

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

31

ALCOBENDAS

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el 29 de mayo de 2012, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«La Junta de Gobierno Local, en su sesión de 13 de septiembre de 2011, resolvió desistir de la tramitación iniciada de la modificación número 4 del Plan Parcial del Sector “Valdelacasa” (objeto, a su vez, de aprobación inicial mediante acuerdo de aquel órgano de 29 de julio anterior) y someter a aprobación inicial un nuevo documento de modificación número 4 del mismo planeamiento, cuyo objeto se ceñía a la creación de una nueva zona de actividad mixta industrial-terciario en el Sector, incorporando como uso alternativo al característico terciario el dotacional-docente dedicado a la enseñanza superior; compatibilidad de usos cuya materialización solo será admisible dentro de una actuación única, manteniendo la fijación de una nueva superficie de parcela mínima para esos usos terciarios.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio insertado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de septiembre de 2011 y en el diario “La Razón” de 3 de octubre de 2011, no se ha formulado alegación alguna durante dicho período, por lo que resulta pertinente continuar con la tramitación de este expediente por el cauce legalmente establecido.

En consecuencia, 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 del Régimen Local y 61.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, acuerda:

Primero.—Aprobar definitivamente la modificación número 4 del Plan Parcial del Sector “Valdelacasa”, cuya tramitación se inició por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de septiembre de 2011, dejando constancia de su objeto en la motivación de esta resolución.

Segundo.—Aprobar el texto refundido del Plan Parcial “Valdelacasa”, que contiene las nuevas determinaciones introducidas por la presente modificación puntual.

Tercero.—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 de Bases del Régimen Local.

TEXTO ÍNTEGRO DE LAS MODIFICACIONES DE LAS NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS

TÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 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 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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 metros cuadrados/metro cuadrado.
 - I.2.º: tipología aislada. Edificabilidad 1 metro cuadrado/metro cuadrado.
 - I.3.º: parcela de regularización. Edificabilidad 0,457 metros cuadrados/metro cuadrado.
 - I.4.º: centro de investigación científico-tecnológica. Edificabilidad 1 metro cuadrado/metro cuadrado.
 - Usos terciarios:
 - T.1.º: oficinas.
 - T.3.º: centro de investigación científico-tecnológica.
 - Uso mixto industrial-terciario:
 - M: industrial-terciario.

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.

Artículo 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 metros cuadrados/metro cuadrado.
 - I.2.º: tipología aislada. Edificabilidad 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

- I.3.º: parcela de regularización. Edificabilidad 0,457 metros cuadrados/metro cuadrado.
- I.4.º: centro de investigación científico-tecnológica. Edificabilidad 1 metro cuadrado/metro cuadrado.
- Usos terciarios:
 - T.1.º: oficinas.
 - T.3.º: centro de investigación científico-tecnológica.
- Uso mixto industrial-terciario:
 - M: industrial-terciario.

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

Artículo 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 Calificación y Regulación de los Usos del Suelo como terciario, código T. Grados.—Se establecen dos grados que a continuación se relacionan:

- Grado 1.º: oficinas.
- 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 Plan General de Ordenación Urbana 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 dotacional:
 - Clase 4: administrativo.
 - Situación 1.^a. En edificio exclusivo.
 - Situación 2.^a. En edificio compartido con otros usos.

Para el grado 3.º exclusivamente el uso:

- Uso dotacional público:
 - Clase A3: 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 metros cuadrados por local.
- Clase D2: 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 metros cuadrados por local.

— Uso dotacional:

- Clase A2: cultural.
 - Situación 2.ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A3: 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 A4: administrativo.
 - Situación 2.ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2.ª, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A5: sanitario.
 - Situación 2.ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A6: sanitario.
 - Situación 2.ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A9: 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 3.º, exclusivamente el uso:

— Uso dotacional público:

- Clase A3: 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 dos grados, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y cinco 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, “Normas generales de uso”, de las Normas Urbanísticas del Plan General, y la ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones.

- d) Condiciones de parcelación:

— Parcela mínima: 4.000 metros cuadrados.

— 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.

- e) Ocupación máxima de parcela:

— Para los grados 1.º y 3.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.

- 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 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 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 abarcará 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.
- 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 el grado 1.º la dotación obligatoria en parcela será de una plaza de aparcamiento por cada 35 metros cuadrados 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 metros cuadrados edificables.

Artículo 36 bis. *Clave de zona mixta: industria-terciario (M).*—1. Ámbito y características.

Comprende la parcela de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación número 2 del Plan Parcial Calificación y Regulación de los Usos del Suelo como terciario, código M.

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 Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, y la ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones.

4. Usos característicos.

La parcela dispone de 10.695,32 metros cuadrados de edificabilidad para uso industrial y de 14.916,73 metros cuadrados para uso terciario.

El uso característico para la edificabilidad industrial representará, como mínimo, el 75 por 100 de la superficie edificable. 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.

El uso característico para la edificabilidad terciaria representará, como mínimo, el 50 por 100 de la superficie edificable.

Para la edificabilidad de uso industrial:

— Uso industrial:

- Clase A: industria artesana, pequeña industria o taller.
- Clase B: taller del automóvil.
- Clase C: almacenaje.
- Clase D: industria ligera o media.
- Clase E: servicios empresariales.

Todas las clases en edificio exclusivo o compartido con otros usos y sin limitación de superficie. No obstante, los usos industriales comprenderán actividades que cumplan las limitaciones para las áreas de sensibilidad acústica tipo III del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid, sobre protección contra la contaminación acústica.

Para la edificabilidad de uso terciario:

- 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. D1 (salas de reuniones), D2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas) y D3 (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.
- Uso dotacional:
 - Clase A2: cultural.
 - Situación 1.^a. En edificio exclusivo, sin limitación de superficie.
 - Situación 2.^a. En edificio compartido con otros usos, sin limitación de superficie.
 - Clase A3: docente (dedicado a enseñanza superior y formación profesional).
 - 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 la edificabilidad de uso industrial:

- 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 metros cuadrados 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 metros cuadrados 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 metros cuadrados 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 metros cuadrados.

- Clase D2: 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 metros cuadrados 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 metros cuadrados.
- Uso dotacional:
 - Clase A2: cultural.
 - Situación 2.^a. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2.^a, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
 - Clase A3: 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 A4: 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 A5: sanitario.
 - Situación 2.^a. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
 - Clase A9: 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 su clase B (comercial), clase C (oficinas), D2 (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 la edificabilidad de uso terciario:

- Uso industrial:
 - Clase E: servicios empresariales. Inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- 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 A2: cultural.
 - Situación 2.^a. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
 - Clase A3: 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 A4: administrativo.
 - Situación 2.^a. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2.^a, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A5: sanitario.
 - Situación 2.^a. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A6: asistencial.
 - Situación 2.^a. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25 por 100 de la superficie edificable.
- Clase A9: 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.

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 la parcela 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. En concreto:
 - Uso industrial: 10.695,32 metros cuadrados.
 - Uso terciario: 14.916,73 metros cuadrados.
- 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 la edificabilidad industrial, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 13,50 metros. Para la edificabilidad terciaria la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y cinco plantas.
 - Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4, “Normas generales de uso”, de las Normas Urbanísticas del Plan General, y la ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones.
- d) Condiciones de parcelación:
 - Parcela mínima: la parcela ordenada números 7-13.
- 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”.
 - 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 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 10 metros respecto a la alineación oficial de borde parcelas a la vía pública.
- Retranqueo mínimo de 6 metros respecto a la alineación oficial de borde parcelas a espacio libre público.
- Para el resto de linderos con otras parcelas edificables el retranqueo mínimo será de 6 metros.

10. Condiciones estéticas y constructivas:

- a) 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.
- b) 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.

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

La dotación obligatoria en parcela será de una plaza de aparcamiento por cada 35 metros cuadrados edificables, resolviendo la dotación bajo rasante o en superficie. Las superficies destinadas a aparcamiento en superficie deberán acompañarse con alcorques y arbolado».

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-se directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa, mediante recurso a interponer en el plazo de dos meses ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, a contar desde el día siguiente a la publicación de ese acto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID indicado.

Alcobendas, a 5 de junio de 2012.—El alcalde-presidente, Ignacio García de Vinuesa Gardoqui.

(03/20.984/12)