

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

29**ALCOBENDAS**

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el 27 de septiembre de 2011, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«La Junta de Gobierno Local, en su sesión de fecha 22 de febrero de 2011, adoptó el acuerdo relativo a la aprobación inicial de la modificación número 5 del Plan Parcial del Sector “El Juncal”, cuyo objeto consistía en la ampliación de los usos dotacionales como alternativos al uso terciario, así como en la definición de un nuevo estándar de dotación de aparcamiento al servicio de la edificación.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes no se ha formulado alegación alguna, por lo que procede continuar con la tramitación del expediente por el cauce legalmente previsto. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59 y 61.4 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, es por lo que este Pleno acuerda:

1. Aprobar definitivamente la modificación número 5 del Plan Parcial del Sector “El Juncal”, cuyo objeto se refiere en la motivación de la presente resolución.
2. Aprobar el texto refundido del Plan Parcial “El Juncal” que contiene las nuevas determinaciones introducidas por la modificación puntual número 5 del Plan Parcial, así como las determinaciones que quedan en vigor.
3. 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, así como por los medios telemáticos a que se refiere el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, citada».

Texto íntegro de las modificaciones de las normas urbanísticas:

11.2.1. ORDENANZA T: EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO ESPECÍFICO

1. *Ámbito y características*

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

Se clasifican cuatro grados en función del uso característico, que a continuación se relacionan:

- Grado 1.º: hotelero.
- Grado 2.º: comercial.
- Grado 3.º: oficinas.
- Grado 4.º: terciario de usos múltiples.

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 Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.

4. *Uso característico*

Para el grado 1.º (código T-1.º).

— Terciario:

- Clase A. Hotelero:
 - Situación 1.^a (en edificio exclusivo), categoría 3.^a (sin límite de superficie).
 - Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4.^a (superior al 50 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 distintos de vivienda), categoría 4.^a (superior al 50 por 100 de la superficie edificable).

Para el grado 2.º (código T-2.º).

— Terciario:

- Clase B. Comercial:
 - Situación 1.^a (en edificio exclusivo), categoría 3.^a (hasta 3.000 metros cuadrados por edificio).
 - Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4.^a (superior al 50 por 100 de la superficie edificable).
- Clase D-2. Establecimiento de comidas y bebidas:
 - Situación 1.^a (en edificio exclusivo), categoría 3.^a (sin limitación de superficie).
 - Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4.^a (superior al 50 por 100 de la superficie edificable).
 - Situación 4.^a, al aire libre.

Para el grado 3.º (código T-3.º).

— Terciario:

- 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 distintos de vivienda), categoría 4.^a (superior al 50 por 100 de la superficie edificable).

Para el grado 4.º (código T-4.º).

— Terciario:

- Clase A. Hotelero:
 - Situación 1.^a (en edificio exclusivo), categoría 3.^a (sin límite de superficie).
 - Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4.^a (superior al 50 por 100 de la superficie edificable).
- Clase B. Comercial:
 - Situación 1.^a (en edificio exclusivo), categoría 3.^a (hasta 3.000 metros cuadrados por edificio).
 - Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4.^a (superior al 50 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 distintos de vivienda), categoría 4.^a (superior al 50 por 100 de la superficie edificable).
- Clase D-2. Establecimiento de comidas y bebidas:
 - Situación 1.^a (en edificio exclusivo), categoría 3.^a (sin limitación de superficie).
 - Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4.^a (superior al 50 por 100 de la superficie edificable).
 - Situación 4.^a al aire libre.

5. Usos permitidos y alternativos

5.1. Permitidos

Para todos los grados.

— Residencial:

- Clase A (vivienda): categoría 1.^a (vivienda incorporada, una como máximo por establecimiento terciario, destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).

Para los grados 1.^o y 2.^o (códigos T-1.^o y T-2.^o):

— Terciario:

- Clase D. Terciario-recreativo:
 - D1. Salas de reuniones. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3.^a (inferior al 50 por 100 de la superficie edificable).
 - D2. Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3.^a (inferior al 50 por 100 de la superficie edificable).
 - D3. Espectáculos. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3.^a (inferior al 50 por 100 de la superficie edificable).

— Dotacional:

- Clase A. Equipamientos:
 - A2. Cultural. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
 - A3. Docente. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
 - A4. Administrativo. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
 - A5. Sanitario. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
 - A6. Asistencial. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
 - A9. Deportivo. Situación 1.^a (en locales cerrados), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.

Para el grado 3.^o (código T-3.^o):

— Terciario:

- Clase D. Terciario-recreativo:
 - D1. Salas de reuniones. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3.^a (inferior al 50 por 100 de la superficie edificable).
 - D2. Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3.^a (inferior al 50 por 100 de la superficie edificable).
 - D3. Espectáculos. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3.^a (inferior al 50 por 100 de la superficie edificable).

— Dotacional:

- Clase A. Equipamientos:
 - A2. Cultural. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
 - A3. Docente. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
 - A4. Administrativo. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.

- A5. Sanitario. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
- A6. Asistencial. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
- A9. Deportivo. Situación 2.^a (en edificio compartido con otros usos), inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.

Para el grado 4.^o (código T-4.^o):

— Industrial:

- Clase B (taller del automóvil) sin limitación de superficie.

5.2. Alternativos

En los siguientes grados se admiten los siguientes usos alternativos que podrán sustituir al característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela.

Para los grados 1.^o, 3.^o y 4.^o (códigos T-1.^o, T-3.^o y T-4.^o):

— Dotacional:

- Clase A. Equipamientos:

- A2. Cultural. Situación 1.^a (en edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
- A3. Docente (dedicado a enseñanza superior o universitaria). Situación 1.^a (en edificio exclusivo) sin limitación de superficie.

Estas dos clases, A2 y A3, no podrán superar el 50 por 100 de la edificabilidad total del conjunto de los grados 1.^o, 3.^o y 4.^o.

- A4. Administrativo. Situación 1.^a (en edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
- A5. Sanitario (sin hospitalización). Situación 1.^a (en edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
- A6. Asistencial. Situación 1.^a (en edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
- A9. Deportivo. Situación 1.^a (en edificio exclusivo) sin limitación de superficie.

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 está definido en el plano de ordenación número 3, aprovechamientos y unidades de ordenación y según el cuadro de edificabilidades adjunto a estas normas.
- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano de ordenación número 4, alineaciones rasantes y ordenación de volúmenes, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el proyecto de urbanización.
- c) Altura máxima:
 - Para grados 1.^o, 3.^o y 4.^o, la altura máxima y número de plantas será de 20 metros y 5 plantas (baja más 4).
 - Para grado 2.^o, la altura máxima será de 10 metros y 2 plantas (baja más 1).
- d) Condiciones de parcelación: la parcela mínima será de 5.000 metros cuadrados para el grado 3.^o, y la correspondiente a cada unidad de ordenación para el resto de grados. No obstante, la parcela correspondiente al grado 4.^o deberá agruparse con la parcela colindante de suelo urbano calificada como zona 5 grado 15 del Plan General, constituyendo una actuación conjunta. La parcela resultante de la agrupación tendrá la consideración de parcela mínima.
El frente mínimo de parcela a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 50 metros.

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

- e) Ocupación máxima de parcela:
- El área de movimiento de la edificación sobre rasante para cada unidad de ordenación (H1, C1, C2, T1 y T2), grados 1.º, 2.º y 3.º, será la definida en el plano 4 “alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”. No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre rasante respecto a los linderos con otras parcelas edificables de uso terciario de 10 metros. El fondo máximo edificable será de 48 metros.
 - La ocupación máxima bajo rasante será la definida por un retranqueo mínimo de 3 metros a calle pública o espacio libre público y a lindero con otras parcelas edificables y un fondo máximo de 50 metros, respetando en todo momento los 100 metros respecto de la autovía A-I.
 - Para grado 4.º lo que determine el Estudio de Detalle.
- f) Separación entre edificios: deberán respetarse las distancias establecidas en el artículo 7 “separación entre edificaciones” de la ordenanza de edificación construcciones e instalaciones.
- La separación de las edificaciones sobre rasante a linderos con otras parcelas no podrá ser inferior a la mitad de la altura máxima permitida.
- g) Regulación de la parcela T-3: en la parcela T-3 (grado T-4.º) la ordenación de los volúmenes deberá ser objeto de un estudio de detalle, que abarcará la parcela mínima resultante de la agrupación de la parcela T-3 y de la parcela colindante de suelo urbano calificada como zona 5, grado 15, del Plan General.
- h) En las parcelas terciarias que dan frente a la N-I todas las construcciones que se realicen dentro de la zona de afección de 100 metros serán en precario, no dando derecho a indemnización bajo ningún concepto.

9. *Condiciones estéticas y constructivas*

- a) El espacio libre privado de manzana 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.
- b) 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 en parcela será de una plaza por cada 50 metros cuadrados edificables, salvo para el uso docente dedicado a enseñanza superior o universitaria que será de una plaza por cada 35 metros cuadrados edificables.

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 3 de octubre de 2011.—El alcalde-presidente, Ignacio García de Vinuesa Gardoqui.

(03/31.221/11)