

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

55**ALCOBENDAS****URBANISMO**

En relación con el anuncio de aprobación definitiva de la modificación número 9 del Plan Parcial del Sector Único “Espino del Cuquillo”, 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 unifamiliar”
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.

Se considera como parcela mínima en cada una de las manzanas CI1, CL2, CL3, CL4 y CL5, una superficie de suelo no inferior a 3.000 m². 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 resulten del Estudio de Detalle.
- La separación entre edificaciones será la establecida en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Los retranqueos a suelos y edificios de distinta calificación se fijarán en el Estudio de Detalle teniendo en cuenta las condiciones anteriores. El retranqueo a vías públicas podrá ser nulo; en linderos con espacios libres públicos se dispondrá retranqueo mínimo de 3,00 m. (salvo en la parcela VPPB que podrá ser nulo)
- Las dimensiones horizontales de los edificios serán tales que entre dos puntos cualesquiera de su planta la distancia no sobrepase los 75,00 m.

- 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 16,00 m. 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 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 y uso público, 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 uso 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: 1,25 plaza viv. libre o alternativamente 1 plaza/2,9 viviendas VPO; 1,5 plazas/vivienda en la CL9, CL10 y VPPB; 1 plaza/50 m² construidos de cualquier otro uso (si se trata de uso deportivo en locales cerrados sin espectadores deberá cumplir además un mínimo de 1 plaza/10 practicantes). Se excluye la obligación para el uso 4.9 (actividades de servicios infraestructurales)

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

- CL.1..... 836,86 m² edificados
- CL.2..... 1.064,01 m² edificados
- CL.3..... 1.398,76 m² edificados
- CL.4..... 1.434,62 m² edificados
- CL.5..... 866,75 m² edificados
- CL.6..... 1.424,74 m² edificados
- CL.7..... 2.166,26 m² edificados

La edificación comercial 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.

Consideraciones sobre la nueva parcela VPPB (antigua T4)

La edificación e instalación existente en la antigua parcela T4 (ahora VPPB), se encuentra en situación de fuera de ordenación, al tratarse de una edificación e instalación, cuya expropiación está prevista en el planeamiento general (PGOU 2009). Le será de aplicación el régimen establecido por la Ordenanza sobre el régimen de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Alcobendas. (BOCM de 30 de julio de 2004), mientras no se produzca la expropiación.

En concreto, de acuerdo con lo establecido por la citada ordenanza, se trata de una edificación e instalación en Grado 1, totalmente incompatible con la nueva ordenación, que quedará sometida al siguiente régimen de obras y de usos:

Régimen de las obras

No se permitirán otras obras que las de conservación y mantenimiento que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Régimen de los usos en general y de las actividades en particular

Mantendrán el uso existente hasta el momento de la expropiación. No obstante, no se podrán implantar nuevas actividades, ni cambiar o modificar las existentes.

ORDENANZA “EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR”

Corresponde a zonas de vivienda unifamiliar aislada, en fila o agrupada. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial. En los terrenos afectados por ella la concesión de licencia de edificación habrá de ir precedida de proyecto de parcelación, cuyos ámbitos mínimos serán los indicados en los párrafos siguientes que determinan la superficie edificable y número de viviendas mínimas. Debe advertirse que en el diseño del Plan Parcial se ha partido de la consideración de viviendas en línea; ello no obsta para que puedan utilizarse otros tipos, aunque ello podría traducirse en disminución de la densidad.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el Plan Parcial. Los retranqueos mínimos serán de 3,00 m a todos los linderos de la parcela; excepción a esta regla serán las edificaciones agrupadas o en línea que quedarán adosadas por sus linderos laterales de modo que no queden medianerías al descubierto; asimismo podrá anularse el retranqueo en el lateral de parcela extrema lindante con vía pública, siempre que se le de tratamiento constructivo de fachada. Tales edificaciones sólo se autorizarán cuando se construyan simultáneamente o se inscriba en el Registro de la Propiedad la carga, sobre el solar colindante, de construir en el muro medianero o adosado al muro lindero de la finca.
- La parcela U.1., destinada a vivienda unifamiliar, habrá de ser objeto de un único Estudio de Detalle, que señalará los viarios interiores. A estos efectos se considerará como parcela mínima la subparcela que contenga un mínimo de 13 viviendas y una superficie edificable mínima de 2.300 m².
- Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.
- La altura máxima se limitará según los siguientes supuestos:
 - a) Si la cubierta es plana o no existe hueco susceptible de utilización bajo la cubierta inclinada, la altura máxima será de 2 plantas y 7,20 metros, medido a la cara inferior del último forjado.
 - b) Si existe hueco susceptible de ser utilizado bajo la cubierta inclinada, la altura máxima será de 3 plantas, incluida la edificada bajo cubierta y 10,20 metros, medidos hasta la altura de coronación de la misma.
- Los cerramientos con elementos constructivos opacos sólo podrán alcanzar 1,00 m de altura en todo su perímetro, autorizándose por encima de ellos setos vegetales y elementos visualmente transparentes.
- No se admitirá sobre los espacios libres ninguna construcción cerrada, pero sí los tratamientos superficiales necesarios para usos recreativos y deportivos.
- En el interior de las parcelas individuales se crearán como mínimo aparcamientos de acuerdo con los siguientes baremos: 1 plaza/vivienda; 1 plaza/50 m² construidos de cualquier uso, a excepción de los usos 4.9 (actividades de servicios infraestructurales) y 7.3 (oficinas como despacho profesional del titular).

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 m², 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.

ORDENANZA “EDIFICACIONES 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 considera un único grado, que corresponde a edificación poco densa, de baja altura y destinada a usos extensivos. Se dispone territorialmente en la parcela 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 2-2º. Edificación abierta, salvo en lo expresamente regulado a continuación:

- La superficie máxima ocupada será del 80% de la parcela.
- La altura máxima será de 4 plantas y 16,00 m.
- No se limitan las dimensiones horizontales de los edificios.
- A efectos de ordenación por Estudio de Detalle se considerará que la parcela mínima ha de tener una superficie de 2.000 m².

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

La dotación de aparcamiento será la señalada en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones de Alcobendas para cada clase de uso.

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:

- 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 su volumen no represente más del 10% y no produzca ningún tipo de contaminación exterior.
- Reparaciones de todo tipo, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación exterior.
- 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 (actividad coincidente en parte con el uso "11. Cultura)

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 5 plantas y 16,00 metros.
- 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)

Quando 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)

En la parcela S1, además de los anteriores se podrán autorizar:

- Garaje-aparcamiento en superficie o edificio exclusivo.
- Uso Comercial (Grupo B.2 Estaciones de Servicio). Taller de automóviles y servicio público de transportes.

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.

(03/42.845/10)