

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

54**ALCOBENDAS****URBANISMO**

En relación con el anuncio de aprobación definitiva de la modificación número 10 del Plan Parcial del Sector Único “Casablanca”, que fue objeto de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 255, de 25 de octubre de 2010, y habiéndose observado la omisión del texto de las normas urbanísticas tal y como se establece en el apartado III del acuerdo de referencia, se remite el texto íntegro de las ordenanzas modificadas en virtud de la tramitación de este expediente, al objeto de que se proceda a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ORDENANZAS REGULADORAS

El presente capítulo, viene a complementar aspectos también normativos incluidos en anteriores documentos del presente Plan Parcial (en especial el Anejo A de la memoria).

El Plan Parcial define las manzanas en que habrá de desarrollarse la edificación, delimitándolas con respecto a espacios públicos (calles, zonas verdes, etc.).

El Plan Parcial podrá establecer alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes de la edificación dentro de las parcelas, sin perjuicio que estas últimas determinaciones puedan modificarse por los posteriores Estudios de Detalle que en su caso se redacten.

Para la aplicación de las condiciones Particulares de Uso, Volumen, y Desarrollo, el territorio abarcado por este Plan Parcial se ha dividido en ordenanzas. Dichas ordenanzas cuyas delimitaciones y superficies figuran en el plano 3.2. “Zonificación”, y en las Tablas adjuntas en el apartado Anejo A de la Memoria, son las siguientes:

Ordenanza “Edificación abierta”
Ordenanza “Edificación para empleo terciario”
Ordenanza “Dotacional”
Ordenanza “Espacios libres y zonas verdes”

ORDENANZA “EDIFICACIÓN ABIERTA”

Corresponde a edificación en bloques aislados con o sin patios cerrados de parcela, separados entre sí por espacios de uso público. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial.

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas “CL”, grafiadas en el plano 3.2. “Zonificación”.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes de los límites de la manzana serán las definidas por el Plan Parcial. En el interior de la manzana regirán las alineaciones y rasantes que establezca el Plan Parcial o en su defecto los que resulten del Estudio de Detalle.
- La separación entre edificaciones será la establecida en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.

- El retranqueo a vías públicas podrá ser nulo; en linderos con espacios libres públicos se dispondrá retranqueo mínimo de 3,00 metros (salvo en la parcela CL8 que será de 5,00 metros)
- Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.
- La altura máxima será de 5 plantas y 16 metros. Las alturas de piso serán las establecidas para cada uso en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los cerramientos sólo podrán hacerse con los elementos constructivos opacos hasta una altura de 1,00 m como máximo en todo su perímetro, autorizándose por encima de ellas setos vegetales y elementos visualmente transparentes. En ningún caso se permitirán cerramientos que, por su disposición, obstaculicen la utilización de suelos de uso público.
- Los espacios libres entre bloque, de propiedad privada, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. no se admitirá sobre ellos ninguna construcción cerrada, pero sí los tratamientos superficiales necesarios para usos recreativos y deportivos. Bajo ellos se autorizan garajes-aparcamiento subterráneos, cuyas cubiertas estarán obligatoriamente tratadas.
- En el interior de las parcelas se crearán como mínimo aparcamientos de acuerdo con los siguientes baremos: 1 plaza/viv, en las parcelas CL1, CL2, CL3, CL4 y CL5; 1,2 plazas/vivienda en las parcelas CL6 y CL7; 1,5 plazas/vivienda en la CL8; 1 plaza/2,9 viviendas en las parcelas VPO 1 y VPO 2; 1 plaza/50m² construidos de cualquier otro uso.

Los usos permitidos, de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente serán los siguientes

Uso característico.

Residencial

Clase A (vivienda)

- Categoría 2ª. Vivienda colectiva.

Usos permitidos.

Superficie mínima obligatoria para locales destinados a usos permitidos en las siguientes parcelas

- CL1	612,72 m ² edificados
- CL2	553,07 m ² edificados
- CL3	938,06 m ² edificados
- CL4	504,27 m ² edificados
- CL5	601,88 m ² edificados
- CL6a	1.084,00 m ² edificados
- CL6b	970,45 m ² edificados
- CL6c	717,69 m ² edificados
- CL7a	450,00 m ² edificados
- CL7b1	473,06 m ² edificados
- CL7b2	725,00 m ² edificados
- CL7c	570,00 m ² edificados

La edificación de estos locales podrá, a través del preceptivo Estudio de Detalle, situarse exenta o bien integrada con edificación residencial, a cuyas condiciones de ordenanza se adaptará).

Industria

Clase A. Industria artesana, anejo a otros usos

- Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja.

Terciario

Clase B. Comercial

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja.

Clase C. Oficinas

- Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Clase D. Recreativo

D1 Salas de Reuniones.

- Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas

- Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Dotacional

Clase A1 Religioso

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A2 Cultural

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A3 Docente

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A4 Administrativo

- Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

Clase A5 Sanitario

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A6 Asistencial

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A7 Geriátrico

- Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda, Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja

Clase A9 Deportivo. En planta baja y primera comunicada con la baja.

ORDENANZA “EDIFICACION PARA EMPLEO TERCIARIO”

Corresponde a zonas en que la edificación se dedique preferentemente a albergar actividades del sector económico terciario, de acuerdo con la clasificación vigente. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial. Dentro de esta Ordenanza se consideran dos grados:

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas “T”, grafiadas en el plano 3.2. “Zonificación”.

- El grado A correspondiente a edificación poco densa, destinada a usos extensivos. Se dispone territorialmente en la parte Sur del Plan Parcial, en las parcelas, T-4 y T-5.
- Grado B corresponde a edificación más densa, de altura media destinada a usos intensivos. Las tipologías edificatorias se apoyan en el concepto de “bloque” sin perjuicio de la posibilidad de creación de plantas bajas extensas en forma de zócalo. Se sitúa de forma complementaria al grado A en las parcelas T-4 y T-5.

Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.

Las condiciones de volumen serán las establecidas para la Ordenanza “Edificación abierta”, salvo en lo expresamente regulado a continuación.

- La superficie máxima ocupada será del 80% de la parcela.
- La altura máxima será:

• Grado A	3 plantas y 15,00 ml
• Grado B	5 plantas y 17,00 ml

- No se limitan las dimensiones horizontales de los edificios.

Las parcelas terciarias definidas en este Plan Parcial podrán dividirse en subparcelas. A efectos de ordenación por Estudio de Detalle se considerarán las siguientes superficies de parcela mínima indivisible:

En general la superficie mínima de parcelación será de 5.000 m², aunque podrán existir parcelas de superficie comprendida entre 1.000-5.000 m² siempre que en total no represente más del 5% de la superficie de la parcela genérica que se subdivide.

A partir de la parcelación básica, que servirá para establecer accesos rodados desde la red viaria pública, podrán establecerse varios interiores que den acceso a subparcelas.

Respecto a los dos grados de edificación descritos anteriormente, se distribuyen así territorialmente:

T.4.....Grado A
.....Grado B
T.5.....Grado A
.....Grado B

En las parcelas T.4 y T.5 la edificabilidad destinada al Grado A no podrá ser inferior al 50% de la total de la parcela.

- En lo referente a la dotación de aparcamientos, habrá de cumplirse en el conjunto de las parcelas de esta zonificación el mínimo de 380 plazas deducido del cuadro del apartado 1.c) de la memoria. Si se distribuyera proporcionalmente a las superficies edificables de las respectivas parcelas, resultaría a razón de 1 plaza/360 m² edificadas. No obstante se exigirá un mínimo de 1 plaza/252 m² edificadas. En cuanto a la demanda de aparcamientos en razón de los usos, se estará a lo dispuesto por el Plan General para cada uno de ellos.

Los usos permitidos, de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente serán los siguientes (debiendo entenderse este listado como enunciativo y no limitativo, ya que en general se permitirá el asentamiento de cualquier actividad que pueda tener la consideración de terciaria en un sentido amplio):

Uso 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), excepto residencias de ancianos.

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación de superficie

Uso Terciario

Clase A. Hotelero

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin límite de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación

Clase B. Comercial

- Grupo B1: Comercio en general
- Grupo B2: Estaciones de Servicio.

Para el grupo B1 (Comercio en general)

Se contemplan tres situaciones:

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 4ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros. Categoría 4ª. Sin limitación

Para el grupo B2 (Estaciones de Servicio)

- Situación 1ª. En edificio exclusivo.

Clase C. Oficinas

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros. Categoría 4ª. Sin limitación

Clase D. Terciario recreativo

grupo D1-Salas de reuniones:

grupo D2-Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:

grupo D3-Espectáculos:

Se contemplan cuatro situaciones:

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación

Uso Industrial**Clase A. Industria artesana**

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos. 25 CV y 600 m² por local.

Clase C. Almacenaje:

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos. 50 CV y 2000 m² por local.

Garaje-aparcamiento

Los aparcamientos de rotación de titularidad privada, asimilables a actividades industriales de depósito y guarda de vehículos.

- En edificio exclusivo o compartido con otros usos sin limitación de superficie

Uso Dotacional**Clase A-1: Religioso**

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, Inferior al 50% de la superficie edificable.

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

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

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.

Además de las anteriores, se autorizarán las siguientes actividades en ambos grados A y B:

- Manufacturado de productos, siempre que no sea la actividad exclusiva o claramente dominante.
- Pequeñas actividades de transformación, subordinadas a la actividad principal terciaria, siempre que el volumen no represente más del 10% y no produzca ningún tipo de contaminación.
- Reparaciones de todo tipo, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación.
- Actividades de montaje, siempre que no requieran el empleo de maquinaria pesada y no produzcan ningún tipo de contaminación.
- Laboratorios técnicos, de ensayo o investigación, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación.

ORDENANZA “DOTACIONAL”

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas “D” y “S”, grafiadas en el plano 3.2. “Zonificación”.

Las parcelas destinadas a las dotaciones reglamentarias, en grado de equipamientos locales, 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 del suelo.

Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes serán las determinadas en el presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúa el Proyecto de Urbanización.
- La altura máxima será de 3 plantas y 12,00 metros, para las parcelas D1, D2, D4, S1, S3, S4 y S.5.1 y de 5 plantas y 16 metros, para las parcelas D3 y S2.
- Los retranqueos podrán ser nulos a linderos con red viaria y espacios libres públicos. En linderos con otras parcelas edificables el retranqueo mínimo será de la mitad de la altura máxima autorizable, y en todo caso se deberá cumplir la separación entre edificaciones de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los cerramientos sólo podrán ser opacos hasta 1 m de altura; por encima se podrán disponer elementos visualmente transparentes y plantaciones vegetales.

Los usos permitidos, de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente serán los siguientes.

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)

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.

ORDENANZA “ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES”

Correspondiente a los espacios reservados para plantaciones de arbolado y jardinería que se destinan a satisfacer las necesidades de salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a proteger y enmarcar determinadas zonas, y a lograr una adecuada calidad de vida del hábitat.

El sistema de zonas verdes estará constituido por las que se grafican en los planos de ordenación bajo el título más genérico de espacios libres de propiedad y uso público, en el que se engloban: el sistema de espacios libres de dominio y uso público generado por viviendas (jardines y áreas de juego y recreo para niños), el mismo sistema generado por la edificación para empleo terciario, las áreas peatonales de ambos, las áreas de parque deportivo, las áreas de sistema general verde deportivo + recreo al aire libre, y las superficies que se denominan con computables y peatonales por razón de su tamaño y disposición (la distribución que se hace en el plano de zonificación debe entenderse aproximada y sujeta a precisión por el Proyecto de Urbanización).

Como se verá más abajo, dentro del objetivo global de promocionar la utilización múltiple de los espacios destinados a esparcimiento a aire libre, la regulación de usos permitidos dentro de las zonas verdes es muy amplia, por entender que son perfectamente compatibles entre sí actividades tales como pasear, practicar deportes, contemplar espectáculos al aire libre, reunirse para actividades lúdicas, etc.

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.

Alcobendas, a 27 de octubre de 2010.—El alcalde-presidente, Ignacio García de Vinuesa Gadorqui.

(03/42.844/10)