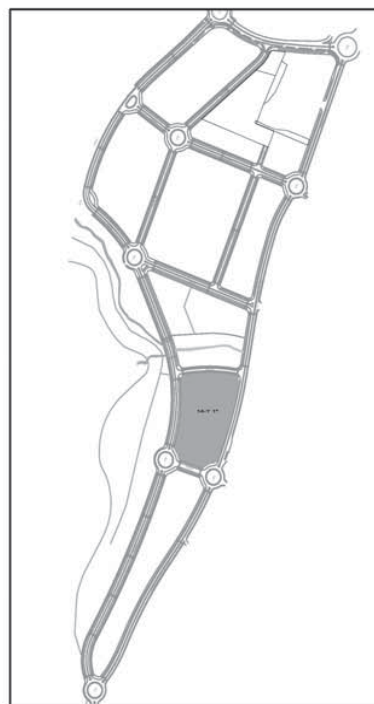
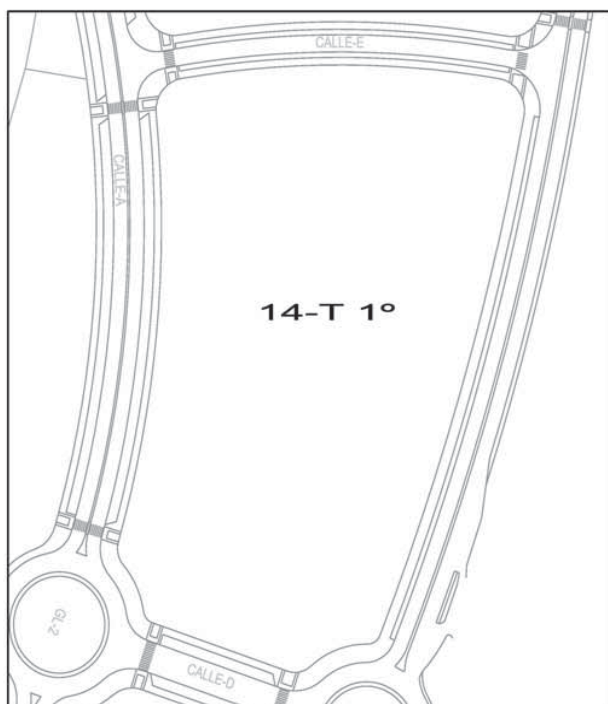
Además, el presente Plan Parcial remite de forma específica el ámbito de la parcela 14 a desarrollar a través de un Estudio de Detalle según las instrucciones de la ficha específica, en el supuesto de ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura.

ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA 14. TERCIARIO - OFICINAS

E.D.1

OBJETIVOS

- Ordenación singular de los volúmenes edificables mediante tipología en altura.
- Posibilitar la creación de nuevos hitos urbanos en el sector mediante el desarrollo de una tipología arquitectónica de torre.



INSTRUCCIONES BÁSICAS

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACION VOLUMETRICA.

- **Altura máxima total de la edificación:** la altura total máxima medida desde la rasante circundante a la edificación no superará los 100 metros.

- **Altura máxima de cornisa y número de plantas:** No se establece la altura máxima de cornisa (cara inferior del último forjado de la última planta de uso característico o permitido), ni número de plantas.

Por encima de la altura máxima de cornisa y sin sobrepasar la altura máxima total sólo podrán disponerse elementos que conformen la coronación del edificio, depósitos, instalaciones, conductos, chimeneas, antenas de los sistemas de telefonía y telecomunicación, paneles de captación de energía solar, elementos lumínicos de posición, muestras publicitarias de coronación, en su caso, y/o elementos similares. Estas superficies no computarán a efectos de edificabilidad.

- **Construcciones por encima de la altura máxima total:** no se admitirán construcciones por encima de la altura máxima total.

- **Superficie edificada por planta:** De la superficie edificada por planta no se computarán las plantas técnicas, las denominadas zonas refugio, que sirvan exclusivamente para dar descanso a las personas que evacuan el edificio desde plantas superiores, y los espacios destinados a vías de evacuación vertical que superen el número mínimo exigible.

- **Fachadas:** Se podrá construir el cerramiento mediante técnicas de fachadas ventiladas o dobles fachadas, considerándolas como un doble plano de cerramiento continuo en toda su longitud y altura, paralelos entre sí o no, y con una distancia de separación máxima entre ambos planos de 2 metros. El espacio existente en cada planta entre ambas fachadas, sin permanencia habitual de personas, no será computado a los efectos de edificabilidad.

Art. 34. *Definición de zonas.*—A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos de ordenación correspondientes:

Redes públicas:

De carácter supramunicipal:

— RS-EL: red supramunicipal de espacios libres.

De carácter general:

— RG-IV: red general infraestructura viaria.

— RG-SUAR: red general de servicios urbanos (accesos rodados).

— RG-EL: red general de espacios libres, parque urbano.

— RG-ES: red general de equipamientos sociales.

De carácter local:

— RL-SUAR: red local de servicios urbanos (accesos rodados).

— RL-EL: red local de espacios libres, parque urbano.

— RL-ES: red local de equipamientos sociales.

De carácter no dotacional: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

Uso industrial.

— Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza:

- I-1.º Tipología aislada. Edificabilidad 0,694 m²/m².
- I-2.º Tipología aislada. Edificabilidad 1 m²/m².
- I-3.º Parcela de regularización. Edificabilidad 0,457 m²/m².
- I-4.º Centro de investigación científico-tecnológica. Edificabilidad 1 m²/m².

Usos terciarios.

— T-1.º Oficinas.

— T-2.º Comercial-recreativo.

— T-3.º Centro de investigación científico-tecnológica.

Como regla general, los espacios no ocupados por edificación dentro de la parcela tendrán un tratamiento ajardinado en el que será preferente la plantación de árboles.

Capítulo 2

Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

Art. 35. *Clave de zona industrial (I).*

1. *Ámbito y características.*

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el plano de ordenación número 2 del Plan Parcial de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo con el código I.

Grados:

Se establecen 4 grados, que a continuación se relacionan:

— Grado 1.º: tipología edificatoria aislada. Edificabilidad 0,694 m²/m².

— Grado 2.º: tipología edificatoria aislada. Edificabilidad 1 m²/m².

— Grado 3.º: parcela de regulación. Edificabilidad 0,457 m²/m².

— Grado 4.º: centro de investigación científico-tecnológica. Edificabilidad 1 m²/m².

2. *Tipología edificatoria.*

La tipología edificatoria es la edificación aislada resultante de aplicar las determinaciones de esta ordenanza.

3. *Obras permitidas.*

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas y la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

4. *Uso característico.*

Uso industrial: en cada parcela el uso industrial representará como mínimo el 75 por 100 de la superficie edificable total. Dentro de este 75 por 100 mínimo, se podrán disponer los

usos permitidos asociados al industrial [terciario clase B (comercial) y clase C (oficinas)], de acuerdo a los porcentajes fijados en el apartado de usos permitidos y sin superar el porcentaje del 50 por 100 de la superficie edificable que corresponderá al uso industrial.

Para el grado 4.º, se incluye como uso exclusivo el de investigación científico-tecnológica asimilado al industrial por sus comunes características, vinculado al docente de carácter institucional y de naturaleza pública.

Para los grados 1.º, 2.º y 3.º:

Uso industrial.

— Clase A: industria artesana, pequeña industria o taller.

- Situación 5.ª: en áreas industriales.

— Clase B: taller del automóvil.

- Situación 5.ª: en áreas industriales.

— Clase C: almacenaje.

- Situación 5.ª: en áreas industriales.

— Clase D: industria ligera o media.

- Situación 5.ª: en áreas industriales.

— Clase E: servicios empresariales.

- Situación 5.ª: en áreas industriales.

Para el grado 4.º, exclusivamente el uso:

Uso dotacional público.

— Clase A-3: docente y relacionado con la investigación científico-tecnológica:

- Situación 1.ª: en edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Situación 2.ª: en edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.

5. Usos permitidos.

Para todos los grados 1.º, 2.º y 3.º:

Uso residencial.

— Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros.

Uso terciario.

— Clase B1: comercio en general; asociado al uso característico.

- Situación 2.ª: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.ª, inferior al 30 por 100 de la superficie edificable.

— Clase B1: comercio en general; no asociado al uso característico.

- Situación 1.ª: en edificio exclusivo, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
- Situación 2.ª: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.ª, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.

— Clase C: oficinas; asociado al uso característico.

- Situación 2.ª: en edificio compartido con otros usos. Categoría 3.ª, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.

— Clase B: oficinas; no asociado al uso característico.

- Situación 1.ª: en edificio exclusivo, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
- Situación 2.ª: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.ª, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable y hasta 500 m².

— Clase D-2: terciario recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

- Situación 1.ª: en edificio exclusivo, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
- Situación 2.ª: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.ª, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable y hasta 500 m².

Uso dotacional.

- Clase A-2: cultural.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.^a, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-3: docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, academias o similares.
 - Situación 1.^a: en edificio exclusivo.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.^a, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-4: administrativo.
 - Situación 1.^a: en edificio exclusivo, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.^a, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-5: sanitario.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-9: deportivo.
 - Situación 2.^a: al aire libre.
- Clase B: espacios libres. Todas las situaciones.
- Clase C: red de infraestructuras de comunicación y transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: red de servicios urbanos e infraestructurales. Todas las situaciones.
- Clase E: servicios públicos. Todas las situaciones.

Los usos permitidos no asociados al característico industrial, tales como el terciario en sus clases B (comercial), clase C (oficinas), clase D-2 (establecimiento para comidas y bebidas) y dotacional no superarán en su conjunto el porcentaje del 25 por 100 de la superficie máxima edificable en la parcela.

Para el grado 4.º, exclusivamente el uso:

Uso dotacional público.

- Clase A-3: docente y relacionado con la investigación científico-tecnológica.
 - Situación 1.^a: en edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.

Uso residencial.

- Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros.

6. Usos prohibidos.

Los no permitidos.

7. Usos asociados.

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, y en el Plan de Sectorización, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones específicas derivadas del uso que les fuesen de aplicación.

8. Intensidad de uso.

- a) El aprovechamiento real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización está definido en el plano de ordenación 3 “Aprovechamientos” y según el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas. No obstante, si se produce la agrupación de las parcelas número 1 (grado 4.º) y número 9, y se desarrollan bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas, la edificabilidad de la parcela resultante será la suma de las iniciales y se podrá materializar sobre la totalidad de la parcela.

- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano de ordenación número 4 “Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento”, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- c) Altura de la edificación y número de plantas:
- Para los grados 1.º, 2.º, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 13,5 metros.
- Para el grado 3.º, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 15 metros.
- Para el grado 4.º, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 13,5 metros. No obstante, la edificación interiormente podrá alcanzar una altura de cornisa de 17,75 metros, en el área comprendida desde el lindero Norte (parcela 9) y hasta la mitad del lindero de mayor longitud, cuando se desarrolle junto con la parcela número 9 bajo una única actuación edificatoria.
- Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.
- d) Condiciones de parcelación:
- Para el grado 1.º:
- Parcela: 2.000 m².
 - Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros.
 - Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
 - No se permite la segregación después del Proyecto de Reparcelación.
- Para los grados 2.º y 4.º:
- Parcela mínima: será la fijada en el proyecto de reparcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros.
 - Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
 - Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las futuras segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 5.000 m².
 - Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros.
 - Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
- e) Ocupación máxima de parcela:
- Para los cuatro grados la ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano número 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.
- No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos con viario o espacio libre público, y de 6 y 8 metros a los linderos con otras parcelas edificables, tal y como establece el plano número 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.
- En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.
- f) Separación entre edificios:
- La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias establecidas en la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones. La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación número 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.
- No obstante, las edificaciones podrán disponerse sin separación en el lindero común de las parcelas número 1 (grado 4.º) y número 9, cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarcará ambas parcelas.

g) Retranqueos:

Para todos los grados:

- Los retranqueos están definidos en el plano número 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.
- Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.
- Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 6 y 8 metros.
- No obstante, el retranqueo podrá ser nulo en el lindero común de las parcelas número 1 (grado 4.º) y número 9, cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarcará ambas parcelas.

9. Condiciones estéticas y constructivas.

- a) Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales.
- b) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

10. Plazas de aparcamiento.

- a) La dotación obligatoria en parcela será de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificables. Las superficies destinadas aparcamiento en superficie deberán acompañarse con alcorques y arbolado.

Art. 36. *Clave de zona terciaria (T).*

1. Ámbito y características.

Comprende las parcelas de suelo grafiadas en el plano de ordenación número 2 del Plan Parcial de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo como Terciario, código T.

Grados:

- Se establecen 3 grados, que a continuación se relacionan:
 - Grado 1.º: oficinas.
 - Grado 2.º: comercial-recreativo.
 - Grado 3.º: centro de investigación científico-tecnológica.

2. Tipología edificatoria.

Edificación aislada, resultante de aplicar las determinaciones de estas Normas.

3. Obras permitidas.

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas y la ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones de 26 de octubre de 2004.

4. Uso característico.

Uso terciario: en cada parcela el uso terciario representará como mínimo el 50 por 100 de la superficie edificable total. Para el grado 1.º se incluye como uso característico el dotacional-equipamiento. Clase 4 “Administrativo”.

Además en el grado 3.º se incluye como uso exclusivo el de investigación científico-tecnológica asimilado al terciario por sus comunes características, vinculado al docente de carácter institucional y de naturaleza pública.

Para el grado 1.º:

Uso terciario.

- Clase A: hotelero.
 - Situación 1.ª: en edificio exclusivo. Categoría 3.ª, sin limitación de superficie.
 - Situación 2.ª: en edificio compartido con otros usos. Inferior al 75 por 100 de la superficie edificable.
- Clase C: oficinas.
 - Situación 1.ª: en edificio exclusivo. Categoría 3.ª, sin limitación de superficie.
 - Situación 2.ª: en edificio compartido con otros usos. Inferior al 75 por 100 de la superficie edificable.

Uso rotacional.

- Clase 4: administrativo.
 - Situación 1.^a: en edificio exclusivo.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos.

Para el grado 2.º “Comercial-recreativo”:

Uso terciario.

- Clase B1: comercio en general.
 - Situación 1.^a: en edificio exclusivo. Categoría 4.^a, sin limitación de superficie.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Inferior al 75 por 100 de la superficie edificable.
- Clase C: oficinas.
 - Situación 1.^a: en edificio exclusivo. Categoría 3.^a, sin limitación de superficie.
- Clase D: terciario recreativo. D-1 (salas de reuniones), D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas) y D-3 (espectáculos).
 - Situación 1.^a: en edificio exclusivo. Categoría 3.^a, sin limitación de superficie.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Inferior al 75 por 100 de la superficie edificable.

Para el grado 3.º, exclusivamente el uso:

Uso dotacional público.

- Clase A-3: docente y relacionado con la investigación científico-tecnológica.
 - Situación 1.^a: en edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.

5. Usos permitidos.

Para el grado 1.º:

Uso residencial.

- Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros.
- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias, colegios mayores) excepto residencias de ancianos.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.

Uso terciario.

- Clase B1: comercio de alimentación, para el grado 1.º.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Categoría 1.^a, inferior al 10 por 100 de la superficie edificable con límite de 200 m² por local.
- Clase D-2: terciario recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.^a, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.

Uso dotacional.

- Clase A-2: cultural.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-3: docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, academias o similares.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.

- Clase A-4: administrativo.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.^a, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-5: sanitario.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-6: sanitario.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-9: deportivo.
 - Situación 2.^a: al aire libre.
- Clase B: espacios libres. Todas las situaciones.
- Clase C: red de infraestructuras de comunicación y transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: red de servicios urbanos e infraestructurales. Todas las situaciones.
- Clase E: servicios públicos. Todas las situaciones.

Para el grado 2.^o “Comercial-recreativo”:

Uso terciario.

- Clase B2: estaciones de servicio.
 - Situación 1.^a: en edificio exclusivo.
- Clase C: oficinas.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.^a, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.

Uso dotacional.

- Clase A-2: cultural.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-3: docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, investigación científico tecnológica, academias o similares.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-4: administrativo.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos. Categoría 2.^a, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-5: sanitario.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-6: asistencial.
 - Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A-9: deportivo.
 - Situación 1.^a: en locales cerrados, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase B: espacios libres. Todas las situaciones.
- Clase C: red de infraestructuras de comunicación y transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: red de servicios urbanos e infraestructurales. Todas las situaciones.
- Clase E: servicios públicos. Todas las situaciones.

Los usos permitidos no superarán en su conjunto el porcentaje del 50 por 100 de la superficie máxima edificable en la parcela.

Para el grado 3.º, exclusivamente el uso:

Uso dotacional público.

— Clase A-3: docente y relacionado con la investigación científico-tecnológica.

- Situación 1.ª: en edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Situación 2.ª: en edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.

Uso residencial.

— Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros.

6. Usos prohibidos.

Aquellos no permitidos.

7. Usos asociados.

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

8. Intensidad de uso.

a) El aprovechamiento real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el plano de ordenación 3 “Aprovechamientos” y según el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.

No obstante, si se produce la agrupación de las parcelas número 9 (grado 3.º) y número 1, y se desarrollan bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas, la edificabilidad de la parcela resultante será la suma de las iniciales y se podrá materializar sobre la totalidad de la parcela.

b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano de ordenación número 4 “Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento” del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

c) Altura de la edificación y número de plantas:

Para los tres grados, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y 5 plantas.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de 100 metros), a través de un Estudio de Detalle.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4.º, Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas del Plan General y la Ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones.

d) Condiciones de parcelación:

Para los grados 1.º y 3.º:

— Parcela mínima: será de 5.000 m².

— Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 50 metros.

— Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 50 metros.

Para el grado 2.º:

— Parcela mínima: la parcela ordenada número 13.

e) Ocupación máxima de parcela:

Para el grado 1.º, la ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos con viario o espacio libre público, tal y como establece el plano número 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y de 10 metros a los linderos con otras parcelas edificables.

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

Para el grado 2.º la ocupación máxima de parcela sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”. Bajo rasante se podrá ocupar el 100 por 100 de la parcela.

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias en la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación número 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

No obstante, las edificaciones podrán disponerse sin separación en el lindero común de las parcelas número 1 y número 9 (grado 3.º), cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas. Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de 100 metros), a través de un Estudio de Detalle. En este supuesto el Estudio de Detalle fijará la separación entre edificaciones.

g) Retranqueos:

Para todos los grados:

- Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas a la avenida de Valdelaparra y a la avenida del Monte de Valdelatas.
- Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.
- Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 10 metros.
- No obstante, el retranqueo podrá ser nulo en el lindero común de las parcelas número 1 y número 9 (grado 3.º), cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas.

9. Condiciones estéticas y constructivas.

- a) El espacio libre privado deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50 por 100 de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra. Todo ello sin perjuicio de lo previsto en el párrafo segundo del punto 10 de este artículo.
- b) El cerramiento de parcela para el grado 1.º tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja solo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.
- c) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación.

Para los grados 1.º y 2.º, la dotación obligatoria en parcela será de una plaza de aparcamiento por cada 35 m² edificables. Sobre rasante tan solo se podrá resolver el 20 por 100 de la dotación obligatoria, cumpliendo la condición de ajardinamiento y plantación de arbolado.

Para el grado 3.º la dotación de aparcamiento en parcela será de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificables, pudiéndose disponer libremente bajo o sobre rasante.

Art. 37. *Clave de zona dotacional (ES).*

1. *Ámbito y características.*

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el plano de ordenación número 2 del Plan Parcial Calificación y Regulación de los Usos del Suelo como dotacional; equipamiento social y servicios, código ES. Se distinguen dos clases de dotaciones:

- Red general de equipamiento social: código RG-ES.
- Red local de equipamiento social: código RL-ES.

Las parcelas de red general y local, destinadas a las dotaciones reglamentarias en grado de equipamientos locales, serán en principio bienes patrimoniales de propiedad munici-

pal. A todas ellas les serán de aplicación las normas relativas al uso y disposición del patrimonio municipal del suelo.

2. Tipología edificatoria.

Edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta ordenanza.

3. Obras permitidas.

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas.

4. Uso característico.

Uso dotacional.

— Clase A1: religioso.

- Situación 1.^a: edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos.

— Clase A2: cultural.

- Situación 1.^a: edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos.

— Clase A3: docente.

- Situación 1.^a: edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos.

— Clase A4: administrativo.

- Situación 1.^a: edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos.

— Clase A5: sanitario.

- Situación 1.^a: edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Situación 2.^a: en edificio compartido con otros usos.

— Clase A6: asistencial.

- Situación 1.^a: en edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.

— Clase A7: geriátrico.

- Situación 1.^a: en edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.

— Clase A8: ocio y espectáculos.

- Situación 1.^a: en locales cerrados.
- Situación 2.^a: el aire libre.

— Clase A9: deportivo.

- Situación 1.^a: en locales cerrados.
- Situación 2.^a: el 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).

Uso residencial.

— Clase B: residencia comunitaria (residencias institucionales, colegios mayores...).

- Situación 1.^a: en edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Situación 2.^a: en edificio con otros usos. Categoría 3.^a inferior al 50 por 100 de la superficie edificada.

6. Usos prohibidos.

Los no contemplados en el epígrafe precedente.

7. Usos asociados.

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando in-

tegrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

8. Intensidad de uso.
 - a) La edificabilidad para cada una de las parcelas que se destinen a equipamientos será de 1,25 m²/ m².
 - b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano de ordenación número 4 “Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento” del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
 - c) Altura de la edificación y número de plantas:
 - La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 15 metros.
 - Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4.º, Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- d) Condiciones de parcelación:
 - Parcela mínima: no se establece.

- e) Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos espacio libre público y de 5 metros con la vía pública tal y como establece el plano número 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y de 7,5 metros a los linderos con otras parcelas edificables.

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

- f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberá respetar las distancias en la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación número 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”, y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

- g) Retranqueos:

Retranqueo mínimo de 5 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas, y de 10 metros con linderos con parcelas no edificables.

Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo será de, al menos, la mitad de la altura máxima permitida, es decir, mayor o igual a 7,5 metros.

9. Condiciones estéticas y constructivas.

- a) El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja solo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.
- c) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación.

La dotación obligatoria será la establecida para cada uso por la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

Art. 40. Estudios exigibles como parte integrante de los proyectos de arquitectura (tipología en altura) que se presenten para la solicitud de las correspondientes licencias.

Estudio de impacto electromagnético.—Estudio de la incidencia del edificio en la recepción de señales electromagnéticas en los edificios y zonas próximas y relación de medidas correctoras adoptadas.

Estudio de impacto lumínico.—Especificando las medidas correctoras necesarias y las prohibiciones de sistemas de iluminación contempladas así como las normativas de aplicación y su cumplimiento.

Estudio de evacuación.

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-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, a contar desde el día siguiente a la publicación de ese acto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Alcobendas, a 13 de enero de 2011.— El alcalde-presidente, Ignacio García de Vinuesa Gardoqui.

(03/2.875/11)